



Bestemmingsplan

Toelichting

BESTEMMINGSPLAN

Inhoud :
IDN-nummer :
Projectnummer :
Profitmanagernr. :
Opdrachtgever :
Opsteller :
Status :
Datum :



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ NIJMEGEN
tel: 024-3224579
fax: 024-3241240
e-mail: info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75
KVK 14 06 66 14
BTW NL 8104.81.996 B01

INHOUD

BLZ

1. INLEIDING	3
1.1. Aanleiding en doelstelling.....	3
1.2. Plangebied	3
1.3. Geldend bestemmingsplan.....	4
1.4. Leeswijzer	5
2. PLANGEBIED EN PLANONTWIKKELING	6
2.1. Ruimtelijke en functionele structuur	6
2.2. Beschrijving planontwikkeling	8
3. BELEIDSKADER.....	12
3.1. Europees- en Rijksbeleid	12
3.2. Provinciaal beleid	15
3.3. Regionaal beleid.....	17
3.4. Beleid Waterschap	20
3.5. Gemeentelijk beleid.....	20
3.6. Conclusies	24
4. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN	25
4.1. Archeologie en cultuurhistorie	25
4.2. Leidingen	27
4.3. Milieu	28
4.4. Natuur	36
4.5. MER beoordeling.....	37
4.6. Verkeer en parkeren.....	39
4.7. Waterhuishouding	40
5. TOELICHTING OP DE JURIDISCHE REGELS.....	45
5.1. Algemeen	45
5.2. Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012).....	45
5.3. Regels	45
5.4. Bestemmingsregeling	46
6. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID.....	49
6.1. Economische uitvoerbaarheid	49
6.2. Maatschappelijke aanvaardbaarheid	49

7. HANDHAVING 50

- 7.1. Duidelijke regelingen voor duidelijke doelen 50
- 7.2. Handhaving binnen het kader van het bestemmingsplan 50
- 7.3. Afwijking van de bouwregels; overgangsrecht 50

BIJLAGE(N) BIJ TOELICHTING

- Bijlage 1 Natuurwaardenonderzoek
- Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 3 Akoestisch onderzoek
- Bijlage 4 Digitale watertoets



Uitsnede luchtfoto

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doelstelling

Aanleiding voor het opstellen van de voorliggende herziening van het bestemmingsplan is het voornemen om op de locatie Voorstraat 103 te Velddriel het agrarische bouwvlak ten behoeve van de champignonkwekerij te verwijderen en de bestaande agrarische opstallen (champignoncellen en schuur) te slopen. Het plan voorziet verder in het handhaven van de bedrijfswoning als burgerwoning en in ruil voor de sloop van de agrarische opstallen oprichting van een extra vrijstaande woning (met garage) ten westen van de bestaande woning door gebruik te maken van de regeling voor “vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied” (VAB-regeling).

De gemeente Maasdriel ziet aanknopingspunten in het ruimtelijk beleid voor de beëindiging van het agrarische bedrijf en de oprichting van een garage en extra woning met garage in ruil voor de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing. Ten behoeve van de ontwikkeling dient het bestemmingsplan ter plekke te worden herzien.

De gemeenteraad heeft op 5 maart 2015 besloten haar VAB-beleid op enkele onderdelen aan te passen en daarnaast in principe medewerking te willen verlenen aan de voorliggende herziening van het bestemmingsplan.

Voorliggend document voorziet in de vereiste toelichting die hoort bij deze planologische functiewijziging.

1.2. Plangebied

Het plangebied ligt in een westelijke uitloper van de kern Velddriel in de gemeente Maasdriel, provincie Gelderland. De locatie is gelegen aan de Voorstraat 103, kadastraal bekend als:.

- de VAB bebouwing staat op perceel M2270,
- de extra woning komt op perceel M2268,
- achter de woning ligt een agrarisch perceel met nummer: M2269.

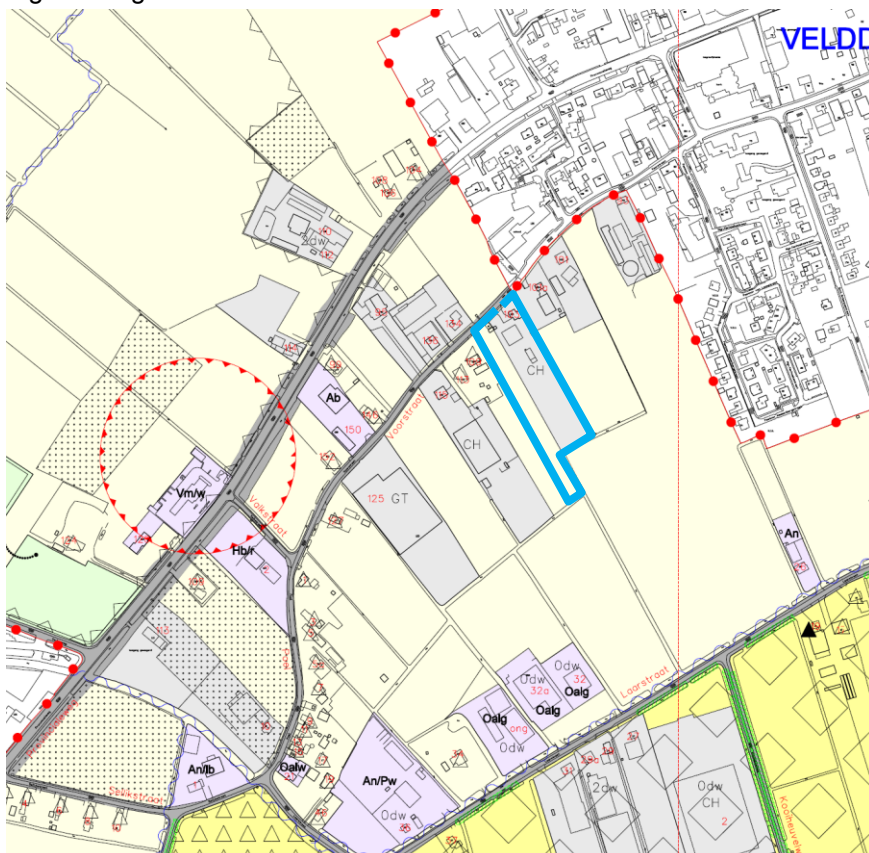
Het betreffen smalle percelen binnen de bestaande lintbebouwing van de Voorstraat als uitloper van de kern Velddriel.

Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de burgerwoning en tuin van de Voorstraat 109 en aan de oostzijde door de agrarische bedrijfswoning en tuin van de Voorstraat 101a. De noordzijde van het plangebied wordt begrensd door de Voorstraat en het historische kruisbeeld (het veldkruis). De zuidelijke begrenzing wordt gevormd door een (B)-watergang.

1.3. Geldend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, binnendijs' is vastgesteld door de raad van de gemeente Maasdriel op 22 februari 2006 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 17 oktober 2006. Dit bestemmingsplan is op 13 februari 2008 onherroepelijk geworden.

In het bestemmingsplan hebben de gronden waarop de bebouwing staat de bestemming ‘Agrarisch gebied’ met de nadere aanduiding ‘(ch) = champignons’. De omliggende gronden hebben de bestemming “Agrarisch gebied”.



Buitengebied herziening 2015, Voorstraat 103

De bouw van een extra vrijstaande burgerwoning in ruil voor de sloop van bedrijfsgebouwen is op basis van de geldende bestemmingsplanregeling niet mogelijk.

Op 5 maart 2015 heeft de gemeenteraad echter een aanvulling op het regionaal en gemeentelijk VAB beleid vastgesteld. Het voornemen past wel binnen deze aanvullende gemeentelijke beleidsuitgangspunten.

1.4. Leeswijzer

In voorliggende toelichting wordt na dit inleidende hoofdstuk in hoofdstuk twee het plan zelf beschreven. In hoofdstuk drie wordt ingegaan op het beleid van de verschillende overheden dat van toepassing is. In hoofdstuk vier wordt de haalbaarheid van het plan getoetst aan de hand van thema's als archeologie, verkeer en parkeren, milieu, etc. In hoofdstuk vijf is een toelichting op de juridische regels opgenomen. In hoofdstuk zes komen de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde. Tenslotte is in hoofdstuk 7 beschreven hoe het bestemmingsplan gehandhaafd wordt.

2. PLANGEBIED EN PLANONTWIKKELING

2.1. Ruimtelijke en functionele structuur

Omgeving

De kern Velddriel is gelegen op een oude stroomrug en heeft zich ontwikkeld als een 'dubbel-lint' langs de Voorstraat en in mindere mate de Provinciale weg. De Voorstraat betreft een historisch lint met veelal vrijstaande bebouwing, waarvan de oorspronkelijke structuur nog steeds herkenbaar is. De functie als hoofdroute is echter overgenomen door de Provinciale weg. De bebouwing aan de Voorstraat ligt dicht aan de weg of heeft een kleine voortuin. Opvallend zijn de smalle, diepe kavels aan de zuidzijde van de Voorstraat, die overlopen in het aangrenzende agrarische buitengebied.

Het landschap rondom de Voorstraat was voorheen in gebruik voor champignonenteelt, glastuinbouw en kleinschalige fruitteelt afgewisseld met een enkele burgerwoning. Het betreft een gebied met een besloten, gemengd karakter.



Uitsnede luchtfoto (bron: www.google.nl/maps)

Planlocatie

Het plangebied zelf betreft een agrarische bedrijfslocatie waar een champignonkwekerij is gevestigd. Op de locatie zijn champignoncellen, een schuur en een bedrijfswoning aanwezig. Daarnaast is een groot gedeelte van de gronden rondom de bedrijfsbebouwing verhard.



Bestaande bedrijfswoning

De gronden ter plaatse van de op te richten woning zijn momenteel in gebruik als grasland.



Bestaande bebouwing



Locatie toe te voegen burgerwoning

2.2. Beschrijving planontwikkeling

Op de locatie Voorstraat 103 is initiatiefnemer voornemens op basis van de regeling voor “vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied” (VAB-regeling) de champignonkwekerij te herontwikkelen tot een woonlocatie.

Het plan voorziet in de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing, waarvoor in ruil een vrijstaande woning (en garage) ten westen van de bestaande woning zal worden gerealiseerd. Daarnaast zal de bedrijfswoning worden omgezet in een reguliere burgerwoning en zal hier een garage worden opgericht.

Ten behoeve van het voornemen zullen de kadastrale percelen M800 (6300 m²) en M1008 (4305 m²) worden herverkaveld, waardoor 2 nieuwe percelen ontstaan.

Te amoveren bouwwerken en verharding

Om het bouwplan mogelijk te maken worden de bestaande bedrijfsgebouwen geamoveerd. De huidige kweekcellen beslaan een oppervlakte van circa 303m² en de achterliggende schuur van circa 121 m², beiden worden verwijderd. Tevens worden de aanwezige maar niet toegepaste bouwrechten binnen het bouwvlak planologisch onmogelijk gemaakt.

