

2020

Kerkdriel herziening 2020, Bussenerweg 1^a



J.A.H. Pos

bu/RO- Betuwe

8-10-2020

Toelichting

Locatie Bussenerweg 1^a, 5331 EG
te Kerkdriel

Gemeente Maasdriel

T.b.v. Bestemmingsplanherziening

Contact gemeente: Team Ruimtelijke ontwikkeling

Versie: Definitief

Status: Vastgesteld 8 oktober 2020

Inhoudsopgave :

Hoofdstuk 1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding en doelstelling	5
1.2	Ligging projectgebied en locatie	5
1.3	Bestaande planologische regeling	8
1.4	Leeswijzer.....	9
Hoofdstuk 2	Planontwikkeling.....	10
2.1.	Beschrijving planontwikkeling	10
Hoofdstuk 3	Beleid.....	12
3.1.	Rijksbeleid	12
3.2.	Provinciaal en regionaal beleid.....	13
3.3.	Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	17
4.1.	Verkeer en parkeren.....	17
4.2.	Flora en fauna	17
4.3.	Archeologische waarden en cultuurhistorie.....	19
4.4.	Waterhuishouding.....	22
4.5.	Bedrijven en milieuzonering.....	22
4.6.	Geluid.....	25
4.7.	Geur en stof.....	25
4.8.	Bodem.....	26
4.9.	Stikstofdepositie	28
4.10	Externe veiligheid	28
4.11	Vrijwaringszone radar.....	30
4.12	Vrijwaringszone molenbiotop.....	30
Hoofdstuk 5.	Planopzet	32
Hoofdstuk 6.	Uitvoerbaarheid	33
6.1.	Economische uitvoerbaarheid:	33
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid:.....	33

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

De initiatiefnemer heeft aan de Bussenerweg 1^a een bloemenkwekerij onder glas gehad. Het bedrijf heeft zijn activiteiten beëindigd en de eigenaar wenst de glasopstanden te saneren. In ruil voor de sanering van ongeveer 11.000 m² glas wil de eigenaar op de vrijkomende gronden graag een extra woning bouwen.

Het perceel is niet gelegen in het buitengebied, maar in de kernrandzone van Kerkdriel. Als zodanig kan er geen gebruik gemaakt worden van het VAB-beleid. Echter er zal ten gevolge van de sanering van de kassen, gevolgd door de bouw van 1 extra woning een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bewerkstelligd kunnen worden. Daarom heeft het gemeentebestuur besloten om –onder dezelfde voorwaarden als opgenomen in het VAB-beleid- toch medewerking te verlenen aan het principeverzoek.

Omdat de bouw van de extra woning niet mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan, is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Van de gelegenheid wordt gebruik gemaakt om de voormalige bedrijfswoning nu ook te voorzien van een (burger)woonbestemming. Tevens wordt de functieaanduiding voor glastuinbouw van de plankaart verwijderd. In deze toelichting zal inzichtelijk gemaakt worden, dat het initiatief niet strijdig is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging projectgebied en locatie

Het perceel van de initiatiefnemer is gelegen aan de Bussenerweg 1a te Kerkdriel. Op onderstaande luchtfoto is de locatie globaal aangegeven:



Ligging plangebied ten opzichte van de kern Kerkdriel (Bron: Google Earth)

Op de volgende luchtfoto wordt nader ingezoomd op het perceel:



Huidige perceelsindeling: Aan de weg de bedrijfswoning en (pal erachter) de kassen (Bron: Google Earth) NB: de kassen zijn inmiddels gesaneerd.

Op de luchtfoto is goed te zien, dat in de huidige situatie de tuin van de bedrijfswoning gesitueerd is ten noorden van de woning, omdat achter de woning direct de kassen zijn gesitueerd.

De initiatiefnemer heeft meerdere percelen in zijn bezit. Op onderstaande luchtfoto zijn de percelen van hem met een gele lijn aangegeven. De kassen werden gebruikt voor de teelt- en verwerking van bloemen alsmede ruimte voor de opslag van benodigdheden voor de teelt, de sortering en de verpakking van bloemen voor de handel.



Het kassencomplex van de initiatiefnemer (NB: inmiddels zijn de kassen gesaneerd)

Op onderstaande foto's is de huidige situatie in beeld gebracht:



Aanzicht huidige bedrijfswoning Bussenerweg 1A.



Frontaal aanzicht van de bedrijfswoning

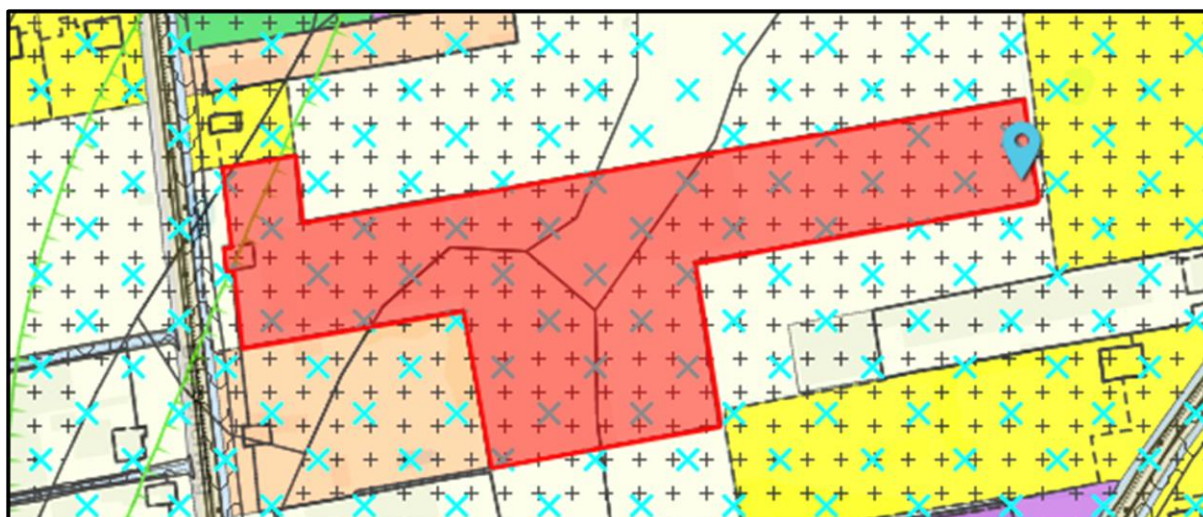


De toegangsweg vanaf de Bussenerweg naar de kassen achterop het perceel. De haag rechts vormt de scheiding met het naastgelegen perceel Bussenerweg 3

1.3 Bestaande planologische regeling

De planlocatie is gelegen binnen het bestemmingsplan “Kerkdriel en Hoenzadriel 2013” (vastgesteld 30 januari 2014). De gronden op de planlocatie hebben de bestemming agrarisch – agrarisch bedrijf.

De gronden binnen deze bestemming zijn in hoofdzaak bestemd voor agrarisch (bedrijfsmatig) grondgebruik. Daarnaast is ook één bedrijfswoning (voor aan de straat) toegestaan. In dit geval bestaat het gebruik uit kassen en weiden. Aan de straatzijde is een smalle strook waarop geen bouwvlak aanwezig is.



Weergave van de huidige (agrarische) hoofdbestemming (tevens bouwvlak) met functieaanduiding voor glastuinbouw (rood).

Binnen het bouwvlak zijn, voor maximaal 95%, met een aanduiding kassen toegestaan. Die aanduiding is op het gehele bouwvlak aanwezig.

Naast de hoofdbestemming zijn een aantal dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen van toepassing op de locatie. Deze worden in het hoofdstuk omgevingsaspecten nader toegelicht. Het betreft diverse archeologische dubbelbestemmingen, en gebiedsaanduidingen voor resp. een vrijwaringszone - molenbiotoop en een vrijwaringszone – radar.

Het beoogde bouwplan (situering één woning) is strijdig met het vigerende bestemmingsplan.

Daarom is het nodig een herziening van het vigerende bestemmingsplan op te stellen, een en ander conform artikel 3.1, lid 1 Wro. Een ontwerp van dit bestemmingsplan zal 6 weken ter inzage gelegd worden met de mogelijkheid voor eenieder om zienswijzen in te dienen. Wanneer er zienswijzen ingediend worden, dan worden deze beoordeeld. Het kan zijn, dat het plan aangepast wordt naar aanleiding van deze zienswijzen. Het (eventueel aangepaste) bestemmingsplan wordt uiteindelijk door de gemeenteraad vastgesteld.

Bij het opstellen van deze herziening wordt uiteraard ook voorzien in het verwijderen van het agrarische bouwvlak met bijbehorende functieaanduiding “glastuinbouw”.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt de beoogde planontwikkeling beschreven. Vervolgens gaat hoofdstuk 3 nader in op het beleid van rijk, provincie/ regio en gemeente, voor zover van belang voor dit bestemmingsplan.

