



Planologisch en Juridisch Adviesbureau

Pasmaat advies

Bestemmingsplan

“Hedel, Herziening 2016, Uithovensestraat 23”
gemeente Maasdiel
NL.IMRO.0263.BP1112-VG01



Juni 2017, versie vastgesteld bestemmingsplan

Inhoudsopgave

Toelichting

1. Inleiding	3
1.1. Verzoek en principe-besluit	3
1.2. Vigerend bestemmingsplan	3
1.3. Nieuw bestemmingsplan	3
1.4. Ligging en begrenzing plangebied	4
1.5. Inrichting en Stedenbouwkundig beeld nieuwe kavel	5
2. Beleidskader	7
2.1. Rijksbeleid	7
2.2. Provinciaal beleid	8
2.3. Gemeentelijk beleid	9
3. Overig beleid en wetgeving	9
3.1. Parkeren en ontsluiting	9
3.2. Geluid	10
3.3. Luchtkwaliteit	11
3.4. Bodem	12
3.5. Externe Veiligheid	13
3.6. Bedrijven en milieuzonering	13
3.7. Water	14
3.8. Ecologie en mer-beoordeling en stikstof	16
3.9. Archeologie en monumenten	16
4. Juridische Planopzet	17
5. Maatschappelijke Uitvoerbaarheid	18
6. Economische Uitvoerbaarheid	19

1. Inleiding

1.1. Verzoek en principe-besluit

De eigenaren van het perceel Uithovensestraat 23 in Hedel willen naast hun huidige (bedrijfs)woning een nieuwe woning bouwen. De gemeente Maasdriel ziet aanleiding om mee te werken omdat in een woonomgeving een bedrijfsbestemming kan worden omgezet naar wonen en een potentieel nieuw te realiseren bedrijfsgebouw komt te vervallen. Bij het bestemmen van de woning is aansluiting gezocht bij het in 2011 vastgestelde bestemmingsplan "Hedel". Stedenbouwkundig is gekeken naar de in deze omgeving reeds bestaande woningen. Naast het realiseren van één extra woning wordt de huidige bedrijfswoning bestemd tot burgerwoning.

1.2. Vigerend bestemmingsplan

Het, thans nog ongenummerde, perceel aan de Uithovensestraat naast 23 is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan "Hedel" dat op 15 september 2011 is vastgesteld door de gemeenteraad van Maasdriel. De vigerende bestemming is "Bedrijf" ten behoeve van het bestaande electro technisch bedrijf met bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen.



Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan

1.3 Nieuw bestemmingsplan

Het voorliggende nieuwe bestemmingsplan voldoet aan de regels omtrent bestemmingsplannen zoals IMRO 2012 en de plicht tot digitalisering.

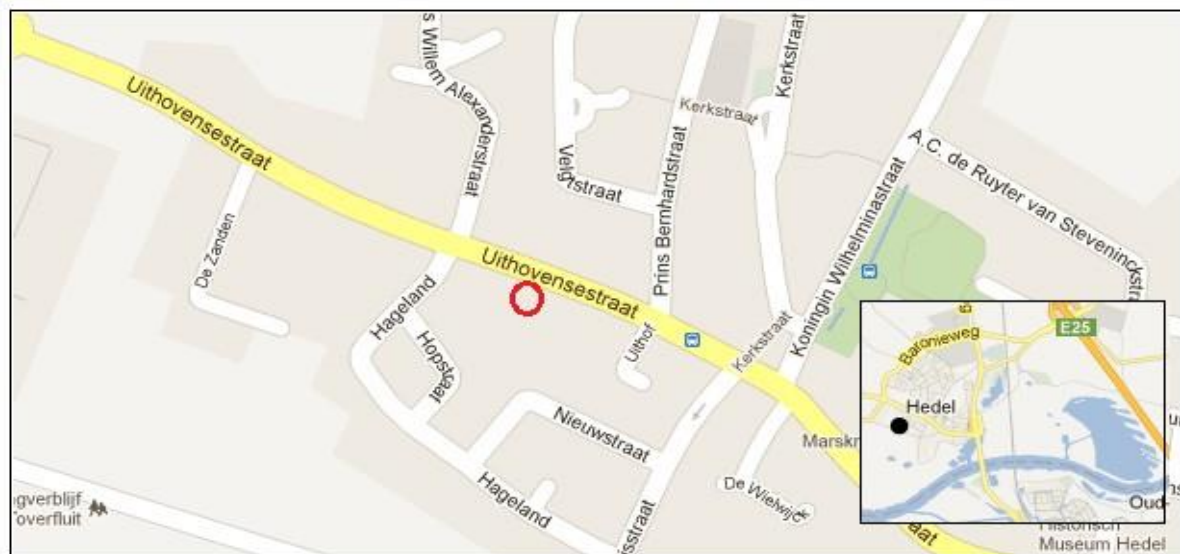
De huidige bedrijfsbestemming wordt vervangen door een woonbestemming. De bedrijfswoning wordt gecontinueerd als burgerwoning, en op het nog onbebouwde deel van het perceel wordt een nieuwe woning mogelijk. Een aanzienlijk deel van de bedrijfsbestemming wordt gesloopt.

