



Wijzigingsplan

Onderdeel Toelichting

Buitengebied wijziging 2016, Kievitsham 66

Gemeente Maasdriel

WIJZIGINGSPLAN

Buitengebied wijziging 2016, Kievitsham 66

Gemeente Maasdriel

Inhoud	: Toelichting
IDN-nummer	: NL.IMRO.0263.BP1132-VG01
Projectnummer	: 022233
Profitmanagernr.	: P142292
Opdrachtgever	: Bouwkundig bureau Cees Vogel
Opsteller	: ir. L.A.W. van Berkel
Status	: vastgesteld
Datum	: 25 april 2016



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 Inpassingsplan.....	4
1.4. Leeswijzer	7
2. PLANGEBIED EN PLANONTWIKKELING	9
2.1. Bestaande situatie.....	9
2.2. Beschrijving planontwikkeling	10
2.3. Architectuur en beeldkwaliteit	13
2.4. Landschappelijke inpassing	15
3. BELEIDSKADER	17
3.1. Europees- en Rijksbeleid	17
3.2. Provinciaal beleid	19
3.3. Regionaal beleid.....	23
3.4. Beleid Waterschap	25
3.5. Gemeentelijk beleid.....	25
3.6. Conclusies.....	28
4. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN	29
4.1. Archeologie en cultuurhistorie	29
4.2. Leidingen	31
4.3. Milieu	32
4.4. Natuur.....	43
4.5. Verkeer en parkeren.....	45
4.6. Waterhuishouding	45
4.7. Duurzaam bouwen	50
4.8. MER beoordeling.....	50
5. TOELICHTING OP DE JURIDISCHE REGELS.....	53
5.1. Algemeen	53
5.2. Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012).....	53
5.3. Regels	53
5.4. Bestemmingsregeling	54

6. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID..... 57

- 6.1. Economische uitvoerbaarheid 57
- 6.2. Maatschappelijke aanvaardbaarheid 57

7. HANDHAVING 58

- 7.1. Duidelijke regelingen voor duidelijke doelen 58
- 7.2. Handhaving binnen het kader van het wijzigingsplan 58
- 7.3. Afwijking van de bouwregels; overgangsrecht 58

Bijlagen bij toelichting

- Bijlage 1 Ecologisch onderzoek
- Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 3 Geuronderzoek
- Bijlage 4 Akoestisch onderzoek
- Bijlage 5 Digitale watertoets



Uitsnede luchtfoto (Bingmaps).

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doelstelling

Aan de Kievitsham 66 te Hoenzadriel is een aardbeienbedrijf, inclusief een foliekas van ongeveer 6.500 m² met een schuur aanwezig. Aanleiding voor het opstellen van de voorliggend wijzigingsplan is het voornemen om op de locatie Kievitsham 66 het tuinbouwbedrijf te beëindigen en saneren en in ruil daarvoor de bouw van een woning mogelijk te maken. Daarnaast zal de als zodanig bestemde bestaande bedrijfswoning (Kievitsham 68) niet langer als zodanig functioneren. Deze zal daarom in het plan worden gewijzigd naar burgerwoning, mede naar aanleiding van het verzoek van het provinciaal Projectbureau Herstructurering Tuinbouw Bommelerwaard PHTB.

Deze ontwikkeling is mogelijk op basis van de regeling voor “vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied” (VAB-regeling). Daartoe is reeds in het vigerende Provinciale InpassingsPlan (PIP) een binnenplanse wijzigingsmogelijkheid opgenomen op basis waarvan voorliggend plan is uitgewerkt.

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

1.2. Plangebied

Het plangebied ligt aan één van de lintwegen in het buitengebied van Hoenzadriel. De heer Van den Anker is eigenaar van de aardbeienkwekerij aan de Kievitsham 66 te Hoenzadriel. De bestaande bedrijfswoning heeft nummer 68. Het bedrijf bestaat uit een foliekas met een oppervlakte van ca. 6.500 m² en corridorbedrijfsloods met een oppervlakte van ca. 300 m².

De percelen van het bedrijf staan kadastraal bekend:

<i>Gemeente</i>	<i>Sectie</i>	<i>Nummer</i>	<i>Grootte</i>
Maasdriel	P	240	0.41.10 ha.
Maasdriel	P	241	0.68.30 ha.
Maasdriel	P	589	0.00.20 ha.
Maasdriel	P	590	0.67.50 ha.
Maasdriel	P	756	0.01.35 ha.

Het betreffen twee smalle percelen waarop de bedrijfsbebouwing is gesitueerd en drie kleine percelen met daarop de bedrijfswoning en bijgebouwen.

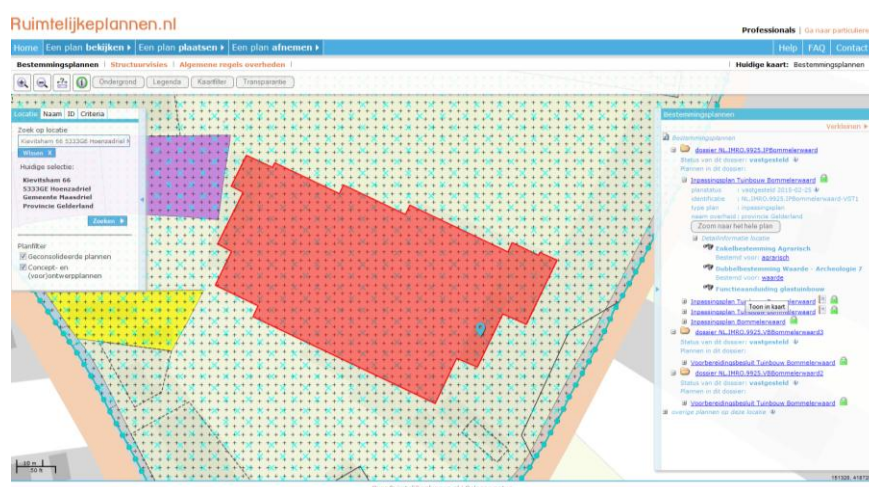
Het plangebied wordt aan de oostelijke straatzijde begrensd door de wegbegeleidende wegberm met sloot. Aan de andere zijden grenzen agrarische percelen. Op voorgaande afbeelding is de plancontour aangegeven.

1.3. Geldend Inpassingsplan

Voor de planlocatie geldt het “Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard” (identificatie: NL.IMRO.9925.IPBommelerwaard-VST1) dat op 25 februari 2015 is vastgesteld.

Voor de locatie geldt de gebiedsbestemming “Agrarisch” en de dubbelbestemmingen “Waarde - Archeologie 6” (smalle strook aan de wegzijde) en “Waarde - Archeologie 7” (overig plangebied). De voor ‘Waarde - Archeologie’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Voor het bouwen overeenkomstig de regels (Archeologie – 7) voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 1.000 m² en dieper dan 30 centimeter, een archeologisch onderzoek plaats te vinden. Binnen de dubbelbestemming ‘Archeologie – 6’ worden geen bouw mogelijkheden van betekenis mogelijk gemaakt.

Tevens kent de planlocatie de functieaanduiding “glastuinbouw” zoals is weergegeven op de volgende afbeelding. De bedrijfswoning heeft eveneens een aanduiding.



Functieaanduiding 'glastuinbouw' (rood veld, www.ruimtelijkeplannen.nl).

Aldus is er een positief bestemd tuinbouwbedrijf met bedrijfswoning waarop de binnenplanse wijzigingsmogelijkheid naar wonen (artikel 28.4) van toepassing is.

28.4.1 Wijziging (niet) agrarisch bedrijf in een andere functie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van o.a. wonen. Bij de wijziging gelden de volgende regels:

- het bestaande bedrijf dient geheel te worden beëindigd;

Hieraan wordt voldaan; de bedrijfsvoering wordt gestaakt en kassen en overige bedrijfsbebouwing wordt geheel gesaneerd.

- voorafgaand aan de wijziging dient de op het perceel aanwezige voormalige bedrijfsbebouwing, inclusief bijbehorende installaties, verhardingen en wat dies meer zij, te worden gesloopt, respectievelijk verwijderd dan wel dient zekerheid voor de sloop en/of verwijdering te worden gesteld in de vorm van een bankgarantie. Uitgezonderd hiervan is de hoeveelheid bij recht toegestane bijbehorende bouwwerken en de monumentale gebouwen of gebouwen die door de gemeente zijn aangemerkt als karakteristiek en/of beeldbepalend;

Hieraan wordt zoals aangegeven voldaan.

- het bestaande bedrijf dient aantoonbaar vijf jaar operationeel in bedrijf te zijn geweest;

Ook hieraan wordt voldaan, daar het bedrijf reeds aanzienlijk langer op deze locatie gevestigd is.

- nieuwbouw vindt plaats binnen een maximale afstand van het hoofdgebouw van 20 m, tenzij initiatiefnemer aantoont dat dit vanuit landschappelijke en/of ruimtelijke overwegingen ongewenst is, in welk geval tevens dient te worden aangetoond dat de alternatieve locatie op basis van de genoemde overwegingen wel aanvaardbaar is;

Voor de nieuwbouw is reeds een bouwplan beschikbaar waarin de situering, vorm en architectuur zijn uitgewerkt. Deze is voor een welstandstoets voorgelegd aan de gemeente en vormt de basis voor onderhavig wijzigingsplan. De situering van de woning is daarin planologisch verankerd door opname van een bouwvlak met bepalingen voor goot- en nokhoogte en maximale inhoud. Daarmee wordt aan deze voorwaarde voldaan.

