



Gemeente Maasdiel

Wijzigingsplan

**Buitengebied wijziging 2023
Hoenzadrielsedijk 4 en 4a
Hoenzadriel**

Vastgesteld



Van den Berg
ruimtelijke ordening

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	3
1.1	Omschrijving aanleiding	3
1.2	Omschrijving plangrens/ligging plangebied.....	3
1.3	Geldend bestemmingsplan.....	3
1.4	Leeswijzer	4
2.	Huidige en toekomstige situatie	5
2.1	Gebiedsbeschrijving	5
2.2	Beschrijving plangebied	5
2.3	Toekomstige situatie	5
3.	Beleidskader	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	7
3.3	Regionaal beleid.....	10
3.4	Gemeentelijk beleid.....	11
4.	Haalbaarheid	15
4.1	Archeologie en cultuurhistorie	15
4.2	Bedrijven en milieuzonering	17
4.4	Geluid	18
4.5	Bodem	19
4.6	Externe veiligheid	21
4.7	Luchtkwaliteit	22
4.8	Besluit milieueffectrapportage	23
4.9	Wet natuurbescherming	24
4.10	Water en riolering	26
4.11	Kabels en leidingen	33
4.12	Klimaat.....	33
4.13	Duurzaamheid	33
4.14	Verkeer en parkeren.....	33
4.15	Vormgeving	35
4.16	Begrenzing plangebied en bestemmingen.....	36
4.17	Verbeelding	37
4.18	Handhaving	37
5.	Uitvoerbaarheid	39
5.1	Economisch	39
5.2	Maatschappelijk.....	39

1. Inleiding

1.1 Omschrijving aanleiding

Op het perceel Hoenzadrielsedijk 4 en 4a te Hoenzadriel bevindt zich de statige Herenboerderij 'Vredeshof'. Dit pand dateert uit 1870 en is aangewezen als gemeentelijk monument. Op dit moment verkeert dit pand echter in slechte bouwkundige staat en bestaan grote achterstanden in onderhoud. Op het perceel bevinden zich verder diverse bedrijfsgebouwen waaronder stallen en een champignonkwekerij. Deze bedrijfsgebouwen hebben geen agrarische functie meer. Al met al maakt de locatie in de huidige situatie een vervallen en verwaarloosde indruk.

Het initiatief bestaat om de Herenboerderij 'Vredeshof' te restaureren. Mede gezien de forse omvang van de boerderij vergt de restauratie een forse investering. Een dergelijke investering is financieel haalbaar als het mogelijk is om de monumentale boerderij te splitsen in meerdere woningen. Tevens is het bedoeling om de leegstaande bedrijfsbebouwing op het perceel te slopen en op de vrijkomende plaats een nieuwe vrijstaande woning te realiseren.

1.2 Omschrijving plangrens/ligging plangebied

De locatie ligt aan de Hoenzadrielsedijk 4 en 4a te Hoenzadriel. Het plangebied bestaat uit de percelen kadastraal bekend gemeente Maasdriel, sectie P, nummers 599, 723 en 368 met een gemeenschappelijke oppervlakte van 9220 m². Navolgende afbeelding toont de ligging van de locatie.



Ligging planlocatie. Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

1.3 Geldend bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkeling ligt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2022, Reparatieplan', (vastgesteld op 13 oktober 2022 door de gemeenteraad van Maasdriel). Het perceel heeft hierin de bestemming 'Agrarisch' met bouwvlak. Hiernaast kent de locatie gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering', 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 6'.

Verder is een aantal aanduidingen van toepassing, te weten:

- Functieaanduiding 'opslag' ter plaatse van het bouwvlak;
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarische – wonen' ter plaatse van het bouwvlak;
- Functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' ter plaatse van de Herenboerderij;
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk 2';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk 3'.

Navolgende afbeelding toont het planologisch regime ter plaatse



Uitsnede bestemmingsplan. Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

De voorgenomen ontwikkeling past niet direct binnen de geldende bestemming en is daarmee in strijd met het geldende bestemmingsplan. Omdat de agrarische bedrijfsvoering ter plaatse reeds enige tijd geleden is beëindigd, past de geldende bestemming niet meer bij de huidige situatie op het terrein. Onderhavig wijzigingsplan vormt een passend juridisch-planologisch kader voor de voorgenomen ontwikkeling.

