

WIJZIGINGSPLAN

INPASSINGSPLAN TUINBOUW

BOMMELERWAARD WIJZIGING

2023, AMMERZODENSEWEG 15

IMRO-nummer: NL.IMRO.0263.BP1267-VG01



WIJZIGINGSPLAN INPASSINGSPLAN TUINBOUW BOMMELERWAARD WIJZIGING 2023, AMMERZODENSEWEG 15

ontwerp
vaststelling

6 november 2023
11 juni 2024

INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING

I. TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING	11
1.1 Aanleiding.....	11
1.2 Ligging en begrenzing	11
1.3 Vigerend bestemmingsplan	11
1.4 Gekozen planopzet	12
2. BELEIDSKADER	15
2.1 Provinciaal beleid	15
2.2 Regionaal beleid.....	18
3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	21
3.1 Omgeving en huidig gebruik.....	21
3.2 De beoogde ontwikkeling	23
4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN.....	25
4.1 Water	25
4.2 Milieuzonering	28
4.3 Geurhinder	28
4.4 Geluid.....	29
4.5 Luchtkwaliteit	30
4.6 Externe veiligheid	31
4.7 Bodem	32
4.8 Archeologie en cultuurhistorie	33
4.9 Ecologie	34
4.10 Duurzaamheid.....	36
4.11 Verkeersaspecten.....	36
4.12 Besluit m.e.r.	37
5. JURIDISCHE ASPECTEN.....	39
5.1 Inleiding.....	39
5.2 De opzet van de planregels.....	39
6. UITVOERBAARHEID	41
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	41
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	41

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel Ammerzodenseweg 15 is lange tijd een agrarisch bedrijf actief geweest. Nu deze activiteiten al enige tijd zijn beëindigd, is de huidige eigenaar voornemens om hier een opslagbedrijf te vestigen en om de bestaande bedrijfswoning te vergroten. Het geldende provinciale inpassingsplan “Tuinbouw Bommelerwaard” staat het gebruik als zodanig niet toe. Wel bevat dit inpassingsplan een wijzigingsbevoegdheid op grond waarvan de bestemming omgezet kan worden (zie § 1.3). De gemeente Maasdriel heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het doorlopen van deze wijzigingsprocedure. Hiertoe is het noodzakelijk om een wijzigingsplan op te stellen; dit document voorziet hierin.

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied betreft het perceel Ammerzodenseweg 15, dat zich in het buitengebied tussen de dorpen Ammerzoden en Hedel bevindt. Het perceel staat kadastraal bekend als Hedel, sectie L, nummer 1297. Het betreft hier een voormalige agrarische bedrijfslocatie die momenteel ten behoeve van een opslagbedrijf worden gebruikt. De directe omgeving van het plangebied wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door de agrarische functie, al bevindt zich direct ten oosten een supermarkt.



Afbeelding 1: Ligging van het plangebied tussen Ammerzoden en Hedel (links) en directe omgeving (rechts).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Provinciaal inpassingsplan “Tuinbouw Bommelerwaard”

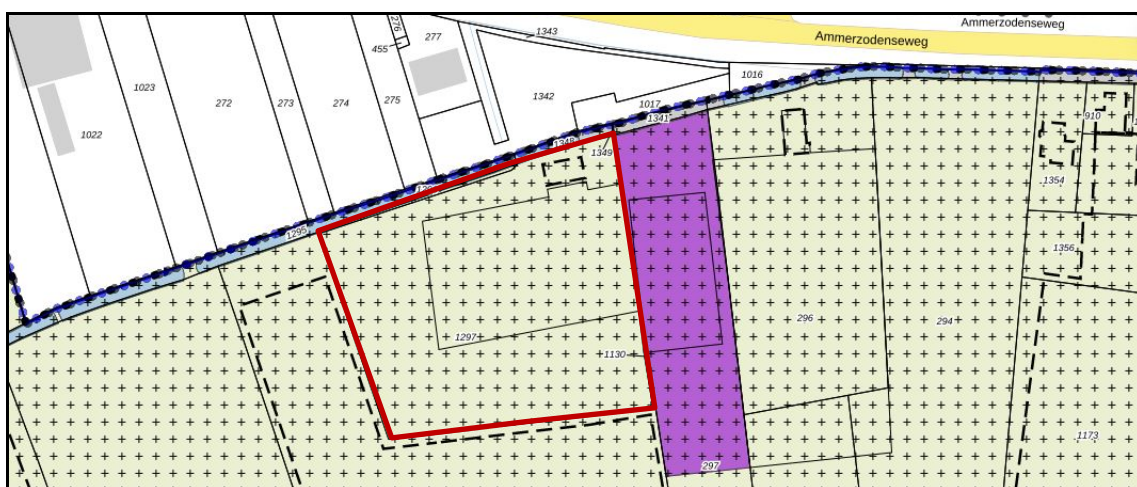
Ter plaatse van het plangebied geldt momenteel het provinciaal inpassingsplan “Tuinbouw Bommelerwaard”. Deze is op 28 september 2016 door de Provinciale Staten van de provincie Gelderland vastgesteld. Vervolgens heeft Provinciale Staten het inpassingplan enkele malen geactualiseerd; de meest recente versie is vastgesteld op 8 februari 2023.

Het perceel Ammerzodenseweg 15 is hierbij voorzien van de bestemming ‘Agrarisch’. Daarmee is het bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, nevenactiviteiten in de vorm van aan het buitengebied gerelateerde bedrijven, kleinschalig kamperen en extensieve dagrecreatie. Ook de gronden gebruikt worden voor de bijbehorende

voorzieningen, zoals agrarische gronden, toegangswegen, parkeervoorzieningen en duurzame (energie)voorzieningen.

Gebouwen zijn alleen toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak en dienen - indien aanwezig - achter de bedrijfswoning geplaatst te worden. De goothoogte van agrarische bedrijfsgebouwen is gemaximeerd op respectievelijk 6,5 meter en de bouwhoogte op 12 meter. Voor een bedrijfswoning bedragen deze maten 6,5 respectievelijk 9 meter, waarbij de inhoud is gemaximeerd op 750 m³.

Daarnaast geldt op grond van het provinciaal inpassingsplan de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie 7”. Deze dubbelbestemming beschermt eventuele archeologische waarden. Bij bouw- en/of graafwerkzaamheden met een oppervlak van meer dan 1.000 m² en die dieper reiken dan 0,3 meter beneden maaiveld dient voorafgaand aangetoond te worden dat eventuele archeologische waarden door de (bouw)werkzaamheden niet worden aangetast.



Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding inpassingsplan “Tuinbouw Bommelerwaard” (plangebied rood omkaderd).

Op grond van de geldende bestemming is de beoogde vergroting van de bedrijfswoning toegestaan. Dit geldt niet voor het gebruik van het perceel Ammerzodenseweg 15 ten behoeve van een opslagbedrijf. Om dit mogelijk te maken kan gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid zoals die is opgenomen in artikel 31.4.1 van het inpassingsplan “Tuinbouw Bommelerwaard”. Met deze bevoegdheid is het mogelijk om de huidige bestemmingen te wijzigen ten behoeve van de functie ‘opslagbedrijf’ (sub i).

1.4 Gekozen planopzet

Met dit wijzigingsplan wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid zoals beschreven in voorgaande paragraaf. Het wijzigingsplan sluit qua juridische opzet aan op het vigerende bestemmingsplan en wordt door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. De juridisch-planologische regeling geschiedt door middel van de bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding. Zij omvatten enerzijds een vertaling van de beleidsvoorwaarden zoals die in het inpassingsplan “Tuinbouw Bommelerwaard” zijn opgenomen en anderzijds een juridisch kader voor de beoogde ontwikkeling. De bindende planstukken worden nader onderbouwd met de toelichting op de planregels en de verbeelding.

Wat betreft planopzet sluit het wijzigingsplan aan op de gehanteerde systematiek van het inpassingsplan “Tuinbouw Bommelerwaard”. Het plan is met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO 2012) vormgegeven.

2. BELEIDSKADER

In het geldende provinciaal inpassingsplan “Tuinbouw Bommelerwaard” heeft reeds een beleidsmatige onderbouwing plaatsgevonden van de planologische mogelijkheden uit het inpassingsplan. Dit geldt ook voor de functiewijzigingen die op grond van de in het inpassingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheden mogelijk zijn. Vandaar dat in dit hoofdstuk uitsluitend wordt ingegaan op de voor het voorliggende wijzigingsplan relevante beleid, te weten:

- Omgevingsvisie en -verordening Gelderland;
- Provinciaal Inpassingsplan “Tuinbouw Bommelerwaard”;
- Regionaal VAB-beleid.

2.1 *Provinciaal beleid*

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland en Omgevingsverordening Gelderland

De omgevingsvisie Gaaf Gelderland is door Provinciale Staten op 9 juli 2014 vastgesteld, op 17 oktober 2014 in werking getreden en is op 19 december 2018 op enkele onderdelen gewijzigd. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid over onderwerpen als ruimte, water, mobiliteit, economie, natuur en landbouw.

De provincie wil de focus leggen op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Door daarin te investeren wil de provincie werken aan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. Om dat te bereiken wordt de focus gelegd op zeven ambities op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving. Deze ambities worden hieronder kort samengevat:

- een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;
- een op de toekomst toegerust beschermend klimaatbeleid;
- een voortvarend en innovatief circulair beleid;
- een stimulerend en beschermend beleid voor biodiversiteit;
- efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag;
- een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat;
- een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.

Om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken heeft de provincie algemene regels opgesteld die zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening. De regels uit de verordening zijn kaderstellend voor gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen. Daarnaast worden de gebieden waarbinnen bepaalde regels gelden in de Omgevingsverordening concreet begrensd. De Omgevingsverordening is op 24 september 2014 door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld, die vervolgens op 18 oktober 2014 in werking is getreden. Sindsdien is de Omgevingsverordening enkele keren herzien; de meest recente versie dateert van december 2022.

De verordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. De regels en overige voorwaarden uit de verordening hebben onder

meer betrekking op (nieuwe) woningbouwlocaties, (nieuwe) bedrijventerreinen, detailhandel, recreatieterreinen, land- en tuinbouw, natuur en landschap (Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszones, Waardevol Open Gebied en Nieuwe Hollandse Waterlinie), waterwingebieden en duurzame energie.

De Omgevingsverordening bepaalt dat stedelijke ontwikkelingen in beginsel plaats vinden binnen bestaande gebouwen, in bestaand stedelijk gebied of door herstructurering.

Doorwerking plangebied

Op grond van de provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening moeten functieveranderingen in het buitengebied voldoen aan het beleidskader 'hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied' van de regio rivierenland. Uit § 2.2 blijkt dat hieraan voldaan wordt. Voor het overige zijn ter plaatse van het plangebied in de omgevingsverordening geen specifieke aanduidingen opgenomen die van invloed zijn op de beoogde functieverandering.