- de wijziging vindt niet plaats binnen gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - intensiveringsgebied' en 'overige zone - reserveconcentratiegebied';

De locatie ligt buiten deze zones.

- van de bevoegdheid wordt geen gebruik gemaakt indien de aanwezige bedrijfsbebouwing geschikt is of is te maken voor agrarisch gebruik;

De bebouwing is hiervoor niet geschikt. De bebouwing is te zeer gedateerd hiervoor en voldoet niet aan de vereisten om hier duurzaam een volwaardige bedrijfsvoering mogelijk te maken. In het PIP is bovendien de mogelijkheid tot uitbreiding beperkt tot maximaal 10%, eenmalig toe te passen. Een uitbreiding en modernisering tot een volwaardig bedrijf is daarmee niet realistisch.

- alle vrijgekomen bebouwing zonder karakteristieke of monumentale waarde, voor zover het betreft boventallige bebouwing, welke buiten het bereik van de na wijziging maximaal toegestane oppervlakte valt, wordt afgebroken;

Er is geen behoudenswaardige monumentale bedrijfsbebouwing aanwezig. De kassen en andere bedrijfsbebouwing worden daarom geheel gesloopt. De bestaande bedrijfswoning is niet van monumentale waarde, maar wel mede beeldbepalend in het landelijk gebied. Deze zal behouden blijven en conform het gebruik als burgerwoning worden bestemd.

- bij de maatvoering wordt aangesloten bij de bestaande hoofdvorm;

Hieraan wordt voldaan zoals hiervoor is aangegeven.

- voor de activiteit mag, naast de voormalige bedrijfswoning, na sloop, vervangende nieuwbouw ten behoeve van een woongebouw plaatsvinden overeenkomstig de opgenomen maatvoering in de planregels.

De gemeente heeft reeds in overleg met de provincie het voorliggende initiatief beleidsmatig getoetst en daarbij aangegeven dat de bedrijfsbeëindiging en sloop naar aard en omvang de bouw van een vrijstaande woning rechtvaardigt, daar waar op basis van de planregels ook een woongebouw met meerdere woningen toegestaan zou kunnen worden. Evenwel wenst initiatiefnemer 1 vrijstaande woning te realiseren, die op basis van de volgende wijzigingsbepaling mogelijk is:

Er mag om landschappelijke, stedenbouwkundige dan wel economische redenen, in plaats van een woongebouw, een vrijstaande woning worden gebouwd, met dien verstande dat in plaats van een woongebouw van maximaal 1.200 m³ er 1 vrijstaande woning mag worden gebouwd.

Bij brief van 16 oktober 2014 heeft initiatiefnemer uiteenlopende argumenten aangevoerd waarom de voorkeur uitgaat naar een vrijstaande woning in plaats van een woongebouw. De argumenten vindt de gemeente plausibel en kan in principe instemmen met de bouw van een vrijstaande woning in plaats van een woongebouw, met dien verstande dat de maximale inhoudsmaat van een vrijstaande (burger)woning is gerelateerd aan de in de gemeente geldende bestemmingsplannen. In dit geval is dat, op basis van artikel 4.3.3 van het bestemmingsplan 'Buitengebied, binnendijks deel', ten hoogste 600 m³.

De woning en de bijgebouwen dienen landschappelijk en stedenbouwkundig verantwoord ingepast te worden. In de toelichting op het plan (zie hierna) wordt dit verder uitgewerkt.

1.4. Leeswijzer

In voorliggende toelichting wordt na dit inleidende hoofdstuk in hoofdstuk twee het plan 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 bodem, 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 wijzigingsplan gehandhaafd wordt.

2. PLANGEBIED EN PLANONTWIKKELING

2.1. Bestaande situatie

Omgeving

Het plangebied ligt in de kernrandzone van Hoenzadriel, aan de zuidzijde van Kerkdriel, de hoofdkern van de gemeente Maasdriel. Aan deze zijde van Kerkdriel ligt de karakteristieke oeverwal richting Hoenzadriel waar de landschappelijke waarden en cultuurhistorisch bepaalde ontstaanswijze van het gebied (buitendijks en binnendijks) nog duidelijk aanwezig zijn. Het gebied heeft een gemengd karakter en kent naast agrarisch gebruik ook andere functies zoals burgerbewoning, niet-agrarische bedrijvigheid, recreatie etc.

Via de Kievitsham en historische straten als de Teisterbandstraat en de Hoenzadrielsedijk is het plangebied en omgeving verbonden met omliggende kernen zoals Kerkdriel. Aan de zuidkant van de dijk ligt het recreatie- en natuurgebied de Zandmeren met daarachter de Maas met bijhorende uiterwaarden.



Planlocatie in ruimere context (Bingmaps).

De straat Kievitsham is één van de oudere routes door het landelijk gebied die de oude oeverwalstructuren volgen. De straat loopt parallel aan de Hoenzadrielsedijk. Het binnendijks gebied, gelegen op de oeverwal direct achter de dijk, heeft een relatief hoge bebouwingsdichtheid. Dit in tegenstelling tot de meer open en grootschalige komgronden.

Naast de gemengde karakteristiek van gebouwde functies, is ook het grondgebruik divers en kleinschalig. Weidebouw, akkerbouw en tuinbouw, alsmede teelten komen gemengd voor.

Juist in deze binnendijkse oeverwalzones is de wens te komen tot functietransformatie relatief groot. Door de hoge dichtheid aan kleinschalige agrarische bedrijven, zowel grondgebonden als niet-grondgebonden vormen, is er te weinig perspectief voor al deze bedrijven op een volwaardige agrarische bedrijfsvoering in de toekomst. Vandaar dat meerdere bedrijven, zoals ook onderhavig bedrijf, worden beëindigd en worden getransformeerd naar een andere functie. Evenwel blijft de karakteristiek van een kleinschalig gemengd agrarisch gebied onveranderd aanwezig. Dit vormt een aantrekkelijk landelijk woongebied.

Planlocatie

Op het perceel is momenteel circa 6.800 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing aanwezig in de vorm van kassen (6.500 m²) en een schuur (300 m²). Ook staat er een bedrijfswoning (Kievitsham 68). Navolgende beelden illustreren de huidige ruimtelijke situatie.



Kievitsham, zicht in oostelijke richting en zicht op bedrijf

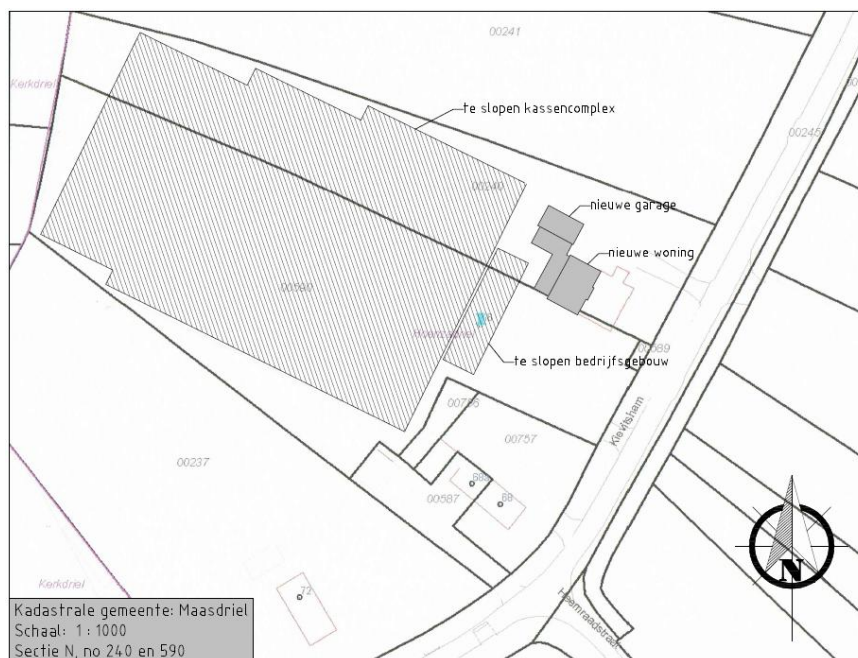


Bedrijfsentree met gebouwen en de bedrijfswoning nr 68.

2.2. Beschrijving planontwikkeling

In dit geval bestaat aanleiding om uit te gaan van bebouwing in een lint in plaats van de geclusterde insteek die het VAB-beleid als uitgangspunt heeft. Hier is stedenbouwkundig te motiveren om daarvan af te wijken, en in lijn van het voorstel van initiatiefnemer te denken. De 'lint-benadering' is voorafgaand aan de wijzigingsprocedure informeel collegiaal besproken met de rayonarchitect van het Gelders Genootschap en ook deze ziet mogelijkheden voor deze benadering. Het Projectbureau Herstructurering Tuinbouw Bommelerwaard (PHTB) onderschrijft deze argumentatie in het door haar uitgebrachte advies van 29 april 2014. De voornoemde bedrijfswoning zal worden bestemd als burgerwoning.