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan bevat in artikel 42.2 een wijzigingsbevoegdheid op basis waarvan burgemeester en wethouders bestemmingen kunnen wijzigen ten behoeve van de functies die zijn genoemd in het 'Handreiking hergebruik vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied'. De beoogde ontwikkeling op Hoenzadrielsedijk 4-4a past binnen de voorwaarden die aan de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid worden gesteld. Artikel 42.2 van het bestemmingsplan Buitengebied herziening 2022, Reparatieplan' vormt derhalve de grondslag van voorliggend plan.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit 6 hoofdstukken. Na het voorliggende eerste inleidende hoofdstuk, bevat hoofdstuk 2 een beschrijving van het gebied, de planlocatie en het planvoornemen. Hoofdstuk 3 bevat de beleidsmatige verantwoording van de geplande ontwikkeling. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de haalbaarheid van het plan. Hoofdstuk 5 behandelt de juridische planopzet. Tot slot gaat hoofdstuk 6 nader in op de uitvoerbaarheid.

2. Huidige en toekomstige situatie

2.1 Gebiedsbeschrijving

De locatie aan de Hoenzadrielsedijk bevindt zich in Hoenzadriel, een dorp in het zuidoosten van het buitengebied van gemeente Maasdriel. De omgeving van de locatie wordt gekenmerkt door groen- en agrarische bestemmingen met hier en daar een woon- of bedrijfsbestemming. Ten oosten van de locatie, op een afstand van 200 meter, bevinden zich de Zandmeren met daarachter de Maas. Circa 150 meter ten noorden van de locatie begint de bebouwde kom van het dorp Kerkdriel.

2.2 Beschrijving plangebied

In de huidige situatie bevinden zich binnen het plangebied naast het gemeentelijke monument van Herenboerderij 'Vredeshof' tevens diverse bedrijfsgebouwen waaronder stallen en een champignonkwekerij. Tezamen hebben de aanwezige opstellen grofweg een oppervlak van circa 1190 m². Deze gebouwen zijn inmiddels niet meer in gebruik en geven het plangebied een vervallen en verwaarloosde indruk. Een deel van het plangebied is verhard ten behoeve van voornoemde bebouwing. Daarnaast is een groot deel van het plangebied begroeid met gras. Navolgende afbeeldingen tonen het plangebied in de huidige situatie.



