



Bestemmingsplan

Toelichting

Buitengebied herziening 2018, Molen Achterdijk 3

Gemeente Maasdriel

BESTEMMINGSPLAN

Buitengebied herziening 2018, Molen Achterdijk 3

Gemeente Maasdriel

IDN-nummer: NL.IMRO.0263.BP1138-VG01

Opdrachtgever: Den Eelder

Contactpersoon: mr. M.A. Koopman

Status: vastgesteld

Datum: 16 April 2020



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

1. INLEIDING	3
1.1. Aanleiding.....	3
1.2. Planlocatie	3
1.3. Bestemmingsplan ‘Buitengebied Herziening 2016’.....	4
1.4. Leeswijzer	5
2. HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	6
2.1. Bedrijfsvoering “Den Eelder”	6
2.2. Boerderij en zuivel als eenheid, de planologische argumenten.....	8
2.3. Beschrijving huidige situatie plangebied	9
2.4. Beschrijving toekomstige situatie	11
2.5. Landschappelijke inpassing	14
2.6. Beschrijving toekomstige situatie milieu.....	14
2.7. Beschrijving toekomstige situatie beweiding.....	16
2.8. Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen	17
3. BELEIDS- EN WETTELIJK KADER	20
3.1. Internationaal beleid	20
3.2. Rijksbeleid	21
3.3. Provinciaal beleid	23
3.4. Beleid Waterschap	27
3.5. Gemeentelijk beleid.....	27
4. PLANOLOGISCHE ASPECTEN	31
4.1. Wegverkeerslawaaï	31
4.2. Bedrijven en milieuzonering	32
4.3. Industrielawaai	34
4.4. Geurhinder	37
4.5. Bodemkwaliteit	38
4.6. Leidingen	39
4.7. Luchtkwaliteit.....	40
4.8. Externe veiligheid	41
4.9. Archeologie en cultuurhistorie	42
4.10. Ecologie	43
4.11. Verkeer en parkeren	47
4.12. Plan-MER	47
5. WATER	51
5.1. Kader	51
5.2. Proces watertoets.....	51

5.3.	Relevante aspecten.....	51
5.4.	Wateradvies	52
6.	HET JURIDISCH PLAN.....	54
6.1.	Algemeen	54
6.2.	Planregels	54
7.	UITVOERBAARHEID	57
7.1.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	57
7.2.	Economische uitvoerbaarheid.....	57

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Dit bestemmingsplan maakt de vergroting mogelijk van het agrarisch bouwvlak van Melkveehouderij Den Eelder aan de Molen Achterdijk 3 te Well.

Op het bedrijf wordt melkrundvee gehouden. De melk wordt op het bedrijf verwerkt in diverse zuivelproducten die onder de naam 'den Eelder' worden verkocht. Op dit moment biedt de zuivelboerderij werkgelegenheid aan in totaal +/-20 vaste fulltime medewerkers. De boerderij biedt werk aan 5 vaste medewerkers.

Initiatiefnemer wil het bedrijf vernieuwen. Een bestaande traditionele ligboxenstal voor het houden van melkkoeien wordt gesloopt en vervangen door drie nieuwe stallen met meer leefruimte voor de koeien.

Het totale aantal dieren, waaronder melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar alsmede vrouwelijk jongvee tot 2 jaar, blijft gelijk aan de situatie als bedoeld in de verleende en onherroepelijke vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 d.d. 10 augustus 2016 met kenmerk 2016-002445. Hierbij gaat de beoogde situatie uit van het houden van 770 melkkoeien alsmede 60 stuks jongvee in de nieuwe stallen. Verder gaat de beoogde situatie uit van het houden van 220 (gedeeltelijk droogstaande) melkkoeien en vaarzen alsmede 640 stuks jongvee in de bestaande stallen.

Op de locatie van de te slopen stal wordt een uitbreiding van de zuivelbereiding gerealiseerd. De zuivelbereiding wordt gemoderniseerd en de productiecapaciteit wordt vergroot. Tevens wil initiatiefnemer op het terrein een tweede bedrijfswoning en een bezoekerscentrum realiseren.

Om de bedrijfsvernieuwing mogelijk te maken en om alle bestaande bouwwerken en voorzieningen binnen het bouwvlak te brengen, wordt in het bestemmingsplan een groter bouwvlak opgenomen. Het bestaande bouwvlak van 7 hectare wordt vergroot tot een omvang van 12,4 hectare.

De mogelijkheden voor de vergroting en gedeeltelijke vormverandering worden in dit bestemmingsplan beleidsmatig en ruimtelijk getoetst.

1.2. Planlocatie

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Maasdriel, aan de Molen Achterdijk 3 te Well. Aan de noord- en westzijde van de planlocatie wordt het plangebied begrensd door een A-watergang

en aan de oostzijde door een B-watergang. Aan de zuidkant van het perceel bevindt zich een C-watergang.

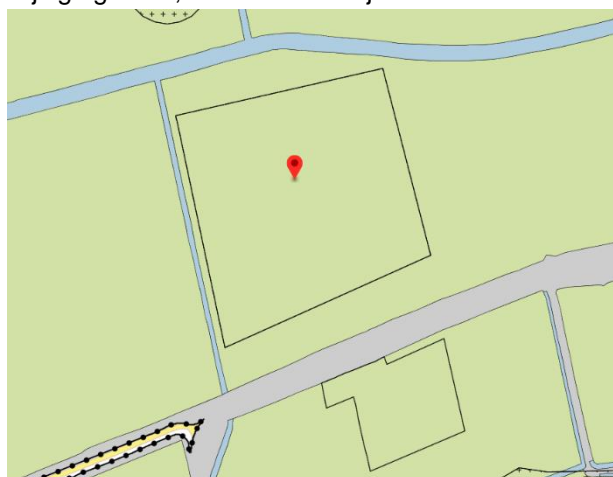


Globale ligging plangebied (rood omlijnd)

1.3. Bestemmingsplan 'Buitengebied Herziening 2016'

Op 26 juni 2019 is het bestemmingsplan "Buitengebied herziening 2016" (BP1134) en de daarbij horende stukken vastgesteld. Dit plan is inmiddels geheel in werking getreden.

De locatie Molen Achterdijk 3 te Well is in dit bestemmingsplan opgenomen. Een en ander voorzien van een agrarisch bouwvlak met een oppervlakte van 69.595 m², die overeenkomt met het voorheen geldende agrarisch bouwvlak als opgenomen in het op 4 oktober 2011 door het college van b&w vastgestelde bestemmingsplanwijziging 'Buitengebied wijziging 2011, Molen Achterdijk 3'.



Uitsnede verbeelding Buitengebied, herziening 2016 met ligging bouwvlak Molen Achterdijk 3 te Well

Om de voorgestane ontwikkeling mogelijk te maken, kan geen gebruik worden gemaakt van het bestemmingsplan “Buitengebied herziening 2016”. Een en ander vanwege het vereiste maatwerk en de specifieke op de ontwikkeling geënte onderzoeken. Voor de locatie Molen Achterdijk 3 te Well wordt derhalve voorzien in een afzonderlijk bestemmingsplan.

Met het bestemmingsplan voor de Molen Achterdijk 3 wordt desondanks wel aansluiting gezocht bij de systematiek van regelen als bedoeld in het bestemmingsplan ‘Buitengebied Herziening 2016’, voorzover het in dit plan vereiste maatwerk dit toelaat.

Voorbeelden hiervan zijn de benaming van de gebiedsbestemming, de regels met betrekking tot voorkomende gebiedswaarden, het onderling verband van de regels van de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ en ‘Water’.

1.4. Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing als toelichting op het benodigde nieuwe plan is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie van het planvoornemen en het plangebied beschreven en het beeld gemotiveerd dat gaat ontstaan na realisatie van het plan.
- In hoofdstuk 3 wordt inzicht gegeven in het beleid van de verschillende overheden in relatie tot het voornemen.
- Hoofdstuk 4 bevat een toets aan relevante milieukundige en planologische aspecten.
- Hoofdstuk 5 bevat de waterparagraaf.
- Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op het juridisch plan.
- Hoofdstuk 7 gaat in op de economische uitvoerbaarheid.

2. HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1. Bedrijfsvoering “Den Eelder”

De zuivelboerderij en familiebedrijf “Den Eelder” is al sinds 1990 een boerderij en zuivelmakerij in één. Van het zorgen voor de koeien tot het maken van boerenzuivel, het wordt allemaal in eigen hand gehouden. De bedrijfsfilosofie is dat de koeien het goed moeten hebben, dus krijgen zij de ruimte, zowel binnen als buiten. Daarbij bepalen de koeien zelf wanneer zij worden gemolken. De koeien leveren de melk die gebruikt wordt in de producten van “Den Eelder”. De melk wordt dagvers, zonder toevoeging van kleur- en smaakstoffen, in de zuivelmakerij naast de boerderij, verwerkt tot de “Den Eelder”-zuivelproducten.

De zuivelboerderij is uniek in zijn soort: er is een eenheid tussen zuivelproducten produceren voor de grotere verbruiker en de aanlevering van de melk van de eigen buitengrazende koeien. Bovendien wordt op een duurzame wijze dagvers geproduceerd op één locatie. Het betreft hier in beginsel geen kleine winkel naast de boerderij waar ook kaas en of zuivel wordt gemaakt, immers dagverse producten produceren is een meer gecompliceerd procedé waar aanzienlijk hogere investeringen mee zijn gemoeid.

Van belang voor “Den Eelder” is het Boerderijzuivelkeurmerk

Het Boerderijzuivelkeurmerk vereist een directe relatie tussen de melkveehouderij en de zuivelproductie. Maar ook voor een bedrijfstechnisch en economisch verantwoorde bedrijfsvoering als zuivelboerderij is de exploitatie op één locatie in de omvang zoals met het aantal vergunde melkkoeien met bijbehorend jongvee en beweidingsgronden noodzakelijk.

Op deze zuivelboerderij vindt de totale productie plaats:

- opfok van kalf tot melkkoe;
- melken van de koeien;
- dagvers produceren en pasteuriseren van de melk;
- het maken van verschillende soorten yoghurts, vla, kwark, melk en karnemelk, en speciale melkproducten;
- het afvullen en verpakken ervan;
- teelt van eigen ruwvoer voor de koeien;
- vrije keuze voor beweiding van de koeien;
- vrije keuze van de koeien op welk moment zij gemolken worden;
- mestverwerking op eigen bedrijf;
- opwekken duurzame energie door de vergister en zonnepanelen, nagenoeg zelfvoorzienend.

De Retailafnemers van “Den Eelder” (o.a. AH, Jumbo en Superunie) zijn de afgelopen jaren sterk gegroeid. Daarmee samenhangend is ook de afzet van “Den Eelder”-boerderijzuivel per afnemer fors gegroeid. Voortdurend worden er door de afnemers hogere eisen gesteld aan leveranciers op het gebied van productontwikkeling, leveringsgaranties (geen lege schappen), automatisering van het dataverkeer inzake bestellingen en leveringen (EDI) e.d.. Al deze ontwikkelingen maken het noodzakelijk om als zuivelboerderij “Den Eelder” beheerst te kunnen blijven groeien binnen de vergunde veestapel.

Voor boerderijzuivel liggen, vanwege de kleine productieomvang, de productiekosten per definitie op een aanzienlijk hoger niveau dan voor fabriekszuivel. Daarom is het van uitermate groot belang om het “boerderijzuivelplaatje” duurzaam en diervriendelijk geproduceerde melk van eigen koeien, op eigen locatie verwerkt en verpakt, optimaal te communiceren met de consument. Vanzelfsprekend dienen de authentieke boerderijzuivelproducten aan de hoge smaakverwachtingen van de consument te voldoen. Daarbij is het natuurlijk ook van groot belang om de productiekosten niet onnodig hoog te laten worden. Er wordt stap voor stap geïnvesteerd in verbetering en verduurzaming van de melkveehouderij en ontwikkeling van de boerderijzuivelproductie. Daarbij geldt groei niet als doel, maar als middel om deze doelstellingen te kunnen blijven realiseren.

Bezoekerscentrum en educatie

Consumenten hechten grote waarde aan herkomst van het dagelijkse voedsel. Dat verklaart ook de grote belangstelling van de consument om Zuivelboerderij “Den Eelder” te bezoeken, zodat met eigen ogen het gehele productieproces “van gras tot glas” op één locatie kan worden aanschouwd.

Periodiek is er gelegenheid tot bedrijfsbezoek en vinden opendagen plaats die een groot aantal bezoekers trekken. Niet alleen de consument maar ook de professional (de melkveehouder), maakt hier gebruik van. Ook is er vanuit de diverse opleidingscentra behoefte aan praktijkbedrijven die hun werkwijze op professionele wijze presenteren. Momenteel kan hierin geen structuur worden geboden omdat het bedrijf er onvoldoende voor is ingericht.

Het bezoekerscentrum, dat deel uitmaakt van het initiatief, voldoet in deze behoefte. Om het bezoekerscentrum goed te kunnen laten functioneren zal de mogelijkheid van ondersteunende horeca en detailhandel worden geboden. Het bezoekerscentrum inclusief genoemde ondersteunende functies heeft hierbij een maximale omvang van 300 m².

2.2. Boerderij en zuivel als eenheid, de planologische argumenten

De boerderij en zuivelmakerij zijn bij “Den Eelder” een eenheid zowel in ruimtelijke als commerciële zin, zoals hiervoor in 2.1 is beschreven. Aan de beoogde herontwikkeling ligt de volgende argumentatie ten grondslag:

Omvang op één locatie

Om een bedrijfstechnisch, en economisch verantwoorde alsmede rendabele bedrijfsvoering als zuivelboerderij uit te oefenen, is een omvang met het aantal vergunde melkkoeien met bijbehorend jongvee en beweidingsgronden op één locatie noodzakelijk.

Vereiste melkproductie in relatie tot gestelde kwaliteitseisen

Zuivelboerderij “Den Eelder” wil de productie van de melk zoveel mogelijk in eigen hand houden in verband met de door het bedrijf gestelde kwaliteitseisen aan de melk. Bij inkoop van melk kan deze kwaliteitscontrole niet op het gewenste niveau worden uitgevoerd.

Om een continue levering van het dagverse zuivelproduct te kunnen garanderen, zal het veehouderijbedrijf de omvang moeten hebben die het bedrijf nu heeft om voldoende aanlevering van de melk ten behoeve van de zuivelmakerij te kunnen garanderen. Hierbij is van belang dat er sprake is van zowel een breed zuivelproductassortiment als een garantie dat de door afnemers gewenste hoeveelheid zuivelproducten wordt geleverd (geen lege schappen in de winkel). Daarnaast wil zuivelboerderij “Den Eelder” niet afhankelijk zijn van een enkele afnemer, maar hierin ook de risico's spreiden door te kiezen voor meerdere afnemers. Ook dit brengt met zich mee dat er een bepaalde melkproductie benodigd is.