Provinciaal Inpassingsplan "Tuinbouw Bommelerwaard"

Zoals in § 1.3 reeds is aangegeven, staat het provinciaal inpassingsplan "Tuinbouw Bommelerwaard" de beoogde functieverandering niet rechtstreeks toe. Wel bevat dit inpassingsplan een wijzigingsbevoegdheid waarmee het mogelijk is om de huidige bestemming(en) te wijzigen ten behoeve van diverse andere functies, waaronder ook de functie 'opslagbedrijf'. Deze wijzigingsbevoegdheid is vastgelegd in artikel 29.4.1. Om van deze bevoegdheid gebruik te mogen maken moet voldaan worden aan de gestelde voorwaarden. Deze zijn in onderstaande tabel opgenomen, waarbij tevens is aangegeven of en hoe de beoogde ontwikkeling hieraan voldoet.

	Uitgangspunt beleidskader	Voldoet ontwikkeling?
1.	Het bestaande bedrijf dient geheel te worden beëindigd.	Het agrarische bedrijf is al enige tijd beëindigd.
2.	De aanwezige voormalige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, dan wel dient de sloop zeker gesteld te zijn met een bankgarantie.	Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin ook bepalingen zijn opgenomen binnen welke termijn de sloop van de opstallen plaatsgevonden moet hebben. Hieraan is ook een boeteclausule gekoppeld. Tevens is in de planregels een voorwaardelijke verplichting tot sloop opgenomen.
3.	Het agrarische bedrijf dient aantoonbaar minstens 5 jaar rechtmatig gebruikt te zijn.	Uit gegevens op Topotijdreis.nl blijkt dat sinds eind jaren 60 van de vorige eeuw een agrarisch bedrijf op het perceel aanwezig is geweest. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
4.	Nieuwbouw vindt plaats op het perceel waar ook sloop plaatsvindt.	De beoogde nieuwe hal wordt gebouwd achter de huidige bedrijfswoning en ter plaatse van één van de voormalige stallen. Daarmee wordt aan deze voorwaarde voldaan.
5.	De functiewijziging vindt niet plaats op gronden voorzien van de aanduiding 'overige zone - intensiveringsgebied' of 'overige zone - reserverconcentratie-	Uit het provinciaal inpassingsplan blijkt, dat deze aanduidingen niet van toepassing zijn op het plangebied.

	gebied’.	
6.	Bij de maatvoering wordt aangesloten bij de bestaande hoofdvorm.	De te slopen gebouwen kennen een bouwhoogte van 5 meter. De nieuwe beoogde loods heeft een bouwhoogte van zo’n 8 meter. Deze hoogte sluit aan bij de bouwhoogte van het naastgelegen pand van Hoogvliet. Daarnaast is de bouwhoogte van bedrijfsbebouwing op basis van het geldende inpassingsplan gemaximeerd op 12 meter. Omdat ook de bedrijfswoning wordt verhoogt naar 9 meter (al toegestaan op basis van het inpassingsplan) en de nieuwe loods achter deze woning komt te staan, zal deze vanaf de Ammerzodenseweg nauwelijks zichtbaar zijn. De maatvoering van de beoogde loods sluit daarmee aan bij de mogelijkheden uit het inpassingsplan, de maatvoering van de bedrijfswoning en de gebouwen in de directe omgeving.
7.	De genoemde maximale bedrijfsoppervlakte per hergebruikfunctie mag niet leiden tot een toename van bebouwing. Nieuwbouw is toegestaan indien sprake van kwaliteitsverbetering en hierbij mag bouwvolumeniet toenemen. Daarnaast is sprake van een reductie van minimaal 25% van de oorspronkelijke bebouwing. Nieuwbouw dient ook landschappelijk ingepast te worden.	De huidige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is erg gedateerd. Omdat de bebouwing is opgebouwd uit kleine, relatief lage ruimtes is het pand niet geschikt voor de beoogde opslagfunctie. Hergebruik is daarom niet mogelijk met uitzondering van één bedrijfsgebouw met een omvang van 180 m². Het beoogde plan voorziet in de bouw van een nieuwe loods met een oppervlak van 950 m². In totaal is in de nieuwe situatie 1.130 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig (excl. bedrijfswoning), terwijl in de huidige situatie 1.540 m² aanwezig is (ook excl. bedrijfswoning). Daarmee is sprake van een afname van minimaal 25%. Ook het bouwvolume¹ neemt niet toe. In de huidige situatie is sprake van een bouwvolume van 6.800 m³ en na de beoogde herontwikkeling is sprake van een bouwvolume van zo’n 6.650 m³. De beoogde ontwikkeling leidt ook tot een landschappelijke verbetering, aangezien de nieuwe bedrijfsgebouwen achter de bedrijfswoningen worden gepositioneerd. In de huidige situatie staat deze evenredig aan de Ammerzodenseweg, waardoor de doorkijk naar het achterliggende agrarische gebied

¹ De uitbreiding van de bedrijfswoning is in dit vergelijk niet meegenomen. Op basis van het huidige provinciaal inpassingsplan is het reeds toegestaan om op het perceel een bedrijfswoning met een maximale inhoud van 750 m³ te realiseren.

		wordt belemmerd. Daarnaast is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (zie § 3.2).
8.	Indien meerdere percelen bij het initiatief betrokken zijn, dienen op alle percelen de bedrijfsbebouwing te worden gesloopt.	De beoogde functieverandering vindt op één perceel plaats.
9.	Buitenopslag van goederen en stalling is niet toegestaan.	De beoogde ontwikkeling ziet op een opslagbedrijf, waarbij de opslagactiviteiten inpandig plaatsvinden. Aan de voorwaarde wordt voldaan.
10.	Alleen kleinschalige detailhandel van ter plaatse geproduceerde of streekeigen producten is toegestaan.	Aan deze voorwaarde wordt voldaan, aangezien geen sprake is van detailhandel.
11.	Functies met een onevenredige verkeersaantrekkende werking zijn niet toegestaan.	Uit § 4.11 blijkt dat hieraan voldaan wordt.
12.	Er is maximaal één bedrijf toegestaan.	De beoogde functieverandering ziet op één opslagbedrijf. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
13.	Laad- en losactiviteiten en de parkeerbehoefte vindt op eigen terrein plaats.	Met de inrichting van het nieuwe bedrijfsperceel wordt hiermee rekening gehouden. Op eigen terrein is voldoende ruimte aanwezig om deze activiteiten plaats te laten vinden.

Doorwerking plangebied

Uit bovenstaande tabel blijkt, dat voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden behorende bij de wijzigingsbevoegdheid als opgenomen in artikel 31.4.1 van het provinciaal inpassingsplan “Tuinbouw Bommelerwaard”.

2.2 Regionaal beleid

Beleidskader hergebruik vrijgekomen bedrijfsbebouwing in het buitengebied (VAB) Bommelerwaard

Op 6 juni 2008 is het “Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied voor de regio Rivierenland vastgesteld”, waarna door een raadsbesluit op 5 maart 2015 dit kader op enkele onderdelen is aangevuld. In maart 2017 hebben de gemeente Zaltbommel en Maasdriel het beleidskader geheel geactualiseerd.

In dit beleidskader zijn diverse uitgangspunten opgenomen, waaraan hergebruik en functieverandering van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied in alle gevallen moet voldoen. Deze uitgangspunten zijn in onderstaande tabel opgenomen, waarbij tevens is aangegeven of en hoe de beoogde ontwikkeling hieraan voldoet.

	Uitgangspunt beleidskader	Voldoet ontwikkeling?
1.	Vrijkomende / vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing is met vergunning opgericht en minstens 5 jaar	Uit gegevens op Topotijdreis.nl blijkt dat sinds eind jaren 60 van de vorige eeuw een agrarisch bedrijf op het perceel aanwezig is

	rechtmatig gebruikt.	geweest. De bedrijfsgebouwen zijn hierbij opgericht op grond van verkregen bouwvergunningen en de bedrijfsactiviteiten hebben plaatsgevonden op grond van verkregen milieuvergunningen. De bedrijfsactiviteiten zijn rond 2005 gestaakt. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
2.	Regeling geldt voor (recent) vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen.	De locatie Ammerzodensweg 15 is jarenlang voor agrarische functie in gebruik geweest. Aan voorwaarde wordt voldaan.
3.	Voldaan moet worden aan geldende wet- en regelgeving op gebied van o.a. geluid, luchtkwaliteit, natuur	Uit hoofdstuk 4 blijkt dat hieraan voldaan wordt.
4.	Functieverandering mag niet leiden tot beperking ontwikkelmogelijkheden omliggende (agrarische) bedrijven.	Uit § 4.3 blijkt dat hieraan voldaan wordt.
5.	Bestaande infrastructuur moet toereikend zijn voor de nieuwe functie.	Uit § 4.11 blijkt dat hieraan voldaan wordt.
6.	Buitenopslag van goederen en stalling is niet toegestaan.	De beoogde ontwikkeling ziet op een opslagbedrijf, waarbij de opslagactiviteiten inpandig plaatsvinden. In de planregels is een bepaling opgenomen dat buitenopslag niet is toegestaan. Aan de voorwaarde wordt voldaan.
7.	Alleen kleinschalige detailhandel van ter plaatse geproduceerde of streekeigen producten is toegestaan.	Aan deze voorwaarde wordt voldaan, aangezien geen sprake is van detailhandel.
8.	Functieverandering wordt geëffectueerd door aanpassing van de agrarische bestemming.	Met dit wijzigingsplan wordt aan deze voorwaarde voldaan.
9.	Gronden die niet tot de nieuwe functie behoren, krijgen agrarische bestemming zonder bouwvlak.	Met dit wijzigingsplan wordt aan deze voorwaarde voldaan.
10.	Laad- en losactiviteiten en de parkeerbehoefte vindt op eigen terrein plaats.	Met de inrichting van het nieuwe bedrijfsp perceel wordt hiermee rekening gehouden. Op eigen terrein is voldoende ruimte aanwezig om deze activiteiten plaats te laten vinden.

Doorwerking plangebied

Uit bovenstaande tabel blijkt, dat voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden uit het regionaal VAB-beleid.

3. **BESCHRIJVING VAN HET PLAN**

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de beoogde ontwikkeling. Alvorens hierop in te gaan, wordt eerst een beschrijving gegeven van de huidige situatie in (de directe omgeving van) het plangebied.

3.1 Omgeving en huidig gebruik

Het perceel Ammerzodenseweg 15 maakt onderdeel uit van het open rivierlandschap, dat wordt gevormd door dijken en kommen. Het gebied kenmerkt zich van oudsher als overwegend agrarisch weidegebied. Dit gebruik is nog steeds in de directe omgeving van het plangebied zichtbaar, al zijn de laatste decennia ook andere (niet-)agrarische functies zichtbaar geworden. De directe omgeving van het plangebied kent een menging van functies. Aan het buitengebied gerelateerde functies, zoals glastuinbouwbedrijven, champignon-kwekerijen en hoveniersbedrijven, staan naast bedrijven die niet aan het buitengebied gerelateerd zijn, zoals aannemingsbedrijven en een supermarkt. Voorts is sprake van een aantal burgerwoningen.