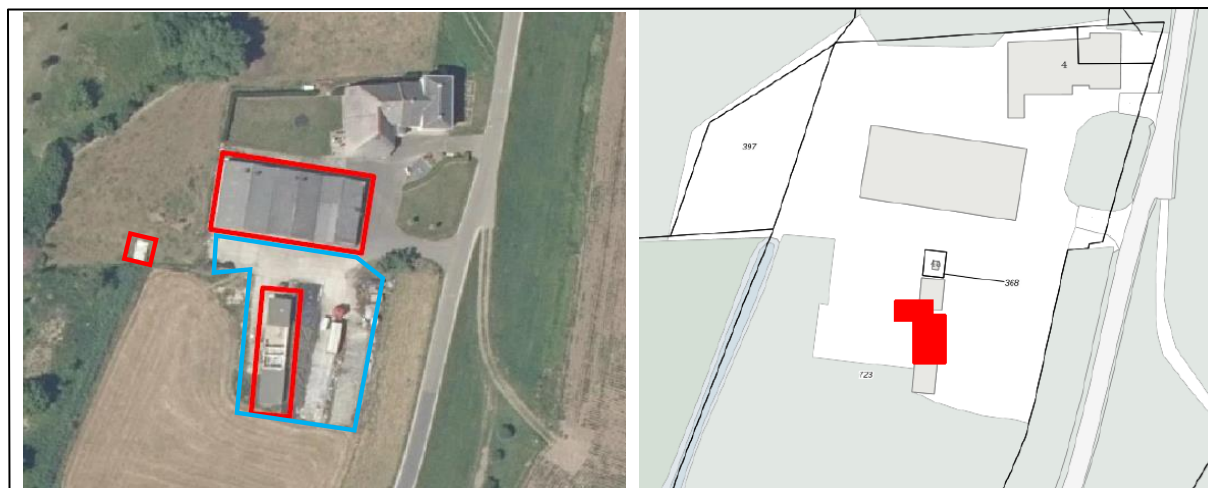
Impressie huidige situatie

2.3 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt de bestaande Herenboerderij gerestaureerd. Gezien de forse omvang van de boerderij met een inhoud van bijna 3000 m³ en achterstallig onderhoud betreft dit een forse investering. Om een dergelijke investering financieel haalbaar te maken wordt de monumentale boerderij gesplitst in meerdere woningen (maximaal 3). Hiernaast is het voornemen om de overige voormalige bedrijfsopstallen op het perceel te slopen. De te slopen gebouwen zijn weergegeven op navolgende afbeelding. De oppervlakte van de te slopen bebouwing bedraagt circa 750 m².

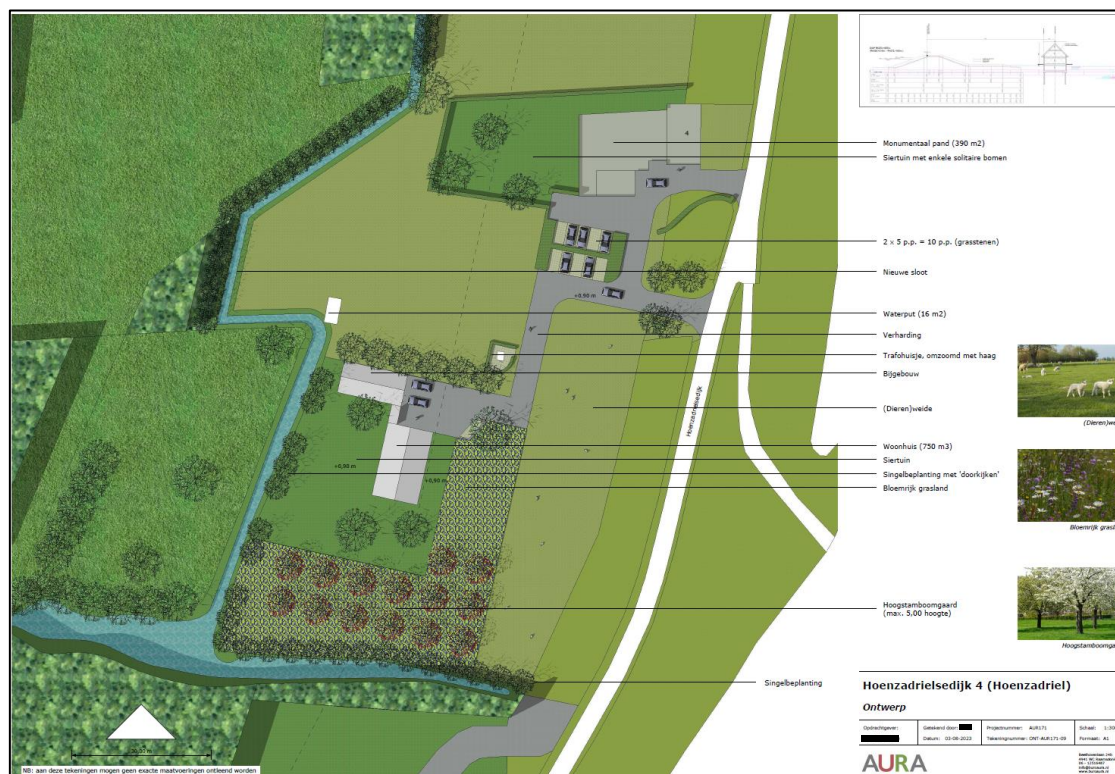
Op grond van het Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing ontstaat bij de sloop van een dergelijke oppervlakte de mogelijkheid om één vrijstaande woning met een inhoud van maximaal 750 m³ te ontwikkelen. Het voornemen is daarom om ter plaatse van de gesloopte gebouwen een woning te realiseren met een inhoud van maximaal 750 m³.