Unique Selling Point

De consument is gevoelig voor beeldvorming. Deze hecht er grote waarde aan om te weten waar een product vandaan komt en wil aan het eindproduct kunnen zien dat het product van de melk van de eigen koeien komt. Dat is mede het Unique Selling Point van zuivelboerderij “Den Eelder”. Zodra de zuivelproductie op locatie elders plaatsvindt, is dat Unique Selling Point er niet meer, en dan heeft de zuivelboerderij in deze vorm geen bestaansrecht.

Realisatie welzijnsstalsystemen

Indien dan slechts het veehouderijbedrijf als “gewone veehouder” door zou gaan, dan kan de melk niet meer de benodigde omzet leveren om de nieuwe (welzijns)stalsystemen te financieren. Ook het streven om energie zelfvoorzienend te zijn, kan dan niet gehaald worden.

Versterking regio.

Binnen de gemeente Maasdriel en de Bommelerwaard heeft het bedrijf een positieve uitstraling dat wordt versterkt door het initiatief, ook de gemeente Maasdriel onderschrijft dit.

2.3. Beschrijving huidige situatie plangebied

De planlocatie ligt in komgrond en kenmerkt zich door de open structuur met lange wegen met straatbeplanting en solitaire erven, deels met beplanting.

Komgrond bestaat uit zeer zware rivier- of zeelei. In het westelijke rivierkleilandschap is de verkaveling strookvormig en langgerekt. De gronden worden bijna overal als grasland gebruikt, alleen de oeverwallen zijn als akkerland te gebruiken. Den Eelder beschikt over een zeer ruim huiskavel en het bedrijf voert een weidegang voor de melkkoeien. Door deze bedrijfsvoering is het bedrijf niet alleen functioneel passend in het buitengebied, maar draagt het bedrijf ook bij aan het beheer van het karakteristieke beeld van het kommenlandschap.

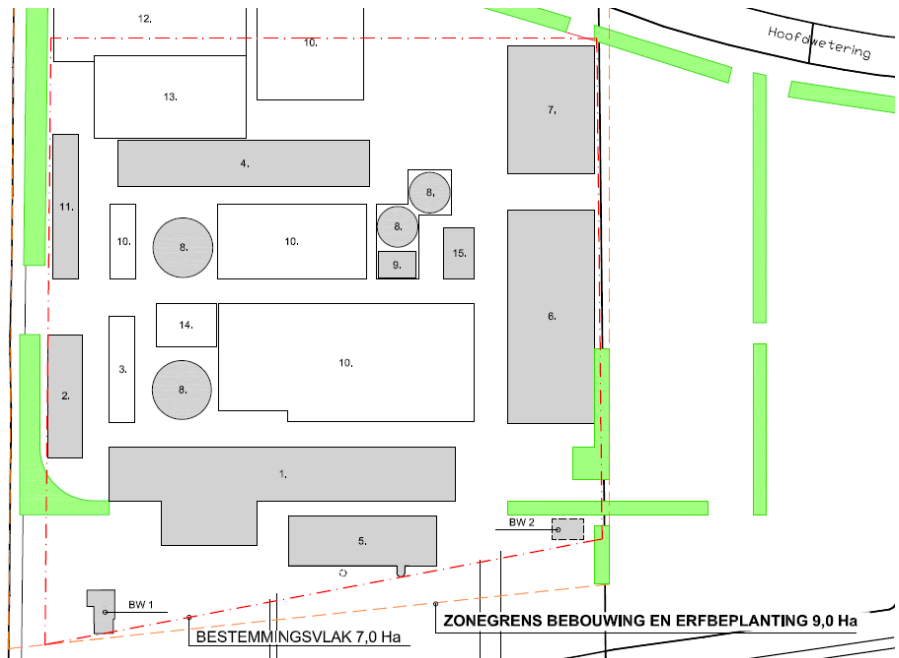
De planlocatie wordt omgeven door voornamelijk grasland. Aan de noordzijde ligt een hoofdwatgang. Het erf van de boerderij is compact bebouwd en ligt op enige afstand van de weg. Het erf wordt grotendeels door beplanting omgeven en richt zich met een open voorzijde naar de weg. Het bestaande erf en ook de beoogde toekomstige opzet na de vergroting zijn door de aanwezige en uit te breiden beplanting goed ingepast in het landschap.

De bestaande erfindeling is op navolgende kaartuitsneden weergegeven. Hierop is de compacte bedrijfsopzet zichtbaar. Een deel van de bouwwerken, zoals voor de opslag van spoelwater, voer en mest, is buiten het bouwvlak gelegen. Navolgend beeld geeft de projectie weer van de bestaande bebouwing en bestaande voorzieningen van het bestaande bedrijf t.o.v. het geldende bouwvlak van 7,0 ha groot.



Bestaande situatie 1 (bron: Kapteijns - Aelmans)

Navolgende afbeelding geeft een uitvergroete situatieschets weer van de bestaande voorzieningen, de bestaande bebouwing en bestaande groenstructuur zoals deze feitelijk (ruimtelijk) aanwezig is. Hierbij is het geldende bouwvlak met een rode stippellijn weergegeven. Het feitelijk ruimtelijk aanwezig erf heeft hierbij een omvang van 9,0 ha.



Bestaande situatie 2 met verbeelding bestaande groeninpassingen (bron: Kapteijns-Aelmans. N.B. deze verbeelding is actueel met dien verstande dat nummering van gebouwen inmiddels is gewijzigd. Een en ander zoals verbeelding bij 'bestaande situatie 1')

2.4. Beschrijving toekomstige situatie

Sinds de start van Den Eelder in 1983 kent het bedrijf een voortdurende ontwikkeling. Ondanks de economische crisis van de afgelopen jaren is Den Eelder-boerderijzuivel onophoudelijk gegroeid met circa 10%-15% per jaar. Op dit moment biedt de zuivelproductie werkgelegenheid aan in totaal +/- 20 vaste fulltime medewerkers. De boerderij biedt werk aan 5 vaste medewerkers. De boerderij en de zuivelproductie vormen tezamen de zuivelboerderij.

Door de productiegroei is een uitbreiding van de zuivelmakerij noodzakelijk voor een continuïteit en werkgelegenheid van de zuivelboerderij. Voorts is rundveestal 1 (ofwel gebouwnummer Z) uit 1983 verouderd en dringend aan vervanging toe vanwege o.a. de hedendaagse, bedrijfseigen en toekomstige welzijnseisen. Vervanging/vernieuwing van de rundveestal, waarbij meer leefruimte wordt geboden aan de koeien, in combinatie met vergroting van de zuivelmakerij maken een vergroting van het bouwvlak noodzakelijk. Ook wordt alle voer-, spoelwater- en mestopslag, erfbeplanting en retentievoorziening, die nu nog buiten het bouwvlak liggen, binnen het bouwvlak opgenomen. Binnen het bouwvlak zal verder worden voorzien in de realisatie van een tweede bedrijfswoning, die vanuit het oogpunt van de omvang van de bedrijfsactiviteiten en het houden van toezicht hierop noodzakelijk is. De uitbreiding zoals die wordt voorgestaan, is in navolgend kaartbeeld weergegeven en vervolgens nader toegelicht.



Beoogde situatie (bron: Pouderoyen Compagnons)

Uitbreiding zuivelproductielijn

De uitbreiding van de zuivelmakerij is gepland op de huidige plaats van rundveestal 1 (ofwel gebouwnummer Z) als bedoeld in de situatietekening van de bestaande situatie (bijlage 1 bij de toelichting). Hierdoor kan de productie geconcentreerd blijven op één locatie binnen

het bedrijf, wat logistiek voordelig en vanwege hygiëne en voedselveiligheid dringend gewenst is. Inclusief de bijbehorende automatisering leidt dit tot een meer dan verdubbeling van de benodigde m² zuivelgebouw en op termijn tot een uitbreiding van de werkgelegenheid. Vanwege de toenemende consumentenvraag is een uitbreiding van de verwerkingscapaciteit noodzakelijk. Ook wordt ingezet op een breder productassortiment van de boerderijzuivel. Door de nieuwe melkveestal en het gekozen huisvestingsstelsel komt een grotere hoeveelheid melk beschikbaar. Er zal een verbetering van de geconditioneerde opslag plaatsvinden. De tanks worden waar mogelijk binnen de bedrijfsgebouwen geplaatst in verband met positievere bedrijfsuitstraling. De basis hiervoor is de verleende milieuvergunning van 8 juni 2011.

Moderniseren en verplaatsen rundveestallen

De nieuw te bouwen stallen, ter vervanging van rundveestal 1 (ofwel gebouwnummer Z) uit 1983, beoogt een hoger dierenwelzijnniveau en wordt daarom welzijnsstal genoemd. Voor het verplaatsen van de huidige melkveestalling is een uitbreiding van het bouwvlak noodzakelijk. De beoogde diervriendelijke huisvesting voor de melkkoeien vraagt extra m²/koe. Afhankelijk van de definitieve te maken keuze neemt daardoor de staloppervlakte met 50 - 100% per dier toe. Dit verklaart een aanzienlijk deel van de gevraagde uitbreiding van het bouwvlak. De nieuwe stal zal een welzijnsstal zijn met vrije keuze van melken en beweiden. Middels deze rundveestal wordt een optimaal duurzame en diervriendelijke huisvesting gerealiseerd. Er wordt geen uitbreiding gevraagd van het vergunde aantal melkkoeien (als bedoeld in de Natuurbeschermingswet 1998 d.d. 10 augustus 2016 met kenmerk 2016-002445).

MVO: educatieve nevenactiviteit

De komende jaren zullen de bestaande Den Eelder-activiteiten ten behoeve van kennisoverdracht aan "boeren, burgers en buitenlui", zowel jong als oud(er), verder worden uitgebreid. Hiervoor zal een bezoekers- en kenniscentrum worden ingericht tot het ontvangen van groepen bezoekers en bezichtiging van de boerderij met zichtstal en bezichtiging van de zuivelmakerij.

Door bovenstaande beschrijving van de ontwikkeling ontstaat een toename van de verkeersbewegingen van en naar de zuivelboerderij.

MVO: duurzame energie en vergroting productcyclus

Den Eelder is een succesvolle pionier op het gebied van duurzame energiewinning uit rundveemest. De eerste fase van deze investering is in 2012 gerealiseerd. In 2015 is de tweede fase gereedgekomen. Deze ontwikkeling kent uitsluitend positieve aspecten; duurzame energie en een vermindering van de methaan uitstoot (broeikasgas). Een bijkomend effect betreft het (beperkte) beslag op een deel van het bouwvlak.

De basis voor de (mono-)vergister is de verleende milieuvergunning van 8 juni 2011 en de milieuneutrale meldingen van 24 september 2012 en 14 augustus 2013. De installatie heeft dezelfde capaciteit.

Locatiegebondenheid

Den Eelder hanteert zoveel mogelijk het principe van vrije keuze tussen weidegang of op stal staan voor de koeien. Daarom worden de koeien sinds 2000 met melkrobots gemolken; de koeien bepalen zelf wanneer en hoe vaak ze gemolken worden.

In 2007 is Den Eelder, mede op verzoek van haar consumenten, weer gestart met weidegang van de melkkoeien. Inmiddels is het systeem van verplichte weidegang doorontwikkeld tot een systeem van vrije keuze weidegang; zoveel als mogelijk bepalen de Den Eelder-koeien zelf of, en hoe lang, ze naar buiten gaan. Dit maakt dat het bedrijf volledig locatiegebonden is; agrarisch erf en omliggende huiskavel vormen een onlosmakelijke eenheid.

Daarvoor beschikt het bedrijf over drie percelen grasland die grenzen aan de stallen (huiskavels). De percelen zijn in totaal circa 47 hectare groot: 16 hectare ten westen, 15 hectare ten oosten en 16 ha ten noordoosten van het bedrijf, zie onderstaande afbeelding. Voor een eenvoudige mogelijkheid van beweiding op het perceel ten noordoosten van het bedrijf wordt met dit plan voorzien in de mogelijkheid een landbouwbrug te realiseren.



Afbeelding: weilanden waar melkkoeien worden beweid

2.5. Landschappelijke inpassing

Als onderdeel van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan, is het van belang om de landschappelijke inpassing van het perceel uit te werken en vast te leggen. Hiervoor is een landschapsplan opgesteld¹, waarin de huidige ruimtelijke context wordt beschreven en hierin worden de mogelijkheden voor een goede landschappelijke inpassing uiteengezet in woord en beeld. Het landschapsplan is als **bijlage** aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

De voorgestelde uitbreiding van het bouwvlak bevindt zich geheel binnen de reeds jaren bestaande erfbeplanting. Daarmee is de landschappelijke inpassing gewaarborgd.



Afbeelding: landschappelijke inpassing

2.6. Beschrijving toekomstige situatie milieu

Vergunningen Natuurbeschermingswet 1998 / Wet natuurbescherming zuivelboerderij

Natuurbeschermingswet vergunning 1 (inmiddels vervangen door Natuurbeschermingswet vergunning 2):

De aanvraag van 16 juni 2014 is gebaseerd op de milieuvergunning van 3 november 1998 c.q. de bestaande inrichting ten tijde van de aanwijzing van de Natura 2000-gebieden. Op 18 februari 2015 is door gedeputeerde staten van Gelderland een vergunning op grond de Natuurbeschermingswet 1998 verleend.

¹ Pouderoyen Compagnons, Toelichting landschappelijke inpassing Molen Achterdijk 3 te Well, 022-211

Natuurbeschermingswet - vergunning 2 (verleend en onherroepelijk):

Omdat de veehouderij nadien is uitgebreid is, na inwerkingtreding van het programma aanpak stikstof (PAS), een aanvraag gedaan waarbij een beroep is gedaan op ontwikkelingsruimte. Op 10 augustus 2016 is een vergunning (met kenmerk 2016-002445) verleend voor het houden van 990 melk- en kalfkoeien en 700 stuks vrouwelijk jongvee in de bestaande stallen. Er is derhalve sprake van een vergunde en onherroepelijke Natuurbeschermingswet – vergunning die overeenkomt met de gerealiseerde dierplaatsen.