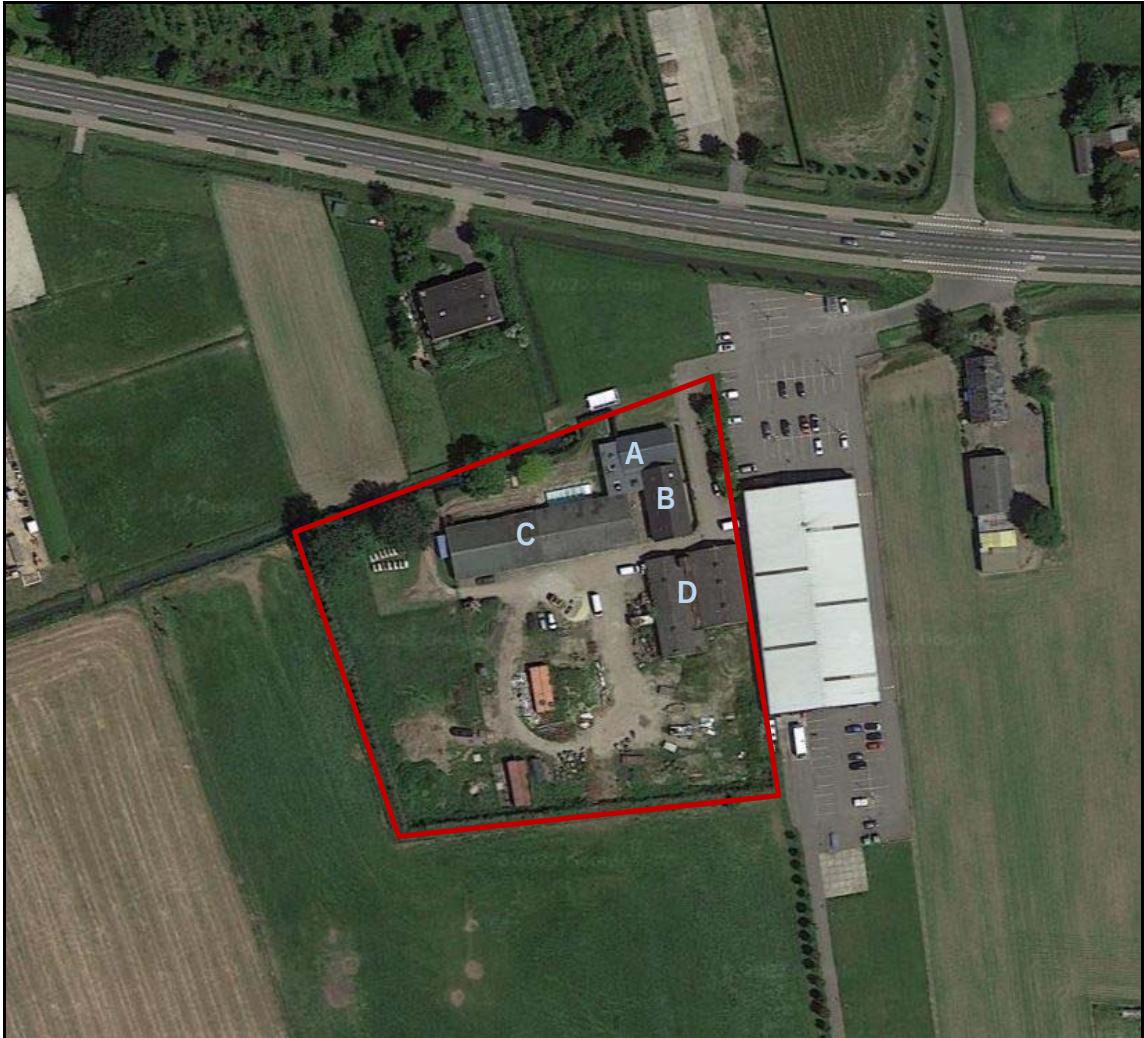
De Ammerzodenseweg en Haarstraat vormen een bebouwingslint, waarbij het lint zich op een rivieroeverwal bevindt. Het ligt daarmee op een duidelijk hoger gebied dan het omliggende gebied dat in een rivierkom/oeverwalachtige vlakte ligt. Het bebouwingslint is nabij de bebouwde kommen van zowel Ammerzoden als Hedel dichtbebouwd. Het plangebied ligt op een gedeelte van het lint dat wat meer open is, maar nog steeds intensief bebouwd is. De aanwezige (voormalige) (bedrijfs)woningen liggen aan de weg. De afstanden tot de rijbaan varieert hierbij van 12 tot 20 meter. De woningen bestaan overwegend uit één bouwlaag en zijn voorzien van een zadeldak. (Agrarische) bedrijfsgebouwen liggen achter of bezijden de bedrijfswoning, maar steeds achter de voorgevellijn daarvan.



Afbeelding 3: Het open rivierlandschap in omgeving Ammerzoden (links) en Hedel (rechts).

De plangebied wordt gevormd door het perceel Ammerzodenseweg 15, dat kadastraal bekend staat als Hedel, sectie L, nummer 1297. Dit perceel bevindt zich in het buitengebied tussen

de kernen Ammerzoden en Hedel. De Ammerzodenseweg bevindt zich op circa 50 meter ten noorden van de planlocatie; het plangebied is aansloten op een doodlopende aftakking van deze weg. Tussen de Ammerzodenseweg en de planlocatie ligt een grasland met een agrarische bestemming. Direct aan de oostzijde van het plangebied bevindt zich een vestiging van supermarktketen Hoogvliet en direct daar weer naast een bedrijfsperceel. Aan de noordwestzijde van het plangebied bevindt zich op circa 40 meter afstand alleen een nutsgebouw. Verder is binnen een straal van 100 meter geen bebouwing meer aanwezig; de aanwezige gronden zijn in gebruik als weidegrond dan wel als boomgaard. Aan de zuidzijde van het plan bevindt zich op zo'n 390 meter de dijk van de Maas, met daarachter de uitwaarden en de rivierbedding.



Afbeelding 4: Huidig gebruik in de directe omgeving van het plangebied (rood omkaderd).

Uit afbeelding 4 valt op te maken dat binnen het plangebied momenteel diverse opstallen aanwezig zijn. Zo staat aan de voorzijde van het perceel een bedrijfswoning (A), bestaande uit één bouwlaag met zeer flauwe (tijdelijke) kap. Haaks op deze bedrijfswoning staat een bedrijfsgebouw (B), ook bestaande uit één bouwlaag met kap. Verder staan op het perceel nog enkele voormalige varkensstallen (C en D), aangezien het perceel lange tijd dienst heeft gedaan als varkenshouderij. Momenteel wordt deze voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gebruikt voor de opslag van materialen en gereedschappen ten behoeve van het betonboorbedrijf.



Afbeelding 5: Huidige bebouwing plangebied, met links nog een deel van het gebouw van de Hoogvliet.

3.2 *De beoogde ontwikkeling*

De eigenaar is voornemens om een deel van de voormalige agrarische bedrijfsopstallen te slopen. Het gaat hierbij om de gebouwen C en D, zoals aangegeven in afbeelding 4. Op de plaats van gebouw D vereist een nieuwe loods met een oppervlak van 950 m² ten behoeve van de opslagactiviteiten. De bouwhoogte van de nieuwe loods (inclusief kapconstructie) bedraagt maximaal 8 meter (goothoogte ligt op 6 meter) en sluit daarmee aan op de bouwhoogte van het pand van Hoogvliet. De loods wordt op een afstand van 6 meter van de oostelijke perceelsgrens gepositioneerd, zodat het mogelijk is om rondom het gebouw te kunnen manoeuvreren. Onderstaande tabel geeft een overzicht van het huidige en toekomstig bebouwd oppervlak. Hieruit blijkt, dat sprake is van een afname van het bebouwd oppervlak van 410 m².

	Opp. huidige situatie	Opp. toekomstige situatie
Bedrijfswoning (A) + veranda	230 m ²	230 m ²
Gebouw B	180 m ²	180 m ²
Gebouw C	750 m ²	n.v.t.
Gebouw D	610 m ²	n.v.t.
Nieuwe loods	n.v.t.	950 m ²
Totaal oppervlak	1.770 m²	1.360 m²

De gronden waar gebouw C heeft gestaan worden bij de tuin van de bedrijfswoning getrokken. Deze tuin wordt van het bedrijfsgedeelte afgesloten door middel van een gemengde haag. Ook aan de west- en zuidzijde van het bedrijfsgedeelte vindt een landschappelijke inpassing² plaats. Dit zal vormgegeven worden met een elzensingel. Het onbebouwde deel rondom de nieuwe loods zal verhard worden, zodat de noodzakelijke vervoersbewegingen, laad- en losactiviteiten en benodigde parkeervoorzieningen op eigen terrein plaats kunnen vinden. De beplanting aan de noordzijde van het perceel, naast het parkeerterrein van Hoogvliet, blijft behouden.

Het oostelijk deel van het plangebied wordt als open weiland ingericht; de huidige aanwezige wal zal hierbij komen te verdwijnen en worden vervangen door een paal/draadafrastering. Hierdoor kan het open rivierlandschap vanaf de Ammerzodenseweg beter beleefd worden.

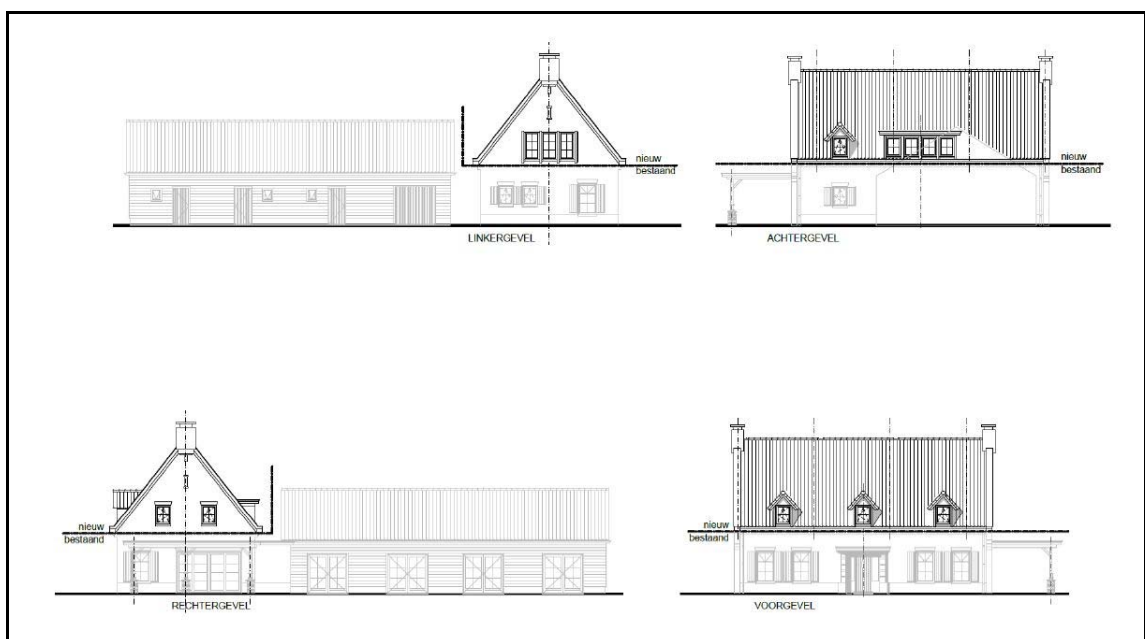
Onderstaande afbeelding geeft de toekomstige situatie schematisch weer.