In verband met deze ontwikkeling wordt ook een groot deel van de bestaande verharding op de locatie opgeruimd. Tevens worden alle bouwwerken en verharding die zijn gerelateerd aan de agrarische activiteiten verwijderd. Naast de gebouwen ook de opvangput bij het drukriool wordt verwijderd. Als gevolg van voorgenomen ontwikkeling zal de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse sterk toenemen. De situering van de voorgestelde woning is tevens indicatief weergegeven in navolgende afbeelding.



Te slopen opstallen en verharding (links) en indicatieve situering nieuwe woning (rechts)

Voor het beoogde plan is een ontwerp gemaakt voor de landschappelijke inpassing van de woning. Dit ontwerp is al separate bijlage bij de toelichting gevoegd. Een uitsnede van het plan is hieronder weergegeven.



Inpassingsplan

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de Omgevingswet is in 2020 de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Dit document geeft richting en helpt om keuzes te maken; te kiezen voor slimme combinaties van functies, uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. De NOVI richt zich in het bijzonder op ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen en waar keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Planspecifiek

Gezien de aard en schaal van onderhavige ontwikkeling wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling op het perceel Hoenzadrielsedijk 4 en 4a niet in strijd is met de Nationale Omgevingsvisie.

Besluit ruimtelijke ordening

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten genomen waarmee dat mogelijk is. Het gaat hier om het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Rijk stelt in het Bro de juridische kaders aan processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij overheden met als doel een goed systeem van ruimtelijke ordening.

In artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro staat dat de toelichting bij een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving moet bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Het Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Planspecifiek

De regels van het Bro hebben geen betrekking op het initiatief, omdat het geen stedelijke ontwikkeling omvat. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie onder andere de uitspraak van 16 september 2015 met zaaknummer 201501297/1/R4) van de Raad van State is een ontwikkeling van maximaal 11 woningen immers niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Voorliggend plan voorziet in maximaal 4 woningen en valt zodoende buiten deze definitie.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Provinciale Staten hebben op woensdag 19 december 2018 ingestemd met de nieuwe 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland'. De kern van deze Omgevingsvisie is dat een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland voorop staat. Om dit te behouden en te bereiken worden in de omgevingsvisie drie uitgangspunten centraal gesteld: een Duurzaam, Economisch krachtig en een Verbonden Gelderland.

Duurzaam

Gelderland beschikt over talrijke initiatieven en kansrijke aanknopingspunten op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit. Gelderland maakt ruimte voor forse schaa sprongen ten behoeve van een duurzame omgeving, samenleving en economie. Daarbij wil de provincie het volgende bereiken:

- **Energietransitie:** In 2050 is Gelderland energieneutraal. Dat bereiken we door grootschalig besparen, opwekken uit duurzame energiebronnen en innoveren. Als tussendoel realiseren we 49% CO2 reductie in 2030.
- **Klimaatadaptatie:** In 2050 is Gelderland ingericht op het veranderde klimaat.
- **Circulaire economie:** In 2050 is Gelderland een afvalloze provincie. Met als tussenstap 50% reductie van het gebruik van grondstoffen in 2030. Afval bestaat niet meer; er zijn alleen nog grondstoffen die blijvend hun waarde behouden.
- **Biodiversiteit:** Vanaf 2019 denkt en werkt Gelderland natuur-inclusief. Biodiversiteit gaat verder dan de bekende natuurgebieden. Ook daarbuiten, in woonwijken, op werklocaties en bij infrastructuur wordt van biodiversiteit een kernkwaliteit gemaakt.

Een krachtige economie

De 'oude' economie van ongelimiteerde groei verandert in een economie die in balans is met haar sociale, ecologische en ruimtelijke omgeving. Nieuwe verdienmodellen en nieuwe technologieën doen hun intrede. De maakindustrie beleeft in Nederland een her- en opwaardering. Vestigingsklimaat, arbeidsmarkt, vakmanschap en kennisinfrastructuur worden steeds belangrijker.

De woningmarkt in Nederland kampt enerzijds met schaarste en anderzijds met krimp. Daarnaast is er een grote opgave om bestaande bouw te verduurzamen. Gelderland heeft sterke troeven voor een internationaal onderscheidende en uiterst potentiële positie – clustering van economische activiteit, maakindustrie, logistieke kracht, sociaal ondernemen, natuur, kennis en onderwijs, ruimte, cultuur en sport en een strategische ligging.