Toekomstige inrichting

Vanwege het verdwijnen van de agrarische opstallen zal er een open gebied ontstaan tussen de huidige bedrijfswoning als toekomstige burgerwoning en de nieuwe burgerwoning. De nieuw op te richten woning zal met de voorgevel tussen de denkbeeldig verlengde voorgevelrooilijnen van de naburig gelegen burgerwoningen 109 en 103 worden opgericht.

Hierdoor zal vanaf de Voorstraat direct zicht ontstaan op de achterliggende gronden. Er wordt een doorzicht gecreëerd tussen de beide woningen binnen het plangebied. Het creëren van voornoemd doorzicht geeft zicht op de achterliggende boomgaard welke in eigendom is van initiatiefnemer. Dergelijke boomgaarden zijn typerend voor het landelijk karakter van het gebied.



Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

De situering en vormgeving van de nieuwe burgerwoning sluit aan op de huidige structuur van het bebouwingslint, dat met deze invulling wordt gecontinueerd. De ruime afstanden tot de perceelgrenzen voorkomen dat er sprake zal zijn van forse bebouwing direct grenzend aan de perceelgrenzen. De opeenvolgende woningen behouden hun individuele en solitaire karakter.

Door de ruime perceelafmeting zal voldoende ruimte ontstaan voor een groene inpassing in de vorm van enkele hagen aan de voorzijde. Deze worden langs de zijdelingse perceelgrenzen gecontinueerd met, voor zover nog aanwezig, hagen en opgaande beplantingen. Er wordt gestreefd naar het handhaven van het open landschappelijk karakter. Dit wordt mede verzekerd door de aan te brengen beplanting aan de straatzijde te beperken in groeihoogte.

Bij de inrichting aan de straatzijde zal afstemming plaatsvinden waarbij rekening wordt gehouden met behoud van het kruisbeeld en de zichtbaarheid daarvan vanaf de straatzijde.

Beeldkwaliteit

Voor het plangebied wordt geen beeldkwaliteitsplan opgesteld. Bouwplantoetsing zal plaatsvinden aan de hand van de bepalingen uit de welstandsnota. De vorm en architectuur van de woning dient zich te voegen naar het landelijk karakter van het buitengebied.

De vorm van het bouwvlak is zo opgezet dat de intentie van de initiatiefnemer om de kapvorm haaks op de Voorstraat te realiseren mogelijk is. Door de beperkte goothoogte binnen het bouwvlak wordt voorkomen dat er een kolossaal hoofdgebouw kan ontstaan. Het toepassen van een kap op het hoofdgebouw wordt gewaarborgd in de bouwregels. Bijgebouwen zullen in positionering, vorm en gebaar ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw. Dit wordt in het bestemmingsplan geborgd door de zone voor bijgebouwen naast en achter de zone voor het hoofdgebouw aan te duiden en maximale bouw- en goothoogten op te nemen voor bijgebouwen, die lager zijn dan het hoofdgebouw.

De combinatie van stedenbouwkundige uitgangspunten voor wat betreft de situering en maatvoering van bebouwing alsmede de sloop van overvloedige bebouwing, leidt ertoe dat in de planregels een maatwerkregeling kan worden vastgelegd waarmee de ruimtelijke kwaliteitsverbetering op de planlocatie wordt geborgd.

Verkeer en parkeren

De bestaande en nieuwe woning worden direct ontsloten op de Voorstraat, met ieder een eigen inrit.

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. Op basis van de gemeentelijke parkeernorm voor vrijstaande woningen dient ruimte te zijn voor 2,0 auto's. Beide percelen beschikken over voldoende ruimte om de vereiste 2 parkeerplaatsen (per woning) te realiseren. T.a.v. van de norm van 0,4 parkeerplaatsen in openbaar gebied wordt binnen de ter plekke geldende situatie geen reden gezien hiervoor aanvullende maatregelen te nemen.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het actuele algemene ruimtelijke beleidskader behandeld met conclusies over de betekenis van het beleidskader voor de planlocatie. Het specifieke sectorale beleid gericht op bepaalde thema's komt in Hoofdstuk 4 Milieu- & omgevingsaspecten nader aan bod.

3.1. Europees- en Rijksbeleid

EU kaderrichtlijn Water

De EU Kaderrichtlijn Water is een Europese richtlijn uit 2000. De richtlijn heeft tot doel om op Europese schaal water en de daarvan afhankelijke ecosystemen te beschermen tegen verontreiniging, duurzaam gebruik van water te bevorderen, de toestand van het aquatisch milieu te verbeteren en de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte te verminderen. De richtlijn stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in 2015 een 'goede toestand' hebben bereikt. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater en grondwater. De uitvoering van de Richtlijn ligt in handen van de regionale waterbeheerders.

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling heeft betrekking op beëindiging van een champignonkwekerij, inclusief sloop van bedrijfsbebouwing in ruil voor de oprichting van 1 extra burgerwoning. Het voornemen leidt niet tot strijdigheid met de EU kaderrichtlijn Water.

Vogel- en habitatrichtlijn

De belangrijkste internationale verplichtingen op het gebied van natuurbescherming zijn neergelegd in twee richtlijnen van de Europese Unie: de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992), gezamenlijk aangeduid als de Vogel- en Habitatrichtlijn. Lidstaten van de Europese Unie hebben zich verplicht alle nodige maatregelen te nemen om voorkomende populaties op een ecologisch verantwoord peil te houden. In Nederland wordt deze taakstelling verder uitgewerkt in de begrenzing van Natura-2000 gebieden met bijbehorende beheersplannen.

De planlocatie ligt op circa 4.000 meter afstand van het Natura-2000 gebied 'Rijntakken, deelgebied Uiterwaarden Waal'. De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling heeft betrekking op beëindiging van een champignonkwekerij, inclusief sloop van bedrijfsbebouwing in ruil voor de oprichting van 1 extra burgerwoning. Dit betreft een kleinschalige ingreep, die niet leidt tot een significant negatief effect op het Natura2000 gebied, zie ook par. 4.4.1.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving en vervangt enkele ruimtelijke doelen en uitspraken uit andere documenten. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden.

Anders dan in de voormalige Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap (waaronder het beleid voor Nationale Landschappen) laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol. Het Rijk borgt dat het rivierensysteem ruimte houdt om water over Rijntakken en Maas veilig af te voeren, ook voor de lange termijn, mede ter bescherming van het binnendijkse plangebied. Het belang van bescherming van de buisleidingen is in een aparte structuurvisie vastgelegd.

Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft de SVIR geen consequenties voor voorliggend plan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit betreft onder meer de Ecologische Hoofdstructuur en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft het Barro geen consequenties voor voorliggend plan.

Bro; ladder voor duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De toelichting dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt beschreven dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);
2. er wordt beschreven in hoeverre de behoefte zoals beschreven in trede 1 binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2);
3. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen wordt aanvullend beschreven in hoeverre locaties buiten bestaand stedelijk gebied passend ontsloten zijn of zodanig worden ontwikkeld, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer.

Met onderhavig initiatief (beëindiging van een champignonkwekerij in ruil voor toevoeging van 1 extra woning) is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Nadere toetsing aan de ladder is derhalve niet noodzakelijk.

Flora- en faunawet

De flora- en faunawet beschermt een groot aantal soorten (waaronder vrijwel alle gewervelde dieren en een aantal planten). Deze mogen onder meer niet gedood, verjaagd, gevangen of verontrust worden. De uitvoering van werkzaamheden kan leiden tot handelingen die in strijd zijn met deze verbodsbepalingen. De werkzaamheden kunnen immers leiden tot het verstoren of doden van dieren en het vernietigen van groeiplaatsen van beschermde planten. In veel gevallen kan het plan overigens zo uitgevoerd worden dat overtreding van de genoemde verbodsbepalingen niet aan de orde is. Wanneer dit niet mogelijk blijkt te zijn, en de wet geen mogelijkheden biedt voor een vrijstelling, dan moet een ontheffing aangevraagd worden.

In het kader van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling dient sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen plaats te vinden.

Genoemde werkzaamheden zouden mogelijk kunnen leiden tot versterking van beschermde soorten, derhalve is een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd.

De resultaten van dit onderzoek zijn beschreven in paragraaf 4.4.2 van deze toelichting. Het onderzoek zelf is als bijlage aan de toelichting toegevoegd.

3.2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 is de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld, die op 18 oktober in werking is getreden. Dit is een structuurplan van de provincie Gelderland. De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven.

Deze zijn:

1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Ruimte in kernen en vrijgekomen bebouwing kan worden benut voor wonen en nieuwe economische dragers en als versterking van de vitaliteit van het (landelijk) gebied. Bij de nadere invulling van de uitgangspunten wordt ruimte gelaten voor lokale of regionale initiatieven door gemeenten of regionale samenwerkingsverbanden.

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Nieuwe stedelijke functies in het buitengebied dienen te worden afgewogen in het licht van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik. De Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik vervangt het beleid van de woningbouwcontour en de zoekzones.

De provincie verwacht van gemeenten dat zij bij grotere initiatieven voor functieverandering nagaan of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling die afgewogen moet worden. Als de nieuwe situatie qua omvang (aantallen woningen of oppervlaktes) of qua effecten (milieuhinder, verkeersaantrekkende werking e.d.) dusdanig is dat de aard van het betreffende buitengebied qua karakter verandert, is er sprake van een grootschalige ontwikkeling. In die gevallen is een afweging op grond van de Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik aan de orde en zal de behoefte aan 'landelijk wonen' aangetoond dienen te worden.

Functieveranderingen op basis van de regionale regelingen die zijn opgesteld naar aanleiding van het Streekplan 2005 zullen over het algemeen kleinschalig van aard zijn, zodat een expliciete afweging met de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik niet aan de orde is.

Wel dient bij dergelijke kleinschalige initiatieven voor functieverandering aangetoond te worden, dat deze de aanwezige en te ontwikkelen economie en gebiedskwaliteiten versterken.

De provincie verstaat onder functieverandering: het hergebruik van vrijkomende (agrarische) bebouwing in het buitengebied waarbij

- al dan niet vervangende nieuwbouw plaatsvindt,
- ruimtelijke kwaliteitswinst ontstaat door sloop van gebouwen, landschappelijke inpassing en eventueel aanvullende investeringen in ruimtelijke kwaliteit,
- de vervangende nieuwbouw in verhouding staat tot het te slopen oppervlak,
- de nieuwe functies qua aard en schaal passend zijn in het buitengebied.

Het voornemen betreft een kleinschalig initiatief dat betrekking heeft op het herontwikkelen van een champignonkwekerij cq bestaande bebouwde locatie, gesitueerd buiten de Ecologische Hoofdstructuur. Het voornemen leidt niet tot aantasting van landschappelijke kernkwaliteiten en past daarmee in de Omgevingsvisie.

Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland is door Provinciale Staten op 24 september vastgesteld ter vervanging van de Ruimtelijke Verordening Gelderland en op 18 oktober in werking getreden.

De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem.

De planlocatie is niet gelegen in het Gelderse natuurnetwerk, een waardevol open gebied of Nationaal landschap. Wel maakt het plangebied onderdeel uit van een intrekgebied ten behoeve van de nabij gelegen drinkwaterwinning. Binnen een intrekgebied is de winning van fossiele energie niet toegestaan. Dit wordt met onderhavig initiatief ook niet beoogd.



Uitsnede Omgevingsverordening, kaart natuur

Voor het plangebied is derhalve uitsluitend de bepaling met betrekking tot nieuwe woonlocaties (artikel 2.2.1.1) van belang. Nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen kunnen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

KWP

In het geldende regionale kwaliteitsprogramma (KWP3: 2010-2019) wordt voor de Regio Rivierenland een netto woningbouwprogramma opgelegd van 9.800 woningen. De toevoeging van één extra burgerwoning is niet in strijd met het KWP3, zie ook par. 3.3.2 en 3.5.3.

De ontwikkeling van een champignonkwekerij tot een woonlocatie past binnen het regionale woningbouwprogramma en leidt daarmee niet tot strijdigheid met de Omgevingsverordening.

3.3. Regionaal beleid

Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied (VAB)

De samenwerkende gemeenten binnen regio Rivierenland hebben een beleidskader opgesteld voor vrijkomende agrarische bebouwing alsmede uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijven.

In dit beleidskader worden de voorwaarden beschreven waaronder hergebruik van agrarische bedrijfsgebouwen voor andere functies mogelijk is:

- hergebruik van de vrijgekomen gebouwen voor agrarische doeleinden is niet mogelijk of wenselijk;
- functieverandering mag niet leiden tot een beperking van omliggende agrarische bedrijven;
- alle overtollige vrijgekomen (agrarische) bedrijfsgebouwen zonder karakteristieke of monumentale waarden dienen gesloopt te worden.

Daarnaast worden mogelijkheden geboden voor sloop van de vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing en vervangende nieuwbouw. Nieuwe bebouwing wordt alleen toegestaan wanneer deze op een goede landschappelijke en stedenbouwkundige wijze kan worden ingepast in het buitengebied. Daarnaast dient de nieuwbouw in principe plaats te vinden in de directe nabijheid van het verwijderde agrarische bouwblok. Bovendien zijn woningen slechts toegestaan met een maximale omvang conform de regeling in de vigerende bestemmingsplannen van de betreffende gemeente.

Voor het realiseren van een VAB-woongebouw (gebouw met meerdere wooneenheden) dient 500 m² voor bedrijfsbebouwing respectievelijk 400 m² voor kapitaalintensieve bebouwing (champignoncellen) te worden gesloopt. Hieraan wordt niet voldaan, maar vanwege de gemeentelijk beleidsaanvulling zijn er wel mogelijkheden (zie paragraaf 3.5.4.).

Alleen wanneer er ruimtelijke argumenten bestaan tegen de bouw van een woongebouw of wanneer de eis van een woongebouw een – financiële of persoonlijke – belemmering vormt voor functieverandering, worden mogelijkheden geboden voor het terugbouwen van een individuele vrijstaande woning. Om in aanmerking te komen voor het realiseren van een vrijstaande woning dient ten minste 1.000 m² aan bedrijfsgebouwen respectievelijk 800 m² aan kapitaalintensieve bebouwing of 3.500 m² aan glasopstallen te worden gesloopt.

Met onderhavig initiatief wordt voldaan aan de beleidsintenties van de VAB-regeling en is sprake van een kwaliteitsverbetering.

In ruil voor de sloop van een aanzienlijke hoeveelheid agrarische bedrijfsbebouwing, waaronder kapitaalintensieve champignoncellen wordt een extra woning toegevoegd, passend in de omgeving.

Gelet op het huidige karakter en ruimtelijk straatbeeld ter plaatse sluit de oprichting van een vrijstaande burgerwoning beter aan bij de omgeving dan een woongebouw.

In het gemeentelijk VAB-beleid is de kwantitatieve voorwaarde voor sloop in relatie tot nieuwbouw vastgelegd. Er wordt voldaan aan het gemeentelijke VAB-beleid, zie verder paragraaf 3.5.4.

Woonvisie Gelderland: Kwalitatief Woningbouwprogramma 2010-2019 (KWP3)

Het KWP heeft als doel het woningaanbod op regionaal niveau, zowel kwantitatief als kwalitatief, zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte (de vraag) aan woningen.

Het KWP 2010-2019 (KWP3) beschrijft per regio de programmatische opgave op basis van de geconstateerde regionale woningbehoefte en is daarmee het richtpunt voor woningbouwbeleid van gemeenten in de regio.

In het KWP3 maakt de gemeente Maasdriel onderdeel uit van de regio Rivierenland. Om het woonbeleid op regionaal niveau zo goed mogelijk af te stemmen op de kwalitatieve woningbehoefte en andere kwalitatieve uitgangspunten die in de provinciale woonvisie en het referentiekader beschreven worden, hebben de gemeenten van de regio Rivierenland en de in de regio werkzame woningcorporaties gezamenlijk met de provincie afgesproken om het regionaal woonprogramma 2010-2019 om te buigen naar:

- 37 % van de nieuw te bouwen woningen in de regio worden gebouwd in de huursector, Dit komt overeen met ruim 3.600 woningen.
- 46 % van de nieuw te bouwen woningen wordt gebouwd in de betaalbare segmenten (dat zijn de goedkope huur, betaalbare huur en goedkope koop opgeteld), Dit komt overeen met circa 4.500 woningen.
- 74 %, oftewel ruim 7.200 woningen zullen via de nieuwbouw geschikt zijn of van de bestaande voorraad geschikt gemaakt worden als nultredenwoning, waarbij ze voldoen aan de definitie van nultredenwoning of het vergelijkbare niveau conform de regionaal bekende sterrenclassificatie.
- In de periode 2010-2019 worden in de regio Rivierenland 9.800 woningen netto toegevoegd.

Het KWP3 is verder uitgewerkt in de 'Actualisatie herijking Maasdriel Woningbouwprogramma tot 2020'. Dit gemeentelijk beleidsstuk wordt in paragraaf 3.5.3 verder toegelicht.

3.4. Beleid Waterschap

Waterbeheerplan 2010 – 2015

Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 "Werken aan een veilig en schoon Rivierenland" bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit, wegen en waterketen.

Zo is het van belang dat er bij nieuwe ruimtelijke plannen voldoende waterberging wordt gecreëerd om wateroverlast bij hevige regenval te voorkomen. De benodigde ruimte voor compenserende waterberging wordt berekend op basis van maatgevende regenbuien, de toename aan verhard oppervlak en de maximaal toelaatbare peilstijging.

Keur waterkeringen en wateren

Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Het initiatief heeft betrekking op een functieverandering en leidt tot een afname in bebouwingsoppervlakte. Het voornemen leidt niet tot negatieve effecten voor de waterhuishouding, zie ook paragraaf 4.7.

3.5. Gemeentelijk beleid

Visie Maasdriel 2020+

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

Om de gewenste leefbaarheid in de elf kernen te borgen, is het noodzakelijk dat Maasdriel groeit richting 26.000 inwoners in 2020, om in de jaren daarna mogelijk door te groeien tot 29.000 inwoners. Deze doorgroei is wel afhankelijk van de lange termijn demografische ontwikkeling in Nederland waarbij op dit moment tot medio 2030 voorzien is in groei in de Randstad en Brabantstad.

Uitgangspunt voor het woningbouwprogramma is te bouwen voor in elk geval de behoeften van de eigen bevolking, met daarbinnen specifiek aandacht voor de huisvesting van ouderen en jongeren en de ontwikkeling van nieuwe concepten zoals het creëren van werklandschappen en het bouwen in eigen beheer. Parallel daaraan wordt ingezet op het bouwen voor groei.

De beoogde groei wordt bereikt door te bouwen voor jongeren uit de eigen gemeente en daarnaast het verleiden van jonge koopkrachtige gezinnen van buiten de gemeente om in Maasdriel te komen wonen.

Het voorliggend plan past binnen de “Visie Maasdriel 2020+” door één burgerwoning toe te voegen aan het woningbestand met de VAB-regeling, die beschikbaar zal komen voor de eigen bevolking.

Structuurvisie en plan-MER Maasdriel

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

De structuurvisie is een kaderstellend plan, dat duidelijkheid geeft over de plannen en beleidsstukken, die voor de gemeente Maasdriel van belang zijn. Het uiteindelijke ruimtelijke beleid van de gemeente Maasdriel wordt de komende jaren ingevuld door het uitvoeren en uitwerken van tientallen projecten.

Hierbij gaat het om woningbouw (in alle segmenten en prijscategorieën), ontwikkeling van bedrijventerreinen en concentratiegebieden voor glastuinbouw en paddenstoelenteelt. Ook aan recreatieve initiatieven en landschap- en natuurontwikkeling wordt aandacht besteed.

Voorliggend project bestaat uit het oprichten van één extra burgerwoning. In de Structuurvisie en plan-MER Maasdriel is het volgende bepaald ten aanzien van het bouwen van nieuwe woningen:

“In Maasdriel is een blijvende behoefte aan woningbouw. Deze behoefte komt in eerste instantie voort uit de bevolkingsontwikkeling (en de gezinsverdunning) in Maasdriel. De woningbouw en de toename van de woningvoorraad zijn de laatste jaren daarnaast aanzienlijk achter gebleven bij de taakstellingen.”

Ook het volgende is in de structuurvisie en de plan-MER opgenomen *“Nieuwe woningbouwlocaties kunnen worden gevonden zowel binnen als buiten de bebouwingscontour. Kwaliteit staat hierbij voorop, meer dan het strakke keurslijf van de bebouwingscontouren”.*

Voorliggend initiatief voorziet in het oprichten van één extra woning aan de rand van de kern Velddriel. Hiermee wordt er bijgedragen aan het uitbreiden van de woningvoorraad, één van de beleidsvoornemens uit de structuurvisie en plan-MER. Met de voorgenomen ontwikkeling vindt een afname aan bebouwingsoppervlakte plaats.

Actualisatie herijking Maasdriel Woningbouwprogramma tot 2025

Het gemeentelijke woningbouwprogramma 2015-2025 is recentelijk door de gemeente geactualiseerd vastgesteld. Tot 2015 gold in Gelderland (en Regio Rivierenland) het Kwp3: Kwalitatief Woningbouwprogramma 2010-2019. Vanaf 2015 werkt de provincie niet meer met een Kwp maar met een 'woonagenda'. Deze woonagenda bevat onderwerpen waarover de gemeenten in de regio afspraken met elkaar en met de provincie willen maken.