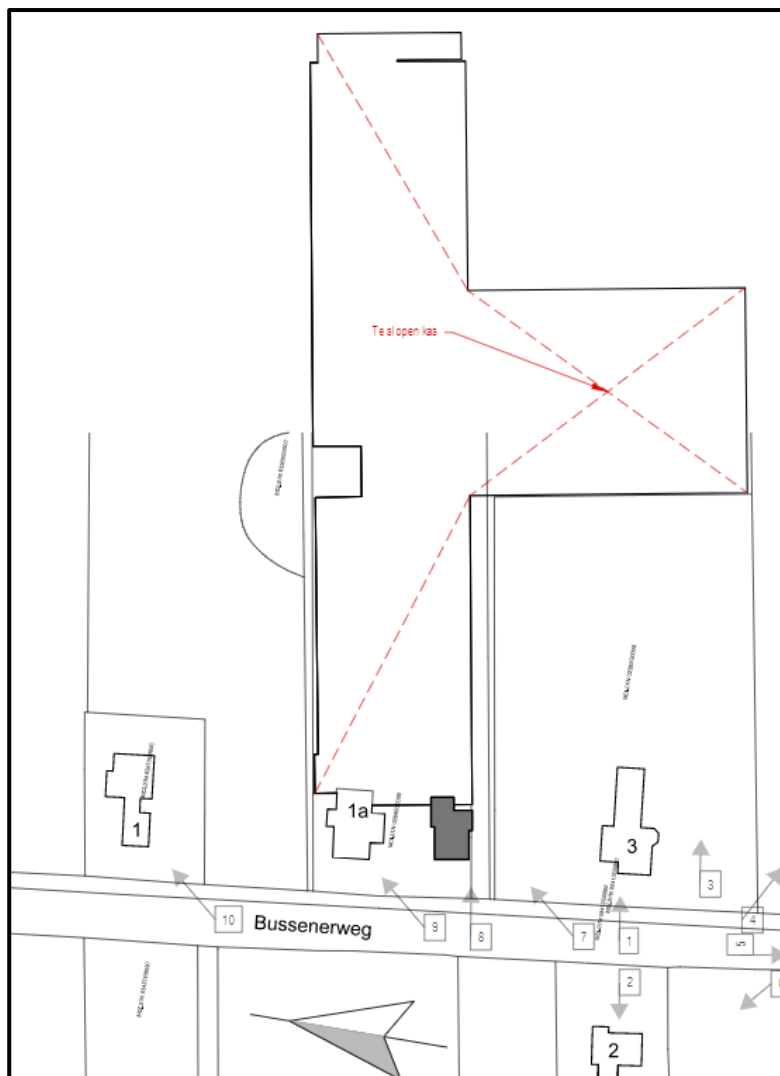
In het hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de diverse met dit initiatief samenhangende milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt de planopzet beschreven.

Hoofdstuk 6 tenslotte geeft inzicht in de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (o.a. planschade en resultaten van overleg).

Hoofdstuk 2 Planontwikkeling

2.1. Beschrijving planontwikkeling

De initiatiefnemer heeft haar bedrijfsactiviteiten beëindigd. Zij gaan de huidige kassen saneren en willen ter compensatie graag 1 extra woning bouwen.



Op de tekening hiernaast is te zien, dat er een aanzienlijke oppervlakte aan kassen gesaneerd zal worden.

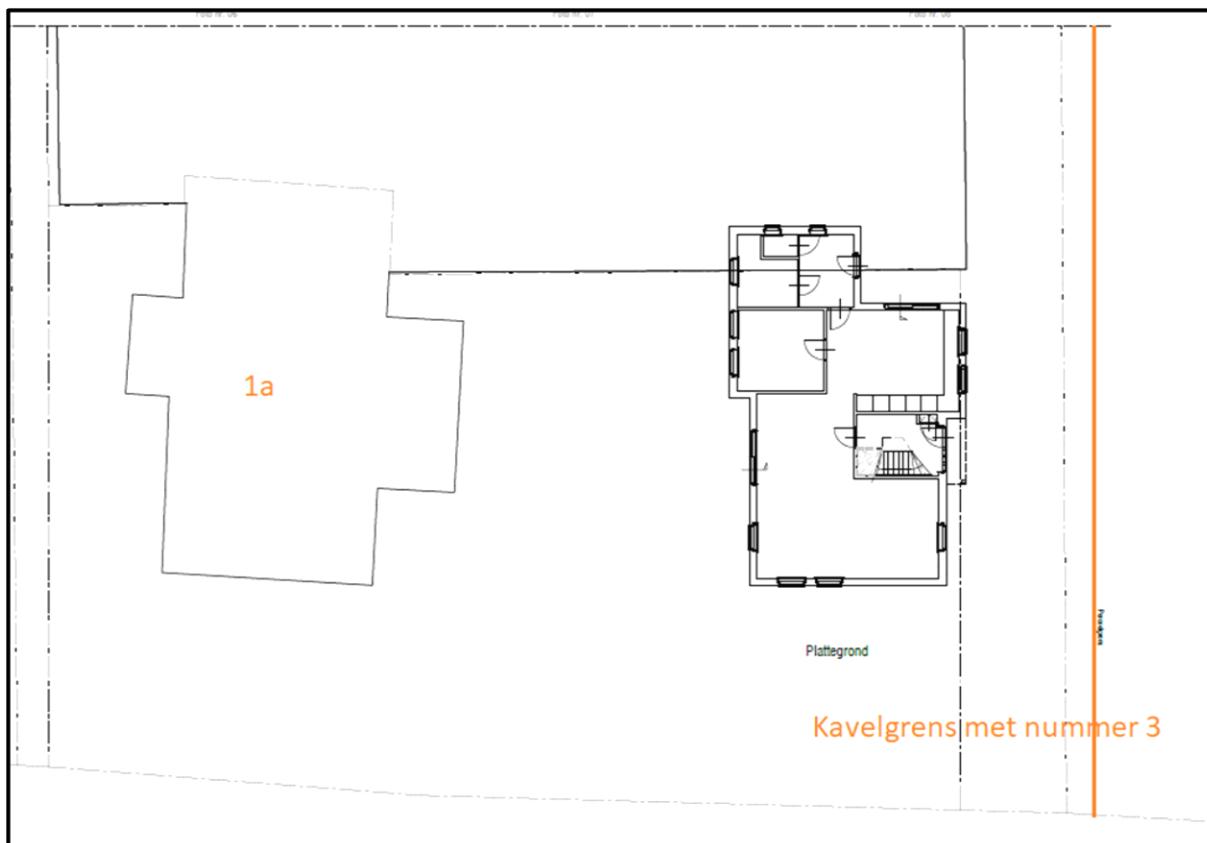
Ook is de locatie voor de nieuwe te bouwen woning aangegeven. Goed te zien is, dat deze woning past in het bebouwingslint langs de Bussenerweg.

Het is de bedoeling om na het saneren van de kassen de extra woning te bouwen en deze te voorzien van een riante achtertuin, te vergelijken met de situatie op het naastgelegen perceel (Bussenerweg nr. 3)

De woning komt te staan op ongeveer dezelfde afstand van de Bussenerweg als de overheersende rooilijn van de andere (bedrijfs)woningen langs deze weg.

Te saneren kassen en situering te bouwen woning (Bron: AKC Bouwadviesbureau)

De bovenstaande situatietekening is nader uitgewerkt. Op de volgende tekening is gedetailleerd aangegeven op welke manier de nieuwe woning gesitueerd kan worden aan de Bussenerweg. Hieruit blijkt, dat het de bedoeling is de woning op ongeveer dezelfde afstand van de Bussenerweg te situeren als de bestaande bedrijfswoning. Hierdoor wordt het bebouwingsritme langs dit deel van de Bussenerweg gerespecteerd.



Situering nieuwe woning op het perceel Bussenerweg 1a (Bron: AKC Bouwadviesbureau)

De volgende tekening geeft een impressie van de architectonische vormgeving. De woning zal bestaan uit 1 laag met een kap. Een bouwwijze, die veel voorkomt langs dit deel van de Bussenerweg.



Hoofdstuk 3 **Beleid**

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie infrastructuur en ruimte (SVIR)

“Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, scherp aangeeft welke investeringen prioriteit hebben, en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven”

Zo opent het Rijk het voorwoord van de samenvatting SVIR. In deze structuurvisie legt het Rijk haar ruimtelijke beleid vast. De nadruk in deze door de kamer in 2012 vastgestelde visie ligt op een nieuw sturingselan:

“De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Daartoe schaft het Rijk het landschapsbeleid af en beperkt het rijks regiem zich tot het natuurdomein. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende (vervoers)modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit”.

De Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

De inhoudelijke eisen, waaraan voldaan moet worden bij deze zogenaamde "duurzaamheidsladder", zijn op 1 juli 2017 gewijzigd. Vanaf die datum behoeft de "actuele" en "regionale" behoefte niet langer beschreven te worden. Afstemming op regionaal niveau is, volgens de Nota van Toelichting (2017), immers geborgd in de artikelen 3.1.1 en 3.1.6, eerste lid, onder c, van het Bro.

Wel zijn in artikel 3.1.6. lid 2 van de Bro aanvullende eisen opgenomen voor bestemmingsplannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. In het geval in het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, dient de toelichting een beschrijving te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling.

Een dergelijke motivering is echter niet vereist voor woningbouwplannen met een maximale capaciteit van 11 woningen. Omdat in het onderhavige geval slechts sprake is van een toename van 1 woning behoeft een dergelijke motivering niet opgenomen te worden.

Conclusie: Het Rijksbeleid staat de sloop van de bestaande kassen, gevolgd door de bouw van 1 nieuwe woning niet in de weg.