Deze vergunning komt verder grotendeels overeen met de bestaande veehouderij-activiteiten volgens de definitieve beschikking Wet milieubeheer locatie Molenachterdijk 3 te Well d.d. 8 juni 2011 bestaande uit 1000 melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar en 700 stuks vrouwelijk jongvee.

Nu voor het verschil van 10 stuks melk- en kalfkoeien (vergelijk onherroepelijke beschikking Wet Milieubeheer versus onherroepelijke Natuurbeschermingswet vergunning) vooralsnog niet kan worden beschikt over een vergunning op grond van de Wet Natuurbescherming, wordt in dit bestemmingsplan uitgegaan van een maximaal toegelaten veebestand dat overeenkomt met de gerealiseerde dierplaatsen en de hiermee corresponderende verleende en onherroepelijke Natuurbeschermingswet vergunning (d.d. 10 augustus 2016 met kenmerk 2016-002445). Dit komt neer op het houden van 990 melk- en kalfkoeien en 700 stuks vrouwelijk jongvee.

Uit de Planmer (gevoegd als **bijlage** bij deze toelichting en als zodanig integraal onderdeel van deze toelichting) blijkt verder dat binnen de met dit bestemmingsplan vastgelegde planologische kaders in het verlengde van de vergunning van 10 augustus 2016 (welke overeenkomt met de feitelijk gerealiseerde aantallen dierplaatsen) sprake is van een uitvoerbaar alternatief.

Conclusie natuurtoestemmingen, Planmer en bestemmingsplan:

In de regels van het bestemmingsplan wordt het toegestane gebruik gekoppeld aan het feitelijke planologische toegestane gebruik ten tijde van vaststelling van dit bestemmingsplan. Dit komt overeen met het aantal gerealiseerde dierplaatsen voor het houden van 990 melk- en kalfkoeien en 700 stuks vrouwelijk jongvee. Daarnaast wordt het gebruik dat overeenkomt met de verleende en onherroepelijke Natuurbeschermingswetvergunning d.d. 10 augustus 2016 toegestaan, die in feite overeenkomt met de voornoemde gerealiseerde dierplaatsen. Uit de Planmer blijkt dat deze onderlegger een uitvoerbaar alternatief vormt voor de uitbreiding van het agrarisch bouwvlak.

Vastleggen diersoorten en dieraantallen in het bestemmingsplan ter borging van het voorkomen van overige potentiële negatieve milieueffecten:

Teneinde tevens overige potentiële negatieve milieueffecten te voorkomen, die verband houden met:

- een toename van het aantal dieren, en/of;
- een andere verhouding tussen melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar en vrouwelijk jongvee;

is ervoor gekozen om in de nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving als bedoeld in artikel 3.1.2 lid e de volgende regels op te nemen:

‘e Dieraantallen melkveehouderijbedrijf

Voor het melkveehouderijbedrijf ter plaatse van Molen Achterdijk 3 geldt de volgende maximaal toegestane veebezetting:

1. Melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar: 990 dieren, en;
2. Vrouwelijk jongvee tot 2 jaar: 700 dieren.’

Deze inkadering van diersoorten en aantallen komt overeen met de verleende en onherroepelijke Natuurbeschermingswet vergunning (d.d. 10 augustus 2016 met kenmerk 2016-002445).

2.7. Beschrijving toekomstige situatie beweiding

Weidegang

De koe in de wei is een kenmerkend onderdeel van het Nederlandse landschap. Stichting Weidegang heeft als doel de zichtbaarheid van koeien in het Nederlandse landschap te stimuleren door weidegang te ondersteunen. Binnen “Den Eelder” wordt robotmelken en de welzijnstal gecombineerd met het aanbieden van vrije keuze weidegang . Stichting Weidegang heeft samen met o.a. robotfabrikanten en Wageningen UR systemen ontwikkeld om robotmelken goed te kunnen combineren. Het stalontwerp is hierop afgestemd.

Beweiden

Den Eelder heeft het dierenwelzijn hoog in het vaandel staan en maakt, als gevolg van de voor de koeien geldende vrije keuze voor beweiding, geen gebruik van het keurmerk weidemelk. Voor een systeem van vrijwillige keuze door de koeien van beweiding is nog geen keurmerk ontwikkeld. Den Eelder is hierin als een voorloper te beschouwen.

Wanneer het beweidingsconcept van Den Eelder wordt gezien in relatie tot de vergunde en onherroepelijke Natuurbeschermingswetvergunning van 2016, dan dient te worden opgemerkt dat geen korting van 5% is toegepast op de ammoniakemissie vanuit de stallen vanwege weidegang. Om deze korting te kunnen toepassen dient aangetoond te

worden dat alle koeien uit de stal tegelijk gedurende ten minste 3 uur per dag buiten verblijven. Den Eelder heeft er bewust voor gekozen dat de koe zelf het moment mag bepalen wanneer deze de weidegang aanvangt en terugkeert in de stal. Dit betekent hiermee ook dat betreffende korting op de ammoniakemissie vanuit de stallen niet aan de orde is. In feitelijke zin zal hiermee de ammoniakemissie minder zijn dan waarmee worst-case is gerekend.

Beweidbaar oppervlak

Voor beweiden kan worden beschikt over circa hectaren. Van de maximaal circa 990 koeien, zullen er circa 250 koeien in de transitiestal verblijven . Er is beweidbaar oppervlak benodigd voor circa 990 koeien.

Welzijnsstal productief melkvee

Het melkvee wordt gehuisvest in een welzijnsstal. Een welzijnsstal is een stal met een beperkt aantal ligboxen voor controle en extra toezicht en begeleiding; lig- en loopgedeelte zijn gecombineerd. Dit systeem betreft in feite een combinatie van een ligboxenstal en een potstal met stro. Eén staldeel wordt hierbij ingericht als zichtstal. De verhouding tussen ligboxen en potstal wordt mede bepaald door de beschikbare milieugebruiksruimte.

De welzijnsstal biedt kansen de duurzaamheid in de melkveehouderij te verbeteren. Daarbij gaat het vooral om een beter dierenwelzijn en betere mest. De uitdaging is om meer ruimte voor de dieren te combineren met minder emissie. Meer ruimte met zachte bodems kan zorgen voor minder klauwproblemen en meer natuurlijk gedrag. In combinatie met gezondere dieren kan hierdoor de levensduur van het vee worden verlengd.

In de transitiestal worden ligboxen en vrijloop gecombineerd door de aanwezigheid van de drachtige en pas gekalfde koeien. Alle veestallen zijn nagenoeg volledig open (voorzien van een schermdeuk) zodat een goed zicht op het melkvee aanwezig is en een optimaal klimaat kan worden geborgd.

De transitiestal is vergund na 2008 en is uitgevoerd als traditionele stal (Rav-code A 1.100). De vergunningverlening is op grond van het Besluit emissiearme huisvesting uitsluitend toegestaan in combinatie met beweiding van de koeien.

2.8. Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen

Voorgeschiedenis: advisering SAAB bij een eerdere ontwikkeling

Aan de Stichting Advisering Agrarische bouwplannen (SAAB) is in het verleden advies gevraagd inzake de toen gevraagde vormverandering van het agrarisch bouwvlak (kenmerk advies: 0028377VBP11/hg d.d. 17 maart 2011). Vanuit landbouwkundig oogpunt is beoordeeld of de aanpassing van het agrarisch bouwvlak noodzakelijk is. Hierbij is

gekeken naar de situering van de bedrijfsgebouwen en de bedrijfskundige, de milieutechnische en bedrijfseconomische noodzaak om bedrijfsgebouwen buiten het bouwvlak op te richten.

Ook de omvang van het bedrijf en het bedrijfstype is in de beoordeling betrokken. Het standpunt was om aanpassing van het bouwvlak slechts toe te staan, indien dit noodzakelijk is uit oogpunt van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering.

De conclusie in 2011 was, dat sprake is van een ruim volwaardige melkrundveehouderij. Om de onderneming in zijn hoedanigheid en naar de toekomst bedrijfseconomisch gezond te houden, vormt een verhoging van het aantal stuks melkvee een positieve ontwikkeling. De vergroting maakt tevens een efficiëntere en diervriendelijker bedrijfsvoering mogelijk. De SAAB was in 2011 dan ook van oordeel dat realisatie van het voornemen tot uitbreiding van een nieuwe strostal (is gerealiseerd als welzijnsstal) noodzakelijk kan worden geacht uit oogpunt van een doelmatige en toekomstgerichte agrarische bedrijfsvoering. Om het bouwplan te kunnen realiseren, was aanpassing van het bouwvlak noodzakelijk.

De SAAB was daarbij van mening dat de gevraagde vormverandering van het agrarisch bouwvlak vanuit landbouwkundig oogpunt voldoende is te rechtvaardigen. De SAAB adviseerde de gemeente Maasdiel derhalve hieraan medewerking te verlenen. Daarop volgend is het wijzigingsplan 'Buitengebied wijziging 2011, Molen Achterdijk 3' d.d. 4 oktober 2011 vastgesteld. Het bouwvlak uit dit wijzigingsplan komt overeen met het bouwvlak als opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2016'. Een en ander zoals beschreven in hoofdstuk 1.

Advisering SAAB met betrekking tot voorliggend initiatief:

Het nu voorliggende verzoek is van vergelijkbare aard: doel is een verbeterde en ruimere huisvesting van een in omvang gelijk blijvende vergunde veestapel en toevoeging van oppervlakte voor de aanwezige melkverwerkende inrichting en andere nevenfuncties.

Op 18 oktober 2017 heeft de SAAB geadviseerd over voorliggende ontwikkeling. In het advies komt de SAAB tot conclusie dat sprake is van een meer dan volwaardige melkrundveehouderij. Om de onderneming in zijn huidige hoedanigheid en naar de toekomst toe bedrijfseconomisch gezond te houden, is het belangrijk dat de huisvesting van dieren, voor wat betreft dierenwelzijn en diergezondheid en productie optimaal is. De bouw van een nieuwe (vervangende) stal maakt een efficiëntere en diervriendelijke bedrijfsvoering mogelijk. De SAAB is dan ook van oordeel dat de realisatie van het voornemen tot uitbreiding/ vervanging met een nieuwe stal noodzakelijk kan worden geacht uit het oogpunt van een doelmatige en toekomstgerichte agrarische bedrijfsvoering. Wel vraagt

de SAAB aandacht te hebben voor zorgvuldig ruimtegebruik en geeft hierbij aan dat er meerdere smaken mogelijk zijn voor wat betreft de te bestemmen voorzieningen zoals spoelwaterbassins en de landschappelijke inpassing. Deze voorzieningen zouden eventueel ook met een maatwerkbestemming buiten het bouwvlak kunnen worden gesitueerd.

Conclusie:

Naar aanleiding van vorenstaande kan worden geconcludeerd dat de realisatie van het voornemen tot uitbreiding / vervanging met een nieuwe stal noodzakelijk kan worden geacht uit het oogpunt van een doelmatige en toekomstgerichte agrarische bedrijfsvoering.

Voor de vormgeving van het bouwvlak is aangesloten bij de systematiek van bestemmen die de gemeente in het buitengebied hanteert, waarin de voorzieningen en de landschapsinpassing zijn ondergebracht in het agrarisch bouwvlak.

3. BELEIDS- EN WETTELIJK KADER

3.1. Internationaal beleid

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 een vernieuwing van een bestaande melkveehouderij. Het voornemen leidt niet tot strijdigheid met de EU kaderrichtlijn Water.

Vogel- en habitatrichtlijn

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

Het plangebied ligt op relatief grote afstand van Natura 2000-gebieden. De hoogste stikstofdepositie vanwege het bedrijf vindt plaats op het gebied 'Rijntakken' (Uiterwaarden Waal, ten noorden van Zaltbommel) op 6,5 kilometer van het bedrijf. Op iets kortere afstand ligt nog een natuurgebied dat is aangewezen als kwetsbaar gebied op grond van de wet ammoniak en veehouderij. Doordat de ammoniakemissie van de veehouderij afneemt, neemt ook de totale stikstofdepositie op alle omliggende natuurgebieden af. Door de verschuiving van de stallen in oostelijke richting kan op enkele delen van de Natura 2000-gebieden wel een minimale toename van stikstofdepositie optreden. Zie hiervoor ook de **bijlagen** waarin de Aerius-berekening en de milieueffectrapportage zijn opgenomen. Voor deze verandering is door gedeputeerde staten van Gelderland een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming verleend waarbij voor de kleine toenames van de stikstofdepositie ontwikkelingsruimte uit het Programma aanpak stikstof is toegedeeld. In het bestemmingsplan is geborgd dat geen activiteiten mogen worden uitgevoerd die kunnen leiden tot een hogere emissie en hiermee

samenhangende stikstofdepositie dan waarvoor de vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is verleend.

3.2. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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. Het rijk benoemt een selectieve inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

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.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn deze 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het betreft de volgende nationale belangen uit de SVIR: 1) Rijksvaarwegen, 2) Project Mainportontwikkeling Rotterdam, 3) Kustfundament, 4) Grote Rivieren, 5) Waddenzee en waddengebied, 6) Defensie, 7) Hoofdwegen en landelijke spoorwegen, 8) Elektriciteitsvoorziening, 9) 'Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen 10) Ecologische hoofdstructuur, 11) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, 12) IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte) en 13) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Onderhavige ontwikkeling raakt geen rijksbelangen zoals bepaald in de SVIR en Barro. De herijking van de EHS is vastgelegd in de provinciale Ruimtelijke Verordening Gelderland.

Bro; ladder voor duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 en nadien op 1 juli 2017 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:

‘De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien’.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling:

De uitbreiding van het bouwvlak ten behoeve van het bieden van meer leefruimte voor de koeien is als een agrarische en derhalve niet als een stedelijke ontwikkeling te beschouwen. Hetzelfde geldt voor de bestemming van de (bestaande) activiteiten verband houdend met de mestbewerking, waarin uitsluitend sprake is van een bewerking van mest afkomstig van de eigen melkveehouderij en samenhangende energiewinning. Dit zijn namelijk activiteiten die feitelijk onderdeel uitmaken van het agrarische proces op het bedrijf. De oprichting van een tweede agrarische bedrijfswoning is voorts tevens niet als stedelijke ontwikkeling aan te merken. De uitbreiding van de verwerkingseenheid voor de zuivelbereiding en het bezoekerscentrum kunnen daarentegen vanuit het oogpunt van de ladder voor duurzame verstedelijking tezamen wel als een stedelijke ontwikkeling worden beschouwd.