In 2014 heeft de provincie de gemeenten in Regio Rivierenland laten weten dat de planning van het aantal woningen de behoefte van de bevolkingsprognoses overstijgt. In juli 2015 heeft de provincie besloten dat gemeenten daarom niet meer met nieuwe plannen bij de provincie hoeven te komen.

De gemeenten van Regio Rivierenland hebben zich vervolgens 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 (concept)woningbouwprogramma omvat nu 1.063 woningen. Hiervan zijn bijna 100 woningen pas na 2025 gepland. Daarnaast is er nog een reservecapaciteit (zachte, onzekere plannen) van ongeveer 470 woningen. In de toekomst moet (nog meer) op de kwalitatieve samenstelling van de projecten gestuurd moeten worden zodat voldaan wordt aan de behoeften.

Voorliggend initiatief voorziet in het oprichten van één extra woning aan de rand van de kern Velddriel. Hiermee wordt er een minimale bijdrage geleverd aan het uitbreiden van de woningvoorraad, passend binnen het gemeentelijk beleid.

Aanvulling VAB-beleid

Op 5 maart 2015 heeft de gemeenteraad besloten tot een aanpassing cq. aanvulling van het gemeentelijk VAB beleid op 2 punten:

- 1) de minimale sloopdrempel voor oprichting van een vrijstaande woning is verlaagd en gelijk gesteld met de sloopdrempel voor een woongebouw: te weten sloop van minimaal 500 m² bedrijfsgebouwen;

In het regionale beleid is onderscheid gemaakt in een sloopdrempel voor oprichting van een woongebouw respectievelijk vrijstaande woning vanwege een sociale doelstelling. Doel hiervan was om meer vestigingsmogelijkheden in het buitengebied te bieden voor minder draagkrachtige groepen (starters, jonge gezinnen).

In de praktijk blijkt deze sociale doelstelling (financieel) niet haalbaar en/of niet wenselijk vanuit de initiatiefnemer, en er is geen gebleken animo vanuit de doelgroep. Soms is de investering voor het realiseren van een woongebouw fors en komt de financiële bereikbaarheid van een wooneenheid voor minder draagkrachtige onder druk te staan. Daar komt bij dat vanwege de ingrijpend gewijzigde economische omstandigheden de woningmarkt inmiddels een geheel ander beeld laat zien. Bij nieuwbouwprojecten is er juist aanbod ontstaan in het segment voor minder draagkrachtige groepen. Verder heeft het voorkeur om sociaal evenwichtige woonwijken te laten ontstaan in plaats van bevolkingsspreading in een gebied dat primair een agrarische functie heeft.

De raad ziet dat de sociale doelstelling niet wordt bereikt en de aanleiding voor ondersteuning van goedkopere woningen vanuit het VAB-beleid achterhaald is. De hogere sloopdrempel voor een vrijstaande woning, die samenhangt met de sociale doelstelling, vormt inmiddels eerder een belemmering om het VAB-beleid te kunnen toepassen dan dat deze ondersteunend is. Gevolg is dat een potentiële kwaliteitsverbetering wordt belemmerd. Daarom wordt het wenselijk geacht om de sloopdrempel voor een vrijstaande woning gelijk te trekken met de bestaande sloopdrempel die geldt voor een woongebouw.

Daarnaast heeft het inpassen van een woongebouw een grotere ruimtelijke impact dan het inpassen van een vrijstaande woning. Er wordt niet alleen een woongebouw gerealiseerd, maar ook het parkeren moet worden gefaciliteerd, (vergunningsvrije) bijgebouwen, erfafscheidingen, et cetera. Door stedenbouwkundig maatwerk wordt gekomen tot een kwalitatief geoptimaliseerde invulling, maar in algemeenheid kan worden gesteld dat een vrijstaande woning beter aansluit bij het buitengebied.

- 2) Verschillende soorten bebouwing zijn onderling vergelijkbaar gemaakt en mogen desgewenst bij elkaar worden opgeteld;

Het regionale VAB-beleid voorziet niet in een mogelijkheid om van verschillende soorten bebouwing (bv. kapitaalintensieve bebouwing (waaronder champignoncellen), glasopstanden en andersoortige agrarische bedrijfsbebouwing) de restwaarde onderling vergelijkbaar te maken en bij elkaar op te kunnen tellen. Een dergelijke uitwisselbaarheid is wel gewenst omdat daarmee de toepassingsreikwijdte van het VAB-beleid wordt vergroot. Door het toevoegen van een omrekeningstabel aan het instrumentarium van het VAB-beleid ontstaat er meer flexibiliteit in de mogelijkheden. De omrekeningsfactoren zijn bepaald op basis van de onderlinge verhoudingen van de minimum sloopdrempels voor een woongebouw zoals die zijn vastgelegd in het VAB-beleid:

- agrarische bedrijfsbebouwing: 500 m²;
- kapitaalintensieve bebouwing: 400 m²;
- glasopstallen 3.500 m².

De onderlinge verhouding tussen de verschillende bebouwing is:

1 m² regulier = 0,8 m² kapitaalintensief = 7 m² glas.

In onderhavige situatie is sprake van een champignonkwekerij, waarvan alle bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Er wordt hiermee voldaan aan het gemeentelijke VAB-beleid. Er wordt meer dan 400 m² kapitaalintensieve bebouwing gesloopt en er wordt daarvoor één vrijstaande woning gebouwd. Als reactie hierop heeft de Gemeenteraad op 5 maart 2015 principe-bereidheid uitgesproken om medewerking te verlenen aan het initiatief op de Voorstraat 103 en om te komen tot herziening van het bestemmingsplan.

3.6. Conclusies

Het voorgenomen plan past binnen de beleidskaders van de verschillende overheidslagen.

4. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

4.1. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

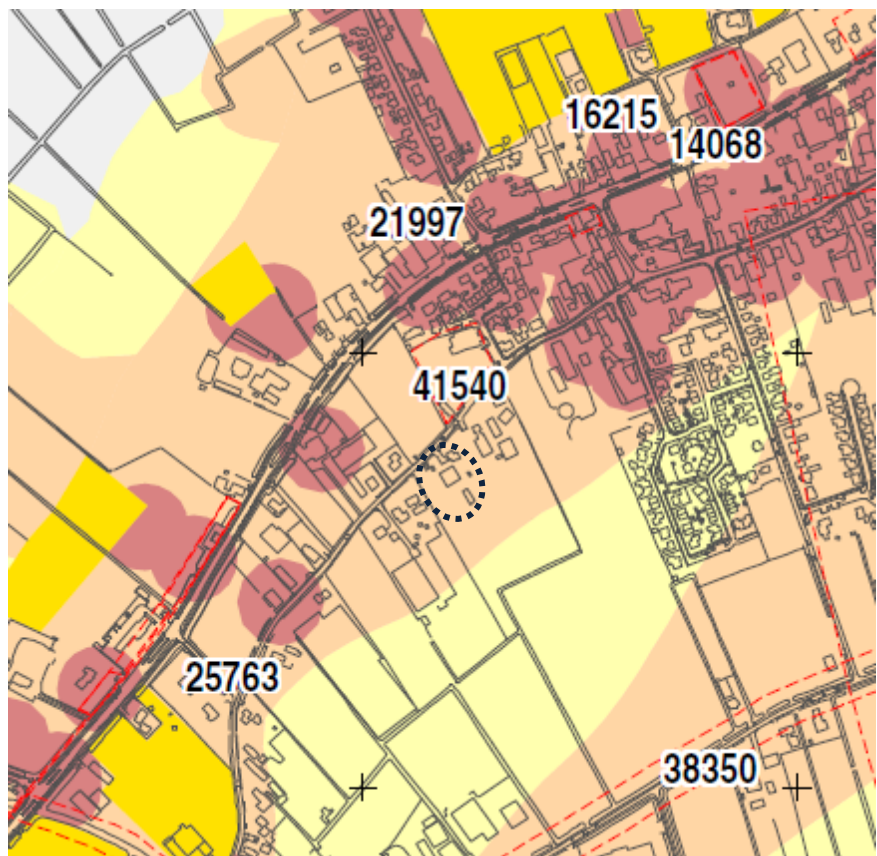
Het beleid met betrekking tot archeologische waarden dient er op gericht te zijn archeologisch belangrijke terreinen zoveel mogelijk te ontzien. In het geval dat dit niet mogelijk is, dient voldoende ruimte te zijn voor het uitvoeren van verantwoord archeologisch onderzoek, zodat de informatie in het deel van het bodemarchief dat verloren gaat, ook verantwoord kan worden vastgelegd. Het gemeentelijke archeologiebeleid dat in april 2013 is vastgesteld door de raad, dient daarom in het bestemmingsplan te worden vertaald. De gemeentelijke beleidskaart bepaalt de norm c.q. het vrijstellingsregime.

Binnen de planlocatie zijn geen archeologische waarden bekend. Wel maakt de locatie onderdeel uit van een stroomrug, waar de archeologische verwachtingswaarden middelhoog (waarde – archeologie 5) zijn. Voor dergelijke gebieden geldt een beleid dat vroegtijdig in de planvorming onderzoek dient te worden verricht om verstoring van mogelijke archeologische waarden te voorkomen. Het gaat dan om een plangebied groter dan 1.000 m² en waarbij voorzien is dat ingrepen dieper dan 30 cm zullen plaatsvinden.

Het plan voorziet in het saneren van een champignonkwekerij met sloop van de bedrijfsgebouwen (424 m²) en de oprichting van één extra burgerwoning ter plaatse. Omdat het voornemen niet leidt tot een bodemverstoring van meer dan 1.000 m², is nader vooronderzoek in het kader van het bestemmingsplan niet noodzakelijk.

In het plan is overeenkomstig het gemeentelijk archeologisch beleid wel een archeologische dubbelbestemming opgenomen om eventuele toekomstige verstoring van het mogelijk aanwezige bodemarchief te voorkomen.

Gelet op vorenstaande geldt dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.



Archeologische monumentenzorg in de gemeente Maasdriel

Archeologische beleidskaart gemeente Maasdriel

RAAP-rapport 2502, kaartbijlage 2, schaal 1:15.000

legenda

Beleidszones	Vrijstellingsgrens diepte	Vrijstellingsgrens oppervlakte
Waarde-archeologie 1	10 cm	5 m²
Waarde-archeologie 2	30 cm	100 m²
Waarde-archeologie 3	30 cm	500 m²
Waarde-archeologie 4	30 cm	250 m²
Waarde-archeologie 5	30 cm	1000 m²
Waarde-archeologie 6	30 cm	5000 m²
Waarde-archeologie 7	150 cm	1000 m²
Waarde-archeologie 8	150 cm	5000 m²
geen voorschriften	geen voorschriften	geen voorschriften

Overig

gemeente grens Maasdriel
onderzoeksmelding + nummer

Uitsnede gemeentelijke archeologische beleidskaart

Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg in werking getreden. Als gevolg van de MoKo is het Bro (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd.