Het in voorgaande paragraaf en in paragraaf 4.1.4. beschreven landschappelijk en stedenbouwkundig patroon van lintbebouwing is karakteristiek voor de planlocatie en omgeving. Ter plaatse is sprake van een sterk verdicht lint, met name in westelijke richting, vanwege de veelheid aan bebouwing en opgaande beplanting. Het contrast van verdicht en fijnkorrelig bebouwingslint en achterliggend open landschap zal door deze ontwikkeling niet wezenlijk wijzigen, maar op perceelsniveau wel verbeteren. Dit doordat de bebouwing in de toekomstige situatie aan de weg geconcentreerd is en het achterste perceelsgedeelte open agrarisch wordt, nadat de kassen zijn gesloopt. Onderstaande situatieschets toont de beoogde opzet, met de te slopen kassen en bedrijfsbebouwing in lichtgrijze tint en de indicatie voor de nieuw te bouwen woning in donkere tint.



Situatieschets (bron: Cees Vogel).

De historisch gegroeide structuur aan de linten (Kievitsham en dwarsstraten in de nabijheid van de planlocatie) leidt ertoe dat al dan niet aaneengesloten percelen met bebouwing een karakteristieke indeling hebben, waarbij op de meeste percelen de volgende ordening bestaat:

- Een naar de weg gerichte woning met karakteristieke bouwvorm (zadeldak of samengestelde kap) met het bouwvolume gestrekt en haaks op, danwel parallel aan de dijk.
- Bijgebouwen bij de woning, veelal nabij de woning maar schuin achter of achter de woning gerealiseerd. De woning heeft hierdoor een superpositie.
- Eventuele bedrijfsbebouwing bij de niet-woonpercelen achter de woning.

- Eigen erftoegangen per woning/bedrijfsperceel, eenvoudig vormgegeven en duidelijk herkenbaar.

Met voorliggend plan blijft de bestaande bedrijfswoning met bijbehorende perceelsindeling en eigen erftoegang ongewijzigd. De nieuw toe te voegen burgerwoning zal vrij komen te liggen van het bestaande woonperceel, om zo het individuele karakter te versterken. Het perceel zal een passende breedte- en dieptemaat hebben, aansluitend bij de omgevingskaraktersitiek.

2.2.1. Perceelsindeling en oriëntatie

Het huidige bedrijfsperceel voegt zich reeds in deze ruimtelijke structuren, waarbij de schaal en maat passend is voor een glastuinbouwbedrijf. Nu door de functieverandering er twee burgerwoningen zullen komen in plaats van het bedrijf met bedrijfswoning, is het wenselijk dat deze ieder een eigen, solitair gelegen perceel krijgen, met een kleinere maat en schaal dan het bedrijfsperceel.

De toe te voegen woning wordt daarbij op een logische positie op het erf gerealiseerd, op een passende afstand van de weg, waarbij de woning als hoofdelement vooraan op het perceel staat en naar de Kievitsham is gericht.

2.2.2. Situering woning

De door initiatiefnemer gewenste woning wordt in het midden van het perceel voorzien, op ruime afstand van de zijdelingse perceelsranden. Hierdoor krijgt het erf en de bebouwing een solitair karakter en wordt het solitaire karakter van de belendende bebouwing ook niet aangetast. De woning wordt met een brede voorgevel parallel aan de Kievitsham geplaatst, waardoor de voorgevel van de woning iets gedraaid is t.o.v. de voorgevels van de belendende gebouwen en de gebouwiching ook afwijkt van bijvoorbeeld de bestaande woning Kievitsham 68, met een naar de weg gerichte topgevel. Dit onderstreept het slingerende beloop van de weg en de diversiteit van de daarop gerichte verkaveling en bebouwing.

2.2.3. Het bijgebouw

De beoogde situering van een aangebouwd bijgebouw schuin achter de woning past binnen de stedenbouwkundige structuur en vormt een ruimtelijke bevestiging van de rangorde tussen de woning (hoofdgebouw) en het bijgebouw. Door het bijgebouw op eenzelfde wijze te richten als woning en deze in schaal en maat ondergeschikt te maken aan de woning als hoofdgebouw, ontstaat een rustig en samenhangend ruimtelijk beeld, waarbij de woning en het bijgebouw een vanzelfsprekende ruimtelijke eenheid worden.

Verkeer en parkeren

De bestaande en nieuwe woning worden direct ontsloten op de Kievitsham, 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 per woning. Beide percelen beschikken over voldoende ruimte om de vereiste 2 parkeerplaatsen (per woning) te realiseren.

2.3. Architectuur en beeldkwaliteit

2.3.1. Vorm en gebaar

Onderstaande gevelaanzichten (bron: Cees Vogel) tonen de beoogde opzet van de woning gekozen is voor een traditionele vormgeving die refereert aan de vaker in het rivierengebied voorkomende woonvormen, afgeleid van boerderijvorm.



Vooraanzicht

Bij deze woning is het hoofdgebouw statig en rijzend door de toepassing van een schilddak. Hierdoor heeft de woning alzijdig een lage goot. De aangebouwde bijbouw heeft een vergelijkbare dakvorm, maar door de lagere goot- en nokhoogte is deze ruimtelijk ondergeschikt aan het hoofdmoment.

Voor het beeld vanaf de openbare weg is de kenmerkende oriëntatie, met het voorhuis met een bescheiden middenrisaltiet gericht op de weg, beeldbepalend.



Linker zij aanzicht

2.3.2. *Schaal en maat*

De toepassing van gevels van één bouwlaag en een enigszins verhoogde goot bij het voorhuis, met een tweede bouwlaag gedeeltelijk onder de kap, versus de lagere gevels bij het aangebouwde bijgebouw, waarbij een zolderruimte volledig onder de kap wordt gerealiseerd, geven het woonhuis een passende schaal en maat. De verhouding tussen de gevellengten en bouwhoogten zijn daarbij passend en ruimtelijk in evenwicht.

2.3.3. *Detailering en materialisering*

De centrale voordeur in de voorgevel en de gevelgeleding middels grote raampartijen, onderverdeeld in ruiten in de voor- en zijgevel maakt dat het traditionele landelijke karakter wordt onderstreept. Dit geeft het woonhuis een bescheiden statige uitstraling. Dit is een passend gebaar op dit perceel en is in evenwicht met de maat en schaal van de ruimte rond de woning. Tevens is het gebaar passend in de omgeving, waarin bestaande woningen ook veelal een landelijke architectuur hebben.

Aan de private achterzijde van de woningen, welke niet zichtbaar is vanuit het openbaar domein, zijn eveneens grote gevelopeningen voorzien die een ruimtelijke relatie leggen met de achtertuin.

Toe te passen details zoals, kragen, rollagen, banden en luiken zijn passend bij de bouwstijl van de woning en zijn vaker voorkomende thema's in het landelijk gebied. Gekozen wordt voor een gebiedseigen materialisering met in hoofdzaak steengevels, pannendaken en geverfde kozijnen en luiken. Het aangebouwde bijgebouw zal in vormen materialisering familiair zijn met het hoofdgebouw en zo een ruimtelijke eenheid vormen.

Op 30 juni 2015 is het hiervoor toegelichte plan door de welstandscommissie beoordeeld. Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

2.4. Landschappelijke inpassing

De woon- en bedrijfspercelen binnen het lint aan de Kievitsham en ook aan de omliggende wegen op de oeverwal tussen Kerkdriel en Hoenzadriel hebben veelal lagere of geen beplanting aan de straatgerichte voorste erfranden, soms deels hogere terreinafschermende beplanting aan de zij- en achterzijde.

Het erf Kievitsham 66 waarop de woning en het bijgebouw worden voorzien, heeft momenteel geen in het landschap passende terreinbegrenzing in de vorm van hagen. Ten behoeve van een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing is aldus toevoeging van beplanting gewenst, op een wijze die aansluit voor voornoemde karakteristiek; een open voorzijde en meer besloten private achterzijde. De reeds aanwezige laanbomen in de wegbermen zijn van behoorlijke omvang en de greppels en sloten langs de weg zijn karakteristiek voor het gebied. Deze blijven behouden en de situering en vormgeving van de toerit zal hierop worden afgestemd.



Te behouden laanbomen en profiel wegberm Kievitsham.

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

3.1.1. 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 glastuinbouwbedrijf, inclusief sloop van een aanzienlijk oppervlak aan kassen en bedrijfsbebouwing in ruil voor de oprichting van 1 extra burgerwoning. Dit is gunstig voor het herstel van de (natuurlijke) waterhuishouding. Het voornemen leidt niet tot strijdigheid met de EU kaderrichtlijn Water.

3.1.2. 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 ongeveer 5 km afstand van het Natura-2000 gebied 'Rijntakken, deelgebied Uiterwaarden Waal'. De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling betreft een kleinschalige ingreep, die niet leidt tot een significant negatief effect op het Natura2000 gebied, zie ook par. 4.4.1.

3.1.3. *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. 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. Dit Rijksbeleid gaat uit van een selectieve inzet op 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.

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.

3.1.4. *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.

3.1.5. *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 is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, zoals bedoeld in het Bro. Nadere toetsing aan de ladder is derhalve niet noodzakelijk.

3.1.6. 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 kassen en andere agrarische bedrijfsgebouwen plaats te vinden. Genoemde werkzaamheden zouden mogelijk kunnen leiden tot verstoring 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

3.2.1. 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.

Voorliggende locatie ligt in “Rivierenland”. Dit wordt gekenmerkt door:

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

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

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 en past in de Omgevingsvisie. Omgevingskwaliteiten (zie ook volgende paragraaf) worden niet aangetast.