Beschrijving van de behoefte aan de ontwikkeling:

Onderhavige ontwikkeling is er met name op gericht om de in hoofdzaak agrarische bedrijfsvoering met bijbehorende productieverwerking op de bestaande locatie duurzaam voort te zetten. Er is in dit verband geen sprake van toename in aantal bedrijven, maar continuering en versterking van bestaande agrarische functies en bijbehorende productverwerking. Verder bestaat uitdrukkelijk de behoefte aan een bezoekerscentrum waarbij de consument kan ervaren waar de boerderijzuivel vandaan komt, waar kennis genomen kan worden van het dierenwelzijnsconcept waarin de koe zelf bepaalt of en wanneer beweiding plaatsvindt. Daarnaast kan de consument ervaren hoe de verwerking van de zuivel plaatsvindt.

Initiatiefnemer ziet voldoende aanleiding en noodzaak hierin te investeren om ook op termijn de bedrijfsvoering te kunnen continueren en uitbreiden. Een ander te meer omdat de bedrijfsformule, waarin sprake is van een rechtstreeks aanvoerlijn van melk tussen de melkveehouderij en de zuivelverwerking, sterk onderscheidend is t.o.v. het proces van melkverwerking dat bij ‘reguliere’ melkveehouderijen plaatsvindt. Bij ‘reguliere’ melkveehouderijen vindt de melkverwerking normaliter namelijk plaats door middel van aanbidding van melk aan coöperatieve melkverwerkende bedrijven op grote afstand van betreffende melkveehouderijen. De uitbreiding van Den Eelder komt hierbij voort uit de eigen vraag die Den Eelder naar zijn zuivelproducten realiseert als gevolg van de landelijke afzetmogelijkheden die het bedrijf heeft.

Is de behoefte op te vangen binnen het bestaande stedelijk gebied?

Nee; het betreft een ontwikkeling die gebonden is aan de bestaande locatie en de aldaar aanwezige agrarische bebouwing en inrichting, waarin sprake is van een rechtstreeks aanvoerlijn van melk tussen de melkveehouderij en de zuivelverwerking. Algehele verplaatsing daarvan naar stedelijk gebied is qua functie (binding met deze locatie in het buitengebied van Maasdriel vanuit het beweidingsconcept) en bedrijfseconomisch niet reëel. Om een bedrijfstechnisch en economisch een verantwoorde en rendabele bedrijfsvoering als zuivelboerderij uit te blijven oefenen is het voorts noodzakelijk dat de melkveehouderij en de zuivelmakerij op één locatie gevestigd blijven.

3.3. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2019 is de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (hierna: Omgevingsvisie) vastgesteld. Dit is een structuurplan van de provincie Gelderland met strategische keuzes op hoofdlijnen. De provincie kiest er in de 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 kleinere kernen en vrijgekomen bebouwing in het landelijk gebied 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.

Op grond van de Omgevingsvisie kan voor een melkveehouderij de planologische verruiming van een bestaand agrarisch bedrijf worden toegestaan.

Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 is de Omgevingsverordening Gelderland door Provinciale Staten vastgesteld. De Omgevingsverordening is met ingang van 17 oktober 2014 in werking getreden en daarna nog geactualiseerd. In de laatste actualisatie 'Actualisatieplan 6 tot wijziging van de Omgevingsverordening Gelderland' (vaststelling 'Actualisatieplan 6 tot wijziging van de Omgevingsverordening Gelderland' d.d. 19 december 2018) is een gewijzigde redactie van het Gelderse plussenbeleid doorvertaald.

De provincie beschikt over een palet van instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening is er één van. 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.

Beleidskader melkveehouderijen in relatie tot voorliggend initiatief:

Uitbreiding van een melkveehouderij kan op grond van de Omgevingsverordening worden toegestaan, zonder dat het beleidskader van het Gelderse Plussenbeleid van toepassing is. Het Gelders Plussenbeleid is geldend voor niet-grondgebonden veehouderijbedrijven of bij gemengde bedrijven geldend voor de niet-grondgebondenveehouderijtakken.

In de toelichting op de Omgevingsverordening wordt nader ingegaan op de melkveehouderij. Hierbij wordt aangegeven dat binnen de grondgebonden landbouw, de melkveehouderij van dominante betekenis is. Niet alleen in economisch opzicht, maar ook als gebruiker van ongeveer 60 procent van het Gelderse platteland. Door dit grote ruimtegebruik is deze productietak ook van groot belang voor ecologische en landschappelijke waarden. Om deze waarden in de agrarische cultuurlandschappen te borgen, is het noodzakelijk een economisch gezonde landbouw te behouden. Grondgebonden veehouderijbedrijven (waaronder de melkveebedrijven) krijgen ruimte om zich te ontwikkelen. Daarbij moeten ze wel zorgen voor ruimtelijke kwaliteit en een goede landschappelijke inpassing. De grondgebonden landbouw zal duurzamer gaan produceren vanuit gesloten, groene kringlopen. Het is zaak dat in de kringloop bodem, gewas, veevoer, vee en de mest terug naar de bodem, zo min mogelijk verliezen optreden en de bodemkwaliteit op peil blijft. Een goede verhouding tussen het aantal dieren en de oppervlakte cultuurgrond waarover het bedrijf beschikt, is hierbij van invloed op een duurzame productie.

In de vooroverlegreactie van Gedeputeerde Staten d.d. 23 januari 2018 wordt bevestigd dat Den Eelder als een grondgebonden veehouderij wordt aangemerkt en dat het Gelders Plussenbeleid niet van toepassing is op de uitbreiding van het agrarisch bouwvlak van Den Eelder.

De provincie geeft hierbij wel aan het belangrijk te vinden dat de bedrijfsvoering van Den Eelder niet strijdig is met de landelijke wettelijke regels rondom grondgebondenheid. Naar aanleiding hiervan kan worden opgemerkt dat Den Eelder zich in zijn bedrijfsvoering blijvend conformeert aan de verplichtingen die voortvloeien uit de landelijke regelgeving ten aanzien van grondgebondenheid. Een en ander zoals bedoeld in de Wet grondgebonden groei melkveehouderij. In het bestemmingsplan zijn hiervoor géén aanvullende regels noodzakelijk.

Daarnaast wordt door de provincie geadviseerd om in de toelichting te verduidelijken dat toekomstige uitbreiding van het bedrijf niet de uitbreiding van het aantal dieren zal betreffen. Naar aanleiding hiervan kan worden opgemerkt dat het bestemmingsplan uitsluitend voorziet in het bieden van meer leefruimte voor het vergunde aantal en soort dieren als bedoeld in de onherroepelijke natuurvergunning d.d. 10 augustus 2016. Dit komt neer op 990 melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar alsmede 700 stuks vrouwelijk jongvee.

Om hierover géén misverstand te laten bestaan, alsmede potentiële negatieve milieueffecten te voorkomen, die verband houden met:

- een toename van het aantal dieren, en/of;
- een andere verhouding tussen melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar en vrouwelijk jongvee;

is ervoor gekozen om in de nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving als bedoeld in artikel 3.1.2 lid e de volgende regels op te nemen:

‘e Dieraantallen melkveehouderijbedrijf

Voor het melkveehouderijbedrijf ter plaatse van Molen Achterdijk 3 geldt de volgende maximaal toegestane veebezetting:

1. Melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar: 990 dieren, en;
2. Vrouwelijk jongvee tot 2 jaar: 700 dieren.’

Beleidskader solitaire bedrijvigheid in relatie tot voorliggend initiatief:

Voor wat betreft de uitbreiding van de niet-agrarische bedrijfsactiviteit van Den Eelder in de vorm van zuivelverwerking is het bepaalde in artikel 2.12 van de omgevingsverordening aangaande solitaire bedrijvigheid relevant.

In dit artikellid wordt bepaald dat een bestemmingsplan de uitbreiding van solitaire bedrijvigheid die leidt tot bedrijfsbebouwing groter dan 1.000 m² en waarbij de uitbreiding zelf groter is dan 250 m² bedrijfsbebouwing is toegestaan mits in de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangetoond dat:

- a. verplaatsing naar een bedrijventerrein in redelijkheid niet mogelijk is;
- b. de uitbreiding regionaal is afgestemd;
- c. de uitbreiding landschappelijk goed wordt ingepast;
- d. en de uitbreiding mogelijk wordt gemaakt met een maatbestemming.

Ad a.:

De verplaatsing naar een bedrijventerrein is in redelijkheid niet mogelijk. Den Eelder hanteert een uniek bedrijfsconcept waarbij de melk vanuit de melkveehouderij direct op locatie wordt verwerkt tot zuivel. Dit concept met een onlosmakelijk verband tussen de melkveehouderij en de zuivelverwerking maakt het niet mogelijk om de activiteiten in te plaatsen op een bedrijventerrein. Een verplaatsing van de alle bedrijfsactiviteiten naar een bedrijventerrein is voorts economisch niet uitvoerbaar.

Ad. b.:

De gemeente Maasdriel heeft het initiatief regionaal afgestemd. Hieruit zijn geen opmerkingen ten aanzien van het initiatief voortgekomen.

Ad. c:

In de **bijlagen** bij dit bestemmingsplan is een landschapsinpassingsplan, voorzien van een toelichting, opgenomen op grond waarvan kan worden vastgesteld dat met het initiatief sprake is van een adequate landschapsinpassing. De landschapsinpassing is voorts in de planregels voor wat betreft realisatie en instandhouding geborgd.

Ad. d.:

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een maatwerkbestemming. Voorzover het de niet-agrarische bedrijfsonderdelen betreft, zijn deze in het onderling verband tussen de verbeelding en de planregels specifiek ingekaderd. Voor de mogelijke activiteiten van de zuivelverwerking is op de verbeelding een specifieke aanduiding opgenomen met een doorvertaling in de planregels (hiermee is de locatie en omvang vastgelegd). Verder is door middel van het begrip 'zuivelboerderij' in de begripsbepalingen de maximale milieucategorie van de zuivelverwerkende activiteiten geborgd.

Beleidskader Gelders Natuurnetwerk in relatie tot voorliggend initiatief:

Daarnaast bevat de verordening de vertaling van het Gelders Natuur Netwerk (GNN) en de groene ontwikkelingszone (GO). De ecologische hoofdstructuur is in de nieuwe omgevingsverordening daarmee begrensd. De geactualiseerde begrenzing van het GNN leidt ertoe dat uitsluitend robuuste structuren ten westen en zuiden van de planlocatie, op meer dan 850 meter, een status hebben. Het is redelijkerwijs uit te sluiten dat dit voor onderhavig initiatief effect zou kunnen hebben of dat

het initiatief effect heeft op deze zones. Zie hiervoor ook de **bijlage** waarin de Quicksan flora en fauna is verval.

3.4. Beleid Waterschap

3.4.1. Waterbeheerplan 2016 – 2021

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.

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.

3.4.2. Keur waterkeringen en wateren

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

3.5. Gemeentelijk beleid

Visie Maasdriel 2020+

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

De visie beoogt een voor de toekomst heldere profilering van de gemeente naar de eigen burgers en ondernemers. De visie maakt helder waar de gemeente voor staat, welke ontwikkeling zij ambieert en waarvoor de gemeente zich de komende jaren hard wil maken richting de eigen bevolking, ondernemers en andere voor de ontwikkeling van Maasdriel belangrijke partijen. De visie richt zich daarmee ook op de bij de ontwikkeling van de gemeente betrokken partijen, zoals de provincie, de buurgemeenten, kamer van koophandel, waterschap, landbouworganisaties, marktpartijen, woningstichtingen, onderwijs en vele anderen.

Voorliggend initiatief tot uitbreiding van een bijzonder buitengebiedgebonden zuivelboerderij, past in de beleidsdoelstelling om het buitengebied zowel ruimtelijk als functioneel te versterken. Daarnaast past de ontwikkeling in het economisch beleid van de gemeente, daar het bedrijf, alleen al binnen het bedrijf zelf, 25 arbeidsplaatsen genereert.

Mobiliteitsplan

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

In het verkeerscirculatieplan, dat een onderdeel vormt van het mobiliteitsplan, is een aantal nieuwe ontsluitingsroutes opgenomen. Deze zijn van doorslaggevend belang voor het functioneren van de verkeerscirculatie en daarmee voor het creëren van aantrekkelijke woongebieden in de kernen. Voor het plangebied is vooral de ligging aan een belangrijke hoofdonsluiting in het buitengebied van belang. De bereikbaarheid is daarmee zeer goed, zowel voor zwaarder verkeer als bezoekers van het bedrijf. De verkeersstructuur kan een beperkte verkeerstoename als gevolg van de uitbreiding zeer wel aan.

Structuurvisie en plan-MER Maasdriel

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

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

Voorliggend project bestaat uit het uitbreiden van een melkveehouderijbedrijf met zuivelverwerking in de vorm van een zuivelboerderij met enkele nevenactiviteiten op een locatie in het open komgebied die zich daar uitstekend voor leent. Hiermee wordt een duurzame versterking gerealiseerd in de lokale werkgelegenheid en bedrijvigheid.

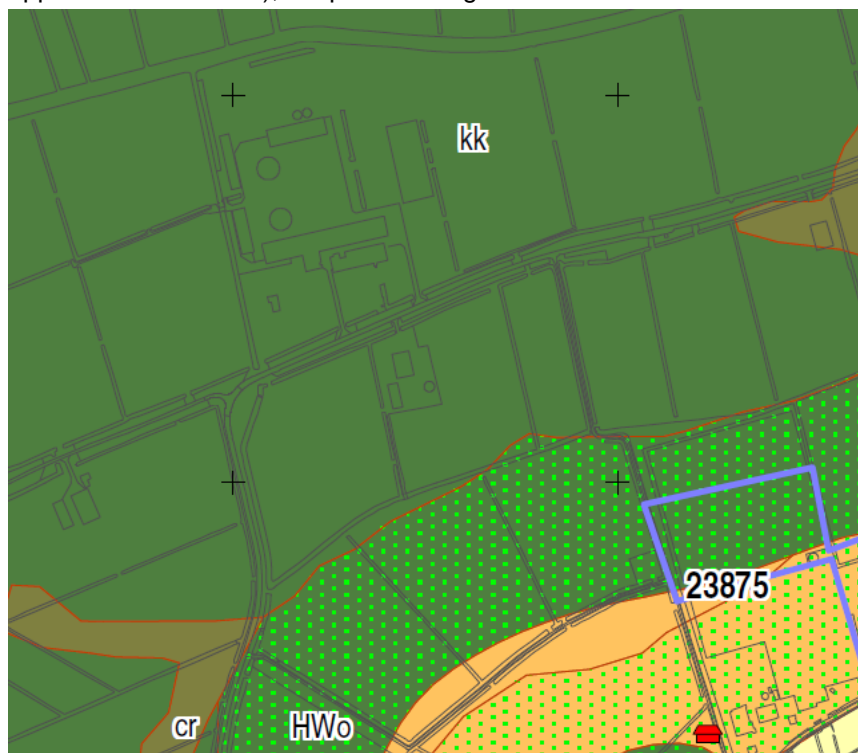
Nota 'Aantrekkelijk verleden tussen de rivieren. Archeologiebeleid gemeente Maasdriel 2013 - 2016'

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

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

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

Dit resulteerde in een evenwichtig vrijstellingsbeleid waarin 8 verschillende categorieën 'waarde archeologie' zijn onderscheiden, ieder met een bepaalde vrijstelling (diepte onder maaiveld in combinatie met oppervlakte in meters), aflopend in rang van 1 tot en met 8.