Op woongebied heeft Gelderland eveneens een uitzonderlijke positie. Door zowel te investeren in een bruisende en levendige stad en in een vitaal platteland ontstaat een symbiose waarbij beide elkaar versterken. Hierdoor gaat van Gelderland aantrekkingskracht uit. De Gelderse economie is krachtig. Deze situatie is niet vanzelfsprekend. Duurzame werkgelegenheid en bedrijvigheid zijn cruciaal voor de economische kracht van de Gelderse regio's. Daarnaast vraagt een goed vestigingsklimaat om hoogwaardige culturele voorzieningen. Daarbij wil de provincie het volgende bereiken:

- Het uitnutten de strategische ligging van Gelderland. De Gelderse economie kan zich verder ontwikkelen binnen de natuur- en landschapswaarden en dragen duurzaam bij.
- Het positioneren Gelderland als hét vestigingsgebied voor de nieuwe generatie ondernemers. Ondernemers die duurzaam ondernemen in balans met de sociale, ecologische en ruimtelijke omgeving hoog in het vaandel hebben;
- Een sociaal evenwichtig vestigingsklimaat in Gelderland. Het versterken de positie van Gelderland op het gebied van food, health en energy en andere topsectoren en stimuleren kleinschalig ondernemerschap en innovatie, ook met oog voor ontwikkeling van lokale arbeidsmarkten.
- Het verduurzamen van de bestaande gebouwde woonomgeving. Dit is noodzakelijk om steden toekomstbestendig en economisch aantrekkelijk te maken. En we zoeken actief naar interessante transformaties, zoals bijvoorbeeld de functiemenging op bedrijventerreinen en het omzetten van kantoren in woningen.

Blijvend verbonden

Het is van belang dat mensen andere mensen kunnen ontmoeten. Dat geldt voor mensen in steden, wijken en voor het platteland. Of het nu gaat om werk of sociale contacten, de samenleving moet voor flexibele netwerken zorgen die voor iedereen open staan en beschikbaar zijn. Naast traditionele voorzieningen als auto en OV doen nieuwe spelers en technologieën op het gebied van verbindingen en netwerken hun intrede, zoals smart mobility, zelfrijdende auto's en deelauto's. Ook het belang van snelle en betrouwbare data-uitwisseling neemt toe en is hier onderdeel van. De ontwikkelingen volgen elkaar snel op en zijn soms onstuimig. Het is van belang dat de relatief goede bereikbaarheid een toekomstvaste waarde voor Gelderland is. Systemen moeten meebewegen met nieuwe ontwikkelingen en deze ook faciliteren. Mobiliteit moet verder verduurzaamd worden. Daarbij wil de provincie het volgende bereiken:

- Een optimale bereikbaarheid van Gelderland door onderlinge aansluiting van vervoersmogelijkheden en verplaatsingen te faciliteren. In 2050 dient de mobiliteit in Gelderland volledig duurzaam te zijn in termen van energie, klimaat, circulair en biodiversiteit.
- Het creëren van slimme en duurzame oplossingen voor het verbinden van mensen, goederen en data. Daaronder wordt ook begrepen het beter benutten van bestaande infrastructuur en gedragsverandering. De opties tussen weg, rail en water worden zorgvuldig en duurzaam afgewogen.
- Het stimuleren en faciliteren van nieuwe vormen van vervoer en verplaatsing. Dit kan bijvoorbeeld door autonoom rijden.

Planspecifiek

Het initiatief heeft wel betrekking op één van de provinciale belangen die zijn opgenomen in de Omgevingsvisie. Door het gasloos uitvoeren van de woning en het waar mogelijk gebruiken van duurzame energiebronnen wordt aangesloten bij het provinciale belang van duurzaamheid. Er wordt niet gehandeld in strijd met de overige in de omgevingsvisie opgenomen provinciale belangen. Derhalve past het plan binnen de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

Omgevingsverordening

Vanaf 14 januari 2023 is de meest actuele geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Gelderland van toepassing. De regels in de Omgevingsverordening vormen het sluitstuk op de Omgevingsvisie. Ten opzichte van de Omgevingsvisie voorziet de Omgevingsverordening niet in nieuw beleid. De provincie zet de Omgevingsverordening als juridisch instrument in om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen op die onderdelen waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen te waarborgen of om te voldoen aan wettelijke verplichtingen. 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 verordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland.