3.2. Provinciaal en regionaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Gelderland

Op 9 juli 2014 stelden Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsvisie vast. De bijbehorende Omgevingsverordening is vervolgens op 24 september 2014 vastgesteld. Op 18 oktober 2014 zijn de Omgevingsvisie en de -verordening Gelderland in werking getreden. Op 1 maart 2017 is een Actualisatieplan Omgevingsverordening vastgesteld.

De Omgevingsvisie en -verordening bevatten de belangrijkste maatschappelijke opgaven in Gelderland. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het beleid. Het Waterplan, het Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan, het Streekplan, het Milieuplan en de Reconstructieplannen zijn herzien en samengebracht in de Omgevingsvisie. De Omgevingsverordening bevat de regels, waarmee het beleid uit de visie is vastgelegd.

Het provinciale beleid uit voornoemde beleidsdocumenten is uitgangspunt bij het opstellen van het bestemmingsplan. In navolgende subparagrafen is het provinciale beleid om deze reden nader toegelicht.

De provincie kiest er in de Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze opgaven zijn:

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

Via cocreatie en uitnodigingsplanologie streeft de provincie ernaar sneller in te spelen op de maatschappelijke ontwikkelingen in Gelderland.

Natuur en landschap

Met de omgevingsverordening heeft de provincie ook zgn. GO en GNN gebieden aangewezen:

Gelders natuurnetwerk (GNN)

Binnen het GNN zijn geen bestemmingen toegestaan waardoor de kernkwaliteiten van het gebied significant worden aangetast.

Groene ontwikkelingszone (GO)

De GO bestaat uit alle gebieden met een andere bestemming dan Natuur binnen de voormalige Gelderse EHS. Binnen de GO worden in principe nieuwe grootschalige ontwikkelingen niet toegestaan die leiden tot een significante aantasting van de kernkwaliteiten van het betreffende gebied. Onder voorwaarden is een beperkte uitbreiding van een stedelijke ontwikkeling toegestaan. Bij het vellen van een houtopstand wordt voorzien in een extra compensatie ten opzichte van de Boswet.

De projectlocatie bevindt zich niet binnen GO en/of GNN. Vanuit dat perspectief is het provinciale beleid geen belemmering voor het beoogde bouwplan.

Conclusie: Het provinciale beleid staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

3.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Maasdriel

De gemeente Maasdriel heeft op 20 oktober 2011 een structuurvisie vastgesteld voor het gehele grondgebied. De structuurvisie vertaalt de nieuwste beleidsmatige visies en uitgangspunten in een helder en leesbaar ruimtelijk beeld (het zogenaamde 'ruimtelijk casco'), met bijbehorend uitvoeringsprogramma (het 'projectenplan'). Voor de kern randzones en het buitengebied van Maasdriel zijn de volgende kaders uit de structuurvisie relevant:

Het rivierensysteem

- Het buitendijkse gebied biedt plaats aan een robuust, natuurlijk systeem, waar voldoende ruimte aanwezig is voor natuurontwikkeling en op bepaalde plekken voor watergebonden recreatieve ontwikkelingen.
- Het binnendijkse gebied biedt ruimte voor occupatie.
- De dijken bieden een overzicht over het binnen- en buitendijkse landschap. Vanaf de dijken is op een sublieme wijze het rivierenlandschap als geheel ervaarbaar. Daarmee zijn de dijken, naast waterkerende voorzieningen, belangrijke recreatieve en toeristische routes.

Groei met accenten

- De kernen Kerkdriel en Velddriel dienen ruimtelijk van elkaar gescheiden te blijven door een parklandschap.
- Aan de randen van kernen is ruimte voor landschappelijke woonconcepten.
- Het beleid is gericht op bouw voor eigen behoefte, maar ook voor mensen van buiten de gemeente.
- De vorming van woonwerklandschappen wordt gestimuleerd. In deze gebieden is sprake van een functiemenging van wonen en werken en wordt ruimte geboden voor de vestiging van zzp'ers. Hierbij gaat het met name om kleinschalige bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 en 2.
- In de toekomst dienen open zones in stand te worden gehouden. Voorkomen dient te worden dat clusters aan elkaar gaan groeien. De openzones dienen van voldoende omvang te zijn en ze verbinden de landschappelijke eenheden (buitendijks gebied en open komgronden) met elkaar. Nieuwe landgoederen bieden de mogelijkheden om deze zones op de lange termijn veilig te stellen tegen stedelijke ontwikkelingen.
- Landelijke woonconcepten bieden de mogelijkheid voor het creëren van landschappelijke overgangen tussen kern en buitengebied. Vormen van landelijke woonconcepten zijn nieuwe landgoederen, Ruimte-voor-Ruimte-kavels, woningen met vrijzichtgaranties.
- De omgeving van Hurwenen en Rossum biedt, gezien het aantrekkelijke en authentieke landschap, de nabijheid van stedelijke voorzieningen (Zaltbommel) en de goede bereikbaarheid, potenties voor een landschapspark met wonen voor (een) nieuwe doelgroep(en): de woonforens.
- Rond de haven van Hedel, de brug naar 's-Hertogenbosch en de zandwinningplas bij Hedel liggen bovenlokale potenties voor het ontwikkelen van recreatieve voorzieningen. Deze recreatieve ontwikkeling dient zich te voegen in de ruimtelijke ontwikkelingen (ruimte voor de rivier, ecologie) in de uiterwaarden.

Conclusie: De beoogde ontwikkeling op het perceel Bussenerweg 1a past binnen het kader van de Structuurvisie Maasdriel

Welstand

De gemeente Maasdriel heeft in 2004 haar welstandbeleid vastgelegd in een welstandsnota. Op basis van deze nota is een onderscheid gemaakt in gebieden en bijbehorende welstandscriteria. Op de pagina's 52, 53 en 54 van deze nota is weergegeven dat agrarische gebieden vallen onder het reguliere welstandbeleid (handhaven basis kwaliteit) en/of dat het agrarisch gebied valt onder welstandsvrij (de pagina's zijn via internet niet raadpleegbaar).



Weergave van de locatie en de onderscheiden gebieden in het welstandsbeleid van de gemeente Maasdriel

Het plangebied ligt binnen gebied 11. Op basis van deze indeling zal het bouwplan binnen de kaders van het reguliere welstandbeleid (handhaven basiskwaliteit) door de commissie worden beoordeeld.

Archeologie

De gemeente Maasdriel heeft op 18 april 2013 haar archeologiebeleid vastgesteld. Het beleid omvat een gedetailleerde archeologische verwachtingskaart, een cultuurhistorische inventarisatiekaart en een archeologische beleidskaart. De beleidskaart maakt onderscheid in beleidszones. De gehanteerde vrijstellingsgrenzen worden in archeologische dubbelbestemmingen vertaald. Beneden de grens is geen archeologisch onderzoek vereist.

Op basis van dit beleid is bepaald, dat op de locatie onderzoek naar archeologische waarden moet plaatsvinden indien over een oppervlak groter dan 250 m² bebouwing wordt opgericht en de bodem dieper dan 30 centimeter in de diepte zal worden verstoord. De geplande nieuwe woning zal de bodem dieper dan 30 cm verstoren. Daarom is een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek nodig.

Woningbouwprogramma 2015-2025

In het bovengenoemde beleidsprogramma is weergegeven dat incidentele woningbouw voor bijzondere gewenste initiatieven mogelijk is.

Dit initiatief voldoet aan dat criterium. De locatie ligt niet in het buitengebied. Strikt genomen is het VAB-beleid om die reden niet van toepassing. Echter, het gemeentebestuur heeft besloten om toch medewerking te verlenen, waarbij dezelfde voorwaarden gehanteerd worden als gebruikelijk is bij het VAB-beleid. De gemeentelijke VAB-regeling maakt het mogelijk om als verevening woningen te bouwen. Randvoorwaarde voor een dergelijke

toekenning is dat de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse moet verbeteren. In dit geval gebeurt dat door de sanering van de glasopstand.

Eindconclusie:

De voorgenomen ontwikkelingen op het perceel Bussenerweg 1a passen binnen de beleidskaders van rijk, provincie/regio en gemeente.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1. Verkeer en parkeren

Huidige situatie (parkeren):

In de huidige situatie parkeren de werknemers aan de voorzijde van het complex (straatzijde) daar is voldoende parkeermogelijkheid.



Huidige parkeervoorziening langs de Bussenerweg

Toekomstige situatie (parkeren):

De toekomstige situatie is op het moment van deze herziening nog niet volledig uitgekristalliseerd, maar de parkeervoorziening aan de wegzijde zal waarschijnlijk verdwijnen (er zijn geen werknemers meer) en voor de extra woning komt er parkeren op eigen terrein

Ontsluiting/verkeer:

De ontsluitingssituatie voor de extra woning gaat via een inrit op de Bussenerweg. De verkeerscapaciteit van de Bussenerweg is laag. Door de sanering van de bedrijvigheid zal de verkeersintensiteit op de Bussenerweg afnemen.

Conclusie:

Het parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden en de afwikkeling van het verkeer op de locatie vindt conform de huidige situatie plaats. Beide vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling en belasten de omgeving niet of nauwelijks. Uiteraard zullen daarbij de bepalingen in het paraplubestemmingsplan Parkeren 2018 in acht genomen worden.

4.2. Flora en fauna

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is vastgelegd in de per 1 januari 2017 in werking getreden Wet natuurbescherming. Ze is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Om te bepalen, of de beoogde ontwikkelingen wellicht van invloed zijn op de gebieds- en/of soortenbescherming, is door het bedrijf Teia een ecologische quick scan verricht in november 2017. De resultaten hiervan zijn opgenomen in een rapport, dat als Bijlage 1 is toegevoegd aan deze toelichting.