Het plangebied is gelegen in een gebied dat behoort tot het komgebied (kk). Hiervoor geldt voor alle perioden een lage verwachting. Daardoor geldt er ook geen archeologische onderzoeksplicht.

4. PLANOLOGISCHE ASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst op relevante milieukundige en planologische aspecten.

4.1. Wegverkeerslawaaï

Er zal een tweede bedrijfswoning worden gerealiseerd, op een iets andere locatie dan waar op grond van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2016' (en het voorheen geldende wijzigingsplan) deze woning mogelijk is. In dit kader is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï verricht². De nieuwe woonbestemming is gesitueerd buiten de kom van Well, gemeente Maasdriel en ondervindt een geluidbelasting van het wegverkeer op de Molen Achterdijk (N832).

Bij het berekenen van de geluidsbelasting dient rekening te worden gehouden met de verkeerssituatie 10 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan. In dit plan is daarom de invloed van het openstellen van de Maas-Waalweg meegenomen. Deze vormt de laatste infrastructurele verbinding tussen de kruising Maas-Waalweg – Delwijnestraat – Wellseindestraat in de gemeente Zaltbommel en de T-kruising Molenachterdijk / N832 in de gemeente Maasdriel. Door realisatie van deze weg wordt de Maas-Waalweg doorgetrokken en is de verbindingsweg voltooid.

De geluidbelasting ter plaatse van de maatgevende gevels van de woonbestemming vanwege het verkeer op de Molen Achterdijk inclusief de correctie ex art. 110g van de Wet geluidhinder, bedraagt ten hoogste 52 dB. Bij deze locatie wordt de voorkeursgrenswaarde op de maatgevende gevel van 48 dB overschreden.

Om te voldoen aan de eisen van de Wet geluidhinder en om een goed woon- en leefklimaat in het kader van een goede ruimtelijke ordening te waarborgen zal met een nader onderzoek moeten worden aangetoond dat de geluidbelasting binnen de woning in de geluidgevoelige vertrekken niet hoger is dan 33 dB. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning zal de vereiste karakteristieke geluidwering moeten worden getoetst.

Conclusie

Vooralsnog wordt geen knelpunt in de uitvoerbaarheid verwacht omdat een normale gevel van een woning een minimale geluidwering van 20 dB heeft. Het is zelfs aannemelijk dat een gevel van een nieuwbouwwoning, als gevolg van de sinds 1 januari 2011 geldende strengere EPC-normen,

² NIPA milieutechniek b.v., Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Molen Achterdijk te Well, rapportnummer 15063-3, 31 maart 2017

een grotere geluidreductie tot gevolg heeft dan de 20 dB die in het Bouwbesluit worden gehanteerd.

Daarnaast zal de toename van verkeer als gevolg van de uitbreiding dusdanig beperkt zijn, dat de geluidbelasting als gevolg van wegverkeer op de gevels van gevoelige objecten niet wezenlijk zal toenemen. Op voorhand staat vast dat aan de wettelijke normen voor dit aspect zal worden voldaan.

4.2. 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 richtafstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' in beginsel als maatgevend beschouwd. Van de richtafstanden kan worden afgeweken op basis van specifiek nader onderzoek. De ruimtelijke scheiding moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of het perceel kwetsbaar is voor hinder.

Voor wat betreft de vaststelling van richtafstanden wordt verschil gemaakt tussen een rustige woonomgeving of een gemengd gebied. De planlocatie is direct gelegen naast de hoofdinfrastructuur van een doorgaande provinciale weg, de N832. Tevens liggen er nog enkele agrarische bedrijven op een iets grotere afstand. Overeenkomstig de VNG-brochure behoort de planlocatie tot het omgevingstype "gemengd gebied". Dit betekent dat de richtafstanden toebehorende bij een milieucategorie als opgenomen in de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering met één trede kunnen worden verlaagd.

De geplande vernieuwing van het agrarisch bedrijf en de zuivelboerderij voorziet niet in het toevoegen van een milieugevoelig object.

Het agrarisch bedrijf kent een milieuzonering als gevolg van de activiteit ter plekke. Het bedrijf betreft een melkrundveehouderij. Een dergelijke inrichting kent een grootste indicatieve milieuzonering van 100 m als gevolg van geur en 30 m als gevolg van geluid en stof. In een gemengd gebied komt dit neer op respectievelijk 50 m als gevolg van geur en 10 m als gevolg van geluid en stof.

De gemeente Maasdriel beschikt over eigen geurbeleid, waarin zowel de voorgrondbelasting van individuele bedrijven als de gecumuleerde belasting in het gebied (achtergrondbelasting) is beoordeeld. Ter plekke van het plangebied en de directe omgeving is sprake van een acceptabel niveau als gevolg van geur ten gevolge van veehouderijen. Op basis hiervan wordt gesteld dat ten aanzien van veehouderijen gelegen in het buitengebied een vaste afstand van 50 m dient te worden aangehouden

om een goed woon- en leefklimaat binnen geurgevoelige objecten te kunnen waarborgen.

Voor de zuivelboerderij geldt een maximale milieucategorie 3.2 als bedoeld in de VNG Brochure bedrijven en milieuzonering als gevolg van een verwerkingscapaciteit die minder dan 55.000 t/j bedraagt. Dit betekent dat als grootste indicatieve afstand voor milieuzonering geldt: 100 m voor geluid en 50 m voor geur (uitgaande van een rustige woonomgeving). In onderhavig gemengd gebied komt dit neer op respectievelijk 50 m voor geluid en 30 m voor geur.

Ten aanzien van de ontwikkeling zijn de functies in de omgeving beoordeeld. In onderstaande tabel is de onderlinge kortste afstand tussen het bouwvlak van Molen Achterdijk 3 en de bouwvlakken van direct omliggende bedrijven weergegeven. Hierbij is uitgegaan van de situatie na aanpassing van het bouwvlak van Molen Achterdijk 3.

Adres	Soort bedrijf	Onderlinge kortste afstand rand bouwvlakken ten opzichte van bouwvlak Molen Achterdijk 3 (als gevolg van dit plan) en genoemd bedrijf
Molen Achterdijk 6	Melkveehouderijbedrijf	circa 280 meter
Molen Achterdijk 8	Melkveehouderijbedrijf	Circa 59 meter
Molen Achterdijk 12	Melkveehouderijbedrijf	Circa 295 meter

Uit bovenstaande tabel blijkt dat voor wat betreft het aspect geur (vanwege de veehouderij en de zuivelbereiding) voor bestaande en mogelijk op te richten gevoelige objecten in alle gevallen wordt voldaan aan de in deze gemengde omgeving geldende minimale richtafstand van 50 meter.

Voor wat betreft het aspect geluid in verband met de veehouderij en de zuivelbereiding kan worden vastgesteld dat in alle gevallen wordt voldaan aan de in deze gemengde omgeving geldende minimale richtafstand van respectievelijk 10 en 50 meter. Van belang om hierbij op te merken is dat:

- de kortste afstand tussen het bouwvlak van Molen Achterdijk 3 en het bouwvlak van Molen Achterdijk 8 tenminste 59 meter bedraagt, en;
- de kortste afstand tussen de plaats waar op grond van dit bestemmingsplan de zuivelbereiding plaats kan vinden (ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – zuivelboerderij') en het bouwvlak van Molen Achterdijk 8 tenminste 75 meter bedraagt.

De huidige kortste afstand en positie van de veehouderij en de zuivelbereiding wordt vastgelegd met een aanduiding op de verbeelding van het bestemmingsplan teneinde te borgen dat de onderlinge afstand niet verder kan worden verkleind.

Voorts wordt in het begrip 'zuivelboerderij' dat is opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan vastgelegd dat voor de zuivelboerderij een maximale milieucategorie 3.2 als bedoeld in de VNG Brochure bedrijven en milieuzonering is toegestaan. Hiermee wordt een bedrijfssituatie voorkomen waarvoor grotere richtafstanden gelden.

Voor wat betreft het aspect geluid kan derhalve op basis van worden geconcludeerd dat sprake is van een adequate bedrijven en milieuzonering op basis van de VNG brochure bedrijven en milieuzonering.

Desalniettemin is er alsnog voor gekozen om een akoestisch onderzoek industrielawaai uit te voeren, waarbij zowel is gekeken naar de ruimtelijke inpasbaarheid als naar de vergunbaarheid van het voornemen. Een en ander in verband met het feit dat de inrichtingsgrens van Molen Achterdijk 3 op kortere afstand (37 meter) tot aan het bouwvlak van Molen Achterdijk 8 is gelegen en de indirecte hinder ten gevolge van verkeersbewegingen van een naar de inrichting hiermee nauwgezet in beeld kan worden gebracht. Dit wordt verder in paragraaf 4.3 besproken, waarbij op voorhand moet worden vermeld dat sprake is van ruimtelijke inpasbaarheid vanwege het feit dat het planvoornemen niet leidt tot belemmeringen voor de omgeving en daarmee ook niet voor het plan.

Conclusie:

Op basis van bovenstaande geldt dat het aspect bedrijven en milieuzonering niet leidt tot belemmeringen voor het plan.

4.3. Industrielawaai

In de bijlage bij de toelichting is een akoestisch onderzoek industrielawaai Molen Achterdijk 3 te Well opgenomen (d.d. 24 september 2019, kenmerk: M167018.001.001/JGO). Dit onderzoek maakt integraal onderdeel uit van deze toelichting. Voor zover van belang voor de ruimtelijke inpasbaarheid van het planvoornemen, kunnen de navolgende conclusies worden getrokken.

Ruimtelijke procedure representatieve bedrijfssituatie

In navolgende tabel zijn de conclusies samengevat van de geluidsbelasting op de randen van het bouwvlak Molen Achterdijk 8 te Well op een beoordelingshoogte van 1,5 meter (begane grond) voor de dagperiode en 5,0 meter (eerste verdieping) voor de avond- en nachtperiode én op enig punt op een afstand van 50 meter van de grens van de inrichting.

<i>Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$)</i>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau voldoet aan de geluidgrens-waarde van stap 2 uit de VNG-publicatie, zijnde 50 dB(A) etmaalwaarde voor gemengd gebied.</i> • <i>Buitenplanse inpassing is mogelijk.</i>
<i>Maximaal geluidniveau (L_{Amax})</i>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Het maximale geluidniveau voldoet aan de geluidgrenswaarde van stap 2 uit de VNG-publicatie, zijnde 70 dB(A) etmaalwaarde voor gemengd gebied.</i> • <i>Buitenplanse inpassing is mogelijk.</i>
<i>Indirecte hinder</i>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Indirecte hinder als gevolg van af- en aanvoerend verkeer naar de inrichting voldoet aan de geluidgrenswaarde van stap 2 uit de VNG-publicatie, zijnde 50 dB(A) etmaalwaarde.</i>

In navolgende tabel zijn de conclusies samengevat van de geluidsbelasting op de randen van het bouwvlak Molen Achterdijk 8 te Well op een beoordelingshoogte van 1,5 meter (begane grond) voor de dagperiode en 8,0 meter (tweede verdieping) voor de avond- en nachtperiode én op enig punt op een afstand van 50 meter van de grens van de inrichting.

<i>Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$)</i>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau voldoet aan de geluidgrens-waarde van stap 2 uit de VNG-publicatie, zijnde 50 dB(A) etmaalwaarde voor gemengd gebied.</i> • <i>Buitenplanse inpassing is mogelijk.</i>
<i>Maximaal geluidniveau (L_{Amax})</i>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Het maximale geluidniveau voldoet aan de geluidgrenswaarde van stap 2 uit de VNG-publicatie, zijnde 70 dB(A) etmaalwaarde voor gemengd gebied.</i> • <i>Buitenplanse inpassing is mogelijk.</i>
<i>Indirecte hinder</i>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Indirecte hinder als gevolg van af- en aanvoerend verkeer naar de inrichting voldoet aan de geluidgrenswaarde van stap 2 uit de VNG-publicatie, zijnde 50 dB(A) etmaalwaarde.</i>

Ruimtelijke procedure representatieve + incidentele bedrijfssituatie

In navolgende tabel zijn de conclusies samengevat van de geluidsbelasting op de randen van het bouwvlak Molen Achterdijk 8 te Well op een beoordelingshoogte van 1,5 meter (begane grond) voor de dagperiode en 5,0 meter (eerste verdieping) voor de avond- en nachtperiode én op enig punt op een afstand van 50 meter van de grens van de inrichting.

<i>Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$)</i>	<ul style="list-style-type: none">• <i>Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau voldoet aan de geluidgrens-waarde van stap 2 uit de VNG-publicatie, zijnde 50 dB(A) etmaalwaarde voor gemengd gebied.</i>• <i>Buitenplanse inpassing is mogelijk.</i>
<i>Maximaal geluidniveau (L_{Amax})</i>	<ul style="list-style-type: none">• <i>Het maximale geluidniveau voldoet aan de geluidgrenswaarde van stap 2 uit de VNG-publicatie, zijnde 70 dB(A) etmaalwaarde voor gemengd gebied.</i>• <i>Buitenplanse inpassing is mogelijk.</i>
<i>Indirecte hinder</i>	<ul style="list-style-type: none">• <i>Indirecte hinder als gevolg van af- en aanvoerend verkeer naar de inrichting voldoet niet aan de geluidgrenswaarde van stap 2 uit de VNG-publicatie, zijnde 50 dB(A) etmaalwaarde. Volgens stap 3 uit de VNG-publicatie is het in gemengd gebied mogelijk om de geluidsbelasting ten gevolge van de verkeersaantrekkende werking te toetsen aan 65 dB(A) etmaalwaarde. Hieraan wordt voldaan.</i>• <i>Buitenplanse inpassing is mogelijk met motivering door BG.</i>

In navolgende tabel zijn de conclusies samengevat van de geluidsbelasting op de randen van het bouwvlak Molen Achterdijk 8 te Well op een beoordelingshoogte van 1,5 meter (begane grond) voor de dagperiode en 8,0 meter (tweede verdieping) voor de avond- en nachtperiode én op enig punt op een afstand van 50 meter van de grens van de inrichting.