² H8 ontwerp bureau, Landschappelijk inpassingsplan Ammerzodenseweg 15 Hedel, september 2023.



Afbeelding 6: Schematische weergave beoogde ontwikkeling (Bron: H8 Ontwerp).

De huidige bedrijfswoning wordt 'afgebouwd'. Dat wil zeggen, dat de huidige kapconstructie wordt verwijderd en dat een nieuwe volwaardige kapconstructie wordt geplaatst. Onderstaande afbeelding geeft hiervan een impressie. De bouwhoogte van de woning bedraagt na deze verbouwing 9 meter en de inhoud maximaal 750 m³.



Afbeelding 7: Beoogde uitbreiding bedrijfswoning.

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

In de volgende paragrafen worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor dit bestemmingsplan, van belang zijn. Veel aandacht gaat daarbij uit naar de milieuaspecten, aangezien de beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe zijn gegroeid. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen en is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren.

4.1 Water

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Rivierenland.

Beleidskader

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat deze voldoen aan het waterbeleid. Dit is vastgelegd in diverse beleidsdocumenten van Europees (Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) tot gemeentelijk niveau (Water- en Rioleringsplan Bommelerwaard 2022-2026 en bijbehorende Hemelwaterverordening). Ook het waterschap heeft zijn eigen beleid; dit is vastgelegd in Watervisie 2050. In dit beleidsdocument beschrijft het waterschap haar de lange termijn visie en hoe om te gaan met onzekere trends en ontwikkelingen, zoals klimaatverandering en extreem weer, verlies aan biodiversiteit, circulaire economie, energietransitie, transitie van de landbouw, groei van de bevolking en de veranderende rol van de overheid. De visie wordt opgehangen aan zeven principes:

- 1) De natuurlijke kenmerken van de ondergrond vormen het uitgangspunt.
- 2) Water is bepalend voor de inrichting van het gebied.
- 3) We zijn zuinig op water en grondstoffen.
- 4) Bescherming van het gebied tegen overstromingen is onze focus.
- 5) We pakken uitdagingen op binnen de huidige generatie en wentelen niet af.
- 6) Door maatschappelijk verantwoorde keuzes komen we tot waterbeheer van de toekomst.
- 7) We doen het met elkaar, dus samen met andere overheden, bedrijven en inwoners.

Waar de watervisie de lange termijn schetst, maakt het waterbeheerprogramma 2022-2027 de vertaling naar de praktijk. In dit programma is de visie uitgewerkt met oplossingen, maatregelen en ideeën voor de korte termijn (de komende 6 jaar). Met dit programma wordt de lijn van het vorige waterbeheerplan doorgezet en blijft het waterschap op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om het afvalwater effectief te zuiveren. Het waterschap speelt bij het waterbeheer in op veranderingen in de omgeving, zoals klimaatverandering. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

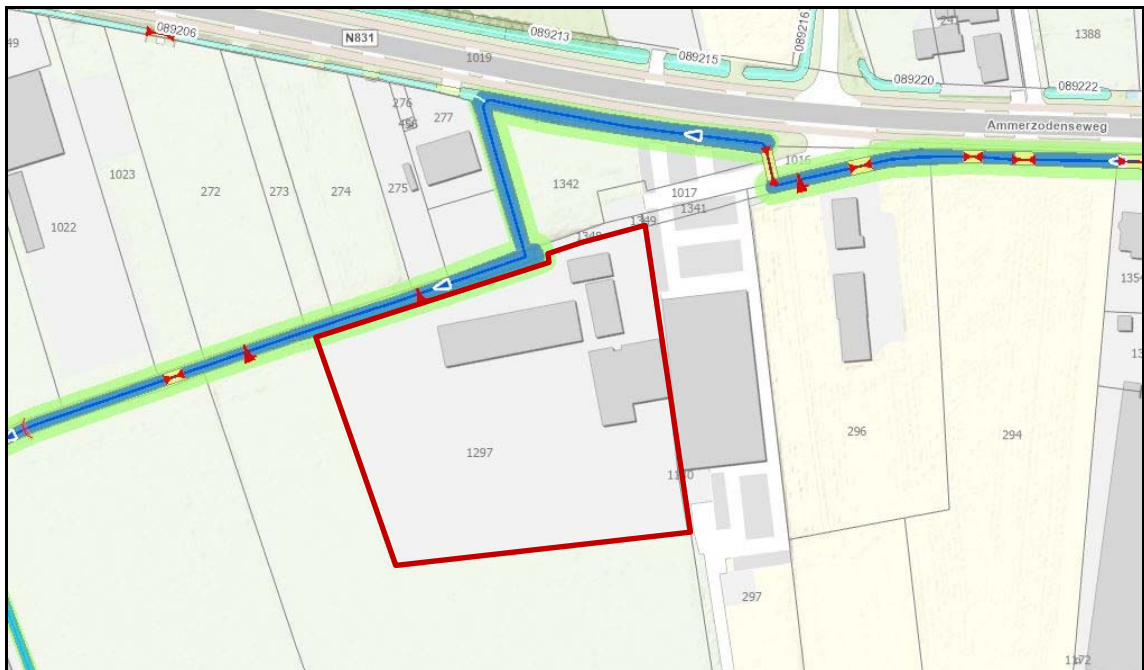
Hieronder wordt kort ingegaan op de relevante wateraspecten. Voor een volledige beschrijving van de huidige en toekomstige waterhuishoudkundige situatie wordt verwezen naar de opgestelde watertoets³, die als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

Oppervlaktewater

Het waterschap Rivierenland maakt voor wat betreft de oppervlaktewateren onderscheid in een A-, B- en C-status:

- A-wateren: van primair belang voor het waterbeheer en worden door het waterschap onderhouden;
- B-wateren: van secundair belang voor het waterbeheer en dienen door de aangrenzende eigenaren te worden onderhouden;
- C-wateren: wateren die van tertiair belang zijn voor het waterbeheer en waarvoor geen jaarlijkse onderhoudsplicht geldt.

Uit onderstaande afbeelding blijkt, dat direct ten noorden van het plangebied een A-watengang aanwezig is. Omdat de beoogde functieverandering en vergroting van de bedrijfswoning niet leiden tot wijzigingen aan deze watengang, wordt de functie van dit waterlichaam niet nadelig beïnvloed.



Afbeelding 8: Aanwezige A-watengang in omgeving van plangebied (rode omkaderd).

Dit wijzigingsplan is erop gericht binnen om een voormalige agrarische bedrijfslocatie te kunnen gebruiken als opslagbedrijf. In de huidige situatie is sprake van een verhard oppervlak (bebouwing + verharding, waarbij aanwezige halfverharding voor 50% is meegeteld) van zo'n 5.355 m²; in de toekomstige situatie bedraagt dit 5.070 m². De beoogde functieverandering leidt tot een afname van het verhard oppervlak met zo'n 285 m². Op grond van de beleidsregels van het waterschap Rivierenland is het treffen van compenserende maatregelen niet noodzakelijk.

³ Geofoxx, Watertoets inclusief beknopte rapportage Ammerzodenseweg 15 te Hedel, november 2023, documentnummer 20231068_a2RAP.

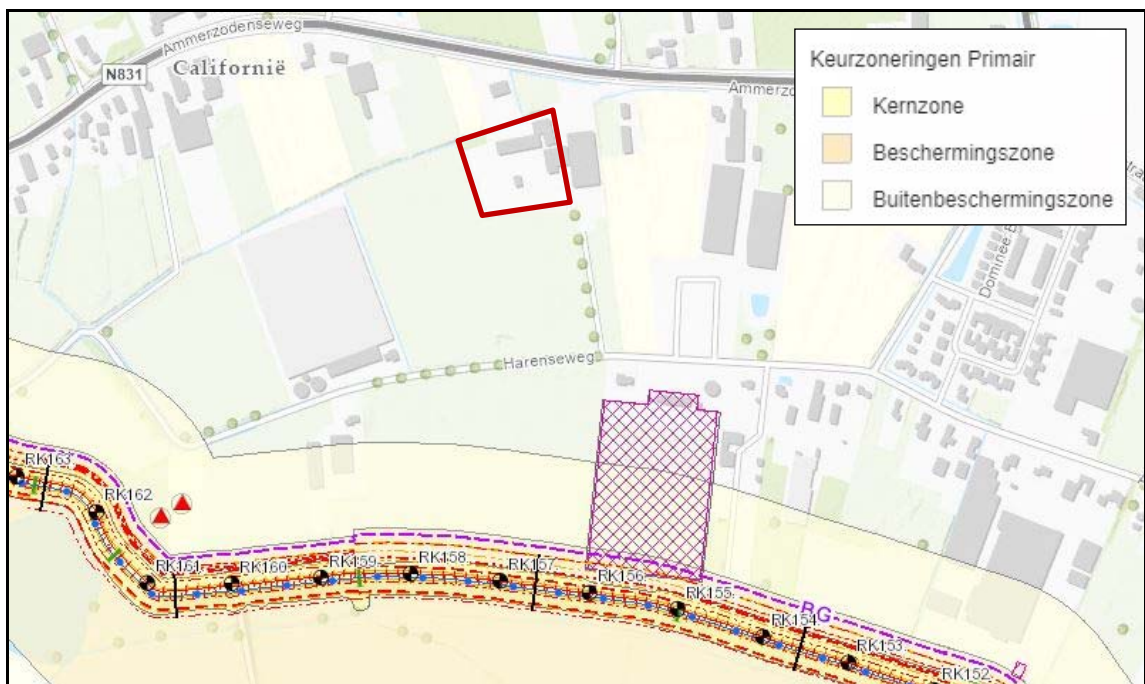
Op grond van het gemeentelijk Water- en Rioleringsplan Bommelerwaard 2022-2026 en het bijbehorende Hemelwaterbeleid geldt wel een bergingsopgave. Uitgaande van een verhard oppervlak van 5.070 m² en een bergingseis van 43,6 mm/m² is een opgave van 221 m³ berekend. Aan de west- en zuidzijde van het plangebied is een zaksloot voorzien, waarmee in totaal 225 m³ water geborgen kan worden. Deze sloot ligt op 5 meter afstand van de aanwezige A-watgang. De bodemhoogte van de zaksloot is vastgesteld op 0,45 meter boven de GHG en 5 cm boven het zomerpeil van de nabijgelegen watgang. Er wordt een vertraagde afvoer gerealiseerd op 2,2 m boven NAP en een overstort op 3,0 m boven NAP. Hiermee wordt voldaan aan de eisen van zowel het waterschap als de gemeente Maasdriel.