1.4. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen op het perceel Uithovensestraat 23 in Hedel en de begrenzing ligt precies over de kadastrale grenzen van dit perceel. Op de plankaart die bij dit bestemmingsplan is verbeeld, is de exacte plangrens aangegeven.



Afbeelding 1: Diverse foto's plangebied



Afbeelding 2: Aanduiding plangebied op topografische kaart

1.5. Inrichting en stedenbouwkundig beeld nieuwe kavel

Dit bestemmingsplan schept de planologische mogelijkheid om na het inwerking treden ervan door middel van een omgevingsvergunning een woning met bijgebouw(en) te kunnen bouwen en de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. De bedrijfsbestemming komt te vervallen en daar komt een woonbestemming voor in de plaats. In het kader van de omgevingsvergunning wordt getoetst aan dit bestemmingsplan, de eisen van de gemeentelijke bouwverordening, het Bouwbesluit en de redelijke eisen van welstand. Het bestemmingsplan maakt de ruimtelijke contouren hiervan mogelijk zoals de plek van de woning op het perceel, de goot- en nokhoogte, de bijgebouwenregeling en overige bouw- en gebruiksbepalingen op het perceel. Hoe de daadwerkelijk te bouwen woning eruit komt te zien is nu nog niet geheel duidelijk maar de stedenbouwkundige voorwaarden hiervan worden in dit bestemmingsplan geborgd.

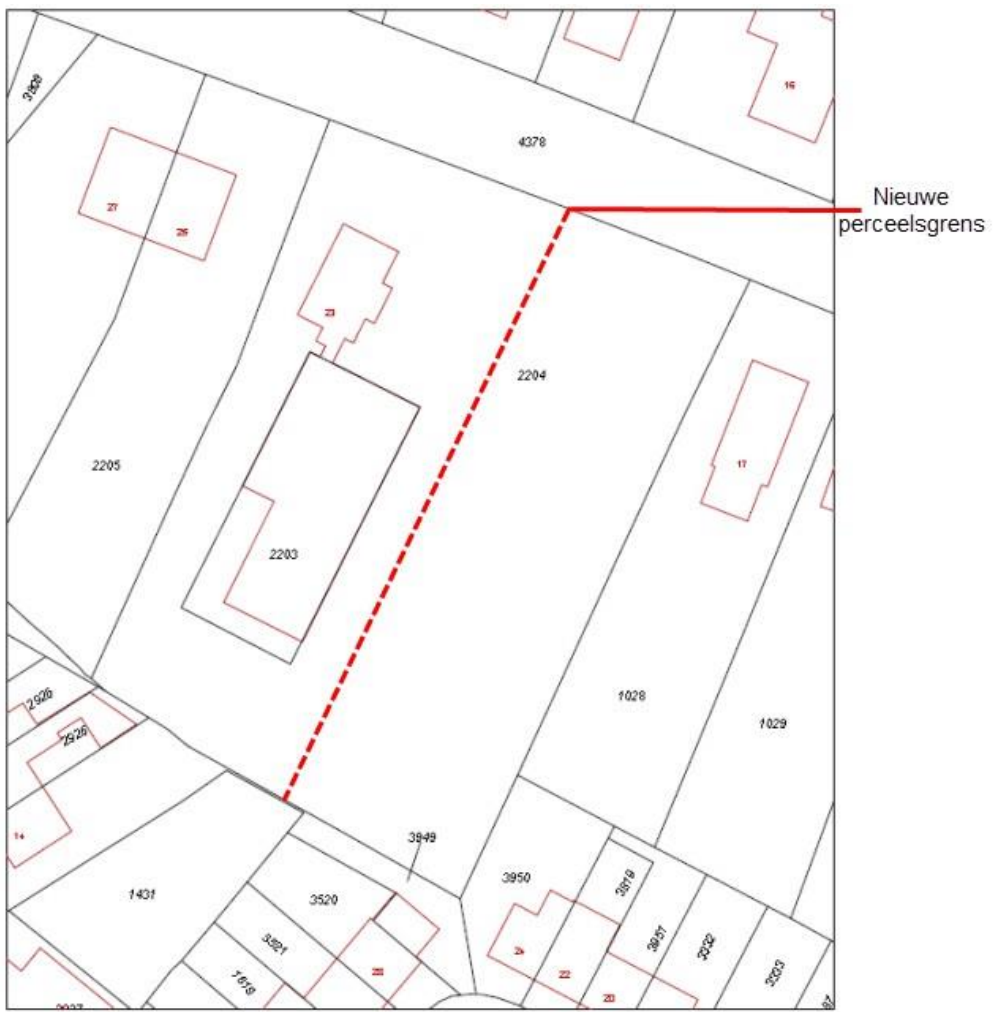
Hieronder wordt omschreven hoe omgegaan zal worden met de huidige – op te heffen – bedrijfsactiviteiten op het huidige perceel, de splitsing van de percelen en de huidige bedrijfsmatige uitstraling.