Sinds februari 2022 is artikel 2.65 lid b in de Omgevingsverordening opgenomen aangaande Klimaatadaptatie. Eerder stond dit als ambitie in de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vraagt de provincie om een toelichting op de maatregelen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.

Het gaat hierbij om risico's als waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte. Met betrekking tot waterveiligheid en wateroverlast zijn normen vastgesteld in de waterverordeningen. Ruimtelijke ontwikkelingen en weersextremen zijn hierop van grote invloed. Het is daarom van belangrijk dat het waterschap betrokken wordt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Planspecifiek

De regels uit de Omgevingsverordening hebben wel betrekking op het initiatief. De planlocatie is op basis van de bij de Omgevingsverordening horende kaart gelegen binnen de aanduiding met regels omtrent glastuinbouw. Voorliggend initiatief is niet gerelateerd aan glastuinbouw waarmee deze aanduiding geen belemmering vormt.

3.3 Regionaal beleid

Op 30 maart 2017 is het Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied (VAB) Bommelerwaard vastgesteld.

Om behoud van karakteristieke/beeldbepalende bedrijfsbebouwing te stimuleren biedt dit beleidskader de mogelijkheid om deze gebouwen te verbouwen tot woningen of wooneenheden. Daarbij geldt dat de minimale inhoud van een woning of wooneenheid minimaal 350 m³ moet bedragen en dat per gebouw maximaal 3 woningen en/of wooneenheden mogen worden gerealiseerd.

Uit het beleidskader VAB blijkt verder dat het gemeentebestuur onder een aantal voorwaarden mogelijkheden biedt om bij sloop van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing één of meerdere nieuwe woningen toe te staan. Volgens het beleidskader is het aantal woningen en de omvang daarvan afhankelijk van de oppervlakte van de te slopen bedrijfsbebouwing. In geval van de sloop van 500 tot 2.500 m² te slopen bebouwing mag 1 vrijstaande woning worden gebouwd met een inhoud van maximaal 750 m³.

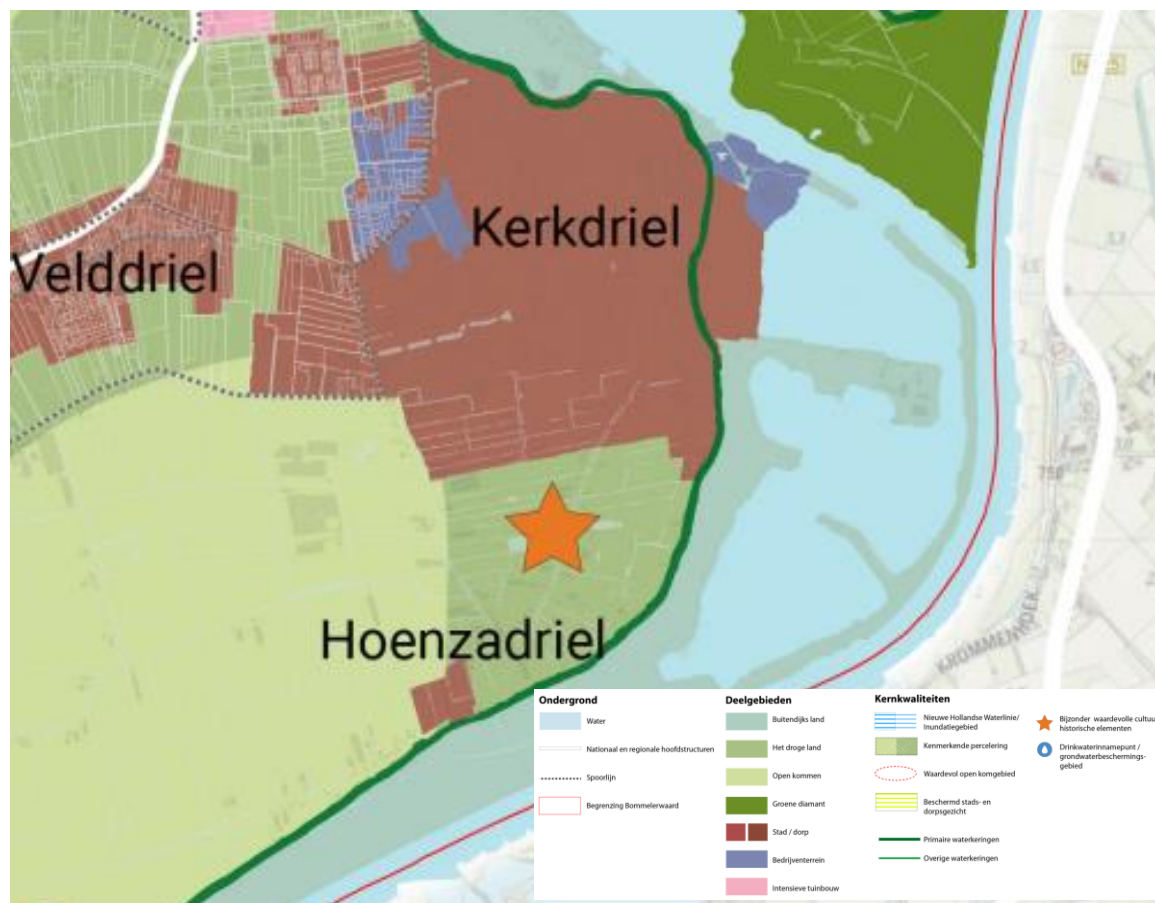
Voor de bouw van nieuwe woningen gelden op grond van het beleidskader de volgende voorwaarden:

- *alle op het perceel aanwezige voormalige bedrijfsgebouwen, bouwwerken en overige voorzieningen dienen te worden gesloopt/verwijderd.*
In verband met de te realiseren woning worden alle aanwezige gebouwen en verhardingen van het perceel verwijderd.
- *nieuwbouw vindt plaats op het perceel waar ook de sloop plaatsvindt.*
De locatie van de beoogde woning bevindt zich op de plaats waar de bestaande bedrijfsgebouwen en verharding staan.
- *de maximale omvang van de nieuw te bouwen woning(en) bedraagt 750 m³.*
In de regels van voorliggend bestemming is bepaald dat de inhoud van de woning niet groter mag zijn dan 750 m³.
- *een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van de nieuwe woning en de bijgebouwen.*
Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een plan voor landschappelijke inpassing gemaakt. Dit plan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Volgens het Beleidskader vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing (VAB) Bommelerwaard mogen bovengenoemde regelingen met elkaar worden gecombineerd.

3.4 Gemeentelijk beleid

Op 13 oktober 2022 heeft de gemeenteraad van Maasdriel de omgevingsvisie 'Bommelerwaard' vastgesteld. Deze omgevingsvisie gaat over onze woon- en leefomgeving en de mensen die daarin samenleven, werken, ondernemen en verblijven. Het gaat bijvoorbeeld over woningen, bedrijven, wegen, water, bodem en lucht. Maar ook landschap, natuur, gezondheid, veiligheid, klimaat en cultureel erfgoed vallen eronder.



Volgens de Bommelerwaardenkaart van de omgevingsvisie ligt de locatie Hoenzadrielsedijk 4-4a in het deelgebied “Het droge land”.

De Omgevingsvisie geeft dat in het buitengebied ruimte blijft worden gehouden voor de ontwikkeling van de landbouw. De verschillende agrarische sectoren (fruitteelt, grondgebonden veehouderij, glastuinbouw en champignonteelt) dragen bij aan de identiteit van de Bommelerwaard; gezond voedsel, aansprekende sierteeltproducten en een beleefbaar landschap. Door schaalvergroting en stoppende agrarische bedrijven komen agrarische bedrijfspanden vrij voor herbestemming. Met zorg wordt afgewogen of deze panden van bestemming kunnen veranderen naar wonen, zorg, recreatie of (kleinschalige) agrarisch gelieerde activiteiten. Daarbij wordt oog gehouden voor de gevolgen voor de omliggende agrarische bedrijven en voor de bescherming van onze gezondheid. De afweging is ook afhankelijk van de plek, ligt het bijvoorbeeld aan de rand van een kern, op het droge land of op de komgronden. Aan de hand van het beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied wordt een zorgvuldige afweging of vrijkomende voormalige agrarische

bedrijfsgebouwen alternatieve mogelijkheden hebben, zoals sloop en herbouw en/of functieverandering.