Op basis van deze quick scan kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

Beschermde gebieden (Natura 2000 en NNN)

De ingreep leidt niet tot een verslechtering van de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in Natura 2000-gebieden en heeft ook geen significant versturend effect op de soorten waarvoor Natura 2000-gebieden zijn aangewezen.

De ingreep vindt plaats buiten het NNN. Hierdoor is het afwegingskader Ecologische Hoofdstructuur niet van toepassing.

Beschermde soorten

Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn

Er worden geen jaarrond beschermde nesten verwacht. Tijdens het veldbezoek zijn ook geen jaarrond beschermde nesten waargenomen.

Voor de andere mogelijk aanwezige soorten broedvogels geldt dat de werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd dienen te worden. Werkzaamheden die uitgevoerd worden tijdens het broedseizoen kunnen leiden tot het verlaten van nesten met eieren of jongen en brengen de functionaliteit van de nesten in gevaar en zijn een overtreding van de Wet natuurbescherming, artikel 3.1, lid 1 en 2. Voor het broedseizoen stelt de wet geen vaste begin- of einddatum. Normaal gesproken loopt het broedseizoen voor de meeste vogelsoorten van 15 maart tot 15 juli.

Wanneer niet buiten het broedseizoen gewerkt kan worden, moet het plangebied voorafgaande aan de werkzaamheden door een deskundige op het gebied van beschermde soorten onderzocht worden op de aanwezigheid van broedgevallen. Ook is het dan aan te raden het aanwezige snoeiafval en de vegetatie binnen het werkterrein (ruim) voor het broedseizoen te verwijderen, om de kans op broedgevallen binnen het plangebied te beperken.

Het is niet mogelijk ontheffing te verkrijgen voor het verstoren van broedende vogels.

Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn

Vleermuizen:

Uit de resultaten blijkt dat enkele soorten vleermuizen binnen het plangebied kunnen voorkomen. Omdat er geen verblijfplaatsen worden verwacht in het gebouw en het foerageergebied niet negatief wordt beïnvloed, leidt de ingreep niet tot een overtreding van artikel 3.5, lid 4.

Overige zoogdieren:

Uit de resultaten blijkt dat het voorkomen van soorten uit deze groep redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De ingreep leidt voor deze soorten dan ook niet tot een overtreding van de Wet natuurbescherming

Beschermingsregime overige soortgroepen

Uit de resultaten blijkt dat het voorkomen van onder dit beschermingsregime vallende beschermde soorten uit de soortgroepen planten, reptielen, amfibieën, vissen, dagvlinders, libellen en overige ongewervelde redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Daarmee is ook een negatief effect op deze soorten redelijkerwijs uit te sluiten. De ingreep leidt derhalve niet tot een overtreding van de Wet natuurbescherming voor deze soorten.

Beschermingsregime andere soorten

Slaapmuizen, ware muizen, spitsmuizen en woelmuizen:

Uit de resultaten blijkt dat het voorkomen van soorten uit deze groepen redelijkerwijs kan worden uitgesloten of dat zij voor ruimtelijke ingrepen zijn vrijgesteld van de Wet natuurbescherming. De ingreep leidt voor deze soorten dan ook niet tot een overtreding van de Wet natuurbescherming.

Overige zoogdieren:

Uit de resultaten blijkt dat het voorkomen van soorten uit deze groepen redelijkerwijs kan worden uitgesloten of dat zij voor ruimtelijke ingrepen zijn vrijgesteld van de Wet natuurbescherming. De ingreep leidt voor deze soorten dan ook niet tot een overtreding van de Wet natuurbescherming.

Beschermingsregime overige soortgroepen

Uit de resultaten blijkt dat het voorkomen van onder dit beschermingsregime vallende beschermde soorten uit de soortgroepen planten, reptielen, vissen, amfibieën dagvlinders libellen en overige ongewervelden redelijkerwijs kan worden uitgesloten of dat zij voor ruimtelijke ingrepen zijn vrijgesteld van de Wet natuurbescherming. De ingreep leidt derhalve niet tot een overtreding van de Wet natuurbescherming voor deze soorten.

Bescherming van houtopstanden

De te kappen bomen maken geen deel uit van een houtopstand van meer dan 10 are en zijn ook geen onderdeel van een rijbeplanting van meer dan 20 bomen die uit andere soorten bestaan dan populieren en wilgen.

Samenvatting/ eindconclusie:

In algemene zin kan redelijkerwijs worden gesteld dat op grond van de mogelijke effecten de uitvoering van de ingreep niet door de Wet natuurbescherming wordt verhinderd, mits rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels.

4.3. Archeologische waarden en cultuurhistorieArcheologie:

De gronden, die betrokken zijn bij deze planherziening, zijn op grond van het vigerende bestemmingsplan "Kerkdriel en Hoenzadriel 2013" behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor Waarde – Archeologie 4, Waarde – Archeologie 5 en/ of Waarde – Archeologie 6 ter bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende te verwachten archeologische waarden.

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, voor bouwwerken een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

Vrijstellingsbepalingen:

- a. indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. voor een bouwwerk waarbij geen graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm noodzakelijk zijn en met een oppervlakte kleiner dan 250 m² (Waarde – Archeologie 4), 1.000 m² (Waarde – Archeologie 5) of 5.000 m² (Waarde – Archeologie 6).

De te realiseren woning komt dieper dan 30 cm in de grond en derhalve geldt de onderzoeksverplichting. De firma Transect heeft om die reden in oktober 2017 een bureau- en veldonderzoek naar de archeologische verwachting uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in een rapport, dat als Bijlage 2 is toegevoegd aan deze toelichting.

Op basis van het verrichte bureau- en veldonderzoek trekt Transect de volgende conclusie:

Uit het vooronderzoek blijkt dat in het plangebied crevasseafzettingen aanwezig zijn. Deze hebben in theorie een hoge archeologische waarde. Tijdens het booronderzoek zijn inderdaad crevasseafzettingen gevonden, maar hierin zijn geen kenmerken van bodemvorming aanwezig. Er zijn wel laklagen aangetroffen in de komafzettingen die daarboven liggen, maar deze zijn onder natte omstandigheden gevormd. De combinatie van het ontbreken van bodemvorming in de crevasseafzetting en de aanwezigheid van komklei leidt daarom tot de bijstelling van de archeologische verwachting voor het plangebied naar laag.

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek bestaat in archeologisch opzicht geen bezwaar tegen de voorgenomen bouwplannen. Er hoeven ten behoeve van de archeologische monumentenzorg (AMZ) geen aanvullende maatregelen worden genomen. Op het moment dat er tijdens graafwerkzaamheden toch archeologische zaken worden aangetroffen, geldt een wettelijke meldingsplicht bij de bevoegde overheid (de gemeente Maasdriel). Bovenstaande vormt een selectieadvies. Op grond van de resultaten en het advies zal het bevoegd gezag (de gemeente Maasdriel) een selectiebesluit nemen over de daadwerkelijke omgang met de eventueel aanwezige waarden in het plangebied.

Op basis van dit onderzoek is door het bevoegd gezag besloten dat er een vervolgonderzoek in de vorm van een karterend booronderzoek moet plaatsvinden ter onderbouwing van het nieuwe bestemmingsplan. Een dergelijk onderzoek is door Transect uitgevoerd in mei/ juni 2019. Aan de hand van dit onderzoek wordt de aan- of afwezigheid van een archeologische vindplaats in het plangebied bepaald, die zich kenmerkt door een vondststrooiing dan wel archeologische laag. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in een rapport, dat als Bijlage 3 is toegevoegd aan deze toelichting.

Op basis van het verrichte karterende booronderzoek trekt Transect de volgende conclusie: *In het plangebied zijn zowel oever- als crevasse-afzettingen aanwezig. In de top van de crevasse-afzettingen van de Hoorzik stroomrug, op een diepte tussen 110 en 170 cm -Mv (1,6 tot 2,2 m +NAP) is op vier boringen na een humeus niveau aangetroffen, die erop wijst dat deze afzettingen grotendeels intact zijn.*

Het aantreffen van een vegetatieniveaus in 5 boringen wijst erop dat deze afzettingen enige tijd aan het oppervlak hebben gelegen en daarmee bewoonbaar zijn geweest. Daarnaast is een fragment aardewerk in dit niveau aangetroffen. Daarom kan de hoge verwachting voor de periode Laat- Neolithicum – Late Bronstijd worden gehandhaafd. De hoge verwachting voor de periode Romeinse Tijd – Nieuwe Tijd in de top van de oeverafzettingen van de Velddriel stroomrug kan in het zuidwesten van het plangebied (bijlage 5) worden gehandhaafd, gezien de aanwezigheid van een vegetatieniveau in dit gedeelte van het plangebied. De top bevindt zich op een diepte vanaf ca. 40 cm -Mv (2,4 á 3 m +NAP). Voor het overige gedeelte van het plangebied kan de verwachting voor deze periode naar beneden worden bijgesteld, aangezien in dit niveau geen archeologische indicatoren zijn aangetroffen. Daarmee worden in het overige gedeelte van het plangebied in dit niveau geen archeologische resten verwacht.