Riolering

Ter plaatse van het plangebied is momenteel sprake van een gemengd rioolstelsel. Dit betekent, dat het hemelwater en het huishoudelijk afvalwater gezamenlijk naar de zuivering worden getransporteerd. In de toekomstige situatie zal het hemelwater worden afgevoerd naar de omliggende watgangen. Deze afvoer zal op natuurlijke wijze door afschot maaiveld plaatsvinden; waar dit niet mogelijk is wordt een HWA-riool met kolken aangebracht die het water naar de omliggende watgangen leidt.

Waterkeringen

Afbeelding 4 laat zien dat in de directe omgeving van het projectgebied een waterkering ligt. Op zo'n 390 meter ten zuiden van het plangebied bevindt zich namelijk de Maasdijk. De bij deze primaire waterkering behorende kern- en beschermingszone reiken niet tot aan het plangebied. De beoogde functiewijziging heeft dan ook geen negatieve invloed op de waterkerende functie van dit dijklichaam.



Afbeelding 9: Aanwezige waterkering in omgeving van plangebied (rood omkaderd).

Overleg met de waterbeheerder(s)

De gemeente Maasdriel werkt in overleg met alle betrokken waterbeheerders aan een gemeenschappelijke procedurele en inhoudelijke invulling van de Watertoets. In dit kader is

de waterbeheerder betrokken bij het wettelijk vooroverleg in het kader van dit wijzigingsplan en bij de totstandkoming van de watertoets.

4.2 Milieuzonering

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in de uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” een handreiking geboden voor het toepassen van milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. De milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (bijv. bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van milieugevoelige functies (bijv. woningen) krijgen en dat milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. Daarnaast is milieuzonering gericht op nieuwe ontwikkelingen. Het is niet bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties waarbij gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op minder dan de richtafstand van elkaar staan. Met de handreiking kan worden bepaald wat de gewenste richtafstand is tussen de verschillende functies.

De beoogde ontwikkeling voorziet niet in de oprichting van nieuwe milieugevoelige objecten, aangezien momenteel al een bedrijfswoning binnen het plangebied aanwezig is. De in de omgeving aanwezige bedrijven, worden door de beoogde functieverandering dan ook niet in hun bedrijfsvoering aangetast.

Een opslagbedrijf wordt in de VNG-uitgave aangemerkt als een categorie 2-inrichting (SBI-code 52109.B). Aan een dergelijke inrichting wordt een hindercontour gekoppeld van 30 meter. Omdat ter plaatse sprake is van een gemengd gebied, mag deze hindercontour met één afstandsstap verkleind worden. Hierdoor is sprake van een maximale hinderafstand van 10 meter. Aangezien binnen deze afstand geen woningen van derden liggen, leidt de beoogde functieverandering niet tot aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande omliggende woningen.

Het thema 'milieuzonering' leidt niet tot belemmeringen voor de beoogde functieverandering.

4.3 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder van veehouderijen met landbouwhuisdieren. De Wgv maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten (ook wel bekend onder de term 'vaste afstandsdieren'). De Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) bepaald in bijlage 1 voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd. Als het geen bedrijf is waar een geuremissiefactor voor is vastgelegd gelden de volgende eisen:

- binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 100 meter;
- buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter.

Tot slot geldt voor zowel dieren met als voor dieren zonder geuremissiefactoren altijd een minimumafstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object. Dit betreft 50 respectievelijk 25 meter voor hetzij binnen dan wel buiten de bebouwde kom.

De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties mogelijk maken moet worden getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Hierbij moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

De gemeente Maasdriel heeft in 2010 een geurverordening vastgesteld, alsook de gebiedsvisie 'geurhinder en veehouderij'. In de geurverordening zijn voor verschillende gebieden normen ten aanzien van de maximaal toegestane odeurunits vastgelegd. Voor bestaande woongebieden geldt een norm van 3 ouE/m³. Voor zones grenzend aan woongebieden, bebouwingsconcentraties in het buitengebied, bestaande bedrijventerreinen en ontwikkelingslocaties woongebieden geldt de norm van 8 ouE /m³. Voor de overige locaties waaronder het buitengebied geldt de norm van 14 ouE /m³. Voor woningen die onderdeel uit hebben gemaakt van een veehouderij gelden niet de normen in odeurunits maar geldt een vaste afstandsnorm.

In de omgeving van het plangebied zijn alleen extensieve veehouderijbedrijven aanwezig. De vaste afstanden die voor deze bedrijven gelden, bedragen op grond van de Wet geurhinder en veehouderij respectievelijk 50 en 100 meter. Het plangebied ligt op een ruimere afstand van deze veehouderijen. De dichtstbijzijnde intensieve veehouderijbedrijven bevinden zich aan de Mezenweg 11 (afstand 937 meter) en Broekheuvelsestraat 49 (afstand 1,57 km). Omdat met dit wijzigingsplan geen nieuwe geurgevoelige ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, vormen deze veehouderijbedrijven geen belemmering voor de beoogde functieverandering. Uit de kaart 'achtergrondbelasting maximale toekomstige situatie' behorende bij het gemeentelijk geurbeleid blijkt daarnaast, dat de achtergrondbelasting gekwalificeerd kan worden als 'goed tot zeer goed'. Gesteld wordt, dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de beoogde functieverandering van het perceel Ammerzodenseweg 15.

4.4 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaai, railverkeerslawaaai en industrielawaaai. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

Het beoogde ontwikkeling leidt niet tot de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten, aangezien momenteel al een bedrijfswoning aanwezig is. Ondanks dat op grond van het geldende inpassingsplan de vergroting van deze woning al mogelijk is, is in het kader van dit wijzigingsplan voor de volledigheid een akoestisch onderzoek⁴ uitgevoerd. De rekenresultaten worden hieronder uiteengezet.

Wegverkeerslawaaai

De planlocatie ligt met de noordzijde in de nabijheid van de Ammerzodenseweg (N831) en met de zuidzijde naar de Harenseweg gericht. Beide wegen hebben op grond van de Wgh een geluidzone. Ook de Oude Ammerzodenseweg en de Middelingenseweg zijn geluidgezoneerde wegen die binnen het onderzoeksgebied liggen. Formeel dient de geluidbelasting vanwege deze vier wegen onderzocht te worden. Echter liggen de Oude Ammerzodenseweg, de

⁴ Kraaij Akoestisch Adviesbureau, Akoestisch onderzoek Herontwikkeling Ammerzodenseweg 15 Hedel, november 2022, projectnummer VL.2272.R01.

Middelingseneweg en de Harenseweg op een dermate grote afstand tot de planlocatie dat zij, gelet op de lage verkeersintensiteit die heerst op deze wegen, niet relevant zijn voor de planlocatie en daarom verder buiten het akoestisch onderzoek zijn gelaten. Omdat in de directe omgeving van het plangebied geen relevante 30 km/h-wegen liggen, zijn ook deze wegen niet in het akoestisch onderzoek betrokken.

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt, dat als gevolg van het wegverkeer op de Ammerzodenseweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De hoogst berekende geluidsbelasting bedraagt namelijk 53 dB. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt hierbij niet overschreden.

Overige geluidsbronnen

Het projectgebied ligt niet binnen de geluidscontouren van een gezoneerd industrieterrein of van een luchthaven. Ook de toetsingszones van een gezoneerde spoorweg reiken niet tot aan het projectgebied. Vandaar dat een nadere beschouwing van deze geluidsbronnen niet aan de orde is.

Conclusie

De geluidsbelasting vanwege het wegverkeer over de Ammerzodenseweg overschrijdt de voorkeursgrenswaarde. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt, dat het treffen van geluidsreducerende maatregelen vanuit financieel, stedenbouwkundig en/of akoestisch oogpunt niet redelijk, wenselijk dan wel onvoldoende effectief zijn. Vandaar dat een ontheffing van de Wet geluidhinder noodzakelijk is. Het gemeentelijk ontheffingsbeleid schrijft hierbij voor dat alle woningen over minimaal één geluidluwe gevel moeten beschikken. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat aan deze voorwaarde wordt voldaan. Vandaar dat een ontheffing van de Wet geluidhinder kan worden verleend. Het aspect 'geluid' staat realisatie van de beoogde woningen niet in de weg.

4.5 Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden die zijn vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Ten aanzien van een woningbouwlocatie is in de regeling gesteld, dat de volgende situaties niet in betekenende mate bijdragen:

- Netto niet meer dan 1.500 woningen in geval van één ontsluitingsweg.
- Netto niet meer dan 3.000 woningen in geval van twee ontsluitingswegen met gelijkmatige verkeersverdeling.

Dit wijzigingsplan ziet op de functieverandering van een voormalig agrarisch bedrijf naar een opslagbedrijf. Uit een uitgevoerd verkeerskundig onderzoek (zie § 4.11) blijkt, dat de verkeersgeneratie in de toekomstige situatie (1 woning + opslagbedrijf) 73 motorvoertuigen per etmaal bedraagt. Met behulp van de NIBM-tool (versie 2022) is de bijdrage van dit extra verkeer berekend. Hierbij is uitgegaan van de hypothetische worst-case scenario dat alle bewegingen toe te wijzen zijn aan vrachtverkeer. Onderstaande afbeelding laat de uitkomst zien. Geconcludeerd wordt, dat de beoogde functieverandering niet in betekenende mate bijdraagt. Het uitvoeren van een luchtkwaliteits-onderzoek is niet noodzakelijk en het plan voldoet aan de Wet luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022		
Jaar van planrealisatie		2030
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		73
Aandeel vrachtverkeer		100,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,80
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,06
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		

Afbeelding 10: Uitkomst berekening NIBM-tool versie 2022.

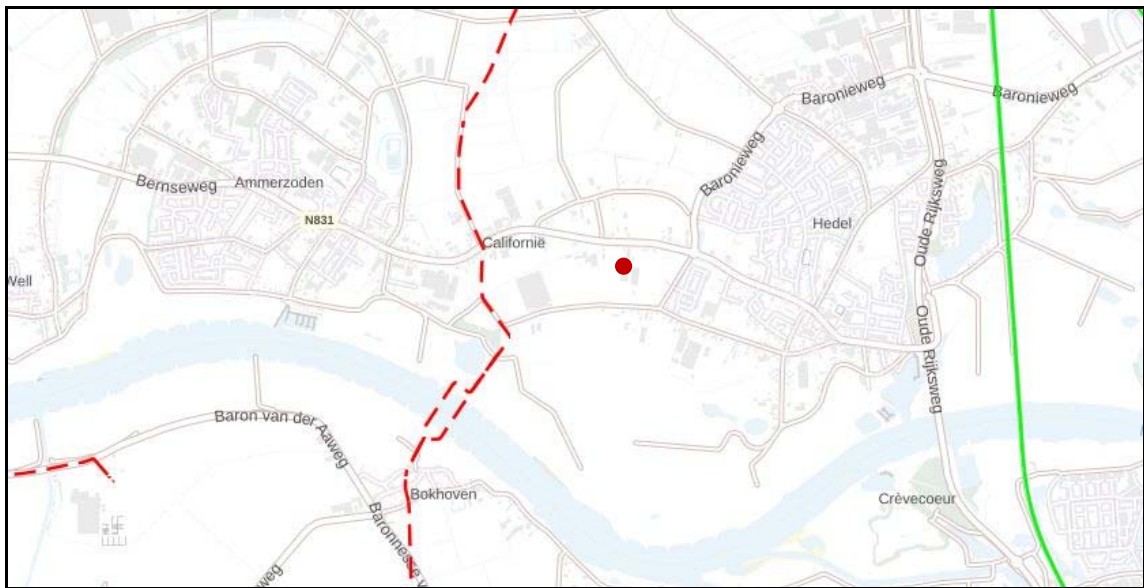
Uit de monitoringstool van het NSL blijkt, dat de huidige NO₂-concentratie (jaar 2020) ter hoogte het dichtstbijzijnde rekenpunt (Ammerzodenseweg) lager is dan 35 µg/m³. Dit geldt ook voor de PM₁₀-concentratie. Gesteld wordt, dat ter plaatse van het beoogde bouwplan sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het aspect 'luchtkwaliteit' staat de vergunningverlening dan ook niet in de weg.