Zoals is te zien op de foto's staan op het perceel nu nog diverse reclameuitingen zoals de relamezuil en de reclame op het bijgebouw. Deze zullen worden verwijderd, tegelijk bij het verwijderen van de te slopen bedrijfsbebouwing achter op het perceel. Dit zal gebeuren voordat de nieuwe woning wordt opgericht, dus op het moment dat er een werkbare onherroepelijke vergunning voor de nieuwe woning is. Verder zullen beide percelen als woonkavel worden ingericht. Voor de bestaande woning wordt een bouwvlak van 8m x 12m opgenomen. Voor de nieuwe woning is een bouwvlak van 11m x 10m opgenomen, vanwege de aangepaste bouw in verband met een specifieke zorgbehoefte bij de initiatiefnemer. De maximale goothoogte bedraagt 3 meter met kap.



Hieronder is de nieuwe situatie aangeduid, na splitsing van het perceel:





Het in blauw aangegeven gebouw zal worden gesloopt. De voorgevellijn ligt gelijk of achter de voorgevel van de bestaande woning op nummer 17.

2. Beleidskader

2.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Ruimte haar definitieve Structuurvisie vastgesteld zodat deze van kracht is geworden. Deze Structuurvisie is de vervanger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren 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.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan. In het MIRT wordt ook de samenhang met decentrale belangen en regionale opgaven besproken.

Het onderhavige initiatief is op geen enkele wijze in strijd met het rijksbeleid. Het rijksbeleid is er immers op gericht om een leefbare omgeving te bereiken en te waarborgen. Het transformeren van een bedrijfslocatie naar een woonlocatie waarbij de bedrijvigheid zal worden beëindigd past hierin. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, zoals bedoeld in de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, omdat een bestaande bedrijfslocatie wordt gesaneerd en ter compensatie hiervan een enkele woning, binnen het bebouwingslint, wordt gebouwd.

2.2. Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Gelderland en Omgevingsverordening Gelderland (2015)

In juli 2015 is de Provinciale Omgevingsvisie, het beleidskader met de ambities van de provincie Gelderland gewijzigd ten opzichte van de visie van 2014. Bij dit besluit zijn ook de verordeningen ingetrokken en is een nieuwe omgevingsverordening vastgesteld met regels, die voortvloeien uit de Omgevingsvisie en die de doelen uit de Omgevingsvisie bewaken.

In de Omgevingsvisie heeft de provincie twee doelen gedefinieerd die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken, namelijk om te komen tot een duurzame economische structuurversterking en het borgen van de kwaliteit en de veiligheid van de leefomgeving. Van belang hierbij is dat onderhavig bestemmingsplan voorziet in het opheffen van een bedrijfslocatie binnen bewoond gebied, wat tot een verbetering van de leefklimaat van de woonomgeving leidt. Dit is geheel passend binnen de Omgevingsvisie.

De provincie Gelderland wenst om te komen tot een marktevenwicht op de woningmarkt. Om deze reden wordt in de Regionale Woonagenda door alle partijen, die hierbij betrokken zijn, hun woonopgaven opgenomen en worden hiervoor regionaal afspraken gemaakt. Daarbij wordt getracht om te komen tot zoveel mogelijk levensloopbestendige woningen, zoals ook de nieuwe woning een levensloopbestendige woning zal worden. Onderhavig plan voldoet aan de gestelde opgave en het gestelde beleid. Het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO), alsook de natura 2000-gebieden zijn op grote afstand glegen. Hiermee is het plan geheel passend binnen de Omgevingsvisie Gelderland.