3.2.2. 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 locatie is gelegen binnen 'Extensiveringsgebied glastuinbouw' (zie nevenstaande uitsnede) Hiervoor geldt artikel 2.4.5.1, dat toeziet op een verbod op nieuwvestiging en hooguit een eenmalige beperkte uitbreiding voor bestaande glastuinbouwbedrijven. Doel is evenwel de glastuinbouwontwikkeling in daarvoor geschikte gebieden plaats te laten vinden. Onderhavige bedrijfsbeëindiging past in deze doelstelling.

Gelders Natuurnetwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO)

Het GNN betreft een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang. De GO is de zone die bestaat uit gebieden met andere bestemmingen dan natuur, die ruimtelijk verweven zijn met het GNN en daar functioneel mee samenhangen en waarin wordt ingezet op versterking van die samenhang tussen inliggende en aangrenzende natuurgebieden.

Het GNN (donkergroen) en GO (lichtgroen) zijn in onderhavige kaartuitsnede weergegeven. De planlocatie (gele aanduiding) ligt op voldoende afstand van GNN en GO dat de planontwikkeling hier geen invloed op zal hebben.



Uitsnede Omgevingsverordening, kaart natuur

De planlocatie is niet gelegen een waardevol open gebied of Nationaal landschap.

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.

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 past binnen het KWP3, zie ook par. 3.3.2 en 3.5.3.

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

3.3. Regionaal beleid

3.3.1. *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.

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.

Het VAB-beleid laat in dit geval (bij sloop tussen de 3.500 en 20.000 m²) één nieuw "woongebouw" tot maximaal 1.200 m³ toe, met dien verstande dat het gebouw minimaal drie wooneenheden moet bevatten, danwel een vrijstaande woning. Voor dit laatste is door initiatiefnemer een aanvraag gedaan.

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 glasopstanden en andere bedrijfsbebouwing, 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.

3.3.2. *Woonvisie Gelderland: Kwalitatief Woningbouwprogramma 2010-2019 (KWP3)*

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. De gemeente Maasdriel maakt 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

3.4.1. 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.

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 "Koers houden, kansen benutten" 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 en waterketen.

3.4.2. Keur waterkeringen en wateren

Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Het 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 4.6.

3.5. Gemeentelijk beleid

3.5.1. 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 Maasdiel te komen wonen.

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

3.5.2. Structuurvisie en plan-MER Maasdiel

Op 20 oktober 2011 heeft de gemeenteraad van de gemeente Maasdiel de 'Structuurvisie en plan-MER gemeente Maasdiel vastgesteld. Deze structuurvisie is de ruimtelijke vertaling van de 'Visie Maasdiel 2020+. Het uiteindelijke ruimtelijke beleid van de gemeente Maasdiel wordt de komende jaren ingevuld door het uitvoeren en uitwerken van tientallen projecten. Hierbij gaat het om woningbouw (in alle segmenten en prijs categorieën), 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 Maasdiel is het volgende bepaald ten aanzien van het bouwen van nieuwe woningen:

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

“Nieuwe woningbouwlocaties kunnen worden gevonden zowel binnen als buiten de bebouwingscontour. Kwaliteit staat hierbij voorop, meer dan het strakke keurslijf van de bebouwingscontouren”.

In totaal moeten er de komende decennia 2.500 tot 3.000 woningen gebouwd worden in de gemeente Maasdiel.

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

3.5.3. Actualisatie herijking Maasdriel Woningbouwprogramma tot 2020

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maasdriel heeft op 30 januari 2014 de Actualisatie herijking Maasdriel Woningbouwprogramma 2020 vastgesteld. Op basis van dit woningbouwprogramma blijkt dat er tot 2020 behoefte bestaat aan de realisatie van individuele woningen, de zogenaamde vrije ruimte. Voorliggend plan, leidend tot de toevoeging van 1 woning, past binnen deze vrije ruimte.

Voorliggende ontwikkeling voor het realiseren van één extra burgerwoning past binnen de resterende restcapaciteit.

3.5.4. 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 bevolkingsspreiding 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 opgesteld; Het regionale VAB-beleid voorziet niet in een mogelijkheid om van verschillende soorten bebouwing, 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 m^2 ;
- kapitaalintensieve bebouwing: 400 m^2 ;
- glasopstallen 3.500 m^2 .

De onderlinge verhouding tussen de verschillende bebouwing is:
 $1 \text{ m}^2 \text{ regulier} = 0,8 \text{ m}^2 \text{ kapitaalintensief} = 7 \text{ m}^2 \text{ glas}$.

In onderhavige situatie is sprake van een tuinbouwbedrijf, waarvan alle bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Er wordt hiermee ruimschoots voldaan aan het gemeentelijke VAB-beleid.

3.6. Conclusies

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

4. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

4.1. Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1. Geologie

Tijdens het Pleistoceen zijn in Maasdriel drie verschillende lagen afgezet door de rivieren, te weten:

- een laag grover zand van de formatie van Sterksel;
- een laag fijner zand van de formatie van Urk;
- een laag zand (zavel/klei) van de formatie van Kreftenheye.

Op deze lagen is in het Holoceen een laag van zavel of klei afgezet afkomstig van de Betuweformatie.

De planlocatie is gelegen op een oeverwal; een van nature drogere plaats geschikt voor bewoning.

4.1.2. Aardwetenschappelijke waarden

In de Bommelerwaard komen gebieden voor van aardwetenschappelijke waarden. Het oorspronkelijke bodemprofiel en het in samenhang daarmee ontstane landschap zijn nog aanwezig. Deze waarden komen nog voor in de onvergraven uiterwaarden bij Kerkdriel en Alem, bij de meander rond Ammerzoden en de Drielsewetering. Deze gebieden komen voor een sterk consoliderend (=beheersmatig) beleid in aanmerking. De aanwezige waarden worden beschermd en geconserveerd. Het plangebied is niet in een aardwetenschappelijk waardevol gebied gelegen.

4.1.3. 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, is in het vigerende PIP ongewijzigd overgenomen en dient daarom in het wijzigingsplan 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 7) 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 tuinbouwbedrijf met sloop van de kassen en andere bedrijfsgebouwen. Hierbij gaan geen archeologische waarden verloren. De realisatie van 1 nieuwe woning met bijgebouw, daar waar gronden in het verleden reeds goeddeels geroerd zijn, leidt ook tot zeer weinig of geen roering van ongestoorde bodem. Omdat het voornemen niet leidt tot een bodemverstoring van meer dan 1.000 m², is nader vooronderzoek in het kader van het wijzigingsplan 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.

4.1.4. *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 wijzigingsplan 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. Hierna is dit aspect inhoudelijk toegelicht.

Nadat de rivieren eeuwen lang vrij konden meanderen werd in de middeleeuwen het gebied voorzien van een continue bedijking. De aan de rivier gelegen dorpen werden door de dijk met elkaar verbonden. Hier en daar ontstond lintbebouwing op of onder aan de dijk of langs de uitvalswegen. Daarnaast kwam ook bebouwing op hoger gelegen stroomruggen voor, bijvoorbeeld Hoenzadriel, Velddriel en Kerkdriel. Vanaf ongeveer 1850 is het binnendijkse gebied ontgonnen. Door onder meer het slingerende verloop van stroomruggen is een grillig verkavelingspatroon ontstaan, dat ook herkenbaar is rond de Kievitsham.

Tot aan de tweede wereldoorlog hebben zich weinig veranderingen voorgedaan. De dorpen groeiden en de omvang van de lintbebouwing bleef min of meer constant, al vond wel verdichting met bebouwing plaats door met name agrarische bedrijfsontwikkeling.

Na de tweede wereldoorlog heeft zich een aantal grote ontwikkelingen voorgedaan, te weten de aanleg van:

- planmatige uitbreidingen van de dorpen;
- plassen ten behoeve van klei- en zandwinning. Deze hebben nu veelal een recreatieve functie (Zandmeren);
- bedrijven ten behoeve van champignonteelt en glastuinbouw, met name bij Kerkdriel, Hoenzadriel en Velddriel.

Enkele gebieden hebben nog een redelijk oorspronkelijk karakter, zoals:

- de komgronden ten zuiden van Velddriel;
- het oeverlandschap bij Hoenzadriel.

Het plangebied ligt in laatstgenoemde zone; een gebied waar zich nog weinig veranderingen hebben voorgedaan en waar de cultuurhistorische waarden nog aanwezig zijn. Ook voorliggend initiatief kan plaatsvinden met behoud van en respect voor de cultuurhistorisch bepaalde ruimtelijke patronen en kenmerken van lintbebouwing aan een historische route.

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. De veelal agrarische bedrijfsopstallen zijn relatief groot en divers qua beeld, bedrijfswoningen en burgerwoningen staan meestal nabij de weg, terwijl andere bebouwing op een tweede lijn (verder van de weg af) staat.

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. Ook de bouwvorm; traditioneel met kap, past in het historisch bepaalde beeld van deze kernrandzone. De maat, schaal en structuur van de verkaveling blijft hierbij ongewijzigd.

Gelet op vorenstaande geldt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderhavig plan en dat het cultuurhistorisch belang voldoende wordt geborgd.

4.2. Leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen die een planologische bescherming genieten. 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

4.3.1. 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.