<i>Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$)</i>	<ul style="list-style-type: none">• <i>Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau voldoet aan de geluidgrens-waarde van stap 2 uit de VNG-publicatie, zijnde 50 dB(A) etmaalwaarde voor gemengd gebied.</i>• <i>Buitenplanse inpassing is mogelijk.</i>
--	--

*Maximaal
geluidniveau
(L_{Amax})*

- Het maximale geluidniveau voldoet aan de geluidgrenswaarde van stap 2 uit de VNG-publicatie, zijnde 70 dB(A) etmaalwaarde voor gemengd gebied.
- Buitenplanse inpassing is mogelijk.

Indirecte hinder

- Indirecte hinder als gevolg van af- en aanvoerend verkeer naar de inrichting voldoet niet aan de geluidgrenswaarde van stap 2 uit de VNG-publicatie, zijnde 50 dB(A) etmaalwaarde. Volgens stap 3 uit de VNG-publicatie is het in gemengd gebied mogelijk om de geluidsbelasting ten gevolge van de verkeersaantrekkende werking te toetsen aan 65 dB(A) etmaalwaarde. Hieraan wordt voldaan.
- Buitenplanse inpassing is mogelijk met motivering door BG.

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat het planvoornemen ruimtelijk inpasbaar is en dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit betekent tevens dat de mogelijke oprichting van een agrarische bedrijfswoning ter plaatse van Molen Achterdijk 8 hiermee niet wordt belemmerd.

4.4. Geurhinder

Sinds 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) van kracht. In deze wet zijn normen opgenomen ter beoordeling van vergunningen krachtens de Wet milieubeheer voor veehouderijen, voor zover het betreft geurhinder vanwege tot die veehouderijen behorende dierverblijven. Ook in het kader van de ruimtelijke ordening dient rekening gehouden te worden met de normen opgenomen in deze wet.

Hiertoe dient in eerste instantie te worden beoordeeld in hoeverre een goed woon- en verblijfklimaat kan worden gegarandeerd bij realisering van de uitbreiding (belang omliggende geurgevoelig objecten). Daarnaast dient te worden beoordeeld of iemand niet onevenredig in zijn belangen wordt geschaad (belangen omliggende veehouderijen en derden).

Voor het bedrijf is een milieuvergunning aanwezig; het aantal dieren op het bedrijf blijft ongewijzigd, de veestal wordt slechts op een andere locatie binnen het bouwvlak geplaatst. Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij geldt hiervoor een vaste afstand van 50 m tot

geurgevoelige objecten. Hieraan wordt voldaan. De dichtstbijzijnde bestaande geurgevoelige objecten betreffen burgerwoningen aan de Klemit ten westen van het perceel op een afstand van circa 750 m gelegen. De dichtstbijzijnde mogelijk op te richten agrarische bedrijfswoning ter plaatse Molen Achterdijk 8 is gelegen op 59 m uitgaande van de kortste onderlinge afstand van de betreffende bouwvlakken.

Conclusie

De wijziging leidt derhalve op het aspect geur niet tot andere of grotere nadelige gevolgen voor het milieu.

4.5. Bodemkwaliteit

Gezien het gebruik zoals dat in het verleden heeft plaatsgevonden (agrarisch grondgebruik), is de locatie bodemkundig niet verdacht. De gemeente zal evenwel in het kader van de omgevingsvergunning het aspect bodemkwaliteit toetsen. Derhalve is er reeds in deze fase een bodemonderzoek en nader bodemonderzoek verricht.³ De rapportages zijn als **bijlagen** bij deze toelichting gevoegd. Hieruit blijken de volgende resultaten:

Algehele conclusie en aanbeveling bodemonderzoek 2016:

Voor de algemene bodemkwaliteit werd de hypothese gesteld van een onverdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging, aangezien maximaal lichte verontreinigingen werden verwacht.

Op basis van de onderzoeksresultaten dient de onverdachte hypothese voor de onderzoekslocatie te worden verworpen, aangezien in het grondwater sterk verhoogde gehalten met nikkel zijn vastgesteld. In de grond zijn bovendien maximaal licht verhoogde gehalten voor diverse parameters aangetoond.

Op basis van de sterk verhoogde gehalten voor nikkel in het grondwater dient formeel gezien een nader bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Ondanks het feit dat de rapportage beargumenteert dat nader onderzoek materieel gezien niet zinvol is, is alsnog ingezet op nader bodemonderzoek. Dit nadere bodemonderzoek is uitgevoerd en vertaald in een rapportage van 18 april 2017.

Conclusies en aanbeveling bodemrapport 2017:

Middels de voorliggend onderzoeken is de milieuhygiënische kwaliteit van de (water)bodem ten behoeve van de herinrichting van zuivelboerderij "Den Eelder" aan de Molen Achterdijk 3- 7

³ Verhoeven Milieutechniek B.V., Diverse onderzoeken, Herinrichting zuivelboerderij "Den Eelder", B15.6304/R6304/CS, 2 februari 2016 en Nader bodemonderzoek 'Onderdeel B: Aanvullende onderzoeken ten behoeve van het bestemmingsplan' d.d. 18 april 2017.

Well in voldoende mate vastgelegd en bestaan geen belemmeringen tegen de bestemmingsplanwijziging.

De eindsituatie ter plaatse van de bovengrondse tank is in voldoende mate vastgesteld. Daarnaast bestaan geen bezwaren tegen het dempen van de watergang/sloot.

Op de diverse (deel)locaties zijn in de grond en het grondwater maximaal licht verhoogde gehalten aangetoond.

Ter plaatse van de nieuwbouw zuivelboerderij ter plaatse van te slopen stallen blijkt dat in de plaatselijke puinverharding asbest is aangetoond (43,2 mg/kg d.s.) die onder de interventiewaarde blijft en onder de norm voor nader onderzoek (50 mg/kg d.s.).

Ter plaatse van gedempte watergang nabij de (na)vergisters blijkt dat in de bodem (zwerf)asbest is aangetoond (42 mg/kg d.s.) die onder de interventiewaarde blijft en onder de norm voor nader onderzoek (50 mg/kg d.s.).

De eindsituatie ter plaatse van de bovengrondse tank is in voldoende mate vastgesteld. Uit de toetsing van de analyseresultaten van waterbodemmonsters WB01 t/m WB04 kan worden geconcludeerd dat het slib maximaal geclassificeerd wordt als niet toepasbaar (> Industrie) op de bodem en als klasse B in zoet oppervlaktewater. Het slib is wel verspreidbaar op het aangrenzende perceel. Indien grond en/of baggerspecie van de locatie wordt afgevoerd en elders tijdelijk wordt opgeslagen en/of wordt toegepast, kan in overleg met het bevoegd gezag worden bepaald of voorliggend onderzoek afdoende is voor de acceptatie van de grond/baggerspecie. Indien het rapport niet afdoende is, dient alsnog een keuring conform het Besluit bodemkwaliteit worden uitgevoerd, alvorens een verwerkingslocatie kan worden geselecteerd.

Algehele conclusie aspect bodem:

Het aspect bodemkwaliteit levert geen problemen op voor de planvorming.

4.6. Leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen met een planologische bescherming. 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 aan de straatzijde is evident. De uitbreiding is echter voorzien aan de zij- en achterzijde van het agrarisch bouwvlak.

Conclusie

Het aspect leidingen vormt geen belemmering voor het plan.

4.7. Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (en geïmplementeerd in de Wet milieubeheer) is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Verkeersbewegingen

Onderhavig voornemen heeft slechts een beperkt aantal extra verkeersbewegingen tot gevolg. Zoals eerder uitgelegd zal de zuivelproductie toenemen en zal het bezoekerscentrum naar verwachting ook leiden tot meer verkeersbewegingen door een toename van het aantal bezoekers. Het doorrekenen van het verwachte aantal verkeersbewegingen in de NIBM-tool van InfoMill geeft de conclusie dat niet in betekenende mate wordt bijgedragen aan de luchtkwaliteit. Dit betekent dat er geen nader onderzoek benodigd is.

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		50
Aandeel vrachtverkeer		15,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,15
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Veehouderij

Met modellen is in het kader van de milieueffectrapportage (zie hiervoor de **bijlage** bij deze toelichting) de concentratie fijnstof in de omgeving berekend. Bij de omliggende verblijfslocaties is de bijdrage van de het bedrijf aan de jaargemiddelde concentratie fijnstof maximaal 0,01 µg/m³, bij een achtergrondwaarde van circa 21 µg/m³. Het aantal dagen per jaar waarop de waarde van 50 µg/m³ wordt overschreden is 9,3 en dit aantal wijzigt niet. De activiteiten die het plan mogelijk maakt dragen niet in betekenende mate bij aan de concentraties schadelijke stoffen in de

lucht. Er is geen relevant verschil tussen de bestaande situatie en het voornemen.

Conclusie

Op het aspect luchtkwaliteit voldoet het plan aan de gestelde normen.

4.8. Externe veiligheid

Binnen de inrichting vinden activiteiten plaats die een risico kunnen vormen voor mensen die in de directe omgeving verblijven. Het betreft met name de opslag van gevaarlijke stoffen:

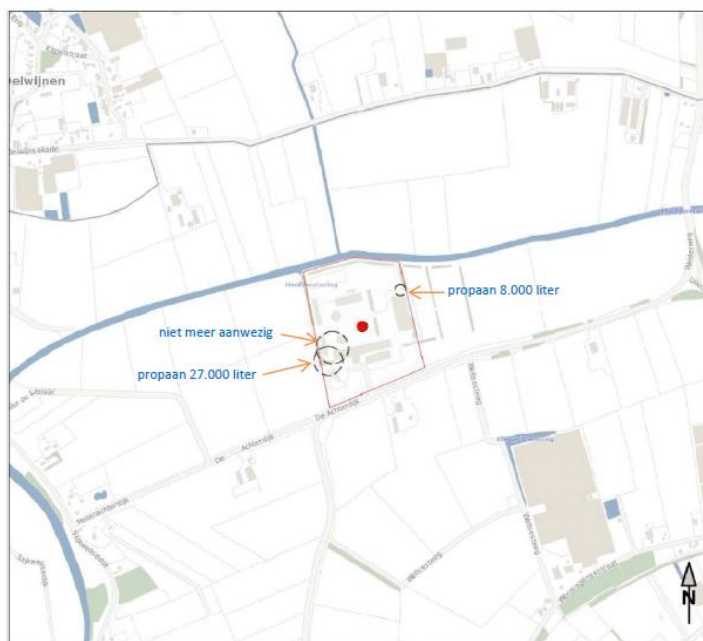
- opslag van (bio)gas in twee silo's van de mestvergistingsinstallatie;
- opslag propaan in twee bovengrondse tanks met inhoud van 27.000 liter + 8.000 liter (Door het gebruik van biogas is het verbruik van propaan belangrijk afgenomen. De propaantanks zijn nog wel aanwezig op het bedrijf en dienen vooral als back-up in geval van storing of onderhoud bij de vergistingsinstallatie);
- opslag van diverse gevaarlijke stoffen (onder andere chloorbleekloog, formaline, salpeterzuur, natronloog, reinigingsmiddelen, speedip);
- opslag dieselolie, in twee bovengrondse tanks, totaal 15.000 liter, inpandig op een vloestofdichte vloer.

De regels uit het Activiteitenbesluit en de betreffende PGS zijn van toepassing op de opslag van gevaarlijke stoffen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is van toepassing vanwege de opslag van propaan binnen de inrichting. Het betreft een zogenaamde 'categoriale inrichting' waarvoor in de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) vaste afstanden zijn opgenomen om te voldoen aan de grens- en richtwaarde voor het groepsrisico van 10-6 per jaar. Voor een bovengrondse reservoir met een inhoud tussen 20 en 50 m³ en een jaarlijkse doorzet van minder dan 100 m³ per jaar (bij 'den Eelder' is de huidige doorzet circa 15 m³ per jaar), geldt een afstand tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van 25 meter.

Op basis van de VNG-Brochure Bedrijven en Milieuzonering geldt er voor melkveehouderijen (fokken en houden van rundvee, SBI 0121) voor het aspect gevaar een richtafstand van 10 meter tot omliggende verblijfsobjecten. Voor zuiverbereiding uit melk met een verwerkingscapaciteit van minder dan 55.000 ton per jaar (SBI 1551) is de richtafstand voor gevaar 30 meter. Voor de bovengrondse opslag van propaan is bovenstaande wettelijke afstandsnorm van 25 meter vanuit het Revi van toepassing (de richtafstand vanuit de VNG-Brochure is hiermee niet meer relevant). Voor de bovengrondse opslag van brandbare vloeistoffen (tot 10 m³) is op grond van de Brochure de richtafstand 50 meter van toepassing en voor gasgestookte stookinstallaties tot 2,5 MW is de richtafstand 10 meter. De grootste relevante richtafstand vanuit de VNG-Brochure is daarom 50 meter.

De afstand tot verblijfsobjecten in de omgeving van de inrichting alsook de afstand tot de openbare weg is voldoende groot zodat deze activiteiten geen bijzonder risico vormen voor mensen die buiten de inrichting verblijven. In de omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen of leidingen die een risico vormen voor de veiligheid in het plangebied.



Afbeelding: risicosatlas (bewerking Rombou als opgenomen in milieueffectrapportage)

Conclusie

Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor het plan. Een nadere toets aan het aspect extern veiligheid kan achterwege blijven.

4.9. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Gezien de plaatselijke bodemgesteldheid (komgronden) is de archeologische verwachtingswaarde ter plaatse van de uitbreiding laag. Archeologische waarden worden dan ook niet verwacht en er wordt geen nader onderzoek noodzakelijk geacht.

Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg in werking getreden. Als gevolg van de MoKo is het Bro (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, rekening is gehouden. Ook de facetten historische bouwkunde en

historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het plan voorziet in de uitbreiding van een agrarisch bouwvlak, waarbij de uitbreiding is voorzien binnen de reeds aanwezige landschappelijke inpassing met randbeplanting. De locatie is solitair gelegen in een open komgebied.