In de Omgevingsverordening zijn de regels opgenomen die betrekking hebben op de Omgevingsvisie. Verder staan in de Omgevingsverordening regels uit het Barro en wordt reeds geanticipeerd op de nieuw aan te nemen Omgevingswet. De Omgevingsverordening geeft voor deze locatie aan dat deze is beoemd voor verstedelijking en wonen, indien het plan past binnen het KWP (Kwalitatief Woningbouw Programma). Hiervoor is van belang dat het plan past binnen het Woningbouwprogramma van Maasdiel, dat is vastgesteld in 2012. Het Woningbouwprogramma wordt behandeld onder 2.3.3. De conclusie hiervan is dat het plan binnen het Woningbouwprogramma van Maasdiel past.

Door middel van dit bestemmingsplan wordt een enkele nieuwe woning mogelijk gemaakt binnen het stedelijke bebouwde gebied van Hedel, waarbij een bedrijfslocatie wordt gesaneerd. Dit is in de lijn van het provinciale beleid dat ziet op het leefbaar maken en houden van het bebouwde gebied.

2.3. Gemeentelijk beleid

2.3.1. StructuurvisiePlus Maasdriel (2004)

De gemeente Maasdriel heeft in 2004 de StructuurvisiePlus vastgesteld waarin de ruimtelijke gemeentelijke kaders voor het beheer en de ontwikkeling van stedelijk en landelijk gebied in de periode 2004 tot 2012. Hierbij is uitgegaan van het versterken van de eigen identiteit van Maasdriel. In de StructuurvisiePlus is een ruimtelijk structuurbeeld van Hedel opgenomen waarin een aantal ontwikkelingen wordt aangegeven. Ook worden hierin de mogelijke uitbreidingsmogelijkheden aangegeven.

In de StructuurvisiePlus zijn ook de mogelijke te bebouwen locaties opgenomen. In de kern van Hedel bestaat de mogelijkheid tot de bouw van circa 700 woningen, waarvan circa 250 woningen via inbreiding tot stand kunnen komen. Als inbreidingsprojecten kunnen ook in en nabij het centrum linten worden opgevuld en het transformeren van bedrijfsbebouwen naar woningen.

Deze genoemde locaties dienen de relatie van de dorp met de rivier te versterken of te voorzien in efficiënt ruimtegebruik. Ontwikkeling van de bouwlocaties dient derhalve te leiden tot een kwaliteitsslag.

2.3.2 Structuurvisie 2020+ en plan-MER Maasdriel

Als vervolg op de Structuurvisie Plus heeft Maasdriel haar Structuurvisie 2020+ vastgesteld. Voor onderhavig plan is van belang dat het plangebied is gelegen binnen het gebied dat is aangewezen voor uitbreiding van woningen in de kern van Maasdriel. Onderhavig plan voldoet hier geheel aan. Een bedrijfslocatie nabij het centrum wordt opgeheven, waarbij de huidige bedrijfswoning wordt getransformeerd naar een burgerwoning. Naast dit perceel wordt een nieuwe woning gebouwd.

2.3.3 Herijking Woningmarktonderzoek Maasdriel tot 2025

De gemeenten van Regio Rivierenland hebben zich ingespannen om gezamenlijk een regionaal woningbouwprogramma op te stellen. Hierbij is tegelijkertijd gewerkt aan het inventariseren van alle projecten, een methodiek voor de kwalitatieve toetsing van projecten en afspraken voor het actueel houden van het regionale woningbouwprogramma. De toetsing van alle projecten heeft inmiddels plaatsgevonden. Dit heeft geresulteerd in het regionale woningbouwprogramma 2015-2025. Het woningbouwprogramma van de gemeente Maasdriel is vastgesteld in april 2016 en is afgestemd op de regionale afspraken. In het woningbouwprogramma is rekening gehouden met de bouw van niet-projectmatige woningen. De extra woning wordt toegevoegd op incidentele basis en past binnen het aantal woningen dat daarvoor is gereserveerd (diverse particulier).

3. Overig beleid en wetgeving

3.1. Parkeren en ontsluiting

Parkeren geschiedt op eigen terrein en naast de mogelijkheid van een garage zullen bij de nieuw op te richten woning 3 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

Hierdoor wordt voldaan aan de, binnen de gemeente Maasdriel gehanteerde, parkeernormen en is rekening gehouden met bezoekersparkeren. Hiermee wordt ook voldaan aan de mobiliteitsnota. Overigens neemt het aantal verkeersbewegingen sterk af, aangezien het bedrijf wordt beëindigd.

De ontsluiting van het perceel zal geschieden aan de Uithovensestraat via een eigen uitrit.

3.2. Geluid

3.2.1. Wettelijk kader

Dit hoofdstuk gaat in op de wettelijke aspecten van geluid in bestemmingsplannen.