Dit leidt tot het volgende advies van Transect:

In het plangebied bestaat het voornemen een woonhuis te realiseren. Om dit mogelijk te maken is een bestemmingsplanwijziging en omgevingsvergunning nodig. In het kader van de bestemmingsplanwijziging wordt geadviseerd de dubbelbestemming Waarde Archeologie 4 te handhaven. Daarbij kan de onderzoeksgrens worden aangepast, omdat het archeologisch niveau zich op een diepte van 110 en 170 cm -Mv (1,6 tot 2,2 m +NAP) bevindt. Met een bufferzone van 25 cm wordt aanbevolen de minimale onderzoeksgrens bij te stellen naar ingrepen met een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 85 cm -Mv. Uitzondering vormt het zuidwesten van het plangebied, waar op een diepte van 50 á 80 cm -Mv een vegetatieniveau is aangetroffen.



Nadere bepaling van de zone voor het vervolgonderzoek (het "zuidwesten van het plangebied"). Bron: Transect, bijlage 5 bij rapport van 3 juni 2019

In dit gedeelte van het plangebied wordt geadviseerd de huidige onderzoeksgrens te handhaven (groter dan 250 m² en dieper dan 30 cm -Mv).

In het kader van de omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande woningbouw wordt het volgende geadviseerd:

- Indien graafwerkzaamheden in het zuidwesten van het plangebied plaatsvinden, wordt een vervolgonderzoek geadviseerd in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P);
- In het overige gedeelte van het plangebied wordt een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven geadviseerd, indien graafwerkzaamheden dieper dan 85 cm -Mv reiken;
- Indien een fundering op heipalen noodzakelijk is, wordt geadviseerd om een palenplan op te stellen die eventueel aanwezige archeologische waarden niet onevenredig zal verstoren. Daarbij kan een minimale tussenafstand van 4 meter worden gehandhaafd;
- Op het moment dat tijdens graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische zaken worden aangetroffen, geldt een wettelijke plicht deze vondsten te melden bij de bevoegde overheid (gemeente Maasdriel).

In overleg met de regionaal archeoloog is besloten om voor delen van de gronden met de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie 4” de huidige ondergrens te handhaven. Introductie van een afwijkende onderzoeksgrens (>90cm) past namelijk niet in de systematiek, die door de gemeente Maasdriel wordt aangehouden voor de verschillende archeologische dubbelbestemmingen. Handhaving van de onderzoeksgrens op >30cm dekt de lading.

Cultuurhistorie:

Het bestaande complex bestaat uit glasopstanden en een bedrijfswoning. Beide zijn van relatief recente datum. De woning is geen gemeentelijk monument en/of er staan geen gemeentelijke/rijks monumenten in de directe omgeving. Het cultuurhistorische aspect is op de locatie niet aan de orde.

Conclusie: Het aspect archeologie en cultuurhistorie hoeft de voorgenomen ontwikkelingen niet in de weg te staan mits voldaan wordt aan de nadere onderzoeksverplichting.

4.4. Waterhuishouding

Per saldo neemt het verharde oppervlak af door de sloop van de kassen: Weliswaar zal de verharding toenemen door het verharde oppervlak van de nieuwe woning en het verharde oppervlak in de tuin van deze woning. Echter, deze toename van de verharding valt in het niet bij de afname van verharding door de sloop van de kassen. Conform de richtlijnen van het waterschap behoeven er geen specifieke maatregelen te worden getroffen.

Het hemelwater kan worden aangeboden op de nabijgelegen watergangen en/of op de in de Bussenerweg gelegen riolering worden aangesloten.

Conclusie: De ingreep heeft een positief effect op de waterhuishouding. Het aspect waterhuishouding staat de voorgenomen ontwikkelingen dan ook niet in de weg.

4.5. Bedrijven en milieuzonering

In de omgeving van het plangebied zijn enkele bedrijven aanwezig, die van invloed kunnen zijn op de voorgenomen nieuwe woonfunctie:

Aan de Bussenerweg 3 is een bouwvlak aanwezig met de bestemming ‘Voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing’. Hier is planologisch een maximale milieucategorie van 2 toegestaan, met een minimale richtafstand van 30 meter. De werkelijke afstand tussen de nieuwe woning en de perceelgrens van deze bestemming is ongeveer 10 meter. Hier wordt niet aan de minimale richtafstand voldaan.

Het is echter goed te beargumenteren dat hier sprake is van ‘gemengd gebied’, door de grote agrarische bedrijven met kassen en tunnelteelt. Op basis van de handreiking ‘Bedrijven en milieuzonering’ kan de minimale richtafstand dan met één afstandstap verkleind worden. Dit betekent dat er rekening gehouden moet worden met een richtafstand van 10 meter. Hier wordt net wel aan voldaan, zeker wanneer de afstand tot de inrit (13 meter) in ogenschouw genomen wordt.

Aan de Bussenerweg 2 is een fruitteeltbedrijf/tuinbouwbedrijf gevestigd. Hiervoor wordt milieucategorie 2 aangehouden, met een minimale richtafstand van 10 meter voor geluid (bij ‘gemengd gebied’). De afstand tussen de nieuwe woning en het agrarische bouwvlak is ongeveer 45 meter. Dus wat betreft het bedrijf aan de Bussenerweg 2 wordt voldaan aan de minimale richtafstand.

Tegenover het perceel is een fruitteeltbedrijf aanwezig met een spuitzone.

In Nederland zijn er geen wettelijke bepalingen ter bescherming van omwonenden en passanten ten aanzien van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Zo is er in de wet geen minimale afstand gedefinieerd tussen de plek waar de middelen worden toegepast en een gevoelige functie. Wel is er een minimale afstand tussen een bomenrij en watervoerende sloten, de zogenaamde teeltvrije zone (3 meter) bepaald. Ook is de spuittechniek voor dergelijke situaties is voorgeschreven.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft om bovenstaand hiaat op te vullen een afstand van 50 meter als vuistregel in de ruimtelijke ordeningspraktijk geïntroduceerd en deze is sindsdien algemeen gangbaar. Ook in het vigerende bestemmingsplan buitengebied wordt deze afstand aangehouden. Door deze afstanden aan te houden is er voor omstanders en bewoners, volgens de Raad, sprake van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat. Deze maatvoering mag echter niet, (daarover is jurisprudentie) generiek toegepast worden, ze is indicatief.

Op Rijksniveau zal in de komende jaren nieuw beleid ontwikkeld worden teneinde beter vat te krijgen op de aan te houden afstanden in specifieke situaties. Om grip te krijgen op de te hanteren afstanden en maatregelen is aan Alterra gevraagd te komen met een onderzoeksopzet en onderbouwde adviezen.

Om die reden is er in Wageningen maatgevend onderzoek gedaan. Van de Zande & Wenneker publiceerden hun bevindingen in "Driftblootstelling voor omstanders en omwonenden door boomgaard bespuitingen", (Plant Research International, onderdeel van Wageningen UR, maart 2015, rapport 609).

In dat onderzoek wordt aangegeven dat er diverse wijzen zijn waarop personen via drift ("verwaaiing") in aanraking kunnen komen met chemische bestrijdingsmiddelen. Genoemd zijn huidblootstelling (dermaal), inhalatieblootstelling en indirect contact. De blootstelling via de huid blijkt voor de in acht te nemen afstanden (en maatregelen) maatgevend te zijn. Daarnaast gelden er uiteraard ook normen voor de blootstelling van werknemers die in het kader van hun werk de gewasbeschermingsmiddelen toedienen (gezond en veilig werken). In het onderzoek wordt uitgegaan (uitgangspunten) van een zgn. "worst-case" benadering. Dat betekent praktisch; er wordt gebruik gemaakt van een middel met de hoogste toxiciteit (Captan), tijdens een periode waarin de bomen nog geen blad dragen, er 100% meewindomstandigheden zijn en er 100% blootstelling is op een ongekleed persoon. In de praktijk zullen deze omstandigheden nooit voor de volle 100% aanwezig zijn. Als variabelen is gewerkt met verschillende driftreducerende spuitkoppen en driftreducerende maatregelen (op de perceelgrenzen). De resultaten van de diverse maatregelen die kunnen leiden tot een reductie van de dermale blootstelling in relatie tot de verschillende spuittechnieken worden in de tabel hieronder weergegeven.

Praktijk situatie	Afstand 1 ^e bomenrij tot perceelgrens	Spuittechniek	Driftreducerende maatregelen	Afstand tot gevoelige functie op 0-3 m/3-6 m hoogte
1	3 m	standaard	-	35/35 m
2	3 m	standaard	windhaag op perceelsgrens	25/25 m
3	3 m	standaard	dubbele windhaag op perceelsgrens	15/15 m
4	3 m	standaard	wintergroene windhaag op perceelsgrens	15/15 m
5	3 m	DRT 75	-	30/25 m
6	3 m	DRT 75	windhaag op perceelsgrens	20/15 m
7	3 m	DRT 75	dubbele windhaag op perceelsgrens	5/5 m
8	3 m	DRT 75	wintergroene windhaag op perceelsgrens	5/5 m
9	3 m	DRT 90	-	25/15 m
10	3 m	DRT 90	windhaag op perceelsgrens	15/5 m
11	3 m	DRT 90	dubbele windhaag op perceelsgrens	5/5 m
12	3 m	DRT 90	wintergroene windhaag op perceelsgrens	5/5 m

In ons geval hebben we te maken met een dubbele groenblijvende dichte haag rond de boomgaard, gecombineerd met oppervlaktewater langs de Bussenerweg.