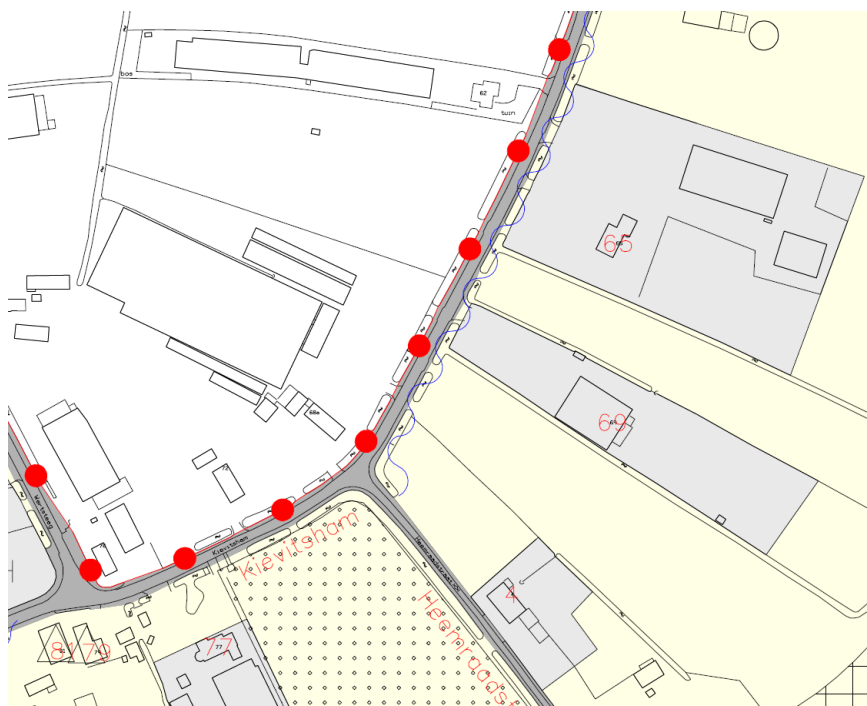
De volgende locaties zijn in relatie tot onderhavige ontwikkeling relevant:

Kievitsham 62

Het betreft een bedrijf voor het houden en fokken van rundvee en valt onder sbi-code 0141, 0142. Hiervoor dient in beginsel een afstand van 100 meter voor geur, 30 meter voor stof en 30 meter voor geluid te worden aangehouden. Aan de afstand van 100 meter voor geur kan niet worden voldaan. Dit betekent echter niet meteen dat het realiseren van een woongebouw onmogelijk is. Deze aangegeven afstand betreft een richtafstand, hier mag gemotiveerd van worden afgeweken. Derhalve is op dit punt nader onderzoek uitgevoerd (zie aspect 'geur' verderop in deze paragraaf).

Kievitsham 69

Dit betreft een akkerbouw en fruitteelt bedrijf en valt onder sbi-code 011, 012, 013. Hiervoor dient een afstand van 10 meter voor geur, stof en gevaar en 30 meter voor geluid te worden aangehouden. Gemeten dient te worden vanaf de grens van de inrichting, omdat een bedrijf binnen zijn bouwblok altijd nog moet kunnen uitbreiden (anders levert het beperkingen op). De situatie is in onderstaande kaartuitsnede (bestemmingsplan Buitengebied, binnendijks deel) weergegeven.



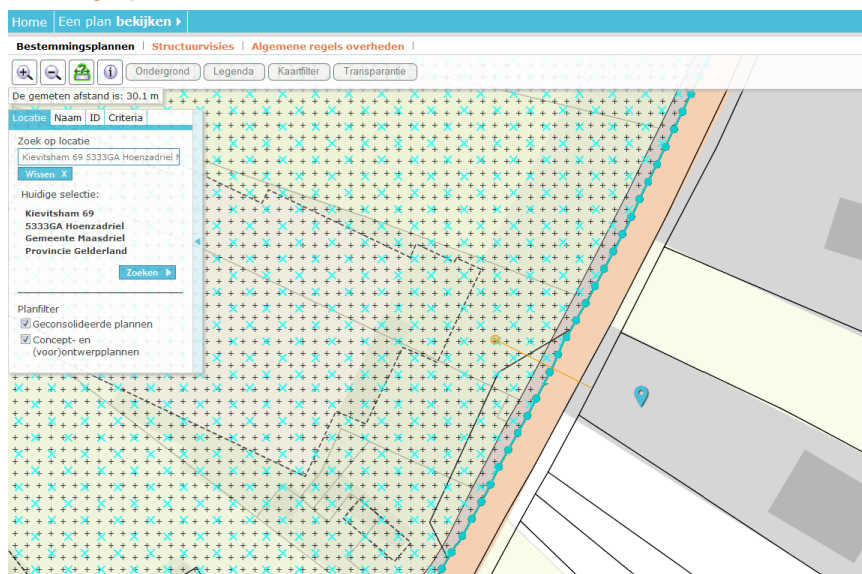
Aan de afstand van 10 meter voor geur, stof en gevaar kan worden voldaan. Het ingetekende bestemmingsvlak voor wonen is gelegen op 16 meter uit de dichtstbijzijnde rand van het bestemmingsvlak van Kievitsham 69. Echter de zone (bouwvlak) waarbinnen het woongebouw wordt gesitueerd, is gelegen op een kortste afstand van 35 meter. Dit is voldoende voor het aspect geluid. Aan de richtafstanden kan worden voldaan.

Bovendien is deze kortste afstand gemeten vanuit de voorste punt van het bestemmingsvlak van Kievitsham 69. In de praktijk is het onwaarschijnlijk dat juist hier de zwaarste geluidbron zou worden gestationeerd. Ter verduidelijking is in navolgende kaartuitsnede de afstand van 30 meter uitgezet vanuit de voorzijde van het perceel Kievitsham 69. Een nader akoestisch onderzoek is aldus niet noodzakelijk. Bij de nieuw te realiseren woning kan reeds een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd en anderzijds wordt de bedrijfsvoering van Kievitsham 69 niet belemmerd.

Heemraadstraat 4

Dit betreft een agrarisch bedrijf voor het houden en fokken van rundvee en valt onder sbi-code 0141, 0142. Hiervoor dient een afstand van 100 meter voor geur, 30 meter voor stof en 30 meter voor geluid te worden aangehouden. Aan deze afstanden kan worden voldaan.

Ruimtelijkeplannen.nl



Kievitsham 66

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.

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.

Boomgaarden en fruitteelt

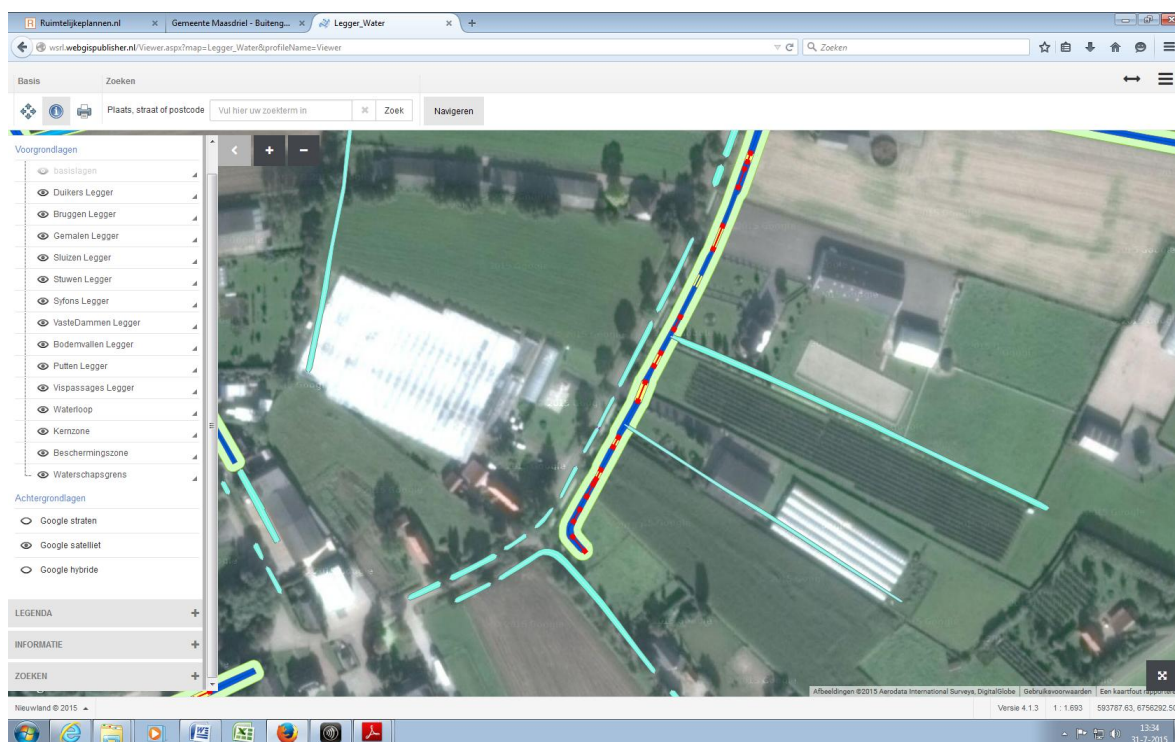
Mensen die op of in de buurt van een boomgaard of zachtfruitteelt wonen kunnen langdurig of kortdurend aan gewasbeschermingsmiddelen worden blootgesteld. De drift van gewasbeschermingsmiddelen die op de rondom het plangebied gelegen teeltpercelen wordt toegepast kan invloed hebben op het woon- en leefklimaat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

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.

Aan de Kievitsham 69 is een akkerbouw en fruitteelt bedrijf aanwezig. Hierbij is het aannemelijk dat er gespoten wordt en er dus sprake is van een spuitzone. Voor een spuitzone dient een afstand van 50 meter te worden aangehouden vanaf de rand van het perceel waar gespoten wordt. Het nieuwe woongebouw en de tuin mag niet binnen deze 50 meter afstand worden gerealiseerd. Hier kan eventueel van worden afgeweken mits dit middels een onderzoek is onderbouwd.