3.2.2. Wet geluidhinder algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) geeft regels wanneer een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd en waar dit aan moet voldoen. Een aantal belangrijke aspecten zijn:

- Bij een voorgenomen wijziging van een bestemmingsplan binnen een geluidzone is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Bij hogere geluidbelasting dan de voorkeurswaarde kan een hogere grenswaarde nodig zijn.
- De bevoegdheid voor het vaststellen van een hogere waarde ligt in de meeste gevallen bij de gemeente, met in het akoestisch onderzoek verplichte aandacht voor mogelijke maatregelen en de motivatie.
- Eenheid van de geluidbelasting is de L_{den} (L_{day} , evening, night) in dB, een Europese dosismaat voor geluid voor weg- en railverkeer. De L_{den} staat voor het jaargemiddelde A-gewogen geluidsniveau over een etmaal. De voorkeurswaarde voor wegverkeerslawaaï bedraagt $L_{den} = 48$ dB, voor railverkeer is dat $L_{den} = 55$ dB.
- Het ontwerpbesluit voor het vaststellen van hogere waarden moet tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd. De ter inzage termijn is in alle gevallen 6 weken. De Wet stelt registratie van de verleende hogere waarde in het kadaster verplicht.

3.2.3. Relatie bestemmingsplan en Wet geluidhinder

In de Wgh is geregeld dat bij een bestemmingsplanwijziging een akoestisch onderzoek de gevolgen voor geluidgevoelige objecten binnen de zone in beeld moet brengen. Uitgangspunt is dat voor alle woningen binnen de zone de voorkeursgrenswaarde van $L_{den}=48$ dB voor wegverkeer en $L_{den}=55$ dB voor railverkeer wordt gerealiseerd. Bij hogere waarden moet uit akoestisch onderzoek blijken welke maatregelen nodig zijn om wel aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

3.2.4. Geluidsonderzoek

Onlangs is tegenover het plangebied een nieuwe woning mogelijk gemaakt waarbij akoestisch onderzoek is verricht. Hieruit bleek dat op deze locatie een hogere grenswaarde nodig was die wel kon worden verleend. Voor onderhavig plan is ook akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat een hogere grenswaarde nodig is van maximaal 61 db(A). Voor de bestaande woning hoeft immers geen hogere grenswaarde te worden vastgesteld, nu de Wet geluidhinder geen onderscheid maakt tussen bedrijfswoningen en burgerwoningen. Hieronder is de afbeelding weer gegeven uit het akoestisch rapport. Het rapport zelf is als bijlage bij de toelichting gevoegd.



3.2.6. Spoorverkeer

Ook rondom spoorwegen ligt een wettelijk vastgelegde geluidzone. In deze situatie is geen spoorweg in de omgeving gelegen.

3.2.7. Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd industrieterrein gelegen. Ook hoeft geen rekening te worden gehouden met overig Industrielawaai.

3.2.8. Conclusies akoestisch onderzoek

Er zal nog een nader akoestisch onderzoek worden uitgevoerd in het kader van de vergunningverlening. Het aspect geluid zal niet leiden tot het niet kunnen uitvoeren van onderhavig bestemmingsplan. Wel is een Hogere Grenswaarde noodzakelijk tot maximaal 61 dB(A).

3.3. Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze wet is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet getoetst hoeft te worden aan de wettelijke grenswaarden. Hierin staat dat meer dan 1,2 microgram stikstofdioxide en/of fijnstof per m3 wordt aangemerkt als in betekenende mate.

In de Regeling niet in betekenende mate is dit doorvertaald naar 1.500 woningen, ofwel 7.500 verkeersbewegingen (uitgaande van 5 verkeersbewegingen per woning, conservatieve aanname conform de ASVV 2004).

De ontwikkeling van één woning resulteert conform de Regeling niet in betekenende mate niet in een significante verslechtering van de luchtkwaliteit en hoeft daarom niet te worden getoetst aan de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit. De ontwikkeling voldoet daarmee aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

3.3.1. Luchtkwaliteitsituatie

De bouw van één enkele woning met het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning valt onder de tool van NIBM waardoor het plan voldoet aan de Wet Luchtkwaliteit die is vastgelegd in de Wet milieubeheer.

3.4. Bodem

3.4.1. Wettelijk kader

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie deint onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

Een bodemonderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn en moet een vastgestelde informatiekwaliteit bieden. Indien aan die voorwaarden niet kan worden voldaan, dient aanvullend onderzoek plaats te vinden. Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem wel geschikt te maken, of dient de omgevingsvergunning te worden geweigerd.

3.4.2. Beoordeling bodemsituatie

Door Verhoeven Milieutechniek is een bodemonderzoek uitgevoerd op het nieuw te bebouwen perceel, waaruit blijkt dat de bodemgesteldheid geschikt is voor de beoogde ontwikkeling. Nader bodemonderzoek is niet nodig voor het nieuwe perceel. Het bestaande woon/werkperceel zal voor de vaststelling van het bestemmingsplan worden onderzocht. De uitkomsten zullen met de gemeente worden besproken.