De dubbele haag rond het bedrijf aan de overzijde van de Bussenerweg

Vanaf 2016 mag er in dergelijke situaties uitsluitend gebruik gemaakt worden van DRT90 (Driftblootstelling Reducerende Techniek 90). In het rapport van de WUR wordt aangegeven, dat er in dat geval rekening gehouden mag worden met het feit, dat de dubbele groenblijvende dichte haag een hoog percentage van de bestrijdingsmiddelen tegenhoudt,

waardoor de in acht te nemen afstand gereduceerd kan worden van 50 meter tot maximaal 5 meter (praktijksituatie 12 uit de tabel). Aan deze afstand wordt voldaan.

Conclusie: Wat betreft de milieuhinder van omliggende functies wordt voldaan aan de minimale richtafstanden. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de nieuwe woning is daarom voldoende gewaarborgd.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen beletsel voor de bouw van de nieuwe woning.

4.6. Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagengstandplaatsen).

Het plangebied ligt in de geluidzone van de Bussenersweg en de Paterstraat. Deze wegen zijn ook van belang in het kader van een goede ruimtelijke ordening. In het geval van de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen geldt voor wegverkeerslawaai een voorkeurswaarde van 48 dB en maximale grenswaarde van 63 dB (binnenstedelijk). Bij overschrijding van de voorkeurswaarden kan onder voorwaarden een hogere waarde worden vastgesteld.

Om te kunnen bepalen, of er ter plaatse voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde is een akoestisch onderzoek verricht door Soundforce in september 2017.

De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in een rapport, dat als Bijlage 4 is toegevoegd aan deze toelichting.

Op basis van het verrichte akoestische onderzoek kan geconcludeerd worden, dat er ruim voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde.

Conclusie: Het aspect geluid vormt geen beletsel voor de bouw van de nieuwe woning.

4.7. Geur en stof

In de directe omgeving van de geplande nieuwe woning zijn geen veehouderijen aanwezig welke voor de (toekomstige) bewoners een hinderlijke geur en/of (fijn)stof emissie zouden kunnen veroorzaken.

De vraag of de nieuwe woning een negatief effect heeft op de uitbreidings-mogelijkheden van veehouderijen in de omgeving laat zich navenant beantwoorden. Binnen een straal van 200 meter in de directe omgeving van de geplande woning zijn geen veehouderijen gevestigd. De nieuwe woning hindert de aanwezige veehouderijen uit de bredere omgeving niet.

Daarnaast mag niet onvermeld blijven, dat er ook veehouderijen in de omgeving aanwezig zijn op een afstand groter dan 200 meter. Het betreffen hier:

- Een paardenhouderij op een afstand van ongeveer 310 meter;
- Een veehouderij op een afstand van ongeveer 740 meter en
- Een veehouderij op een afstand van ongeveer 860 meter.

Deze afstanden zijn dermate groot, dat verwacht mag worden, dat er geen belemmeringen optreden voor wat betreft de voorgrondbelasting.

Conclusie: De achtergrondconcentratie voor geur is voldoende om te kunnen spreken van een goed woon- en leefklimaat. De milieuaspecten geur en stof staan de realisatie van de nieuwe woning derhalve niet in de weg.

4.8. Bodem

Omdat er een nieuwe woning geprojecteerd wordt, dient er onderzocht te worden, of de milieuhygiënische situatie van bodem en grondwater geschikt is voor de functie wonen. Daarnaast dient nagegaan te worden, of de activiteiten in de kassen geen nadelige gevolgen hebben (gehad) voor andere vormen van agrarisch gebruik.

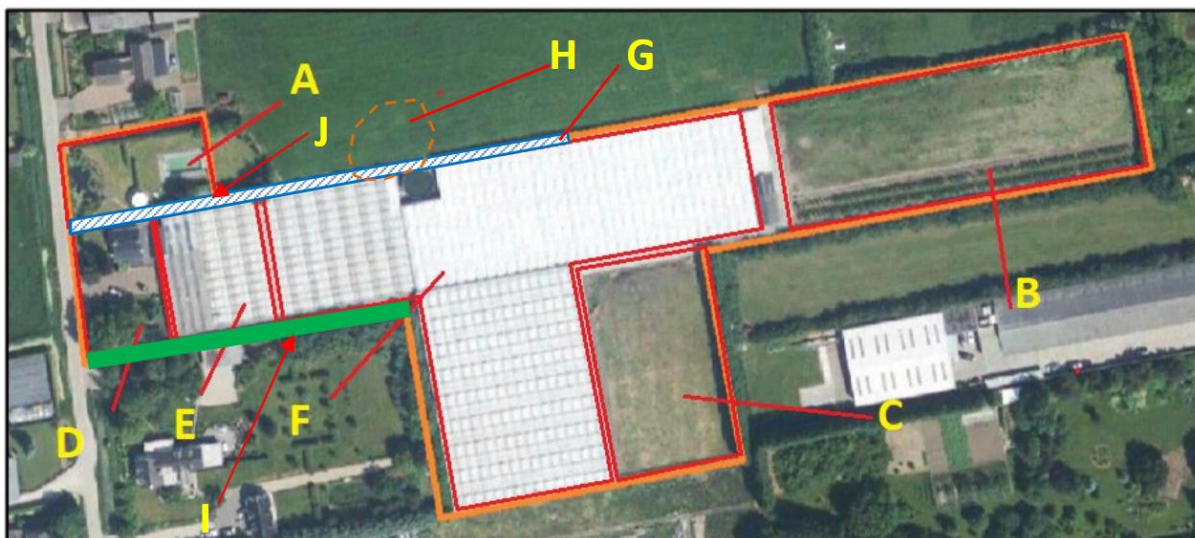
Verkennend bodemonderzoek

Om die reden is er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in november 2017 door De Klinker Milieu. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in een rapport, dat als Bijlage 5 is toegevoegd aan deze toelichting.

Op basis van het verrichte onderzoek concludeert De Klinker Milieu het volgende:

- de bodem op de locatie bestaat voornamelijk uit klei en bevat plaatselijk sporen baksteen en is plaatselijk zwak puinhoudend;
- de bovengrond is licht verontreinigd met cadmium, kobalt, koper, kwik, nikkel, lood, zink, drins, DDD, DDT en OCB;
- de ondergrond is licht verontreinigd met kobalt en nikkel;
- het grondwater is licht verontreinigd met barium;
- de hypothese 'bovengrond verdacht verontreinigd te zijn met OCB's" kan aangenomen worden;
- de hypothese 'onverdachte' voor de ondergrond en het grondwater dient verworpen te worden, echter de onderzoeksinspanning hoeft niet aangepast te worden. Het terrein is ons inziens op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt voor het voorgenomen gebruik. Echter indien het klinkerpad ten zuiden van de kas wordt verwijderd dient de puinlaag onder dit pad nader onderzocht te worden.

Over de bevindingen in het rapport is in januari en februari 2019 uitvoerig van gedachten gewisseld met de Omgevingsdienst. Omdat op het moment van het onderzoek de kassen nog op het terrein stonden, was het niet mogelijk de bodem onder deze kassen goed te onderzoeken. Ook op andere (deel)locaties zag de Omgevingsdienst voldoende aanleiding om nog aanvullend onderzoek te laten uitvoeren. Om de zaak scherp te krijgen is door De Klinker Milieu in juni 2019 een onderzoeksopzet gemaakt voor aanvullende onderzoeken. In deze onderzoeksopzet wordt onderscheid gemaakt tussen een groot aantal deelgebieden. Op de afbeelding hieronder zijn deze deelgebieden in beeld gebracht, waarbij aangegeven wordt welke deelgebieden nog in aanmerking komen voor aanvullend onderzoek:



Overzicht van deelgebieden in het kader van bodemonderzoeken (Bron: De Klinker Milieu)

De omgevingsdienst Rivierenland heeft op 19 februari 2019 per email aangegeven, dat de onderzoeksopzet akkoord was. In onderstaande lijst is per deelgebied aangegeven welke onderzoekswerkzaamheden nog noodzakelijk worden geacht:

A. Tuin ten noorden van woonhuis:	voldoende onderzocht in 2013;
B. Weiland oostzijde kassen:	geen onderzoek noodzakelijk;
C. Weiland zuidzijde kassen:	geen onderzoek noodzakelijk;
D. Woonhuis:	voldoende onderzocht in 2017;
E. Ketelhuis en schuur en deel teeltruimte 1:	aanvullend onderzoek noodzakelijk (OCB en asbest)
F. Kas (deel teeltruimte 1, teeltruimte 2, 3 en 4):	aanvullend onderzoek noodzakelijk (OCB en asbest)
G. Verontreiniging met zink (gedempte sloot):	voldoende onderzocht in 2013;
H. Verontreiniging met minerale olie:	actualisatie omvang onder kas noodzakelijk;
I. Puinpad/gedempte sloot:	onderzoek noodzakelijk;
J. (voormalige) Bovengrondse tanks:	onderzoek noodzakelijk;
K. Aanmaakplek bestrijdingsmiddelen (locatie onbekend):	onderzoek noodzakelijk

Conclusie (onderzoeksopzet voor de) bodem:

Op basis van deze onderzoeksopzet kan geconcludeerd worden, dat:

- Deelgebied D (waar de nieuwe woning is geprojecteerd) voldoende onderzocht is;
- Er ter plaatse van de voormalige kassen (deelgebied E, F en een heel klein stukje van deelgebied H) nader onderzoek nodig is naar de concentratie van OCB's en asbest in de bovengrond alsmede het voorkomen van minerale olie voordat deze gronden gebruikt kunnen worden voor de beoogde functies;
- Er alleen onderzoek dient plaats te vinden ter plaatse van het puinpad/ gedempte sloot (deelgebied I) wanneer dit klinkerpad wordt verwijderd.