Conclusie

Als gevolg van het plan worden geen cultuurhistorische waarden aangetast of geschaad. Gelet op vorenstaande geldt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.10. Ecologie

Gebieden -Natuurbeschermingswet en Nationaal NatuurNetwerk

Het plangebied maakt geen deel uit van beschermde gebieden.⁴ In de omgeving liggen diverse onderdelen van het Gelders Natuurnetwerk en Natura 2000. De afstand van deze gebieden tot het plangebied is dermate groot dat grensoverschrijdende effecten zijn uit te sluiten met uitzondering van stikstof. Dit aspect valt buiten het kader van dit onderzoek en wordt apart behandeld. Zie hiervoor ook de **bijlagen** waarin de Aerius-berekening en de milieueffectrapportage zijn opgenomen.

Beschermde soorten – flora en fauna

De Wet Natuurbescherming 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 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.

Het plan betreft de uitbreiding van een zuivelboerderij. Ten behoeve van de uitbreiding van het bedrijf is een ecologisch onderzoek noodzakelijk.

⁴ Bureau Bleijerveld, Quick Scan Flora en Fauna Molen Achterdijk 3 Well, 05 september 2017

Hiervoor is een quickscan flora en fauna verricht.⁵ Hieruit blijken voor beschermde soorten de volgende resultaten:

In het plangebied en op de plaatsen van de ingrepen zijn licht beschermde soorten uit de soortgroepen zoogdieren en amfibieën te verwachten. Daarnaast moet rekening worden gehouden met broedsels van vogels zonder vaste nestplaats. De broedsels kunnen aanwezig zijn in zowel de te rooien haag als de te slopen stal. In de te slopen stal zijn tien vaste nestplaatsen van Huismus aanwezig. In de stroschuur bevindt hoogstwaarschijnlijk een nestplaats van een Kerkuil. Kerkuilen hebben een jachtgebied van minimaal 40 tot 60 hectare en foerageren tot maximaal 1.500 meter van de nestplaats. Het ruim opgezette erf met ruige stroken, open schuren en singels is goed geschikt om te foerageren, maar met 7,5 hectare zal het een klein onderdeel vormen van het totale territorium. Het is daarom uitgesloten dat het verdwijnen van één van de singels zal leiden tot een wezenlijke aantasting van het foerageergebied van de betreffende Kerkuilen. Op het foerageergebied van vleermuizen is geen negatief effect te verwachten.

Voor de te verwachten soorten zoogdieren en amfibieën geldt een algemene vrijstelling van de verbodsartikelen van de Wnb zolang het een ruimtelijke ingreep betreft. Broedsels van vogels en de dieren zelf kunnen schade ondervinden wanneer de uitvoering in het broedseizoen plaatsvindt. Dit is verboden volgens de Wnb. Hiervoor is geen ontheffing mogelijk. Vaste nestplaatsen van vogels zijn jaarrond beschermd; ook als op de locatie op dat moment niet gebroed wordt. Door de sloop gaan vaste nestplaatsen van Huismus verloren.

Maatregelen

Er moet bij de uitvoering rekening gehouden worden met de broedtijd van vogels. In dit verband dient het rooien van groen en het slopen van de stal 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. Ten aanzien van Huismus dient een mitigatieplan te worden opgesteld. In hoofdstuk 6 van de quickscan is hierin reeds voorzien.

Maatregelen Huismus overeenkomstig mitigatieplan:

Bij de voorgenomen werkzaamheden zullen door sloop van de stal zonder het nemen van maatregelen om de functionaliteit te waarborgen, tien vaste nestplaatsen van Huismus verloren gaan. Om het aantal

⁵ Bureau Bleijerveld, Quick Scan Flora en Fauna Molen Achterdijk 3 Well, 05 september 2017

potentiële verblijfplaatsen op peil te houden dienen maatregelen worden getroffen.

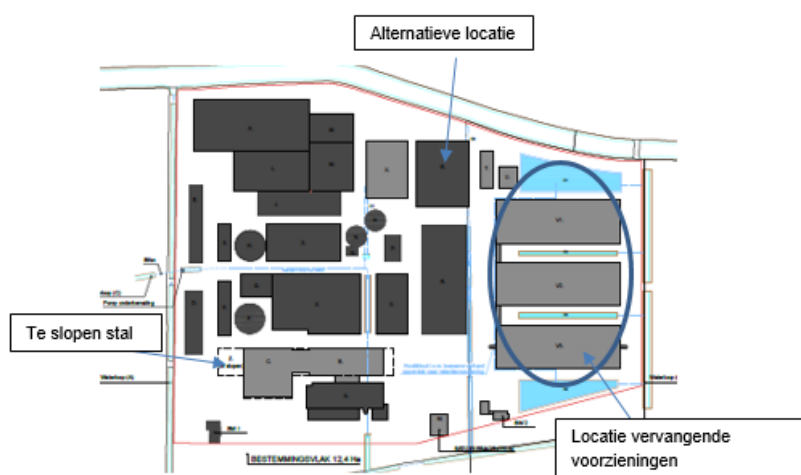
In de soortenstandaard voor huismus zijn standaardmaatregelen gegeven om de functionaliteit te borgen. Deze maatregelen gaan uit van de volgende principes:

- Het bieden van vervangende voorzieningen, in tweevoud.
- Voorzieningen creëren binnen 200m (max. 500m) van de oorspronkelijke plaatsen.
- Werken buiten kwetsbare periode.

De maatregelen welke worden genomen sluiten aan bij de soortenstandaard. Voor de planning is daarbij relevant dat de nieuwbouw van de stallen plaatsvindt voor sloop. Door het opnemen van vervangende voorzieningen in de nieuwbouw, zijn tijdelijke maatregelen niet nodig en worden direct definitieve maatregelen getroffen.

De volgende vervangende maatregelen worden getroffen:

- In de drie nieuwe stallen worden totaal 21 nestplaatsen geboden door het ophangen van mussenkasten, type Waveka mussenkoloniekast 1SP (per kast 3 nesten, totaal 7 kasten).
- Wanneer het vanuit de hygiënische bedrijfsvoering niet gewenst is deze in de nieuwe stallen op te hangen, kunnen ze als alternatief in het open gebouw aan de noordkant worden gehangen (gebouw R/7 ofwel benoemd als 'alternatieve locatie' in onderstaande afbeelding).
- Het ophangen vindt plaats op aanwijzing van een ecooloog.
- De kasten dienen minimaal 3 maanden voor het onklaar maken van de bestaande nesten te zijn gerealiseerd.



Afbeelding: figuur locatie voorzieningen huismus

Voor de sloop van de stal met de huismusnesten gelden daarnaast de volgende voorwaarden:

- Om schade aan broedsels te voorkomen wordt buiten het broedseizoen

gewerkt, tenzij de nestplaatsen buiten het broedseizoen (maart - augustus) ongeschikt zijn gemaakt.

Conclusie op grond van mitigatieplan en kader Wet natuurbescherming:

Door middel van bovenstaande maatregelen wordt de functionaliteit voor de huismus geborgd. Desalniettemin is wel een ontheffing noodzakelijk in het kader van hoofdstuk 3 van de Wnb op grond van artikel 3.1 lid 2 voor het opzettelijk vernielen of beschadigen of wegnemen van nesten, rustplaatsen en eieren van de huismus.

Verleende ontheffing Wet natuurbescherming huismus:

Op 2 oktober 2018 (zaaknummer 2017-017232) is door Gedeputeerde Staten een ontheffing verleend in het kader van hoofdstuk 3 van de Wnb op grond van artikel 3.1 lid 2 voor het opzettelijk vernielen of beschadigen of wegnemen van nesten, rustplaatsen en eieren van de huismus. De ontheffing is als **bijlage** bij de planregels gevoegd.

De ontheffing is verleend onder de voorwaarden, waaronder begrepen de voorwaarde dat mitigerende maatregelen worden getroffen als bedoeld in in de ontheffingsaanvraag beschreven mitigerende maatregelen (welke als zodanig zijn vervat in de verleende ontheffing). Hieraan zijn verder toegevoegd de voorwaarden dat:

- een deskundige (als bedoeld in de verleende ontheffing) in elke geval het plaatsen of aanbrengen van mitigerende maatregelen en het ongeschikt maken van verblijfplaatsen begeleidt. Daarnaast bepaalt de deskundige tevens of de inrichting en beplanting minimaal vergelijkbaar geschikt zijn voor de huismus als in de uitgangssituatie.
- Minimaal 20 voor de huismus geschikte nestgelegenheden aan te bieden als vervanging voor de 10 nesten die verloren gaan, minimaal 3 maanden voordat de oude schuur gesloopt wordt. De te plaatsen nestkasten (NK MU (02) van Vivara) mogen hierbij van binnen maximaal 1 tussenschot hebben.
- Bij nieuwe beplanting en tuinen zo veel mogelijk aandacht te besteden aan de huismus, in die zin dat er (ook) groenblijvende heesters of klimplanten, beschutting biedende beplanting met stekels of dichte vertakkingen en beplanting die insecten aantrekt en/of zaden draagt wordt aangeplant en onderhouden. De beplanting moet in kwaliteit en kwantiteit zodanig worden geplant en onderhouden, dat de nieuwe situatie minstens even geschikt is voor de huismus als de uitgangssituatie en minstens voldoet aan de inpassingseisen als bedoeld in het landschapsinpassingsplan dat bij de ontheffingsaanvraag is ingediend.

Aan de ontheffingsvoorwaarden zal met dit initiatief worden voldaan. Ter meerdere zekerheid zijn de vereiste mitigerende maatregelen ook

planologisch geborgd door de ontheffingsvoorwaarden te koppelen aan de planregels. De verleende ontheffing vormt hierbij een **bijlage** bij de planregels.

Ten aanzien van de minimaal vereiste groenstructuur moet nog worden opgemerkt dat hieraan wordt voldaan, maar dat enkele hagen van positie zijn gewijzigd ten opzichte van het landschapsinpassingsplan dat als onderlegger is gebruikt voor de ontheffingsaanvraag.

Teneinde hierover geen misverstand te laten bestaan, is in de planregels aangegeven dat met de realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing die als **bijlage** bij de planregels is gevoegd, voldoende invulling geeft aan de minimaal vereiste groenstructuur op grond van de verleende ontheffing Wnb voor de huismus.

4.11. Verkeer en parkeren

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

Ten aanzien van de verkeersstructuur kan worden gesteld dat het planvoornemen niet leidt tot een wijziging ten opzichte van de bestaande situatie. Ten aanzien van parkeren kan worden gesteld dat voldoende parkeergelegenheid aanwezig is op eigen terrein.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt daarmee geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.12. Plan-MER

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet een milieueffectrapport (plan-MER) worden opgesteld omdat het nieuwe bestemmingsplan een kader vormt voor de oprichting, uitbreiding of wijziging van een installatie voor het houden van meer dan 200 stuks melk- en kalfkoeien, meer dan 340 stuks jongvee en omdat de productiecapaciteit van de zuivelboerderij meer dan 30.000 ton per jaar kan bedragen.

Het doel van de milieueffectrapportage is om het milieubelang volwaardig, integraal en vroegtijdig in de besluitvorming mee te wegen. Een milieueffectrapportage geeft inzicht in de (mogelijke) milieueffecten van een activiteit. Door deze milieueffecten in een vroeg stadium in beeld te brengen is het mogelijk om verschillende alternatieven af te wegen en keuzes te maken.

In het MER zijn de belangrijkste milieueffecten beschreven die kunnen optreden als de ontwikkelruimte die het bestemmingsplan biedt maximaal

wordt ingevuld. Hieronder volgt voor de relevante milieuaspecten een samenvatting van de bevindingen.

Geurhinder

Geur kan vrijkomen bij het houden van dieren in de stallen, de opslag en verwerking van mest en de opslag van kuilvoer. Bij de zuivelbereiding vindt geen noemenswaardige emissie van geur plaats. Er liggen geen geurgevoelige objecten van derden binnen 50 meter van de rand van het nieuwe bouwvlak. Deze afstand wordt voor dit type bedrijf gezien als voldoende afstand om geurhinder te voorkomen. De dichtstbij gelegen mogelijk op te richten woning ligt op 59 meter van de rand van het bouwvlak. De activiteiten zullen daarom geen geurhinder voor de omgeving veroorzaken.

Ammoniakemissie

Bij het houden van vee komt ammoniak vrij uit de stallen, de mestopslag, het beweiden en het aanwenden van mest. Alle stallen moeten voldoen aan de maximale emissiewaarden voor ammoniak die in het Besluit emissiearme huisvesting zijn opgenomen. Bij 'den Eelder' wordt een bestaande traditionele stal vervangen door drie nieuwe stallen die deels emissiearm en deels als vrijloopstal zijn uitgevoerd. De ammoniakemissie uit de stallen neemt ten opzichte van de bestaande situatie af van 15.950 kg NH₃ per jaar naar 14.580 kg NH₃ per jaar.

Door het toepassen van een emissiearmere stalsysteem kan de ammoniakemissie van het bedrijf verder worden verlaagd. Initiatiefnemer kiest daar niet voor omdat hij zo veel mogelijk rekening wil houden met het welzijn van de koeien. Om die reden wordt een groot deel van de nieuwe stallen uitgevoerd als vrijloopstal met een zachte ondergrond in plaats van emissiearme betonnen vloeren. De melkkoeien krijgen vrije keuze om in de stal of het weiland te gaan en kunnen te allen tijde gemolken worden door de in de stal opgestelde melkrobots. Het toepassen van beweiding heeft een positief effect op de ammoniakemissie.

Stikstofdepositie

Het plangebied ligt op relatief grote afstand van Natura 2000-gebieden. De hoogste stikstofdepositie vanwege het bedrijf vindt plaats op het gebied 'Rijntakken' (Uiterwaarden Waal, ten noorden van Zaltbommel) op 6,5 kilometer van het bedrijf. Op iets kortere afstand ligt nog een natuurgebied dat is aangewezen als kwetsbaar gebied op grond van de wet ammoniak en veehouderij. Doordat de ammoniakemissie van de veehouderij afneemt, neemt ook de totale stikstofdepositie op alle omliggende natuurgebieden af. Door de verschuiving van de stallen in oostelijke richting kan op enkele delen van de Natura 2000-gebieden wel een minimale toename van stikstofdepositie optreden. Voor deze verandering is door gedeputeerde staten van Gelderland een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming verleend waarbij voor de kleine

toenames van de stikstofdepositie ontwikkelingsruimte uit het Programma aanpak stikstof is toegedeeld. In het bestemmingsplan is geborgd dat geen activiteiten mogen worden uitgevoerd die kunnen leiden tot een hogere stikstofdepositie dan waarvoor de vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is verleend.