De situatie Kievitsham 69 is momenteel zo dat er een bedrijfsgebouw op aanzienlijke afstand van de weg staat. Achter en naast deze bebouwing zijn teeltpercelen aanwezig. De teeltzone achter dit bedrijfsgebouw ligt op ruim voldoende afstand van onderhavige nieuwbouwlocatie. Voor het teeltperceel tussen Kievitsham 69 en 65 geldt dat hier Kievitsham 65 reeds dusdanig dichtbij is gelegen dat deze maatgevend is. De nieuwe woning Kievitsham 66 staat altijd op grotere afstand en zal aldus ook een goed woon- en leefklimaat kennen en tegelijkertijd de teelt niet belemmeren. De zone voor het bedrijfsgebouw Kievitsham 69 is ingericht als tuin. Ook voor deze zone is Kievitsham deels maatgevend. Uitsluitend indien een kleine strook direct aan de weg voor teelt en spuiten benut zou worden, ontstaat een mogelijkheid op hinder bij de nieuwe woning. Deze mogelijkheid is evenwel zeer theoretisch, daar deze zone zo klein is, dat deze redelijkerwijs niet bedrijfsmatig is in te zetten voor teelt.

Bovendien is aan de oostzijde van Kivietsham een A-watergang gelegen, die beperkingen stelt aan het spuiten van teelten.

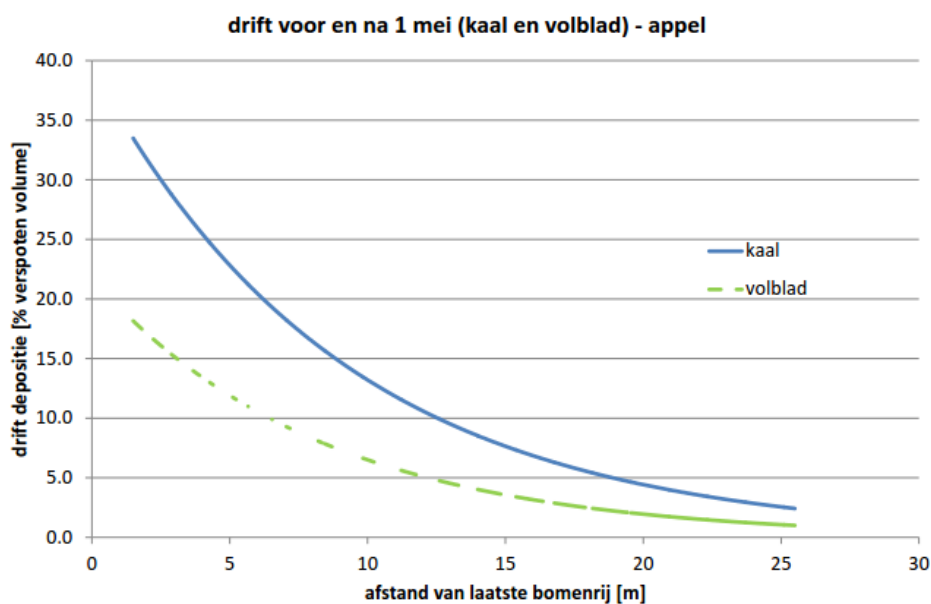


Legger Waterschap Rivierenland

Een A-watergang heeft aan weerszijden een beschermingsstrook van 4 meter breed. Er zijn, vanwege de bescherming van de waterkwaliteit en vanwege het aanhouden obstakelvrije zones, 2 bedrijfsvormen denkbaar:

1. De teler gebruikt geen driftarme spuittechniek en houdt een 14 meter “spuitvrije” zone aan (op basis van het Activiteitenbesluit). Na deze 14 meter, gemeten vanaf de insteek van het oppervlaktewaterlichaam, wordt gespoten met een standaardspuit. Dit betekent in onderhavige situatie dat de afstand tussen waar gespoten wordt en onderhavig bouwvlak voor de nieuwe woning minimaal $35 + 14 = 49$ meter bedraagt.
2. De teler hanteert een driftreducerende techniek waarmee ten minste 50% driftreductie optreedt. Overeenkomstig art. 3.80 lid 4c van het Activiteitenbesluit dient daarbij een “teeltvrije” zone van 3 meter, gemeten vanaf de insteek van het oppervlaktewaterlichaam, te worden aangehouden. Echter, door de aanwezigheid van een A-watergang dient een beschermingsstrook van 4 meter aangehouden te worden. Hierdoor wordt als “teeltvrije” zone geen 3 meter (Activiteitenbesluit) maar 4 meter aangehouden (Keur waterschap). Dit betekent in onderhavige situatie dat de afstand tussen waar gespoten wordt en onderhavig bouwvlak voor de nieuwe woning minimaal $35 + 4 = 39$ meter bedraagt.

De driftdepositie (% van de dosering) op grondoppervlak naast het perceel voor een standaard boomgaardspuit in de volblad (na 1 mei) en de kaalblad (voor 1 mei) situatie is door het Plant Research Institute bepaald en weergegeven in de rapportage “Driftblootstelling boomgaard”. (PRI, Wageningen, 2015). De daarin opgenomen tabel is hierna weergegeven.



Driftdepositie (% van de dosering) op grondoppervlak naast het perceel voor een standaard boomgaardspuit in de volblad (na 1 mei) en de kaalblad (voor 1 mei) situatie (PRI, 2015).

Indien deze tabel vertaald wordt naar de voornoemde afstanden, kan worden geconstateerd dat de driftdepositie op een afstand van 49 (situatie 1) respectievelijk 35 meter (situatie 2) maximaal 3% van de dosering is in de winterkaalsituatie en maximaal 2% in de volbladsituatie. Mocht in plaats van boomgaarden op het perceel kleinfruit worden geteeld, dan zal door het meer gericht en laag spuiten de drift verder beperkt zijn en eveneens niet leiden tot een knelpunt.

Het is aldus niet alleen een gegeven dat op de locatie redelijkerwijs geen boomgaard geëxploiteerd kan worden maar dat daarnaast een vrijwel te verwaarlozen driftdepositie zou kunnen ontstaan ter plaatse van de voorzijde van de nieuwe woning Kievitsham 66. Aldus zal het gebruik van gronden als boomgaard niet belemmerd worden en zal andersom een goed woon- en leefklimaat in de nieuwe woning geborgd zijn.

Het enige perceel dat dan nog binnen 50 meter van de nieuwe woning ligt, is het agrarische perceel ten noorden van de nieuwe woning (tussen Kievitsham 62 en 66). Dit perceel is evenwel in eigendom van initiatiefnemer van dit plan. Deze heeft reeds aangegeven niet te spuiten op dit perceel, voor zover dit in het kader van een spuitvrije zone noodzakelijk is. Het gebruik van de gronden wordt daarmee niet belemmerd.

4.3.2. 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: "Verkennend bodemonderzoek conform NEN-5740, Kievitsham 66, Hoenzadriel" (BOOT, rapport P15-0365-003, 24 juli 2015). De rapportage van het onderzoek is als **bijlage** toegevoegd.

In de rapportage is de volgende conclusie opgenomen: De licht verhoogde concentraties in de vaste bodem en / of het grondwater (cadmium, nikkel, zink en som DDE) geven vanuit de Wet bodembescherming geen noodzaak voor het uitvoeren van nader onderzoek en/of het treffen van sanerende maatregelen. De verhoogde bariumconcentratie vormt ons inziens geen risico en beperking bij het beoogde gebruik en de voorgenomen nieuwbouw van een woning. Indien in het kader van (bouw)werkzaamheden ter plaatse een grondwateronttrekking en -lozing nodig is, heeft de verhoogde bariumconcentratie mogelijk beperkingen en / of aanvullende maatregelen tot gevolg. Geadviseerd wordt in dat geval afstemming te zoeken met het bevoegd gezag.

4.3.3. 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.