In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, rekening is gehouden. Ook de facetten historische bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Onderhavig planvoornemen voorziet in het plangebied in vervangende nieuwbouw waarbij agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt en één woning wordt teruggebouwd.

De planlocatie is gesitueerd aan de Voorstraat. Deze weg heeft een historisch bepaald wegprofiel en wordt begeleid door lintbebouwing. De lintbebouwing bestaat uit diverse soorten en maten gebouwen uit verschillende periodes. Over het algemeen heeft de bebouwing een vrijstaand karakter, waarbij de gevels en rooilijnen verspringen.

Met onderhavig initiatief vindt geen aantasting plaats van het historisch wegprofiel alsmede overige historische waarden. Voor de nieuwbouw zal worden aangesloten bij de beschreven kenmerken van de omgeving.

Aan de straatzijde (direct grenzend aan het bestemmingsplangebied) staat een kruisbeeld. Het gaat hier om een kruisbeeld van de gekruisigde Christus, dat in 1933 werd opgericht aan de Voorstraat. Het was hiermee het eerste kruisbeeld dat in de Bommelerwaard aan de openbare weg werd opgesteld, dus niet op het erf van een pastorie of kerk. In 1974 werd het gerestaureerd en in 1975 opnieuw ingezegend. Het kruis is hierbij vernieuwd evenals het omringende hekwerk. De Christus (het corpus) zelf is nog wel het oorspronkelijke beeld. Het kruisbeeld is, ofschoon geen beschermd gemeentelijk- of rijksmonument, een belangrijk object van cultuurhistorische waarde aan de Voorstraat, de belangrijkste doorgaande route in Velddriel in nabijheid van het project.

Aan de Voorstraat bevinden zich diverse beschermde gemeentelijke monumenten. Maar deze bevinden zich op geruime afstand van het plan, dat zich aan een uitloper van dit bebouwingslint van Velddriel bevindt. Het is daar waar de burgerbewoning overgaat in een meer agrarische bebouwing.

Gelet op vorenstaande geldt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.2. Leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Te zijner tijd zal bij het bouw en woonrijp maken van de extra bouwkwavel contact moeten worden opgenomen met de leidingbeheerders ivm de aansluiting op de diverse netten. Het aspect leidingen vormt geen belemmering voor het plan.

4.3. Milieu

Bedrijven en milieuzonering

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient er voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Hiervoor worden de afstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als maatgevend beschouwd. Deze afstanden hebben betrekking op de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van de nieuwe gevoelige functie.

Bovenstaande moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling kwetsbaar is voor hinder en/of bestaande functies belemmert in hun bedrijfsvoering.

Als gevolg van het voorgenomen plan wordt de milieu-inrichting definitief beëindigd, waardoor geen sprake meer is van milieubelasting op de omgeving als gevolg van de activiteit ter plekke. Daarnaast leidt ook de toe te voegen extra woning zelf niet tot extra hinder.

De geplande extra burgerwoning vormt in het kader van de milieuzonering een gevoelig object, dat kwetsbaar is voor hinder vanuit de omgeving. Ten aanzien van deze extra burgerwoning dient sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Hiervoor zijn de functies in de omgeving met hun milieubelasting beoordeeld. In de omgeving van het plangebied zijn naast enkele burgerwoningen ook verschillende bedrijven gelegen, waarvoor een milieuzonering geldt:

- Een autobedrijf (Voorstraat 150) op circa 125 meter; een dergelijke inrichting kent een grootste indicatieve milieuzonering van 30 m als gevolg van geluid.
- Een handels- en reparatiebedrijf (Poel 2) op circa 325 meter; een dergelijke inrichting kent een grootste indicatieve milieuzonering van 50 of 100 m als gevolg van geluid afhankelijk van de bedrijfsomvang.
- Een lpg-tankstation (Provinciale weg 120) op circa 320 m; een dergelijke inrichting kent een grootste indicatieve milieuzonering van 30 m.

- Een school (Voorstraat) op circa 65 m; een dergelijke inrichting kent een grootste indicatieve milieuzonering van 30 m als gevolg van geluid.
- Agrarisch niet-grondgebonden bedrijf (veehouderij) op circa 245 m; een dergelijke inrichting kent een grootste indicatieve milieuzonering van 50 m als gevolg van geluid en 200 m als gevolg van geur.
- Een champignonkwekerij (Voorstraat 119) op circa 50 meter; een dergelijke inrichting kent een grootste indicatieve milieuzonering van 30 m als gevolg van geluid en geur.
- Een glastuinbouwbedrijf (Voorstraat 125) op circa 150 meter; een dergelijke inrichting kent een grootste indicatieve milieuzonering van 30 m als gevolg van geluid.
- Een grondgebonden agrarisch bedrijf (Voorstraat 134/136) op circa 35 meter; een dergelijke inrichting kent een grootste indicatieve milieuzonering van 30 m als gevolg van geluid.
- Fruitteelt bij Voorstraat 101, naast de planlocatie; zie hierna m.b.t. het aspect spuitzones.

Op basis van bovenstaande beoordeling kan worden geconcludeerd dat met de voorgenomen toevoeging van een burgerwoning wordt voldaan aan de vereiste afstandsnormen ten opzichte van de omliggende functies en daarmee een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Daarnaast blijkt hieruit dat de oprichting van de extra woning niet zal leiden tot extra belemmeringen voor de omliggende bedrijven. Bovendien zijn er andere, bestaande (burger)woningen dicht bij bovenstaande bedrijven gesitueerd, waardoor überhaupt geen sprake zal zijn van een extra belemmering van de omliggende bedrijven.

Boomgaarden

Mensen die op of in de buurt van een boomgaard wonen kunnen langdurig of kortdurend aan gewasbeschermingsmiddelen worden blootgesteld. De drift van gewasbeschermingsmiddelen die op de rondom het plangebied gelegen boomgaardpercelen wordt toegepast kan invloed hebben op het woon- en leefklimaat in het plangebied. Omgekeerd zou de introductie van een nieuwe of verplaatste gevoelige functie invloed kunnen hebben op de bedrijfsvoering van betreffende fruitteeler.

In de ruimtelijke ordening wordt uitgegaan van een ruimtelijke scheiding tussen percelen waar gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast en woonbestemmingen. Dit is onder meer bedoeld om omwonenden te kunnen beschermen tegen de negatieve effecten van toegepaste gewasbeschermingsmiddelen. Er zijn in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen boomgaarden en nabij gelegen woningen, maar er bestaat wel een vuistregel om een generieke richtafstand van 50 meter aan te houden voor oprichting van nieuwe woningen ten opzichte van fruitboomgaarden. Onder omstandigheden kan van deze richtafstand worden afgeweken.

Het plangebied grenst aan de zuid- en oostzijde aan percelen die in (hobbymatig) gebruik zijn als fruitboomgaard voor peren en bessen.

De gronden aan de zuidzijde zijn in eigen eigendom. Op de nog aanwezige boomgaarden op betreffende gronden zullen binnen een afstand van 50 meter geen chemische bestrijdingsmiddelen meer worden toegepast. Om dit ook in het bestemmingsplan te waarborgen zal hiervoor een specifieke aanduiding 'milieuzone – spuitvrije zone' op de verbeelding worden opgenomen.

De afstand van de oostelijke agrarische perceelsgrens (alwaar oprichting van fruitbomen is toegestaan) tot aan de begrenzing van het bouwvlak van de nieuw op te richten woning bedraagt 40 meter. De afstand tot de begrenzing van het woonbestemmingsvlak bedraagt 35 meter.

Aangezien de bestaande woning (nr. 103) zich echter op slechts 4 meter afstand bevindt van het oostelijk agrarisch perceel, leidt de oprichting van de extra woning ten westen van de bestaande woning niet tot extra belemmeringen voor de bestaande boomgaard en kan eveneens een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Op basis van bovenstaande beoordeling kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de afstandsnormen ten opzichte van de omliggende functie. Het aspect bedrijven en milieuzonering leidt niet tot belemmeringen voor het plan.

Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden bezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Het plan voorziet in de oprichting van een nieuwe woning. Om inzicht te krijgen in milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse is een verkennend onderzoek uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek is als **bijlage** toegevoegd. Uit het onderzoek komt naar voren dat sprake is van een lichte verontreiniging (koper en nikkel in de grond en barium in het grondwater), maar dat de aangetroffen verontreinigingen van dien aard zijn dat er geen noodzaak is voor het uitvoeren van nader onderzoek en/of het treffen van sanerende maatregelen. De aangetoonde concentraties in de bodem vormen in milieuhygiënische zin geen belemmering voor het toekomstig gebruik (wonen met tuin).

Gelet op vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling.

Externe veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid (is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van industriële activiteiten met opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

De risiconormen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in het BEVI. In dit besluit zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. De bij het besluit behorende ministeriële regeling "Regeling externe veiligheid inrichtingen" (REVI) werkt de afstanden, de referentiepunten en de wijze van berekenen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico verder uit ter uitvoering van het BEVI. Op 3 april 2007 is de Regeling tot wijziging van de REVI gepubliceerd.

De wijziging is op 1 juli 2007 in werking getreden en heeft onder andere betrekking op de gewijzigde afstanden voor bestaande LPG tankstations. Daarnaast beschrijven de Handreiking Verantwoording Groepsrisico van VROM en de Handleiding externe veiligheid inrichtingen hulpmiddelen de wijze waarop volgens het BEVI met het externe veiligheidsrisico's moet worden omgegaan.

Het BEVI verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

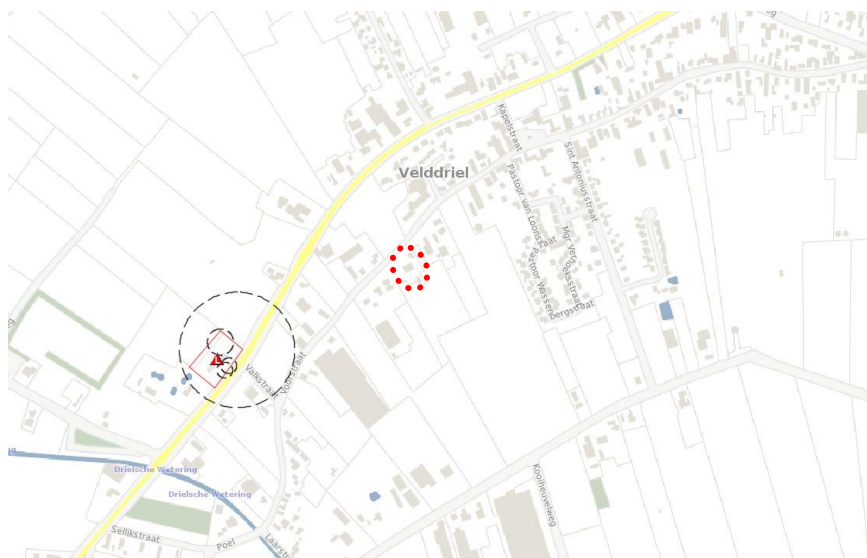
Plaatsgebonden risico (PR)

In het BEVI zijn normen opgenomen voor de kans dat één persoon buiten het inrichtingsterrein overlijdt als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (plaatsgebonden risico).