4.6 Externe veiligheid

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10⁻⁶/jaar) onacceptabel wordt geacht.

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt het 1% letaliteitsgebied. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken.

Afbeelding 11 betreft een uitsnede van de risicokaart. Hieruit valt op te maken dat de dichtstbijzijnde risicobronnen op ruime afstand van het plangebied liggen. De kortste afstand tussen het plangebied en een stationaire risicobron bedraagt namelijk ruim 3.146 meter (brandstofservicestation De Lucht langs A2), terwijl de dichtstbijzijnde buisleiding zich op circa 490 meter bevindt. De kortste afstand naar een transportroute betreft zo'n 1.600 meter (Rijksweg A2). Gesteld wordt, dat alle bijbehorende 10^{-6} plaatsgebonden risicocontouren en eventuele plasbrand-aandachtsgebieden zich niet over het plangebied uitstrekken. Ook bevindt het plangebied zich ruim buiten de 1%-letaliteitsgrens behorende bij het transport van gevaarlijke stoffen over de Rijksweg A2. Binnen het plangebied zijn daarnaast geen risicovolle activiteiten toegestaan. Een nadere groepsrisico-berekening, dan wel een groepsrisicoverantwoording is niet aan de orde. Het aspect 'externe veiligheid' staat de beoogde ontwikkeling dan ook niet in de weg.



Afbeelding 11: Uitsnede risicokaart Atlas Leefomgeving (plangebied betreft rode stip).

4.7 Bodem

Op de bodemkwaliteitskaart regio Rivierenland (ontgravingskaart) is de bovengrond (0 tot 0,5 meter beneden maaiveld) ter plaatse van het plangebied aangemerkt als klasse 'landbouw/natuur'. Dit geldt ook voor de ondergrond (0,5 tot 2,0 m-mv). Dit betekent, dat ten hoogste lichte verontreinigingen te verwachten zijn.

Ter plaatse van het plangebied is een historisch vooronderzoek uitgevoerd⁵. Uit dit vooronderzoek blijkt dat in het onderzoeksgebied diverse bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Zo is ter plaatse een bovengrondse dieseltank aanwezig geweest, alsmede ook gierputten, bestrijdingsmiddelenopslag, septictank en zinkputten. Uit in de omgeving uitgevoerde bodemonderzoeken is gebleken, dat sterke grond- en waternverontreinigingen aanwezig kunnen zijn.

Naar aanleiding van de resultaten uit het historisch onderzoek heeft aanvullend bodemonderzoek⁶ plaatsgevonden. Uit dit onderzoek blijkt, dat in de bodem ten hoogste licht

⁵ Verhoeven Milieutechniek, notitie 'Resultaten historisch vooronderzoek, Ammerzodenseweg 15 te Hedel', november 2022, referentie B22.8580/HO-01/MS.

⁶ Verhoeven Milieutechniek, Diverse (bodem)onderzoeken Ammerzodenseweg 15 te Hedel, januari 2023, projectnummer B22.8580.

verhoogde gehalten voor de onderzochte parameters zijn aangetroffen. Dit betreffen overschrijdingen van de achtergrondwaarden die niet direct te relateren zijn aan de (voormalige) bedrijfsactiviteiten. In het grondwater is een verhoogd gehalte aan arseen aangetroffen. In de Bommelerwaard is echter sprake van fluctuerende en heterogeen voorkomende gehalten voor zware metalen in het grondwater. Sanerende maatregelen zijn dan ook niet zinvol. Ook van een asbestverontreiniging is geen sprake, aangezien de aangetroffen gehalten ruim beneden de maximale samenstellingswaarden en de norm voor nader onderzoek liggen.

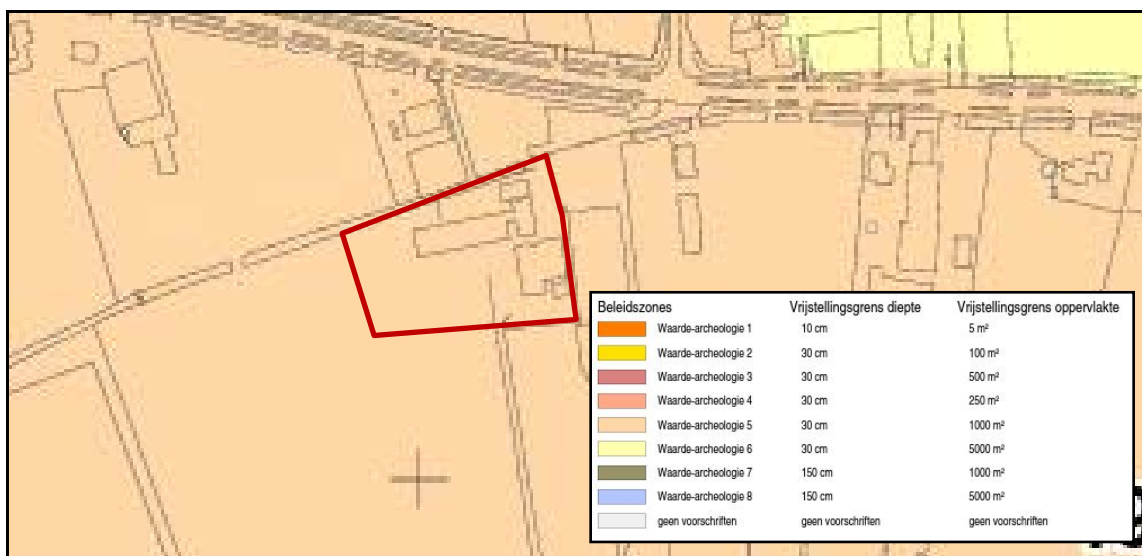
In het aanvullend bodemonderzoek wordt geconcludeerd, dat er vanuit milieuhygienisch oogpunt geen belemmeringen aanwezig zijn voor de beoogde functieverandering.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als zeer waardevol beschouwd. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WamZ) legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed bij de gemeente. Zo verplicht de WamZ om bij de vaststelling van een bestemmingsplan of bij afwijking daarvan rekening te houden met in de bodem aanwezige of te verwachten archeologische waarden. De feitelijke bescherming daarvan krijgt gestalte door het opnemen van regels in het bestemmingsplan ten aanzien van de afgifte van omgevingsvergunningen in die gebieden die als archeologisch waardevol zijn aangemerkt.

Maasdiel heeft in 2013 het als onderdeel van het gemeentelijk archeologiebeleid een archeologische beleidskaart opgesteld. Op deze kaart is het gehele plangebied aangemerkt als 'waarde-archeologie 5'. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek voorafgaand aan het uitvoeren van bodemversturende werkzaamheden is noodzakelijk, mits deze werkzaamheden een oppervlak beslaan van 1.000 m² of meer én leiden tot een minimale verstoringsdiepte van 30 centimeter beneden maaiveld.



Afbeelding 12: Uitsnede gemeentelijk archeologische beleidskaart 2013 (plangebied rood omkaderd).

Omdat de beoogde functieverandering leidt tot een overschrijding van de genoemde grenswaarden ten aanzien van het oppervlak en diepte van de bodemverstoring, is een

verkenkend archeologisch onderzoek⁷ uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt, dat in het plangebied geen archeologisch relevant niveau aan te wijzen is. Vanwege het ontbreken van oeverwalafzettingen kan de eerder toegekende middelhoge archeologische verwachting voor het aantreffen van sporen uit de periode Neolithicum - Late Middeleeuwen bijgesteld worden naar een lage verwachting. De reeds van toepassing zijnde lage verwachting voor de periode Nieuwe Tijd wordt bevestigd. Geconcludeerd wordt, dat het plangebied archeologisch vrijgegeven kan worden. Het opnemen van een archeologische dubbelbestemming is niet noodzakelijk. Wel blijft de wettelijke meldingsplicht conform de Erfgoedwet van kracht.

Cultuurhistorie

In de directe omgeving van de het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. De beoogde functieverandering leidt daarnaast niet tot de sloop van monumentale gebouwen, dan wel tot de wijziging van cultuurhistorische lijnen.

4.9 Ecologie

De Nederlandse natuurbescherming kent drie aspecten, te weten houtopstanden, gebieds- en soortbescherming.

Gebiedsbescherming en houtopstanden

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt sinds 1 januari 2017 gevormd door de Wet Natuurbescherming. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een dergelijk gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen voor het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. Daarnaast bestaan gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur); deze gebieden worden beschermd via het ruimtelijk ordeningsrecht (Barro en/of provinciale structuurvisies).

Uit een uitgevoerde quickscan⁸ blijkt, dat het plangebied geen deel uitmaakt van een natuurgebied met een beschermde status, zoals Natura 2000, Natuurnetwerk Nederland of Bijzondere Provinciale Landschappen. Deze natuurgebieden liggen op een dusdanige afstand van het projectgebied, dat negatieve effecten door de beoogde transformatie niet worden verwacht. Uit uitgevoerde stikstofonderzoeken⁹ blijkt, dat dit ook geldt voor eventuele negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie op de instandhoudingsdoelstelling van Natura 2000-gebieden, zowel de aanleg- als de gebruiksfase.

De beoogde functieverandering leidt niet tot kapwerkzaamheden aan (1) zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend, met een oppervlakte van 1.000 m² of meer of (2) een rijbeplanting met meer dan 20 bomen. Een meldingsplicht voor het kappen van houtopstanden in het kader van Wnb is niet noodzakelijk.

Soortbescherming

Ook het aspect 'soortbescherming' vindt sinds 1 januari 2017 zijn wettelijk kader in de Wet Natuurbescherming; deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar deze zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten

⁷ Transect, Hedel, Ammerzodenseweg 15 Gemeente Maasdriel; Archeologisch bureauonderzoek (BO) en Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase, april 2023, Transect-rapport 4384.