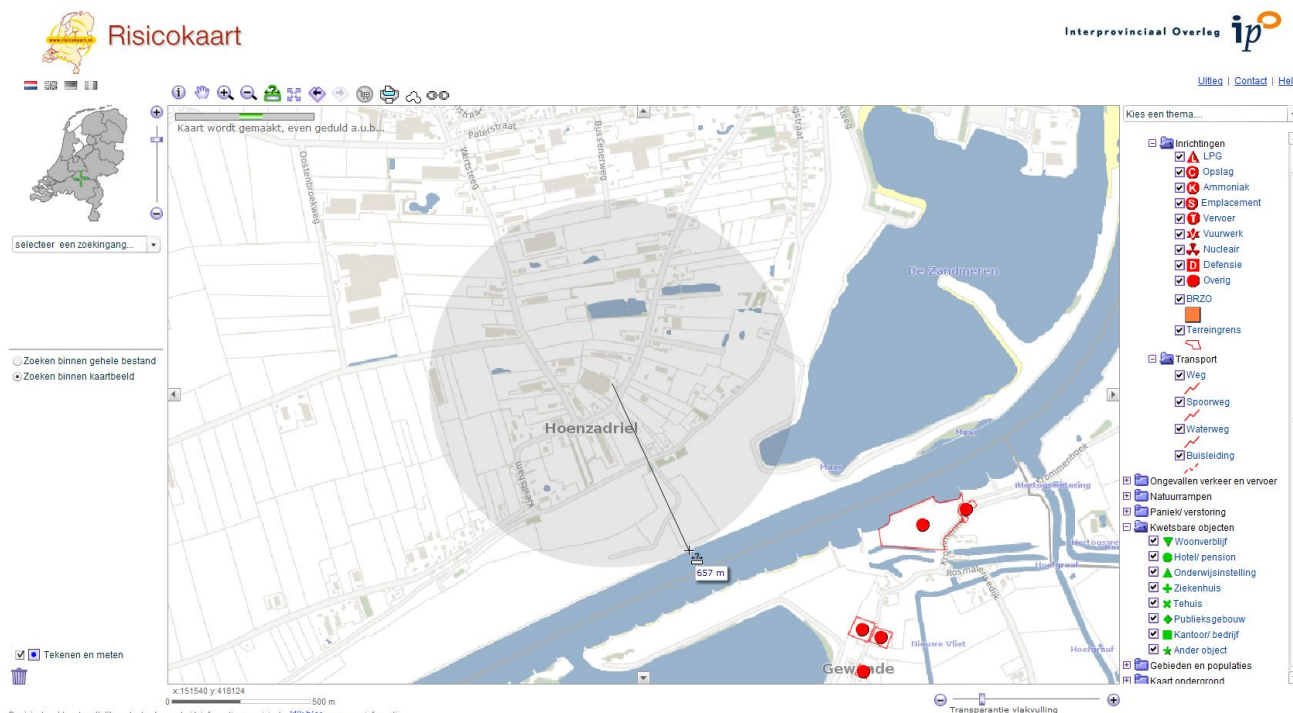
Plaatsgebonden risico (PR)

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. De planlocatie bevindt zich buiten het invloedsgebied van deze inrichtingen (rode stippen op de kaart aan de overzijde van de Maas).

Wel wordt in dit verband opgemerkt, dat de rivier de Maas een transportroute vormt voor gevaarlijke stoffen. In die zin is deze rivier relevant voor de externe veiligheid. Tussen het plangebied en de vaarroute ligt het omvangrijke recreatiegebied De Zandmeren en uiterwaardengebied. De afstand van de planlocatie tot de Maas bedraagt 650 meter (zie voorgaande afbeelding). Dit betekent, dat er dit opzicht geen belemmeringen voor de realisering van de woning bestaan.

4.3.4. 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 "Berekening gevelbelasting Kievitsham 66 te Hoenzadriel" is toegevoegd als **bijlage** (Rapportnummer M142292.001.001/JGO, Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu, 20 juli 2015). Uit het rapport volgen onderstaande conclusies.

Ten gevolge van Kievitsham en Heemraadstraat in het jaar 2025, 10 jaar na realisatie van het plan, wordt op alle gevels van de nieuw te bouwen woning voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De Wet geluidhinder legt geen restricties op aan onderhavig planvoornemen.

Op basis van de gecumuleerde geluidbelasting (tabel 5) wordt geconcludeerd dat op alle gevels wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, zijnde 48 dB voor wegverkeerslawaaï. Een berekening van de geluidwering van de gevel is niet noodzakelijk. 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.

4.3.5. 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.

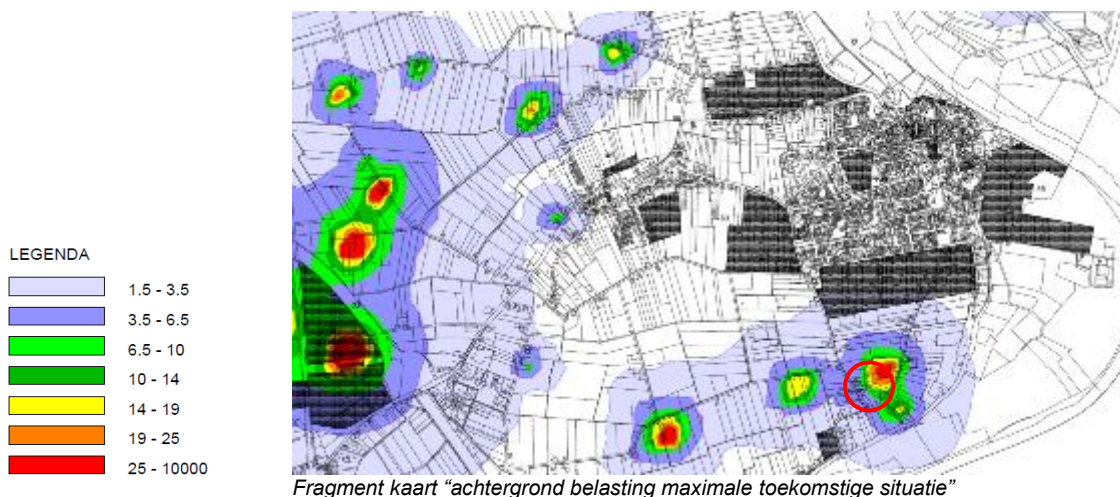
De Wet geurhinder en veehouderij bevat normen en afstanden die bedrijven moeten aanhouden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Daarnaast geeft de Wet geurhinder en veehouderij gemeenten de beleidsvrijheid om maatwerk te leveren dat is afgestemd op de ruimtelijke en milieuhygiënische feiten en omstandigheden 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.

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.

4.3.6. Achtergrondbelasting

Ter plaatse van het plangebied kan het woon- en leefklimaat in de huidige situatie niet op voorhand worden gekwalificeerd als “goed”. Één en ander blijkt uit de volgende afbeelding.



Uit de in de kaart aangegeven zonering blijkt dat de te ontwikkelen locatie nader onderzocht dient te worden op het aspect geur.

Geuronderzoek

Uit het “Geuronderzoek nieuw te realiseren woning Kievitsham 66, 5333 GE Hoenzadriel” (Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu, zie bijlage voor de volledige rapportage), zijn de volgende bevindingen opgenomen:

Met betrekking tot onderhavige ontwikkeling, dient beoordeeld te worden of er ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

De inventarisatie van de agrarische bedrijven in de omgeving van de projectlocatie in hoofdstuk 2 geeft aan dat zich één nog te ontwikkelen paardenhouderij, één (kleinere) geitenhouderij, twee melkveehouderijen en een vleeskalverenhouderij binnen een straal van circa 500 meter rondom de projectlocatie.

Uit de kaarten, behorende bij de Geurverordening van de gemeente Maasdriel d.d. 16-12-2010, blijkt, dat het achtergrondniveau ter plekke van de bestaande woning aan de Kievitsham ongeveer 6,5-10 oudeur units bedraagt, de nieuw te bouwen woning valt in de categorie 10-14 oudeur units. Op grond hiervan kan geconcludeerd worden dat het leefklimaat dan als matig beoordeeld kan worden (10-15% kans op geurhinder). Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat een gedeelte van het geureffect veroorzaakt wordt door de dierhouderij aan de Heemraadstraat 4. Op deze locatie worden enkel melkkoeien gehouden (20 stuks volgens vergunning).

Dit bedrijf met enkel dieren met een vaste afstand en géén emissienorm worden wel als in de achtergrondbelasting “meegenomen”. Hierdoor ontstaat een achtergrondbelasting die afwijkt van de werkelijke situatie.

Gezien de resultaten van de geurberekening kan gesteld worden dat ter plaatse van de ontwikkeling, de functiewijziging van de bestaande woning en de bouw van de nieuwe woning, wordt voldaan aan de geldende geurnormering. Verder blijkt uit de inventarisatie en de geurberekening, dat omliggende veehouderijbedrijven, als gevolg van het plan, niet beperkt worden in hun ontwikkelingsmogelijkheden.

Wel dient geconcludeerd te worden dat ter plaatse van de ontwikkeling sprake is van een matig woon- en leefklimaat op basis van de achtergrondbelasting uit gebiedsvisie van 2010. Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat in deze gebiedsvisie de geurbelasting van een bedrijf is meegerekend waar geen “geur-dieren” dieren maar “vaste-afstand” dieren worden gehouden.

Verder komt naar voren dat het “Web-BVB” van de provincie Gelderland redelijk actueel is. Dit bleek tijdens het telefonisch overleg met de Omgevingsdienst Rivierenland. Veranderingen van bedrijfsomstandigheden (nieuwe vergunningen/meldingen) worden in het systeem verwerkt.

Wel is van belang dat veehouderijbedrijven die reeds gestopt zijn maar wel nog over een vergunning beschikken, nog “meegeteld” worden. In werkelijkheid zullen er daarom minder dieren aanwezig zijn dan het systeem doet vermoeden. Hiermee staat de Wet geurhinder en veehouderij onderhavige ontwikkeling niet in de weg.

4.3.7. 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

4.4.1. Gebieden -Natuurbeschermingswet en EHS

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

Daarnaast is het plangebied niet gelegen binnen de ecologische hoofdstructuur (EHS), door de provincie in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening opgenomen als GNN / GO..

Door de beëindiging van de bedrijfsactiviteit 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 / GNN / GO.

4.4.2. 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** ("Quick Scan Flora en Fauna Kievitsham 66 Hoenzadriel", Bureau Bleijerveld/Ruimte voor Advies, 23 juli 2015).

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 blijken de volgende resultaten:

Er zijn geen beschermde soorten aangetroffen, maar wel zijn licht beschermde soorten van tabel 1 te verwachten alsmede algemene broedvogels zonder vaste nestplaats. Voor soorten van tabel 1 geldt echter een algemene vrijstelling van de verbodsartikelen van de Flora- en faunawet zolang het een ruimtelijke ingreep betreft. Vogels en de in gebruik zijnde nestplaatsen zijn strikt beschermd. Hiervoor is geen ontheffing mogelijk.