De initiatiefnemer is met de gemeente overeengekomen, dat er in de regels een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen teneinde ervoor te zorgen, dat de gronden onder de voormalige kassen (deellocaties E, F en een heel klein stukje van deelgebied H) niet in gebruik genomen kunnen worden voor de beoogde functies voordat uit onderzoek gebleken is, dat hiertegen geen milieuhygiënische bezwaren bestaan. Mocht er een zodanige verontreiniging worden aangetroffen, dat sanering nodig is, dan dient deze sanering verzekerd te zijn. Door dit contractueel vast te leggen wordt er gehandeld in de geest van de onderzoeksopzet. Het voordeel hiervan is, dat de initiatiefnemer alvast de woning mag bouwen, ook al zijn de onderzoeken nog niet allemaal afgerond. Hij heeft zich immers verplicht deze onderzoeken uit te voeren en te handelen conform de afspraken.

Asbestinventarisatie

Inmiddels is er ook een asbestonderzoek uitgevoerd. SAM-advies heeft in oktober 2018 een asbestinventarisatie uitgevoerd. Het onderzoek heeft uitsluitend betrekking op de teeltruimten en de schuur van het tuinbouwbedrijf. Overige bouwdelen op het perceel maken geen deel uit van het project en zijn daarom uitgesloten van het onderzoek. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in een rapport, dat als Bijlage 6 is toegevoegd.

Conclusie asbestinventarisatie

Op basis van de asbestinventarisatie kan geconcludeerd worden, dat er op diverse plaatsen asbesthoudende materialen zijn aangetroffen. Mits de nodige veiligheidsmaatregelen in acht genomen worden kunnen deze materialen zonder gevaar voor de volksgezondheid verwijderd worden. Voor de volledigheid kan vermeld worden, dat de kassen intussen gesaneerd zijn.

4.9. Stikstofdepositie

De beoogde bouw van een nieuwe woning is gesitueerd op bijna 4 kilometer afstand van het Natura2000-gebied Rijntakken en op bijna 9 kilometer van het Natura2000-gebied Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen. Omdat aangetoond dient te worden, dat deze nieuwe ontwikkeling geen schadelijke gevolgen zal hebben voor dit Natura2000-gebied heeft NIPA Milieutechniek in januari 2020 een stikstofberekening uitgevoerd met behulp van het "nieuwe" rekenprogramma van Aeries, dat op 16 september 2019 beschikbaar is gesteld. Deze berekening is opgenomen in als Bijlage 7 bij deze toelichting.

Op basis van de uitgevoerde berekening kan geconcludeerd worden, dat de stikstofdepositie in de realisatiefase minder zal bedragen dan 0,00 mol/ha.

De stikstofdepositie in de gebruiksfase zal nog aanzienlijk lager zijn dan de stikstofdepositie in de realisatiefase. Dit omdat er in de gebruiksfase alleen sprake is van bewoning, terwijl er in de realisatiefase nog rekening gehouden dient te worden met diverse emissies van voertuigen en werktuigen, die gebruikt worden bij de bouw van de nieuwe woning. Daarom kan zonder nadere berekening met zekerheid vastgesteld worden, dat de stikstofdepositie in de gebruiksfase ook minder zal bedragen dan 0,00 mol/ha.

Het is op dit moment niet duidelijk of het toekomstig agrarisch gebruik van de gronden, die vrijkomen door de sloop van de kassen vergunningplichtig is of wordt. Toch zal er in het kader van een goede ruimtelijke ordening iets over gezegd moeten worden.

Het is zeer aannemelijk dat de stikstofdepositie bij hobbymatig agrarisch gebruik (aanzienlijk) lager zal uitvallen dan de voormalige stikstofdepositie door de kassen. Daarom kan het hobbymatig agrarisch gebruik bij recht toegestaan worden.

Anders wordt het bij het bedrijfsmatig agrarisch gebruik (beweiding en bemesting) van deze gronden. Mocht hiervoor een vergunning nodig zijn, dan kan deze vergunning wellicht verleend worden door gebruik te maken van de stikstofbank of door externe saldering. Maar omdat hierover nog geen duidelijkheid is zal het bedrijfsmatig agrarisch gebruik in de regels bij recht uitgesloten worden. Om de deur niet helemaal dicht te slaan zal in de regels een afwijkingsbevoegdheid voor B&W opgenomen worden om bedrijfsmatig agrarisch gebruik (beweiding en bemesting) toch toe te staan indien aangetoond wordt, dat dit geen negatieve gevolgen heeft voor de stikstofdepositie op nabijgelegen Natura2000-gebieden.

Conclusie: Het milieuaspect stikstofdepositie staat de realisatie van de woning niet in de weg.

4.10 Externe veiligheid

De externe veiligheid wordt bepaald door de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in en rond het plangebied. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten, zoals kantoren en bedrijfsruimten, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal slachtoffers beperkt blijft. Het plaatsgebonden risico en groepsrisico zijn verwerkt in strikte normen die uitgangspunt moeten zijn voor het ruimtelijk en milieubeleid. Ze zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In dit besluit zijn grenswaarden vastgesteld voor het plaatsgebonden risico. Voor het groepsrisico zijn alleen oriënterende waarden vastgesteld. Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Dit besluit is gebaseerd op de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen.

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid gekeken te worden naar:

- inrichtingen waar opslag en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water;
- vervoer van gevaarlijke stoffen via (buis)leidingen.

Inrichtingen

De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen moeten tot een aanvaardbaar minimum worden beperkt. Daarvoor zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regels gesteld. In dit besluit wordt externe veiligheid in artikel 1 omschreven als "de kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is". Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen moet vanwege het plaatsgebonden risico onderzocht worden of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds. Ook moet onderzocht worden of (beperkt) kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen liggen, en zo ja, wat dan de bijdrage is aan het groepsrisico.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

De Wvgs is aangepast op 10 juli 2013 om het door het rijk aangewezen landelijk Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (Basisnet VGS), de aard en omvang hiervan vast te leggen. Ook wordt het risicoplafond voor het plaatsgebonden risico (genoemd: veiligheidszone) hierin vastgelegd. De regeling voor externe veiligheid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en/of het spoor staat beschreven in de Regeling Basisnet. Hierin is op onderdelen nadere invulling gegeven aan de Wvgs en het Bevt en staan de normen voor het plaatsgebonden risico en groepsrisico verwoord.

Buisleidingen

Op 17 september 2010 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) gepubliceerd en op 1 januari 2011 in werking getreden. Deze AMvB regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen.

Onderzoek

Voor heel Nederland is een risicokaart opgesteld. De risicokaart heeft een signalerende functie voor risicovolle inrichtingen, transportroutes van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Een uitsnede van de risicokaart, is onderstaand weergegeven.



Uit het kaartbeeld blijkt dat:

- in de directe omgeving van het plangebied geen inrichtingen aanwezig zijn met opslag van gevaarlijke stoffen;
- er geen buisleidingen in de directe omgeving liggen, waarvoor veiligheidsafstanden in acht moeten worden genomen;
- het plangebied ook niet gesitueerd is in de directe omgeving (binnen 200 meter) vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A2.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen beletsel voor de realisatie van de nieuwe woning.

4.11 Vrijwaringszone radar

In het vigerende bestemmingsplan is een “vrijwaringszone – radar” opgenomen. Deze zone is op de afbeelding hieronder rood aangegeven.



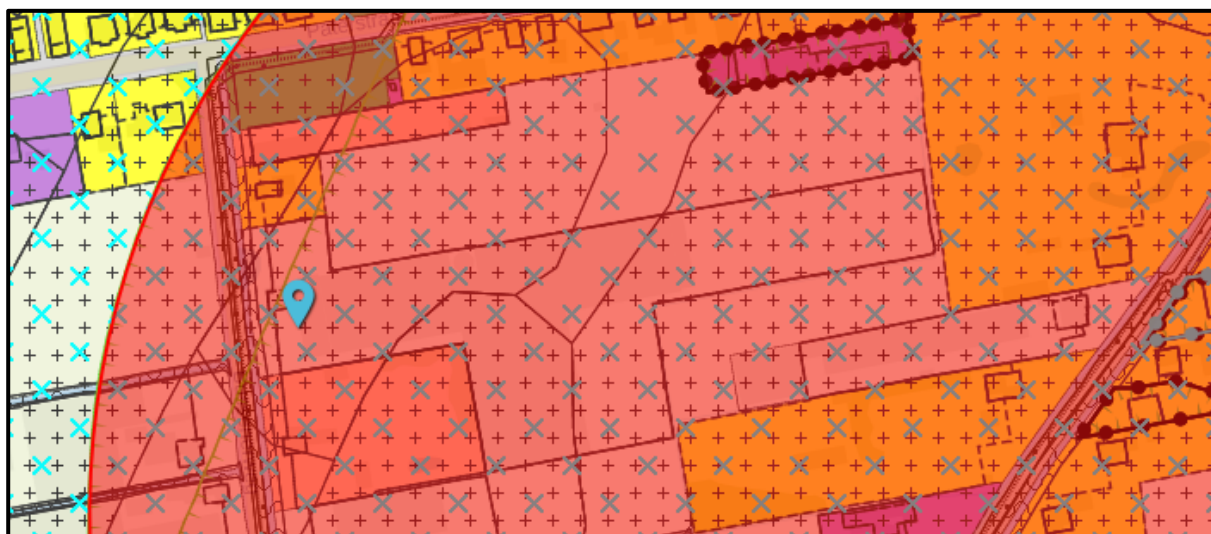
Vrijwaringszone – radar (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

In het vigerende bestemmingsplan “Kerkdriel en Hoenzadriel 2013” is bepaald, dat de gronden ter plaatse van de aanduiding '[vrijwaringszone - radar](#)' primair bestemd zijn voor een onverstoorde instandhouding van het radarverstoringgebied Volkel. Op deze gronden mag de bouwhoogte van nieuw op te richten bouwwerken niet boven de 65 m +NAP uitkomen. Aangezien het maaiveld ter plaatse van het plangebied gelegen is op 3 tot 5 meter boven NAP en de nieuwe woning maximaal 10 meter hoog zal worden, hoeft er niet gevreesd te worden voor de onverstoorde instandhouding van het radarverstoringgebied Volkel.