Luchtkwaliteit

Met modellen is de concentratie fijnstof in de omgeving berekend. Bij de omliggende verblijfslocaties is de bijdrage van de het bedrijf aan de jaargemiddelde concentratie fijnstof maximaal 0,01 µg/m³, bij een achtergrondwaarde van circa 21 µg/m³. Het aantal dagen per jaar waarop de waarde van 50 µg/m³ wordt overschreden is 9,3 en dit aantal wijzigt niet. De activiteiten die het plan mogelijk maakt dragen niet in betekenende mate bij aan de concentraties schadelijke stoffen in de lucht. Er is geen relevant verschil tussen de bestaande situatie en het voornemen.

Klimaat

Bij een melkveehouderij komen verschillende broeikasgassen vrij zoals kooldioxide, methaan en lachgas. Bij 'den Eelder' wordt de emissie van methaan sterk verlaagd doordat drijfmest direct wordt afgevoerd naar een mestvergister waar de vrijkomende methaan wordt opgevangen en wordt gebruikt als energiebron voor verwarming van het proceswater voor de zuivelverwerking en ruimteverwarming en voor de opwekking van elektriciteit in een WKK-installatie. Hierdoor, en door het toepassen van zonnepanelen, is het bedrijf voor een groot deel energieneutraal.

Geluid

In de directe omgeving van 'den Eelder' liggen geen geluidgevoelige objecten. De dichtstbij gelegen woning van derden ligt op 275 meter van het bouwvlak. Op deze afstand zal geen geluidhinder vanwege de activiteiten van 'den Eelder' optreden. Indirecte hinder door de verkeersaantrekkende werking zal ook niet optreden. Het bedrijf ligt aan een provinciale weg (N832) en het verkeer gaat direct op in het bestaande verkeer.

Externe veiligheid

Binnen de inrichting vinden activiteiten plaats die een risico vormen voor mensen die op korte afstand aanwezig zijn, bijvoorbeeld de opslag van propaan en biogas (methaan). Voor deze activiteiten geldt een veiligheidsafstand van 50 meter of minder. De afstand tot verblijfsobjecten en de openbare weg is voldoende groot zodat deze activiteiten geen bijzonder risico vormen voor mensen die in de buurt van de inrichting verblijven.

Volksgezondheid

Bij melkveehouderijen zijn geen risico's op infectie van omwonenden door zoönosen bekend. De uitstoot van fijn stof, geur en geluid is zodanig gering dat er, mede gezien de afstand tot verblijfslocaties in de omgeving, geen risico's zijn voor de gezondheid van mensen die in de omgeving verblijven. Omdat bij 'den Eelder' binnen de inrichting personeel werkzaam en het voornemen bestaat om het bedrijf uit te breiden met een bezoekerscentrum, is er speciale aandacht vereist voor controle en maatregelen om besmetting van mensen en dieren te voorkomen. Bij 'den Eelder' vindt zeer regelmatig controle plaats van de gezondheid van de dieren door een dierenarts. Bezoekers komen niet in direct contact met de dieren. Zodra het bezoekerscentrum is gerealiseerd wil 'den Eelder' beschikken over het Keurmerk Zoönosen.

5. WATER

5.1. Kader

Het Waterplan Gelderland is de opvolger van het derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan Gelderland is tegelijk opgesteld met de water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 11 november 2009 door Provinciale Staten vastgesteld en op 22 december 2009 in werking getreden.

In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

5.2. Proces watertoets

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de watertoets verplicht bij bestemmingsplannen.

De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen meer waterbestendig te maken, waarbij wateraspecten vroegtijdig en expliciet worden meegenomen in ruimtelijke plannen en bij locatiekeuzen. Het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) regelt de verplichte waterparagraaf in de toelichting bij genoemde ruimtelijke plannen en het vooroverleg met de waterbeheerder (wateradvies).

De waterparagraaf beschrijft de wijze waarop rekening wordt gehouden met eventuele gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De waterparagraaf geeft een beschrijving van 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.

5.3. Relevante aspecten

Aangezien de toename aan verharding en bebouwing binnen deze uitbreiding groter is dan 1.500 m², zal hiervoor een waterbergende voorziening getroffen moeten worden. Daarnaast dient vuil water gescheiden te worden van hemelwater, evenals eventueel percolaatwater uit voederopslagen.

Bij eventuele aanpassing van bestaande watergangen en voor lozing van hemelwater op oppervlaktewater is een watervergunning vereist. Bebouwing en verharding wordt uitgevoerd in niet uitlogende materialen. Op basis van deze systeemoplossing is voor deze fase duidelijk dat er geen hydrologisch knelpunt zal ontstaan. De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan voor uitbreiding is daarmee in deze fase voldoende onderzocht.

Kavelpad

Kavelpaden binnen de uitbreiding van het bouwvlak worden voorzien van een half open bestrating en zijn derhalve niet opgenomen in het verhard oppervlak.

Er moet een formele watertoets doorlopen worden en er zal met het waterschap overleg gevoerd worden over de uitvoering. De afstemming met het waterschap is in de volgende paragraaf weergegeven.

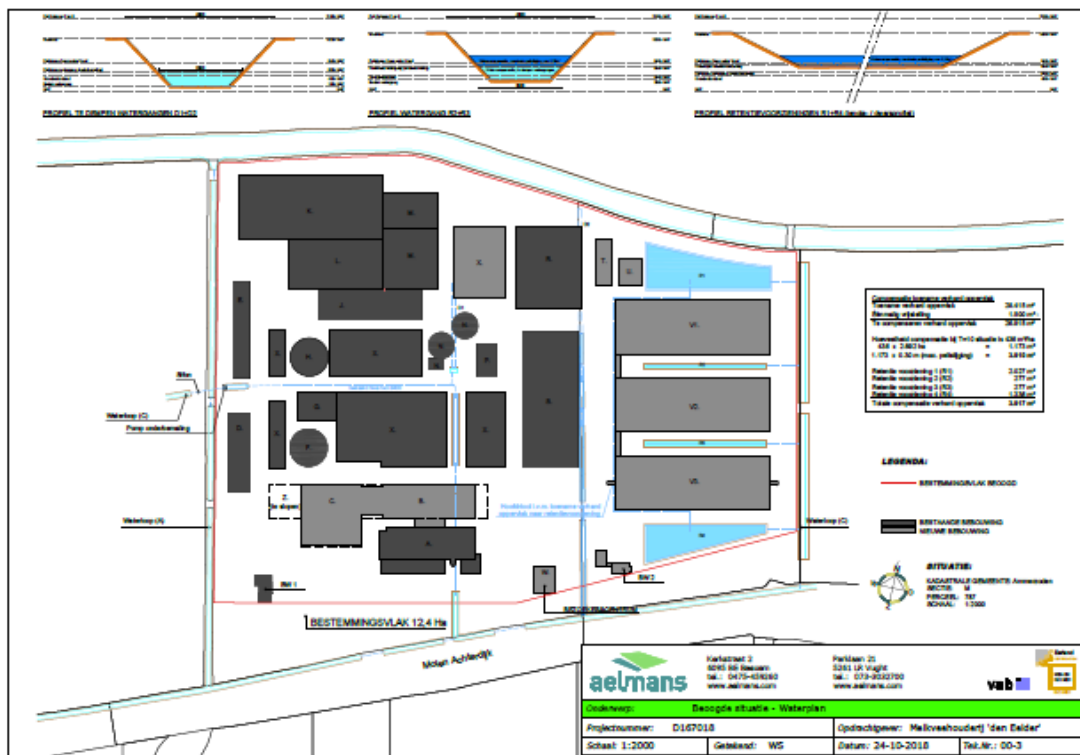
5.4. Wateradvies

Het concept bestemmingsplan is voor advies toegezonden aan het waterschap Rivierenland. Bij schrijven d.d. 2 februari 2016 merkt het waterschap op dat:

- het plangebied ligt in een gebied met onderbemaling en een aantal B- en C- watergangen; een pomp loost het water op een A- watergang;
- het plan moet waterneutraal worden ingericht;
- compensatie is noodzakelijk;
- de te dempen B- en C- watergangen moeten 1:1 worden gecompenseerd.

Op basis daarvan hebben initiatiefnemer en waterschap de waterberging nader berekend en vastgelegd, zoals hierboven beschreven. Voor de waterberging compensatie worden voorzieningen getroffen die nodig zijn in de vorm van een retentievoorziening en verbreding van de bestaande C- watergang. De dimensionering in hoofdlijnen is vastgelegd op de tekening “beoogde situatie waterplan”, zie navolgende afbeelding.

De feitelijke watervergunning wordt aangevraagd en opgenomen in de Omgevingsvergunning.



Beoogde situatie waterplan (vergroot exemplaar in de bijlage bij deze toelichting) (bron: Kapteijns - Aelmans)



Luchtfoto met legger watergangen

6. HET JURIDISCH PLAN

6.1. Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit de planregels en de verbeelding en gaat vergezeld van de toelichting.

De toelichting heeft geen juridisch bindende werking. De toelichting heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het plan en ook bij de verklaring van de bestemmingen en planregels, en in het bijzonder ten aanzien van de regels inzake nadere eisen en afwijkingen.

De planregels vormen de juridische regels voor gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding geeft de geografische ligging van de bestemmingen en aanduidingen weer. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan voldoet aan de normen van IMRO2012 en SVBP2012.

6.2. Planregels

De indeling van de planregels is als volgt.

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Hoofdstuk 4 Overgangsregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel zijn de begrippen die in de planregels worden gehanteerd gedefinieerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten

In dit artikel is aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Agrarisch met waarden

Binnen deze bestemming is de bestaande melkveehouderij en zuivelboerderij inclusief de uitbreiding geregeld.

Onder een zuivelboerderij wordt in de regels op grond van de begripsbepalingen verstaan: *bedrijfsactiviteit met een maximale milieucategorie 3.2 als bedoeld in VNG brochure Bedrijven en milieuzonering en bestaande uit het vervaardigen van zuivelproducten van melk in combinatie met binnen éénzelfde bouwvlak aanwezig melkveehouderijbedrijf.*

De locatie en omvang van de zuivelboerderij binnen het bouwvlak is geregeld door middel van een aanduiding op de verbeelding 'specifieke vorm van agrarisch – zuivelboerderij'.

Ten behoeve van de melkveehouderij en de zuivelboerderij is een bezoekerscentrum toegestaan met ondersteunende horeca en ondersteunende horeca met een totale maximale omvang van 300 m².

De regels bevatten voorwaarden voor de activiteit bouwen. Ook zijn er mogelijkheden tot het afwijken van de bouwregels in bepaalde specifieke gevallen. Daarnaast zijn er regels opgenomen voor een omgevingsvergunning voor werken, geen gebouwen zijnde en werkzaamheden en wijzigingsbevoegdheden ten behoeve van vorm- en functieverandering.

Om te zorgen dat het bestemmingsplan geen significante effecten veroorzaakt op N2000-gebieden is een gebruiksregel opgenomen voor gronden en bouwwerken behorende tot het bouwvlak, alsmede gronden en bouwwerken niet behorende tot het bouwvlak. De vergunning(-en) van het bedrijf op grond van de Wet natuurbescherming is / zijn hierbij expliciet gekoppeld aan het plan waaruit de maximale gebruiksmogelijkheden uit voortvloeien. Bij vaststelling van het bestemmingsplan wordt voorzien in de koppeling van een onherroepelijke Wet natuurbescherming vergunning aan het bestemmingsplan. Zie hiervoor ook paragraaf 2.6 van deze toelichting.

Teneinde overige potentieel negatieve milieueffecten te voorkomen wordt tevens voorzien in het vastleggen van dieraantallen en soorten overeenkomstig de verleende Wet milieubeheervergunning. Zie hiervoor ook paragraaf 2.6 van deze toelichting.

Water

In dit artikel zijn de A- watergangen opgenomen in lijn met de systematiek van het voorontwerpbestemmingsplan buitengebied. De watergangen zijn opgenomen ten behoeve van de inzichtelijkheid. De bestemming 'Agrarisch met waarden' bevat immers regels voor waterdoeleinden binnen 10 meter van een belendende watergang. Op grond van de bestemming water en de strook binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' die binnen 10 meter van de watergang is gelegen, is het mogelijk om voorzieningen, zoals bruggen aan te brengen. Uiteraard dient voor dergelijke voorzieningen tevens het bepaalde in de Keur van het waterschap in acht te worden genomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

In dit artikel is bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor bouwen hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Deze afwijkingen betreffen onder meer het overschrijden van de maximaal toegestane maten, afmetingen en percentages.

Algemene wijzigingsregels

De wijzigingsregel betreft een afwijking van de bestemmingsgrenzen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Voor volgens de regels afwijkende bestaande bebouwing is voor de omvang, het onderhoud en de herbouw een overgangsregel opgenomen. Het gebruik van de bebouwing daarentegen wordt indien mogelijk positief bestemd of indien noodzakelijk door handhaving aan de gebruiksregels van de betreffende bestemming aangepast.

Slotregel

Hier wordt vermeld onder welke naam de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

In een bestemmingsplanherziening zal de vergroting van het agrarisch bouwvlak vastgelegd kunnen worden. Daarbij kan op basis van de vigerende gebruiks- en bouwbepalingen een actuele set planregels worden uitgewerkt, conform de momenteel geldende wettelijke en gemeentelijke digitale standaarden.

7. UITVOERBAARHEID

7.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het concept ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de wettelijke overleginstanties. Gedeputeerde Staten hebben bij brief van 23 januari 2018 aangegeven het plan te ondersteunen. Door Gedeputeerde Staten meegegeven wensen en aandachtspunten zijn behandeld en beantwoord in paragraaf 3.3. van deze plantoelichting.

In het kader van de formele bestemmingsplanprocedure kan eenieder op het ontwerpbestemmingsplan reageren door middel van het indienen van een zienswijze. Deze zienswijzen worden beoordeeld en beantwoord door de gemeenteraad in het kader van de hierop volgende vaststellingsprocedure.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is samengevat en beantwoord in een nota van zienswijze die als bijlage gaat bij het raadsbesluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Voor de inhoud wordt hiernaar verwezen.

7.2. Economische uitvoerbaarheid

De planherziening heeft geen financiële consequenties voor de gemeente Maasdriel.

Door middel van een anterieure overeenkomst is voorzien in het verhaal van kosten voor de ambtelijke begeleiding van de procedure en is voorzien in het verhaal van eventuele planschadeposten. Tevens is middels de anterieure overeenkomst voorzien in de afdracht van gelden voor bovenwijkse voorzieningen.

Een en ander betekent dat geen exploitatieplan opgesteld hoeft te worden voor dit plan.