Groepsrisico (GR)

In het BEVI zijn tevens normen opgenomen voor de kans dat meerdere personen buiten het inrichtingsterrein overlijden als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (groepsrisico). Voor het groepsrisico wordt een oriëntatiewaarde gegeven en geldt voor nieuwe situaties een verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in activiteiten waarin sprake is van veiligheidsrisico's voor de omgeving. De locatie is formeel aan te merken als een kwetsbaar object (toevoegen van een woning), conform het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Derhalve is de provinciale risicokaart geraadpleegd. In navolgende afbeelding is een uitsnede hiervan weergegeven.



Uitsnede risicokaart

Alle risicobronnen bevinden zich op geruime afstand van de projectlocatie. Op 350 meter bevindt zich weliswaar een LPG-tankstation. De planlocatie bevindt zich echter buiten het invloedsgebied van deze inrichting. De projectlocatie bevindt zich tevens buiten de risicosfeer van overige risicobronnen. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig initiatief.

Geluid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient er, op basis van de Wet geluidhinder, onderzocht te worden of er sprake is van geluidsoverlast, in het bijzonder in verband met verkeer, spoor of bedrijven. Het plangebied is niet gelegen in de akoestische milieuzone van een spoorbaan of bedrijf.

Ten behoeve van het plan is een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai op de nieuwe woning. De rapportage van dit onderzoek is toegevoegd als **bijlage**.

In het onderzoek is de gevelbelasting bepaald ten gevolge van het omliggende weggennet en getoetst aan de normstelling van de Wet geluidhinder. Tevens is voor de nieuwe situatie bepaald wat de cumulatieve geluidsbelasting ter hoogte van het nieuwbouwproject is, zodat gezien kan worden of extra geluidwerende maatregelen noodzakelijk zijn.

Op basis van de resultaten van het akoestisch onderzoek kan worden geconcludeerd dat op alle gevels van de nieuw te bouwen woningen voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De Wet geluidhinder legt geen restricties op aan onderhavig planvoornemen.

Op basis van de gecumuleerde geluidbelasting wordt geconcludeerd dat een berekening van de geluidwering voor de nieuwe woning niet noodzakelijk is. De binnenwaarde van 33 dB is gewaarborgd.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor het ruimtelijk voornemen en de realisatie van één nieuwe woning.

Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden. Met de Wet geurhinder en veehouderij geldt één toetsingskader voor vergunningplichtige veehouderijen in de hele gemeente. Voor niet vergunningplichtige veehouderijen en overige agrarische niet vergunningplichtige bedrijven is Activiteitenbesluit het toetsingskader.

De Wet geurhinder en veehouderij bevat normen en afstanden die bedrijven moeten aanhouden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Daarnaast geeft de Wet geurhinder en veehouderij gemeenten de beleidsvrijheid om maatwerk te leveren dat is afgestemd op de ruimtelijke en milieuhygiënische feiten en omstandigheden in een concreet gebied en de gewenste (toekomstige) ruimtelijke inrichting.

Ten aanzien van de beoordeling of sprake is van een goed woon- en leefklimaat wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgrondbelasting en achtergrondbelasting. De voorgrondbelasting betreft de geurbelasting van individuele veehouderij op een geurgevoelig object. De achtergrondbelasting betreft de gebiedsbelasting: cumulatieve geurbelasting in een gebied als gevolg van de aanwezige veehouderijen.

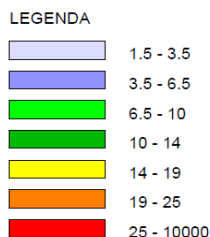
Geurverordening

De gemeente Maasdriel wil haar ruimtelijke plannen op basis van een verantwoord geurbeleid tot ontwikkeling brengen. Daarvoor heeft zij door AGEL adviseurs een gebiedsvisie en een ontwerpverordening op basis van de Wgv laten opstellen. Op 16 december 2010 heeft de gemeenteraad van de gemeente Maasdriel de verordening geurhinder en veehouderij gemeente Maasdriel en de gebiedsvisie geurhinder en veehouderij vastgesteld.

In de verordening is bekeken welke toekomstige projecten geurhinder kunnen ondervinden van (intensieve) veehouderijen. Voorliggende ontwikkeling is niet als apart project onderscheiden.

De meest nabij gelegen veehouderij (Provinciale weg 110) bevindt zich op 180 meter. De vaste afstand die voor deze veehouderij geldt bedraagt 50 meter. De planlocatie ligt op voldoende afstand van deze veehouderij.

Ter plaatse van het plangebied kan het woon- en leefklimaat in de huidige situatie worden gekwalificeerd als “goed tot zeer goed” en in de maximaal toekomstige situatie wijzigt deze kwalificatie niet, gelet op de beperkte aanwezigheid van veehouderijbedrijven in de directe omgeving. Één en ander blijkt uit navolgende afbeelding uit de gemeentelijke gebiedsvisie.



Fragment kaart “achtergrond belasting maximale toekomstige situatie” (Bron: Gebiedsvisie Maasdriel)

Aangezien de gemeentelijke geurverordening en de daaraan ten grondslag liggende berekeningen een aantal jaren geleden zijn uitgewerkt, is het van belang om na te gaan of de situatie ook op dit moment nog dusdanig is, dat een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. Binnen een straal van 2 km om het plangebied zijn sinds de geurverordening in werking is getreden, geen wijzigingen vergund in de diercategorie met een geuremissiefactor, zo blijkt uit een analyse van de ODR (februari 2016).

Gezien de ligging direct grenzend aan de bebouwde kom (waar een hogere geurnorm geldt) en de recente ontwikkelingen binnen de bebouwde kom (school, woningen aan overzijde van de straat), in combinatie met het gegeven dat de planlocatie Voorstraat 103 alzijdig wordt omgeven door woningen, kan worden geconcludeerd dat deze omgeving reeds een aantal jaren maatgevend is voor de milieuruimte van omliggende agrarische bedrijven.

Gezien de situatie zoals berekend is per februari 2016 (ongewijzigd vanaf moment in werking treden geurverordening), in combinatie met de omgevingskenmerken, mag redelijkerwijs worden aangenomen dat zich op het aspect geur geen verslechtering heeft kunnen voordoen. In deze omgeving kan immers met de opgelegde geurnormen in de verordening, geen dusdanige toename van geur worden vergund, die zou kunnen leiden tot aantasting van een goed woon- en leefklimaat. Aldus staat vast dat het aspect geur de planontwikkeling aan Voorstraat 103 niet in de weg staat.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen voor het project bestaan vanuit het aspect geur.

Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb), zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen. Dit hoofdstuk staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Het doel van titel 5.2 Wmb is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen. In dit artikel is opgenomen dat er bij het wijzigen van het bestemmingsplan altijd sprake is van een project. Derhalve is bekeken of de luchtkwaliteit onderzocht moet worden.

De Regeling Niet In Betekenende Mate (NIBM) kent voor woningbouw de volgende criteria waaronder de verslechtering van de luchtkwaliteit per definitie 'niet in betekenende mate' is:

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

< 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling,
< 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

De wijziging van het plan voorziet in het bouwen van slechts één extra woning en voldoet derhalve ruimschoots aan de NIBM-grens. Op basis hiervan, kan dan ook gesteld worden dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

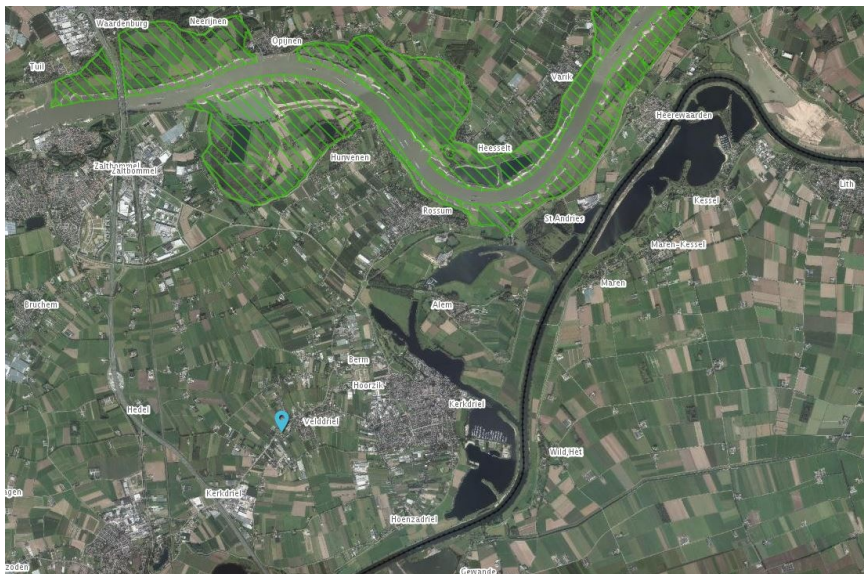
Daarnaast geldt in het kader van het aspect luchtkwaliteit het Besluit gevoelige bestemmingen. Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen. Dit besluit is om die reden niet op onderhavig bouwplan van toepassing.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

4.4. Natuur

Gebieden -Natuurbeschermingswet en EHS

Het plangebied bevindt zich niet in of direct nabij Natura-2000 gebieden, Wetlands of Beschermd- of Staatsnatuurmonumenten.



Uitsnede situering Natura-2000 gebieden

Daarnaast is het plangebied niet gelegen binnen de ecologische hoofdstructuur (EHS).

Als gevolg van het project wordt een champignonkwekerij definitief beëindigd. Door de beëindiging van deze activiteit is er niet langer sprake van mogelijke externe werking en draagt het project positief bij aan de instandhouding van deze beschermde gebieden.

Het uitgevoerde ecologische onderzoek (zie **bijlage**) stelt dat de voorgenomen plannen geen negatief effect zullen hebben op het Natura 2000-gebied en de EHS.

Soorten – flora en fauna

De Flora- en Faunawet vormt het wettelijk kader voor de bescherming van een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten. Bij nieuwe ruimtelijke ingrepen en activiteiten dient te worden nagegaan of deze ingrepen en /of activiteiten eventueel negatieve gevolgen hebben voor aanwezige dier- en plantensoorten in de omgeving. De wet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt.