Tijdens het onderzoek zijn geen natuurwaarden aangetroffen die een ontheffing vereisen van de FF-wet. Wel dient rekening gehouden te worden met de broedtijd van vogels. In dit verband dient het rooien van groen buiten het broedseizoen te gebeuren, tenzij een inspectie aantoont dat er geen broedsels voorkomen. De piek van het broedseizoen valt in de periode van half maart tot half juli. Eerdere en latere broedgevallen zijn mogelijk, met name van duiven. In de periode november-februari is de kans op broedgevallen zeer klein.

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.

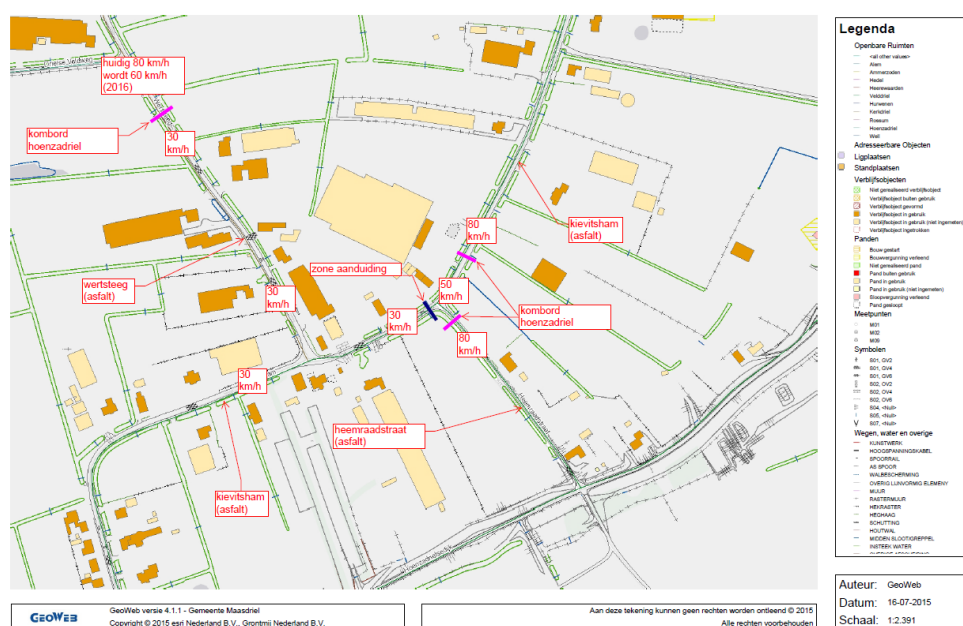
Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

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). Kortom, het aspect verkeer en parkeren vormt daarmee geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

De verkeerssituatie ter plaatse maakt het goed mogelijk om de toe te voegen woning rechtstreeks op de weg Kievitsham te ontsluiten. Voor het wegverkeer is de bedrijfsbeëindiging gunstig, omdat hierdoor het vrachtverkeer zal afnemen.

4.6.1. 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.



4.6.2. Huidige situatie

Grondwatersysteem

De standen van het grondwater en het oppervlaktewater worden in dit gebied kunstmatig beheerst. Of kwel of inzijging optreedt is deels afhankelijk van de waterstand van de nabij gelegen Maas. Het grondwater in het eerste watervoerend pakket stroomt globaal in een westelijke richting. De stroomruggen zijn over het algemeen te beschouwen als infiltratiegebieden. De stroomruggen in het sedimentatiegebied van de Maas zijn nagenoeg kalkarm. Volgens de waterkansenkaart zal de inrichting van het terrein geen problemen opleveren.

Oppervlaktewatersysteem

Het oppervlaktewatersysteem achter de dijk heeft als functie om de van nature grote fluctuaties in het grondwater op te vangen; het voorkomen van wateroverlast door waterafvoer in natte en wateraanvoer in droge perioden. In Maasdriel wordt hiervoor Maaswater ingelaten bij het Gat van Sientje (ten noorden van Kerkdriel) en uitgelaten bij Hedel en Wellseind (ten noordwesten van Ammerzoden). Het stelsel van watergangen bestaat uit enkele grote weteringen in de komgebieden en vertakkingen daarvan, die doordringen tot in de stroomruggen.

Ten westen van het plangebied (even buiten het plangebied) en aan de straatzijde (in het plangebied) zijn C-watergangen gelegen. Deze hebben een lokale waterafvoerende functie. In het kader van dit plan blijven deze watergangen ongewijzigd en zal ook het beheer ervan niet wijzigen.



Aan de overzijde van de weg, aan de oostzijde van Kievitsham, is een A-watergang gelegen. Onderhavig plan zal geen invloed hebben op de functies water aan- en afvoer, de waterberging of het onderhoud van de watergangen.

Hemelwater

Het hemelwater ter plaatse van de op te richten woning infiltreert momenteel nog gewoon in de bodem. De gronden ter plaatse waren tot voor kort bebouwd maar zijn in inmiddels onbebouwd en in agrarisch gebruik.

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.

*4.6.3. Toekomstige situatie*Nieuwe ontwikkeling

De planvorming bestaat uit beëindiging van het tuinbouwbedrijf ter plaatse alsmede de sloop van in totaal zo'n 0,7 ha bedrijfsbebouwing, waarvoor in de plaats een vrijstaande woning wordt gerealiseerd. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden als burgerwoning.

*4.6.4. 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 of afgevoerd naar de sloot.

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

Met onderhavig plan vindt geen aanpassing van de bestaande watergangen plaats; het bouwvlak voor de nieuwe woning is op voldoende afstand van de watergangen voorzien.

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.

4.6.5. 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 (wijzigingsplan) 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.

4.6.6. Conclusie

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

4.7. Duurzaam bouwen

De gemeente Maasdriel streeft nadrukkelijk naar duurzame (nieuw)bouw, waarbij ook het energieverbruik zoveel mogelijk wordt teruggedrongen. De te realiseren woning moeten minimaal voldoen aan de eisen op grond van de Bouwverordening en het Bouwbesluit. Bij afgifte van de omgevingsvergunning zal hieraan worden getoetst.

4.8. MER beoordeling

4.8.1. 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 wijzigingsplan 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 wijzigingsplan wordt woningbouw (van 1 woning) mogelijk gemaakt. Deze mogelijkheid is reeds generiek getoetst in het kader van het recentelijk vastgestelde PIP, waarvoor een MER is uitgevoerd.

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.

4.8.2. 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 landelijk bebouwingslint, nabij de kernrand van Hoenzadriel. De gronden worden als tuinbouwbedrijf 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. Voor zover er effecten zijn, worden deze in hoofdzaak als positief bestemd (wegnemen bedrijfsfunctie en herstel natuurlijke waterhuishouding).

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

Ten behoeve van het project is een 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 m²). Archeologie vormt derhalve geen beletsel voor de ontwikkeling.

Conclusie

De impact van de toevoeging van 1 woning in een bebouwingslint 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 wijzigingsplan 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.

5. TOELICHTING OP DE JURIDISCHE REGELS

5.1. Algemeen

Een bestemmingsplan of PIP en een daarop gebaseerd wijzigingsplan 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 wijzigingsplan 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. Het moederplan (PIP) is reeds op deze wijze vastgesteld en onderhavig wijzigingsplan volgt deze standaarden.

5.3. Regels

5.3.1. Opzet regels

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 6.;
- Waarde – Archeologie 7.

Agrarisch

De gronden, die zijn gelegen buiten de toegekende woonbestemmingsvlakken zijn voorzien van de geldende bestemming 'Agrarisch', waarbij de aanduiding voor glastuinbouw is verwijderd. Op deze gronden zijn geen gebouwen toegestaan. Hier is uitsluitend agrarisch grondgebruik toegestaan, met de daarbij benodigde bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

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. Indien voldaan wordt aan bepaalde voorwaarden kunnen burgemeester en wethouders ook een omgevingsvergunning verlenen teneinde een aan huis verbonden bedrijf toe te staan.

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 7' opgenomen en voor een smalle strook langs de weg de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7'. E.e.a. conform het vigerende PIP.

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 wijzigingsplan moet onderzocht worden of het plan economisch uitvoerbaar is. Ingevolge artikel 6.12 Wro is het opstellen van een exploitatieplan verplicht indien een plan 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 en het stellen van locatie-eisen niet noodzakelijk is.

Het voorliggende wijzigingsplan 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 wijziging van het PIP 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.

Omdat de gemeente in voorliggende situatie geen aanleiding ziet voor het stellen van locatie-eisen, is het ingevolge artikel 6.12 Wro niet verplicht om een exploitatieplan op te stellen.

Het plan heeft verder geen consequenties voor de gemeentelijke kas.

6.2. Maatschappelijke aanvaardbaarheid

Na het in procedure brengen van een ontwerp wijzigingsplan heeft een ieder vervolgens de mogelijkheid om te reageren op dit plan. Nadat het college van b&w van Maasdriel het wijzigingsplan heeft vastgesteld, staat het plan 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 wijzigingsplan

Na het van kracht worden van dit plan 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 wijzigingsplan als toetsingsmoment van belang.

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

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

Bijlage 1 Ecologisch onderzoek

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Geuronderzoek

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek

Bijlage 5 Digitale watertoets