Conclusie: De vrijwaringszone – radar vormt geen beletsel voor de realisatie van de nieuwe woning.

4.12 Vrijwaringszone molenbiotoop

In het vigerende bestemmingsplan is een “vrijwaringszone – molenbiotoop” opgenomen. Deze zone is op de afbeelding hieronder rood aangegeven.



Vrijwaringszone – molenbiotoop (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

In het vigerende bestemmingsplan “Kerkdriel en Hoenzadriel 2013” is bepaald, dat de gronden ter plaatse van de aanduiding '[vrijwaringszone - molenbiotoop](#)' primair bestemd zijn voor de aanleg en instandhouding van de belangen van de bestaande molen als werktuig en beeldbepalend element.

Op en in de gronden, die voorzien zijn van de aanduiding '[vrijwaringszone - molenbiotoop](#)' mag de bouwhoogte van nieuw op te richten bouwwerken binnen een afstand van:

- 100 meter van de molen niet meer bedragen dan de onderste punt van de verticaal staande wiek van de betreffende molen, zijnde 4,70 m;
- 100 tot 400 meter van de molen niet meer bedragen dan 1/100 van die afstand tussen bouwwerk en de betreffende molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek van die molen.

De molen is gesitueerd op een afstand van ongeveer 300 meter van de beoogde locatie voor de nieuwe woning. Dat betekent concreet, dat de bouwhoogte van nieuw op te richten bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 meter (1/100 van 300 meter), gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek van die molen (zijnde 4,70 meter), dus niet meer dan $3 + 4,70 = 7,70$ meter.

De bouwhoogte van de nieuwe woning zal naar verwachting beperkt blijven tot ongeveer 9 a 10 meter. Dat is op zich hoger dan de toegestane hoogte op basis van het vigerende bestemmingsplan. Maar er is een mogelijkheid om hiervan af te wijken, indien redelijkerwijs kan worden aangenomen, dat door de voorgenomen bouw van de woning de belangen van de molen niet onevenredig zullen worden aangetast.

Op een afstand van 300 meter zal de invloed van de nieuwe woning op de belangen van de molen verwaarloosbaar klein zijn. Geconcludeerd kan dan ook worden, dat van een onevenredige aantasting van de belangen van de molen geen sprake zal zijn.

Conclusie: De vrijwaringszone – molenbiotoop vormt geen beletsel voor de realisatie van de nieuwe woning.

Hoofdstuk 5. Planopzet

Het gehele perceel van de initiatiefnemer wordt betrokken bij deze planherziening. Dit is nodig om de gewenste transformatie van dit gebied ook planologisch te waarborgen:

- Zowel de bestaande bedrijfswoning als de nieuw te bouwen woning krijgen de bestemming “Wonen”. Daartoe wordt per woning een bestemmingsvlak opgenomen van 20 meter breed en 60 meter diep. Hierdoor ontstaan “woonpercelen” met een oppervlakte van 1.200 m². Binnen deze bestemmingsvlakken is door middel van een bouwvlak aangegeven waar de hoofdbebouwing gesitueerd mag worden. Bijgebouwen mogen ook buiten dit bouwvlak gesitueerd worden, echter niet in het gebied tussen de bouwvlakken en de Bussenerweg (het “voorref” van beide woningen). Daarom is op de plankaart het gebied, waar bijgebouwen gebouwd mogen worden voorzien van de bouwaanduiding “bijgebouwen”.
- Ter plaatse van de geplande nieuwe woning is een bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – voorwaardelijke verplichting 1’ opgenomen. In de regels is aangegeven, dat ter plaatse van deze aanduiding pas gebouwd mag worden wanneer uit een proefsleuvenonderzoek is gebleken, dat eventueel aanwezige archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- Ter plaatse van de voormalige kassen is binnen de bestemming Wonen een functieaanduiding “specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting 2” opgenomen. In de regels is aangegeven, dat ter plaatse van deze aanduiding de gronden pas gebruikt mogen worden voor woondoeleinden wanneer uit nader onderzoek is gebleken, dat de concentratie van OCB’s, asbest en/of minerale olie in de bovengrond ter plaatse zich niet verzet tegen de functie wonen. Mocht er sprake zijn van een zodanige verontreiniging, dat sanering nodig is, dan dient de sanering verzekerd te zijn alvorens een omgevingsvergunning kan worden afgegeven;
- De rest van het perceel krijgt de bestemming “Agrarisch”, zonder agrarisch bouwvlak en zonder de functieaanduiding “glastuinbouw”. Hierdoor is het planologisch niet langer mogelijk om op het perceel nieuwe agrarische bebouwing te situeren ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Wel blijft het mogelijk om de gronden voor hobbymatige agrarische doeleinden te benutten. Het bedrijfsmatig agrarisch gebruik (beweiding en bemesting) wordt bij recht niet toegestaan. Wel is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen teneinde het bedrijfsmatig agrarisch gebruik toch toe te staan mits aangetoond wordt dat hierdoor geen negatieve gevolgen zullen ontstaan voor de stikstofdepositie op nabijgelegen Natura2000-gebieden;
- Ter plaatse van de voormalige kassen is binnen de bestemming Agrarisch een functieaanduiding “specifieke vorm van agrarisch – voorwaardelijke verplichting 2” opgenomen. In de regels is aangegeven, dat ter plaatse van deze aanduiding de gronden pas gebruikt mogen worden voor agrarische doeleinden wanneer uit nader onderzoek is gebleken, dat de concentratie van OCB’s, asbest en/of minerale olie in de bovengrond ter plaatse zich niet verzet tegen de beoogde agrarische functies. Mocht er sprake zijn van een zodanige verontreiniging, dat sanering nodig is, dan dient de sanering verzekerd te zijn alvorens een omgevingsvergunning kan worden afgegeven;
- De “vrijwaringszone – radar” alsmede de “vrijwaringszone – molenbiotoop” blijven gehandhaafd teneinde de onverstoorde instandhouding van het radarverstoringsgebied Volkel en de molenbiotoop te kunnen waarborgen;
- De dubbelbestemmingen “Waarde – Archeologie 4”, “Waarde – Archeologie 5” en “Waarde – Archeologie 6” blijven gehandhaafd.
- Ook de dubbelbestemming “Waterstaat – Waterlopen blijft gehandhaafd. Deze bestemming is gelegen op een smalle strook grond langs de watergang langs de Bussenerweg.

Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

6.1. Economische uitvoerbaarheid:

De lasten voor het slopen van de kassen en de nieuwbouw van de woning komen voor rekening van de initiatiefnemer. De deelonderzoeken en kosten voor de juridisch-planologische procedure maken daarvan deel uit. De locatie voor de bouw van de nieuwe woning heeft de initiatiefnemer reeds in eigendom.

Ten behoeve van het verhaal van de gemeentelijke kosten is met de initiatiefnemer en de gemeente Maasdriel een anterieure overeenkomst gesloten. De eventuele afwenteling van planschade maakt van deze overeenkomst deel uit. Een exploitatieplan is, gelet op het voorgaande, niet nodig.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid:

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van woensdag 27 mei 2020 tot en met dinsdag 7 juli ter inzage gelegen. Gedurende die termijn kon men reageren op het plan door het indienen van een zienswijze. Van deze gelegenheid heeft niemand gebruik gemaakt. De ter inzage legging geeft dus geen aanleiding tot aanpassingen.

Ambtshalve is besloten toch een aanpassing te plegen. Deze aanpassing heeft betrekking op het gebied direct aansluitend op het plangebied aan de noordzijde. Daarop rust nu nog de bestemming "Agrarisch" met de functieaanduiding "glastuinbouw". Hoewel de mogelijkheid tot het realiseren van glastuinbouw op deze locatie puur theoretisch is in verband met de nabijheid van (burger)woningen, is besloten hier geen twijfel over te laten voortbestaan. Daarom is het betreffende gebied nu bij het plangebied getrokken, waarbij de bestemming "Agrarisch" gehandhaafd is, maar de functieaanduiding "glastuinbouw" is verwijderd.