Te allen tijde geldt dat de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en Faunawet van toepassing is. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, achterwege moet blijven.

In verband met de sloop van agrarische gebouwen en de bouw van één extra woning is een ecologisch onderzoek verricht. De rapportage van dit onderzoek is toegevoegd als **bijlage**.

Het onderzoek heeft tot doel het vaststellen van de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde soorten die zijn opgenomen in de tabellen van beschermde flora en fauna in het kader van de Flora- en faunawet. Tevens heeft het onderzoek tot doel vast te stellen op welke wijze en in welke mate de voorgenomen ontwikkeling invloed kan hebben op het eventueel voorkomen van beschermde soorten.

Uit het onderzoek blijkt dat in het plangebied geen beschermde plantsoorten aanwezig zijn en ook geen beschermde diersoorten zijn aangetroffen danwel te verwachten. Daarnaast blijkt de te slopen bebouwing niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. In opgaande begroeiing en houtopslag zijn wel (algemene) vogels zonder vaste nestplaats te verwachten. De broedsels zijn binnen de Flora en faunawet beschermd. Bij het verwijderen van groen en houtopslag dient rekening gehouden te worden met het broedseizoen (buiten het broedseizoen uitvoeren).

Gelet op vorenstaande heeft het plan geen invloed om de beschermde gebieden en beschermde plant- en diersoorten en is geen nader onderzoek noodzakelijk.

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.5. MER beoordeling

Algemeen

Op 21 februari 2011 heeft de wetgever het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging is onder andere: het meer in overeenstemming brengen van het Besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Hierbij hebben onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter gekregen. Met deze wijziging is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit m.e.r. behorende C- en D lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Hierbij dient te worden bepaald of een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

In algemene zin komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op die op de D-lijst zijn vermeld volgt óf een m.e.r.-beoordelingsplicht óf een motivering dat een m.e.r.(beoordeling) niet noodzakelijk is. Hierbij is de bij de activiteit behorende drempelwaarde onder andere van belang. Om te bepalen of een activiteit m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, conform het aangepaste Besluit m.e.r., is het type plan en het soort ontwikkeling van het plan van belang, zoals opgenomen in de Structuurvisie Ruimte (SVIR).

Onderhavig bestemmingsplan betreft een ontwikkelingsplan. De activiteiten die door dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt behoren niet tot de C-lijst, waardoor er geen directe m.e.r.-plicht is. De voorgenomen ontwikkeling, behoort echter wel tot de D-lijst, namelijk onder nummer 11.2 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van een winkelcentra of parkeerterrein'. Met onderhavig bestemmingsplan wordt woningbouw (van 1 woning) mogelijk gemaakt.

De drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordeling is opgenomen in lijst D van het besluit m.e.r. Voor projecten groter dan 100 hectare en meer dan 2000 woningen dient altijd een m.e.r.- beoordeling plaats te vinden.

De omvang van de woningbouw (1 woning) is zodanig beperkt dat er geen sprake is van overschrijding van de drempelwaarden is. Dit betekent dat er een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd kan worden. In bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectenbeoordeling is een aantal beoordelingscriteria opgenomen.

Planbeoordeling (conform bijlage III EEG-richtlijn)

Kenmerken van het project

De bouw van 1 woning is een project van beperkte omvang. Er is in onderhavig plan sprake van een gebiedsontwikkeling met woningbouw. Er is geen sprake van gebruik van natuurlijke grondstoffen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder of risico op ongevallen.

Plaats van het project

De gronden zijn gelegen in een bestaand historisch bebouwingslint, binnen de bebouwde kom van Velddriel. De gronden worden als grasland en boomgaard gebruikt.

Kenmerken van het potentiële effect

Gezien de aard van de ontwikkeling zijn er geen negatieve effecten te verwachten. Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van natuurlijke hulpbronnen van het gebied is niet aan de orde.

Realisatie van het plan heeft geen relevante / significante effecten op waterhuishouding, verkeersaantrekkende werking luchtkwaliteit, bedrijfshinder en externe veiligheid. Dit blijkt uit de vorenstaande verantwoording die in dit bestemmingsplan is vervat.

Het plangebied ligt op voldoende afstand (ca. 4,0 km) van Natura 2000 (Uiterwaarden Waal) en het Gelders NatuurNetwerk (2,5 km) en zal geen relevante / significante invloed op deze gebieden hebben.

Ten behoeve van het project is een actualiserend historisch bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten leveren geen belemmering op voor de beoogde woningbouw. Het terrein is voor wat betreft het aspect archeologie op grond van de archeologiebeleidskaart vrijgegeven voor relatief kleine bodemingrepen ($< 1.000 \text{ m}^2$). Archeologie vormt derhalve geen beletsel voor de ontwikkeling. Dit geldt ook voor het aspect flora en fauna, zo blijkt uit het uitgevoerde natuuronderzoek.

Conclusie

De impact van de toevoeging van 1 woning in een bebouwingslint binnen de bebouwde kom is zeer gering. Een voortoets als bedoeld in de natuurbeschermingswet wordt daarmee niet noodzakelijk geacht. Tevens wordt op grond van de voor dit bestemmingsplan uitgevoerde analyses en onderzoeken én het verschil tussen de daadwerkelijke activiteit in relatie tot de drempelwaarden waaruit een m.e.r.-beoordelingsplicht voortvloeit (vanaf 75 ha.), geconcludeerd dat bij de vaststelling van dit bestemmingsplan geen onevenredige nadelige milieueffecten voortkomen die het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling dan wel het doorlopen van de m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

4.6. Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

Ten aanzien van de verkeersstructuur kan worden gesteld dat het planvoornemen niet leidt tot een wijziging ten opzichte van de bestaande situatie. Ten aanzien van parkeren kan worden gesteld dat voldoende parkeergelegenheid aanwezig is op eigen terrein om te kunnen voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm (2,0 parkeerplaatsen per burgerwoning). T.a.v. van de norm van 0,4 parkeerplaatsen in openbaar gebied wordt binnen de ter plekke geldende situatie geen reden gezien hiervoor aanvullende maatregelen te nemen. Kortom, het aspect verkeer en parkeren vormt daarmee geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.7. Waterhuishouding

Algemeen

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De waterparagraaf geeft een beschrijving van de beleidsuitgangspunten, waterhuishoudkundige situatie en wateropgaven in het plangebied, (motivatie van) meest geschikte oplossingen en ruimtelijke consequenties daarvan. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

Huidige situatie

Bodemopbouw

Het plangebied is gesitueerd in het landelijk gebied. Het maaiveld ter plaatse varieert in hoogte, maar ligt op ca. 3,40 meter + NAP (op basis van het actueel hoogtebestand Nederland). De bodem op de locatie bestaat voornamelijk uit zware klei op zand (rivierkleigrond) met een vrij diepe ontwatering.

Grondwater

Op de planlocatie is sprake van grondwatertrap VI. De gemiddelde hoogste grondwaterstand ligt op 60 cm beneden maaiveld (bron: Atlas Gelderland, provincie Gelderland).

Oppervlaktewater

Ten zuiden van de kadastrale percelen bevindt zich een B-watergang, zie ook onderstaande afbeelding.



Uitsnede situering watergangen nabij plangebied (Bron: Legger Wateren, waterschap Rivierenland).

Hemelwater

Het hemelwater ter plaatse van de op te richten woning infiltreert momenteel nog gewoon in de bodem. De gronden ter plaatse zijn in onbebouwd agrarisch gebruik (grasland en boomgaard).

Afvalwater

Het perceel is voor (huishoudelijk en bedrijfs-) afvalwater aangesloten op de gemeentelijke riolering.

Natuurwaarden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur respectievelijk het gelderse natuurnetwerk en is niet gelegen in een hydrologische beschermingszone voor natte natuur.

*Toekomstige situatie*Nieuwe ontwikkeling

De planvorming bestaat uit beëindiging van de champignonkwekerij ter plaatse alsmede de sloop van in totaal 424 m² bedrijfsbebouwing, waarvoor in de plaats een vrijstaande woning wordt gerealiseerd. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden als burgerwoning.

*Gevolgen voor de waterhuishouding*Wateroverlast

Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig systeem op de locatie dient te zijn gericht op het voorkomen van wateroverlast voor wegen en bebouwing en het voorkomen van schade aan de volksgezondheid door bijvoorbeeld vochtige kruipruimten, stilstaand water en onveilige oevers.

Zo nodig dient de drooglegging of ontwatering te worden verbeterd (bijvoorbeeld bij lage ligging plangebied of hoge grondwaterstanden). Drooglegging is de maat waarop het maaiveld, het straatniveau of het bouwpeil boven het oppervlakte waterpeil ligt. Doorgaans geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,70 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter.

Ter plaatse ligt de grondwaterstand voldoende diep onder het maaiveld. Hiermee is er afdoende ontwateringsdiepte, waarmee aan de normen met betrekking tot drooglegging kan worden voldaan.

Afkoppeling en waterberging

Op basis van het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen dient te worden voorkomen dat door bebouwing en verharding een versnelde waterafvoer plaatsvindt. De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Transport van schoon hemelwater via de riolering moet worden vermeden.

Het hemelwater dient zoveel mogelijk te worden afgekoppeld van het rioleringsstelsel en op eigen terrein worden verwerkt. Indien dit niet mogelijk is kan in overleg met het waterschap worden bekeken in hoeverre vertraagde afvoer naar het oppervlakte water mogelijk is.

Indien de toename van het verhard oppervlak als gevolg van het bouwplan meer dan 1.500 m² bedraagt (in het landelijk gebied) dan is het plan op grond van het waterschapsbeleid compensatieplichtig. Dit betekent dat dan de aanleg van een extra waterbergingsvoorziening noodzakelijk is. De benodigde ruimte voor compenserende waterberging dient in dat geval te worden verantwoord.

Voorliggend initiatief leidt tot een afname in verhard oppervlakte en is derhalve, conform het beleid van het waterschap niet compensatieplichtig in het kader van waterberging. Het hemelwater dient echter wel binnen het plangebied te worden verwerkt.

Afvoer schoon- en vuilwater

In het kader van het bevorderen van het duurzaam omgaan met water is het beleid van de gemeente en het waterschap erop gericht om schoon hemelwater af te koppelen van het gemengde rioolstelsel (of niet aan te koppelen). Hemelwater dat van de daken af stroomt is aan te merken als schoon. Zuivering van dit water is dan ook niet noodzakelijk.

Het (schone) hemelwater van de nieuwe woning zal worden afgekoppeld en niet op de riolering worden aangesloten, maar in de bodem worden geïnfiltreerd.