3.4.3. Conclusie

Het plangebied waar de nieuwe woning komt, kan als onverdacht voor bodemverontreiniging worden beschouwd. De bodem is geschikt voor het gebruik als woning met tuin. Het perceel waar nu de bestaande woning met bedrijfsbebouwing aanwezig is zal voor de vaststelling van het bestemmingsplan worden onderzocht. Voor het vaststellen van het bestemmingsplan zal met de gemeente worden afgesproken welke maatregelen eventueel nodig zijn, afhankelijk van de uitkomsten van het onderzoek.

3.5. Externe Veiligheid

Er zijn geen risico's aanwezig als gevolg van de opslag, productie of transport van gevaarlijke stoffen in de buurt van dit perceel. Ook is geen LPG-vulstation of andere risicobron in de nabijheid aanwezig.

De planlocatie is niet in een gebied gelegen als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid (Bevi), in een gebied van gevaarlijk transport of in een gebied als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen.

3.6. Bedrijven en milieuzonering

3.6.1. Algemeen

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt getoetst conform:

- VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009);
- Wet milieubeheer.

VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten doet in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen.

De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning.

De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken. De meest voorkomende categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies in een rustige woonwijk zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Categorie	Richtafstand (in meters) tot omgevingstype	
	rustige woonwijk en rustig buitengebied	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-handreiking ook het omgevingstype gemengd gebied.

Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies.

3.6.2. Situatie en conclusie

De directe omgeving van het plangebied is te typeren als gemengd gebied. Op korte afstand is een winkelcentrum gelegen en op nog kortere afstand zijn enkele kantoren en bedrijven aan huis gevestigd. Dit zijn allen bedrijven die verder geen zonering hebben op grond van de VNG-handreiking. Voor de nieuwe woning is het huidige bedrijf nog relevant. Omdat de bedrijfsactiviteiten feitelijk al zijn beëindigd en in de nabije toekomst het bedrijf helemaal zal worden gesaneerd is dit echt geen beletsel voor het oprichten van deze nieuwe woning.

3.7. Water

Sinds 2003 is bij ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets wettelijk verplicht. Het doel van de watertoets is de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op het watersysteem in beeld te brengen en eventuele negatieve effecten zoveel mogelijk te beperken door het nemen van maatregelen. Hiervoor is de Europese Kaderrichtlijn Water van toepassing. Daarnaast zijn de regels van het waterschap van belang en het gemeentelijke beleid, waaronder de aansluiting op de riolering.

De gemeente Maasdiel is niet primair verantwoordelijk voor alle watertaken, maar moet de waterbelangen wel goed beschrijven en afwegen binnen de ruimtelijke ordening. Een van de instrumenten hiervoor is de verplichte watertoets. De watertoets houdt in dat het Waterschap beoordeelt of de waterbelangen voldoende betrokken zijn. De voor de gemeente en waterschap van belang zijnde wateraspecten zijn hieronder beschreven. Volgens de Wet gemeentelijke watertaken (2008) is de gemeente verantwoordelijk voor het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater en hemelwater. De gemeente mag vervolgens zelf bepalen op welke wijze het ingezamelde hemelwater wordt verwerkt. Verder heeft de gemeente de zorgplicht om structurele problemen als gevolg van een voor de gebruiksfunctie nadelige grondwaterstand in openbaar bebouwd gebied te voorkomen of te beperken. Het Waterschap is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het oppervlaktewater en beheer van het waterpeil. Daarnaast is het waterschap verantwoordelijk voor het zuiveren van het afvalwater.

Het is van belang dat de capaciteit van de rioolwaterzuiveringsinstallatie toereikend is voor de toename aan vervuilingseenheden, en dat het afvalwater niet te veel verdund wordt met regenwater. De provincie Gelderland is verantwoordelijk voor het beschermen van het grondwater.

Het is sinds 2003 verplicht om bij ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De watertoets is een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium afspraken maken over de toepassing en uitvoering van het waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid.

Door het zoveel mogelijk vasthouden van regenwater en kwelwater kan de verdroging worden bestreden en kan de inlaat van gebiedsvreemd water zoveel mogelijk worden beperkt. Deze benadering past goed binnen de landelijke uitgangspunten, veelal kort samengevat met de trits "vasthouden-bergen-afvoeren".

3.7.1. Relatie met het plangebied en digitale watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de gemeente en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium.