⁸ Blom Ecologie, Quickscan Wet natuurbescherming Ammerzodenseweg 15 te Hedel, november 2022, projectnummer 2022-0595.

⁹ Ecofact, Ammerzodenseweg 15 Hedel; Toelichting en stikstofberekening Aeries-calculator, april 2024, projectnummers SO51730.1 & SO51124.2.

te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in twee groepen:

- strikt beschermde soorten, volgend uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- alle overige beschermde soorten, waaronder die uit de Rode Lijst.

Uit de eerder aangehaalde ecologische quickscan blijkt, dat binnen het plangebied de volgende (strikt) beschermde soorten te verwachten zijn:

- vogels;
- vleermuizen.

Daarnaast kunnen in het plangebied ook vrijgestelde grondgebonden zoogdieren en amfibieën verwacht worden. Voor deze dieren geldt dat geen ontheffing van de Wet natuurbescherming benodigd is; wel geldt de algemene zorgplicht. In het plangebied worden vanwege het ontbreken van een geschikt leefgebied andere diersoorten niet verwacht.

Vogels

In / nabij het plangebied zijn tijdens het veldbezoek enkele algemeen voorkomende vogels waargenomen, zoals ekster, houtduif, vink en wilde eend. De planlocatie voorziet in beperkt voedselaanbod en structuurrijke schuilgelegenheden voor algemene soorten. De bebouwing vormt voor algemene broedvogels zoals merel, duiven en kleine zangvogels geschikte nestlocaties. Omdat in de directe omgeving meer dan voldoende alternatieven voorhanden zijn, is geen sprake van jaarronde bescherming. Effecten worden voorkomen door de werkzaamheden buiten de broedperiode uit te voeren.

In (de nabije omgeving) van het plangebied zijn geen nestlocaties van jaarrond beschermde vogels bekend. Gedurende het veldbezoek zijn geen individuen, nesten en/of sporen aangetroffen van deze vogelsoorten aangetroffen. De aanwezige bebouwing en groenstructuren zijn voor deze vogelsoorten ook ongeschikt als broedlocatie. De aanwezigheid van nesten van jaarrond beschermde vogelsoorten wordt dan ook uitgesloten.

Vleermuizen

In de omgeving van het plangebied zijn diverse soorten vleermuizen waargenomen, waaronder de gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, rosse vleermuis en ruige dwergvleermuis. In het plangebied zijn geen bomen aangetroffen met voor vleermuizen geschikte holten. Door de aanwezigheid van toegankelijke spouwmuren, dakbeschot en kierende windveren kan de aanwezigheid van potentiële vleermuisverblijfplaatsen in de binnen het plangebied aanwezige gebouwen niet uitgesloten worden. Gebaseerd op de bekende verspreidingsgegevens, de ligging van de plangebied in het stedelijk gebied en de type bebouwing is potentie voor verblijfplaatsen van de volgende vleermuissoorten aanwezig: gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger.

Uit een nader onderzoek¹⁰ blijkt, dat in en rondom het plangebied alleen de gewone dwergvleermuis foeragerend c.q. overvliegend is aangetroffen. Er zijn geen in- of uitvliegende, bouncende of baltsende vleermuizen bij de te slopen bebouwing waargenomen. De aanwezigheid van winter-, zomer- en paarverblijfplaatsen in de te slopen panden wordt dan ook uitgesloten. Wel wordt het plangebied als foerageergebied gebruikt; het betreft hier

¹⁰ Brabant Eco, Nader onderzoek vleermuizen Ammerzodenseweg 15 Hedel, september 2023, rapportnummer 2023-BE-0542.

echter geen essentieel foerageergebied. Ook eventuele aanwezige vliegroutes worden de beoogde ontwikkeling niet aangetast.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde ecologische onderzoeken wordt geconcludeerd, dat de Wet natuurbescherming de beoogde functieverandering van het plangebied niet in de weg staat.

4.10 Duurzaamheid

Duurzaamheid is onder andere zodanig bouwen, renoveren en beheren dat, gedurende de hele kringloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving, het milieu en de menselijke gezondheid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden. Het begrip duurzaamheid speelt op verschillende schaalniveaus een rol, zowel op het niveau van de stad, de wijk als het gebouw.

Duurzaamheid is een speerpunt van de gemeente Maasdriel. Het duurzaamheidsprogramma 2017-2020 is in juli 2017 door de gemeenteraad vastgesteld en is leidend voor de uitvoering van duurzaamheid binnen de gemeente. Centraal in deze visie staat de gemeentelijke duurzaamheidsambitie voor de periode 2017 tot en met 2020. De focus hierbij ligt op energiebesparing, duurzaam energiegebruik en de opwekking van duurzame energie. In het bijbehorende uitvoeringsprogramma zijn per ambitie projecten benoemd die de komende jaren uitgevoerd worden om bij te dragen aan het behalen van de ambities.

Het beoogde bouwplan draagt bij aan de gemeentelijke duurzaamheidsambities. Het beoogde nieuwe bedrijfsgebouw wordt gebouwd conform het op dat moment geldende Bouwbesluit. Dit betekent, in ieder geval moeten voldoen aan de hierin opgenomen duurzaamheidseisen. Hierdoor wordt ten opzichte van de oorspronkelijke bebouwing minder CO₂ uitgestoten. Het is verder aan de perceeleigenaar om naar eigen behoefte het terrein zo energiezuinig mogelijk in te richten c.q. te gebruiken, bijvoorbeeld door het toepassen van waterbesparende kranen, het gebruik van ledverlichting, door extra zonnepanelen aan te brengen en/of de gevels en daken te vergroenen.

Ook de beoogde functiewijziging van het plangebied kan gezien worden als een duurzame ontwikkeling. Door de transformatie worden overtollige agrarische gebouwen gesloopt en vindt verkleining van het bedrijfsoppervlak plaats. Hierdoor wordt het plangebied ten opzichte van de huidige situatie extra vergroend, waardoor vermindering van hittestress optreedt.

4.11 Verkeersaspecten

Ten behoeve van de beoogde functieverandering is een verkeerskundig onderzoek¹¹ uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt, dat de beoogde functieverandering zal leiden tot een afname van het aantal verkeersbewegingen van en naar het perceel Ammerzodenseweg 15. Dit betekent ook, dat het kruispunt Ammerzodenseweg / Oud Ammerzodenseweg het toekomstig verkeersaanbod in de maatgevende avondspits naar behoren kan verwerken. Tevens blijkt uit dit onderzoek, dat dit kruispunt en de toegangsweg naar het plangebied voldoende breed zijn om de manoeuvres van in- en uitrijdend vrachtverkeer te kunnen faciliteren.

De gemeente Maasdriel heeft op 12 januari 2021 de nota 'Parkeernormen 2020 gemeente Maasdriel' vastgesteld. In deze nota zijn de parkeernormen vastgelegd, gebaseerd op de

¹¹ Kragten, Verkeerstoets Ammerzodenseweg 15 in Hedel, september 2023, kenmerk MDR-009.

CROW-kencijfers. Voor het gehele grondgebied van Maasdriel wordt uitgegaan van de categorie ‘niet stedelijk’ en ‘rest bebouwde kom’. Het beoogde opslagbedrijf kan aangemerkt worden als zijnde een ‘bedrijf arbeidsextensief / bezoekersextensief’, waardoor sprake is van een parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen per 100 m² BVO. In de toekomstige situatie is 1.130 m² aan bedrijfsgebouwen aanwezig, waardoor 15 parkeerplaatsen op eigen terrein benodigd zijn. Tevens dienen 2,3 parkeerplaatsen voor de bedrijfswoning aanwezig te zijn. Gezien de omvang van het terrein is voldoende ruimte beschikbaar om de benodigde parkeerplaatsen aan te leggen.

Geconcludeerd wordt, dat het de verkeersaspecten geen belemmering vormen voor de beoogde functieverandering.

4.12 *Besluit m.e.r.*

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. In artikel 7.2 Wm wordt het doorlopen van de m.e.r.-procedure gekoppeld aan bepaalde in het Besluit m.e.r. opgenomen plannen en besluiten die verbonden zijn aan de eveneens in het Besluit m.e.r. weergegeven activiteiten. Het Besluit m.e.r. bevat hiertoe bijlagen, waarbij vooral de onderdelen C en D van belang zijn. Onderdeel C bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r. verplicht is. Activiteiten, plannen en besluiten waarvoor een m.e.r.-beoordeling benodigd is, staan in onderdeel D. Voor beide onderdelen wordt per activiteit de drempelwaarden beschreven.

Voor dit ruimtelijke onderbouwing is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.- (beoordelings)plicht kennen. Hierbij is één activiteit gevonden die mogelijk m.e.r.- (beoordelings)plichtig is, te weten:

- D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van 100 hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft.

Het beoogde bouwplan behelst de functieverandering van een voormalig agrarische bedrijfslocatie. Door deze functieverandering neemt het bebouwd oppervlak af met 410 m². Daarmee blijft de omvang ruim onder de drempelwaarden genoemd in onderdeel D11.2. De beoogde ontwikkeling is daarom niet plan m.e.r.-plichtig.

De drempelwaarden in onderdeel D van het Besluit m.e.r. zijn echter indicatieve waarden. Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag dient na te gaan of de beoogde activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Op grond van artikel 2, lid 5 van het Besluit m.e.r. is daarom wel een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig. Als blijkt dat er mogelijk belangrijke milieugevolgen zijn, is alsnog een milieueffectrapport noodzakelijk. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de criteria zoals die zijn opgenomen in bijlage III van de EU richtlijn milieubeoordeling projecten:

- Kenmerken project / activiteit: de omvang van het project leidt tot een afname van het bebouwd oppervlak, waardoor de beoogde functieverandering ruim onder de drempelwaarde van 100 hectare blijft. De beoogde herontwikkeling heeft met betrekking tot verkeer geen significant effect. Het plan voldoet ruimschoots aan de wettelijke bepalingen voor de luchtkwaliteit en kan zonder verdere maatregelen worden uitgevoerd.
- Plaats van het project / activiteit: de gronden waarop de functieverandering plaats vindt, zijn in gebruik geweest ten behoeve van een agrarisch bedrijf in het

buitengebied tussen de dorpen Ammerzoden en Hedel. Voor de beoogde herontwikkeling zijn meerdere omgevingsaspecten nader beoordeeld en/of onderzocht (zie hiervoor de voorgaande paragrafen). Hieruit is gebleken, dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot significante nadelige effecten.

- Samenhang met andere activiteiten: er is geen samenhang met andere plannen/ontwikkelingen buiten het plangebied. De onderzoeken naar de verscheidene milieueffecten zijn in het eerdere deel van dit hoofdstuk toegelicht. Daarnaast belemmert de planontwikkeling de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven niet.
- Kenmerken van de (mogelijk belangrijke) nadelige milieugevolgen: uit de voorgaande paragrafen in dit hoofdstuk blijkt, dat de beoogde herontwikkeling niet leidt tot belangrijke milieugevolgen. De effecten die als gevolg van het project optreden zijn lokaal van aard en hebben geen grensoverschrijdend karakter. Er is daarom geen sprake van onomkeerbare effecten.