Het vuilwater wordt gescheiden afgevoerd. De droogweerafvoer zal vanuit de nieuwe woning aangesloten worden op het bestaande rioolsysteem. De inhoudelijke afstemming hierover zal plaatsvinden in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Waterlopen

Ten zuiden van het plangebied is een B-watergang gesitueerd. Langs B-watergangen zijn onderhoudsstroken gesitueerd. Een onderhoudstrook is een obstakelvrije strook, die als beschermingszone in de legger is aangewezen. Met deze zone wordt handmatig en/of machinaal onderhoud van de watergang vanaf de kant mogelijk gemaakt. Voor B-watergangen is de strook 1 meter. Werkzaamheden in een watergang of bijbehorende beschermingszone zijn vergunning- en/of meldingsplichtig omdat deze invloed kunnen hebben op de water aan- en afvoer, de waterberging of het onderhoud.

Met onderhavig plan vindt geen aanpassing van de bestaande watergangen plaats.

Bij de realisering van de nieuwe woning zal de obstakelvrije strook ter plaatse van de B-watergang in acht worden genomen.

Waterkwaliteit - Duurzaam waterbeheer

De gemeente streeft naar een goede waterkwaliteit, die voldoet aan de gestelde eisen. Van belang is dat zo min mogelijk vervuilende stoffen worden toegevoegd aan het grond- en oppervlaktewatersysteem. Alleen schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de bodem en/of het oppervlaktewater.

Verontreiniging van hemelwater afkomstig van daken dient primair te worden voorkomen door toepassing van niet-uitlogende materialen (zoals bv lood, koper en zink).

Afvalwater wordt op doelmatige wijze afgevoerd via de riolering. Het water wordt opgevangen en via de rioolpersleiding afgevoerd. Vervuiling van grondwater is niet aan de orde.

Natuurwaarden

Vanuit natuuroogpunt is in het plangebied geen sprake van bijzondere waarden ter plaatse. Er behoeven in dit kader geen maatregelen te worden getroffen.

Watertoets

Voor onderhavig plan is de watertoets uitgevoerd. De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen meer waterbestendig te maken, waarbij wateraspecten vroegtijdig en expliciet worden meegenomen in ruimtelijke plannen en bij locatiekeuzen.

De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl). Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat een geringe invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. In deze fase van de planvorming (bestemmingsplan) kan volgens het waterschap dan ook worden volstaan met dit automatisch gegenereerd wateradvies.

Het ruimtelijk plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer toegestuurd te worden aan Waterschap Rivierenland. Bij de nadere uitwerking van het ruimtelijk plan kan voor de uitvoering van het plan nog wel een watervergunning of melding bij het waterschap vereist zijn, waarin nadere technische eisen kunnen worden gesteld aan het plan.

De rapportage digitale watertoets is als bijlage opgenomen bij deze toelichting.

Conclusie

Vorenstaande houdt in dat de waterhuishouding geen belemmering vormt voor realisering van het initiatief.

5. TOELICHTING OP DE JURIDISCHE REGELS

5.1. Algemeen

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien.

De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

Om inzicht te geven in de juridische opzet zijn hierna de systematiek en de opbouw van het bestemmingsplan toegelicht. Eerst wordt ingegaan op de verbeelding. Vervolgens wordt aangegeven op welke wijze de regels in algemene zin zijn opgebouwd en de bestemmingsartikelen in het bijzonder. Daarna wordt ingegaan op een aantal toetsingsaspecten.

5.2. Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012)

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro), alsmede het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten te digitaliseren. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening is het verplicht dat een nieuw bestemmingsplan in digitale vorm wordt vastgesteld. Dit moet gebeuren volgens de RO-standaarden, RO Standaarden en regels 2012. Voor het digitaliseren c.q. standaardiseren van bestemmingsplannen is de Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) ontwikkeld.

Ook moet van het plan een analoge versie worden vastgesteld. De inhoud van het digitale bestemmingsplan is hierbij van doorslaggevende betekenis.

5.3. Regels

Opzet regels

In de planregels is aangesloten bij de mogelijkheden in het geldend bestemmingsplan. Daarbij is ook gekeken naar een doelmatige vertaling in deze herziening. De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012). De opbouw is als volgt:

- *Hoofdstuk 1 bevat de begripsbepalingen en bepalingen over de wijze van meten; deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde gegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.*
- *Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingen.*

- *Hoofdstuk 3 bevat enkele algemene regels, zoals de anti-dubbeltelregel, algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels.*
- *Hoofdstuk 4 tenslotte bevat het overgangsrecht en de slotregel met daarin de titel van het bestemmingsplan.*

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden opgebouwd (voor zover relevant voor het betreffende artikel):

- Bestemmingsomschrijving.
- Bouwregels.
- Afwijken van de bouwregels.
- Specifieke gebruiksregels.
- Afwijken van de gebruiksregels.
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.
- Wijzigingsbevoegdheid.

5.4. Bestemmingsregeling

In het plan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

- Agrarisch.
- Wonen.
- Waarde – Archeologie 5.

Agrarisch

De gronden, die zijn gelegen buiten de toegekende woonbestemmingsvlakken zijn voorzien van de geldende bestemming 'Agrarisch', waarbij het agrarische bouwvlak is verwijderd. Op deze gronden zijn geen gebouwen toegestaan. Hier is uitsluitend agrarisch grondgebruik toegestaan, met de daarbij benodigde bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ter waarborging van afdoende afstand tussen de woonbestemmingen en bestaande boomgaarden (in eigen beheer) is een spuitvrije zone van 50 meter afstand opgenomen, waarbinnen gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen niet is toegestaan.

Wonen

De gronden binnen "wonen" zijn bestemd voor woondoeleinden. Voor de situering en maatvoering van de woningen zijn er bepalingen opgenomen met betrekking tot:

- *Situering gebouwen*

Teneinde de toekomstige situatie eenduidig te kunnen reguleren, is de bebouwing “gezoneerd”. Voor de woningen is op de verbeelding en in de regels onderscheid gemaakt in een *bouwvlak*, een aanduiding *bijgebouwen* en een onbenoemd deel, de voor- en gedeeltelijk zijtuinen.

De woning dient binnen het aangeduide bouwvlak te worden gerealiseerd. Bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn zowel binnen het bouwvlak als binnen de aanduiding bijgebouwen toegestaan.

- *Goot- en bouwhoogte*

De maximale goot- en bouwhoogte voor woningen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn in de regels vastgelegd. De maximale inhoud van de woning mag 600 m³ bedragen met een maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van 6,5 meter respectievelijk 9 meter. Voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen geldt dat de gezamenlijke oppervlakte maximaal 75 m² mag bedragen met een maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van 3,5 meter respectievelijk 6 meter.

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

Archeologie

Conform het gemeentelijk archeologiebeleid is de voor dit plangebied van toepassing zijnde gemeentelijke modelregel toegepast. Deze vereist dat bij ingrepen groter dan 1.000 m² en dieper dan 30 cm allereerst archeologisch onderzoek wordt gedaan.

Voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling heeft een dermate geringe omvang, dat voor realisatie ervan geen nader onderzoek is vereist. Om de mogelijk aanwezige archeologische waarden ook te beschermen tegen eventuele toekomstige grootschaligere ingrepen is een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5’ opgenomen.

Algemene gebruiksregel

Om te waarborgen dat de bedrijfsbebouwing daadwerkelijk wordt gesloopt is in de regels als voorwaardelijke verplichting opgenomen, dat gebruik van de gronden voor woondoeleinden uitsluitend is toegestaan, wanneer alle bedrijfsbebouwing is gesloopt.

6. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet onderzocht worden of het plan economisch uitvoerbaar is. Ingevolge artikel 6.12 Wro is het opstellen van een exploitatieplan verplicht indien een bestemmingsplan de realisatie van een bouwplan mogelijk maakt. Hetzelfde artikel bepaalt verder dat deze verplichting niet geldt indien het verhaal van de kosten, genoemd in de artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 Bro, op een andere wijze is geregeld.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van een bouwplan als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening mogelijk. Dit bouwplan betreft de bouw van 1 extra woning. De kosten voor opstelling van deze herziening van het bestemmingsplan komen voor rekening van de initiatiefnemer.

In het kader van onderhavige planprocedure is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten betreffende verhaal van exploitatiekosten en dat eventuele planschade wordt afgewend op de initiatiefnemer. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar.

De gemeente ziet in voorliggende situatie geen aanleiding tot het opstellen van een exploitatieplan. Het plan heeft verder geen consequenties voor de gemeentelijke kas.

6.2. Maatschappelijke aanvaardbaarheid

De Gemeenteraad heeft op 5 maart 2015 principe-bereidheid uitgesproken om medewerking te verlenen aan het initiatief op de Voorstraat 103 en om te komen tot herziening van het bestemmingsplan. In het kader van het op 5 maart 2013 voorgelegde principeverzoek heeft positief overleg plaatsgevonden met de Provincie inzake dit initiatief.

Na het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan heeft een ieder vervolgens de mogelijkheid om te reageren op dit plan. Nadat de gemeenteraad van Maasdriel het bestemmingsplan heeft vastgesteld, staat het bestemmingsplan open voor het instellen van beroep bij de Raad van State.

7. HANDHAVING

7.1. Duidelijke regelingen voor duidelijke doelen

Om in de toekomst adequaat handhavend te kunnen optreden zijn duidelijke regelingen voor duidelijke doelen noodzakelijk. De uitgangspunten van het plan moeten op een heldere en goed traceerbare wijze zijn vertaald in de juridische opzet van het plan. Van elke regel moet het oorspronkelijke doel traceerbaar zijn.

Door de in dit plan gemaakte keuze voor een systematische planopzet, uitgesplitst naar diverse aspecten, die corresponderen met de bestemming, kan op eenvoudige wijze de vertaling van toelichting naar bebouwing- en gebruiksregels worden gevolgd. Het doel van de opgenomen regelingen is steeds duidelijk.

7.2. Handhaving binnen het kader van het bestemmingsplan

Na het van kracht worden van dit bestemmingsplan moet toegezien worden op handhaving van de volgende regelingen:

- Gebruiksregels voor gronden en opstallen: opgetreden moet worden tegen strijdig gebruik van gronden en opstallen, zoals omschreven in de bestemmingsomschrijving en gebruiksregels voor gronden en opstallen;
- De bouwregels: opgetreden moet worden tegen illegale bouwsels, dat wil zeggen bouwsels die zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning worden gebouwd en afwijken.

7.3. Afwijking van de bouwregels; overgangsrecht

De regelingen in het overgangsrecht zijn in de Wro vastgelegd. De gemeente zal zich aan de standaard overgangsregels, zoals vastgelegd in paragraaf 3.2 van het Bro, conformeren. Daarbij is het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan als toetsingsmoment van belang.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de handhaafbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

BIJLAGE(N) BIJ TOELICHTING

Bijlage 1 Natuurwaardenonderzoek

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek

Bijlage 4 Digitale watertoets