De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. Het bestemmingsplan voorziet in een verharding van minder dan 500 m², wat de vrijstellingsgrens is voor een uitgebreide watertoets en voor het compenseren van water.

3.7.2. Water in relatie tot de ruimtelijke ontwikkeling

De ruimtelijke ontwikkelingen hebben weinig tot geen gevolgen voor het watersysteem. In het kort gaat het om:

- Het verhard oppervlak neemt toe met maximaal 250 m². Deze geringe toename van verhard oppervlak heeft weinig gevolgen voor het watersysteem. Het bestaande watersysteem kan tijdens een hevige regenbui al het hemelwater vanaf dit oppervlak verwerken en bergen;
- Het bestaande oppervlaktewater wordt niet aangepast;
- Water wordt niet buiten plangebied geborgen;
- Er vindt geen lozing plaats van verontreinigingen en/of verontreinigd water naar oppervlaktewater;
- Het plangebied ligt niet in een peilgebied waar een wateropgave (NBW of KRW) is;
- Het plangebied ligt niet op of nabij een waterkering of belangrijke watergang;
- Het plangebied ligt niet nabij een rwzi of rioolpersleiding.

Afvoer hemelwater

Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Hemelwater wordt geïnfilteerd in de bodem. In het waterbeleid is afvoer van overtollig hemelwater door middel van infiltratie in de bodem het uitgangspunt. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool een optie.

Afvalwater

Het hemelwater zal gescheiden worden aangeleverd tot aan de perceelsgrens en als er in de toekomst een hemelwaterriool wordt aangelegd, dan wordt daarop aangesloten. Het hemelwater wordt in ieder geval op het perceel niet vermengt met vuil water.

3.8. Ecologie en m.e.r.-beoordeling en stikstof

3.8.1 Ecologie

Het plangebied bevindt zich niet binnen de grenzen van een beschermd natuurgebied en ligt ook niet in de directie nabijheid hiervan. Om deze reden is er geen sprake van gebiedsbescherming. Op het perceel zijn geen bijzondere natuurwaarden aanwezig. Het perceel functioneert niet als geleidend landschapselement voor vleermuizen of als broedplaats van vogels. Op het gebied van ecologie zijn verder geen belemmeringen aanwezig voor het uitvoeren van onderhavig bouwplan.

Er zullen geen verstorende werkzaamheden worden uitgevoerd tijdens het broedseizoen van vogels. Hierdoor wordt voldaan aan artikel 1 en 2 van de Flora en Faunawet waarin een zorgplicht is opgenomen voor initiatiefnemers.

3.8.2 M.e.r. beoordeling en stikstof

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r. beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen deze belangrijke nadelige milieugevolgen wel uitgesloten worden dan is een m.e.r. niet noodzakelijk.

Een stedelijk ontwikkelingsproject is m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 woningen of meer omvat. Of een bedrijfsoppervlakte van 200.000 m² of meer.