De toetsing aan de selectiecriteria uit de bijlage III EU-richtlijnen 85/337/EEG maakt duidelijk dat geen sprake is van belangrijke nadelige effecten op het milieu die het opstellen van een MER of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk maken.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

Dit wijzigingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een verbeelding met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindende deel van dit wijzigingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

Provinciale Staten van Gelderland hebben op 27 september 2017 het meest recente versie van het inpassingsplan “Tuinbouw Bommelerwaard” vastgesteld. Dit wijzigingsplan maakt gebruik van een in dat plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid (artikel 29.4.1). Hierdoor is het mogelijk om onder voorwaarden de bestaande agrarische bestemming te wijzigingen naar onder andere de bestemmingen ‘Bedrijf’. Hiervan wordt met dit wijzigingsplan gebruik gemaakt. Daarnaast blijven de overige regelingen uit het inpassingsplan van kracht, zoals de bestemming ‘Agrarisch’ en de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 7’.

5.2 De opzet van de planregels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

In artikel A is als inleidende regel bepaald, dat de regels uit het parapluplan “Klimaat 2023” van kracht blijven. Artikel B is ook een inleidende regels, waarmee bepaald is dat de planregels van het provinciaal inpassingsplan “Glastuinbouw Bommelerwaard” (verder moederplan) van kracht blijven. Tevens is hierin bepaald dat aan artikel 1 van het moederplan enkele begrippen worden toegevoegd.

In de bestemmingsregels van dit wijzigingsplan zijn voor het plangebied de bestemming ‘Agrarisch’ (artikel 2) en ‘Bedrijf’ (artikel 3) opgenomen. Voor beide bestemmingen geldt, dat deze ongewijzigd blijven ten opzichte van de regeling in het moederplan. Wel wordt binnen de bestemming ‘Bedrijf’ aan de tabel in artikel 5.1 sub b het adres Ammerzodensweg 15 toegevoegd, alwaar een in pandig opslagbedrijf met een omvang van 1.320 m² (incl. bedrijfswoning) is toegestaan. Tevens wordt artikel 5.4 Specifieke gebruiksregels van het moederplan vervangen, zodat het niet mogelijk is om binnen het plangebied risicovolle activiteiten te ontplooiën en buitenopslag als strijdig gebruik wordt aangemerkt.

In de algemene regels is een anti-dubbeltelbepaling opgenomen, alsook een regel ten aanzien van de waarborging van voldoende parkeergelegenheid, waarborging landschappelijke inpassing c.q. sloop en waarborging uitvoeren akoestisch onderzoek gevelwering. In de slotregel is met artikel C de naamgeving van dit wijzigingsplan bepaald.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van artikel 6.12 Wro is aangegeven dat onder andere van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

De initiatiefnemer ontwikkelt voor eigen rekening en risico het beoogde bouwplan. Tussen de gemeente Maasdriel en de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten over de grondexploitatie. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de exploitatieovereenkomst.

Tevens is een overeenkomst betreffende planschade afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Deze overeenkomst zal als een separate rapportage worden opgenomen. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

Op grond van artikel 3.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Een conceptversie van het ontwerpwijzigingsplan is toegezonden aan de voor de gemeente Maasdriel vaste vooroverlegpartners. Alleen het waterschap Rivierenland heeft enkele opmerkingen gemaakt. Dit heeft geresulteerd in enkele tekstuele wijzigingen.

Omgevingsdialoog

In het kader van de Omgevingsdialoog hebben in december 2022 diverse gesprekken met omwonenden plaatsgevonden. Alle omwonenden hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de beoogde functieverandering. Veelal wordt aangegeven dat de beoogde ontwikkeling juist leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Wel wordt aandacht gevraagd voor de te gebruiken bouwmaterialen en aan te brengen beplanting.

Zienswijzen

Het ontwerpwijzigingsplan “Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard wijz. 2023, Ammerzodenseweg 15” heeft van 27 december 2023 tot en met 7 februari 2024 voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode bestond de mogelijkheid om zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen tegen het plan in te dienen. Van deze gelegenheid heeft niemand gebruik gemaakt; tegen het ontwerpwijzigingsplan zijn dus geen zienswijzen ingediend.

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS.....	47
Artikel A - Van toepassing verklaring provinciaal inpassingsplan “Tuinbouw Bommelerwaard”	47
Artikel 1 - Begrippen	47
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	49
Artikel 2 - Agrarisch	49
Artikel 3 - Bedrijf	49
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	51
Artikel 4 - Antidubbeltelregel	51
Artikel 5 - Overige regels.....	51
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS.....	53
Artikel 6 - Overgangsrecht.....	53
Artikel B - Slotregel	53

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel A - Van toepassing verklaring provinciaal inpassingsplan “Tuinbouw Bommelerwaard”

Voor de gronden die zijn opgenomen in dit wijzigingsplan blijven de bestemmingen en regels, zoals opgenomen in het provinciaal inpassingsplan “Tuinbouw Bommelerwaard” onverminderd van kracht, met dien verstande dat aan die regels en bestemmingen het volgende wordt gewijzigd, dan wel toegevoegd:

Artikel 1 - Begrippen

Dit artikel krijgt de navolgende toevoegingen:

1.1 Inpassingsplan:

het inpassingsplan “Tuinbouw Bommelerwaard” met identificatienummer NL.IMRO.9925.reptuinbouwBw-vst1 van de Provincie Gelderland, zoals vastgesteld op 8 februari 2023.

1.2 Wijzigingsplan:

het wijzigingsplan “Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard wijziging 2023, Ammerzodenseweg 15” van de gemeente Maasdriel, met identificatienummer NL.IMRO.0263.BP1267-VG01 met de bijbehorende regels.

1.3 Verbeelding:

de verbeelding, met nummer o_NL.IMRO.0263.BP1267-VG01 deel uitmakend van het wijzigingsplan.

HOOFDSTUK 2 **BESTEMMINGSREGELS**

Artikel 2 - Agrarisch

De regels van artikel 3 “Agrarisch” van het inpassingsplan zijn van overeenkomstige toepassing op dit wijzigingsplan.

Artikel 3 - Bedrijf

De regels van artikel 5 “Bedrijf” van het inpassingsplan zijn van overeenkomstige toepassing op dit wijzigingsplan, met dien verstande dat aan de tabel in artikel 5.1, sub b de volgende regel wordt toegevoegd:

Adres	Bedrijfsactiviteit	Bestaande oppervlakte inclusief bedrijfswoning in m²
Ammerzodenseweg 15, Hedel	Inpandige opslag	1.360

Tevens wordt artikel 5.4 specifieke gebruiksregels van het inpassingsplan vervangen door:

5.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden zijn geen bedrijfsactiviteiten toegestaan, van bedrijven die op grond van het bepaalde in lid 5.1 niet zijn toegestaan.
- b. Het gebruik dan wel het laten gebruiken van gronden als buitenopslag is niet toegestaan.
- c. Het vestigen van een risicovolle activiteit als bedoeld in bijlage VII Besluit kwaliteit leefomgeving is niet toegestaan.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 4 - Antidubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 - Overige regels

5.1 Waarborging voldoende parkeergelegenheid

Ten behoeve van het voorzien in voldoende parkeergelegenheid gelden de volgende regels:

- a. een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt slechts verleend nadat afdoende is verzekerd dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- b. het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden waarop de onder a. bedoelde omgevingsvergunning betrekking heeft, is slechts toegestaan wanneer voldoende parkeergelegenheid in stand wordt gehouden;
- c. onder voldoende parkeergelegenheid als genoemd onder a. en b. wordt verstaan dat wordt voldaan aan de parkeernormen zoals opgenomen in Bijlage 1 van de regels.

5.2 Waarborging voldoende waterberging

Ten behoeve van het voorzien in voldoende waterberging gelden de volgende regels:

- a. een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt slechts verleend nadat afdoende is verzekerd dat wordt voorzien in voldoende waterberging;
- b. het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden waarop de onder a. bedoelde omgevingsvergunning betrekking heeft, is slechts toegestaan wanneer voldoende waterberging in stand wordt gehouden;
- c. onder voldoende waterberging als genoemd onder a. en b. wordt verstaan dat wordt voldaan aan het hemelwaterbeleid genoemd in het vigerende WRP. Het vigerende WRP is in te zien via [deze link](#).

5.3 Waarborging voldoende geluidwering gevel

Ten behoeve van het voorzien in voldoende geluidwering in de gevel gelden de volgende regels:

- a. een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt slechts verleend nadat afdoende is verzekerd dat wordt voorzien in voldoende geluidwering;
- b. het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden waarop de onder a. bedoelde omgevingsvergunning betrekking heeft, is slechts toegestaan wanneer voldoende geluidwering in stand wordt gehouden;
- c. onder voldoende geluidwering als genoemd onder a. en b. wordt verstaan dat wordt voldaan aan de normen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving.

5.4 Waarborging landschappelijke inpassing en sloopopgave

Ten behoeve van het voorzien in de benodigde landschappelijke inpassing en sloopopgave gelden de volgende regels:

- a. het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden en bouwwerken overeenkomstig de in de bestemming 'Bedrijf' opgenomen bestemmingsomschrijving wordt als strijdig gebruik aangemerkt, als:
 1. binnen 12 maanden na onherroepelijk worden van dit wijzigingsplan de landschappelijke inpassing conform het in Bijlage 2 van de regels opgenomen landschappelijk inpassingsplan niet is aangebracht. Deze landschappelijke inpassing dient in stand gehouden te worden;
 2. binnen 12 maanden na onherroepelijk worden van dit wijzigingsplan de in Bijlage 3 van de regels aangeduide bouwwerken niet blijvend zijn verwijderd.

5.5 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen ten aanzien van de hoogte van het maaiveld en peilhoogte indien dit voor een goede inrichting en afwatering van de gronden en aangrenzende percelen noodzakelijk is.

HOOFDSTUK 4 **OVERGANGS- EN SLOTREGELS**

Artikel 6 - Overgangsrecht

De regels van artikel 34 “Overgangsrecht” van het inpassingsplan zijn van overeenkomstige toepassing op dit wijzigingsplan.

Artikel B - Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het wijzigingsplan “Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard wijziging 2023, Ammerzodenseweg 15”, gemeente Maasdriel.

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV VERBEELDING



Ammerzodensew

VERKLARING

Plangebied



Plangebied

Enkelbestemmingen

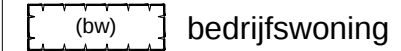


Agrarisch



Bedrijf

Funcctieaanduidingen



bedrijfswoning

Bouwwlakken



bouwwlak

project:

Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard
wijz. 2023, Ammerzodenseweg 15

gemeente:

Maasdriel

fase:

Wijzigingsplan (vastgesteld)

opdrachtgever:

ABB

datum : 11 juni 2024

schaal: 1 : 1.000

identificatienummer: NL.IMRO.0263.BP1267-VG01

ondergrond: o_NL.IMRO.0263.BP1267-VG01