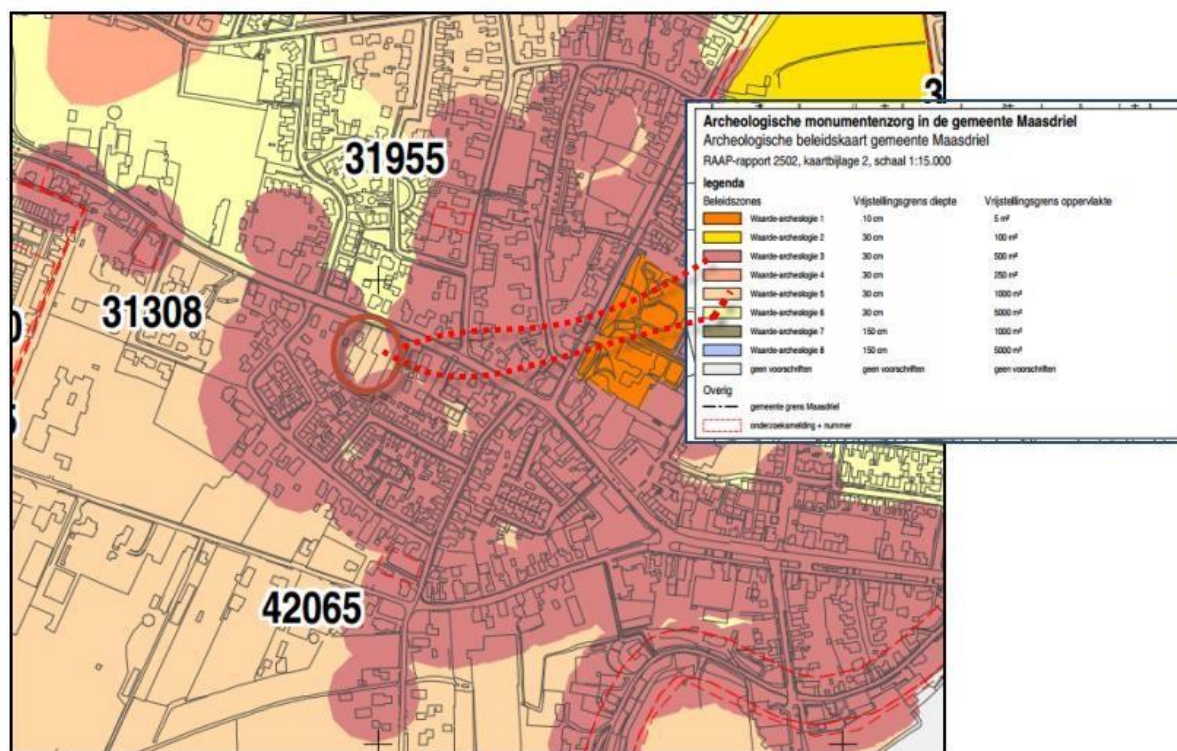
De realisatie van woningen valt onder de omschrijving in het bepaalde in categorie D 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). In onderhavige situatie worden echter veel minder woningen gerealiseerd dan de drempelwaarde van 2000 woningen, namelijk één. In een ruimtelijk plan dient een mer-beoordeling te worden opgenomen, die vormvrij is. Voor onderhavig plan ontstaat op het gebied van milieu en leefomgeving een voordeel voor de omliggende woningen. Er wordt immers een bedrijfslocatie gesaneerd, waarvoor slechts een enkele woning terug komt. Dit betekent dat op het gebied van geur, geluid, trilling, verkeer een grote verbetering ontstaat voor de omliggende woningen. Ook voor de verdere omgeving betekent dit echter een verbetering. Immers, ook het aantal vrachtbewegingen wordt hierdoor sterk gereduceerd. Dit heeft een positief effect op de luchtkwaliteit. Het project is niet gelegen binnen een Natura-2000 gebied of in de directe omgeving hiervan. Een nadere mer-beoordeling is daarmee niet nodig. Ook een MER-procedure is niet nodig. Een nader onderzoek naar stikstof is daarom ook niet nodig.

3.9. Archeologie en monumenten

Op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) is te zien dat het perceel geen bekende archeologische monumenten herbergt.

Ten behoeve van de ontwikkeling van de betreffende woning is een beoordeling gemaakt van de archeologische verwachtingswaarden in het plangebied. Hiervoor is de Archeologische waarden- en verwachtingenkaart Maasdriel (RAAP 2013) bekeken. Daarnaast heeft de gemeente Maasdriel in april 2013 haar eigen archeologische beleid vastgesteld waarbinnen het perceel twee categorieën heeft.

Het centrale deel van het plangebied kent een waarde archeologie 5 (vrijstelling tot 30 cm - huidig maaiveld en oppervlakte tot 1.000 m²) en waarde archeologie 3 (vrijstelling tot 30 cm - huidig mv en oppervlakte tot 500 m²). De contouren zoals aangegeven op de beleidskaart worden als dubbelbestemming overgenomen in het bestemmingsplan.



Het perceel noch naburige percelen zijn aangewezen als monument of hebben monumentale waarden. Om deze reden is ook op grond van monumenten geen beletsel om de woning op te kunnen richten.

4. Juridische Planopzet

De thans geldende bestemming "Bedrijf" wordt omgezet in een woonbestemming waarin enerzijds een nieuwe vrijstaande woningen mogelijk wordt gemaakt, en anderzijds de bestaande bedrijfswoning wordt getransformeerd naar burgerwoning. Voorts wordt een dubbelbestemming ter bescherming van eventuele archeologische resten opgenomen, conform het archeologische beleid van de gemeente. In de juridische planopzet wordt aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan.

5. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1. Overleg instanties

Overleg en inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan is, conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, voor overleg gezonden naar de Provincie Gelderland en de Omgevingsdienst. Zij hebben aangegeven akkoord te kunnen gaan met onderhavige versie van het bestemmingsplan. De Provincie Gelderland heeft per brief van 12 oktober 2016 een tekstuele aanpassing gevraagd over het woonbeleid. Deze aanpassing is doorgevoerd.

Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is ongewijzigd vastgesteld.

6. Economische Uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd, bijvoorbeeld door het afsluiten van een anterieure overeenkomst. De initiatiefnemers sluiten een anterieure overeenkomst met de gemeente, alsmede wordt gekomen tot een planschade-overeenkomst. Hierdoor is de economische uitvoerbaarheid verzekerd.