Op het droge land ziet de Omgevingsvisie ruimte voor een grotere verscheidenheid van functies, te weten landbouw, wonen, groen en recreatie. Voor gebieden langs de Maas ligt het accent nadrukkelijk op de recreatie.

Nieuwe initiatieven in het buitengebied (agrarisch, wonen of recreatie) worden afgewogen tegen de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. In de open kom gebieden wordt nadrukkelijk de impact meegewogen voor de ontwikkelingsmogelijkheden voor agrariërs.

Planspecifiek

Het initiatief past binnen het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in de Omgevingsvisie. Er is sprake van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing, welke ligt binnen het deelgebied “Het droge land”. Binnen dit deelgebied zijn volgens de Omgevingsvisie mogelijkheden voor woonfuncties. Daarnaast wordt voldaan het beleidskader voor hergebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied.

Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025

Algemeen

Op 30 juli 201 is de Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025 vastgesteld. De Woonvisie vormt de verbinding met andere beleidsterreinen, zoals met name Duurzaamheid, Leefbaarheid en Wonen&Zorg, en vormt het kader van gemeentelijke beleidsuitgangspunten voor initiatiefnemers.

De regio Rivierenland is aantrekkelijk vanwege de centrale ligging, goede verbindingen en afwisseling aan woonmilieus met groen, ruimte en een relatief betaalbare woningvoorraad. Dit zorgt voor een toenemende druk op de woningmarkt. Dit wordt ook binnen Bommelerwaard ervaren. Het is van belang de kernwaarden en identiteit van onze gemeenten en kernen in stand te houden. Er wordt gezocht naar de juiste balans tussen het bieden van een passend woonperspectief voor onze inwoners, voorzien in de woonbehoefte van elders en behoud van de ruimtelijke kwaliteiten van de Bommelerwaard.

In de woonvisie Bommelerwaard 2021-2025 komen vijf centrale thema's naar voren:

1. Snel voldoende woningen:

De woningbouwopgave voor de komende 10 jaar bestaat voor Maasdriel uit ca. 1.250. Vanwege de onbalans tussen vraag en aanbod worden nieuwbouw voor de komende 5 jaar versneld.

2. Meer variatie:

Tegelijkertijd wordt gezorgd voor de juiste woningen voor de juiste prijs op de juiste plek. Voor alle woningbouwontwikkelingen met meer dan 10 woningen wordt een differentiatie gehanteerd, waarmee alle doelgroepen passend bediend kunnen worden. Starters, doorstromers en met name ook senioren, die naar een passende woning willen doorstromen. Woningen in verschillende typologieën, huur en koop, in verschillende prijsklassen.

3. Duurzame woningvoorraad:

De eerste stap op weg naar een energie- en CO₂-neutrale Bommelerwaard is het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad.

4. Wonen en zorg:

De realisatie van een breed palet van woningen en woonvormen voor senioren wordt gestimuleerd. Woonvormen, waarbij een passende vorm van zorg geboden kan worden.

5. Leefbaarheid:

burgers worden ondersteund om de kracht uit de samenleving te benutten om onze kernen aantrekkelijk te houden en mensen zich er thuis te laten voelen en verbonden te laten zijn met elkaar.

Planspecifiek

Het initiatief betreft het realiseren van 4 woningen. Deze ontwikkeling draagt bij aan de woningbouwopgave voor de komende 10 jaar in Maasdriel van ca. 700 tot 1.250 woningen. Het initiatief past daarom binnen de Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025 .

Woningbouwprogramma gemeente Maasdriel 2021-2030

Algemeen

In april 2016 heeft de gemeenteraad het woningbouwprogramma 2015-2025 vastgesteld. Tot 1 januari 2020 zijn 489 woningen van de 1063 woningen die in diverse plannen in dit woningbouwprogramma waren opgenomen, gerealiseerd. Deze productie is tussen 2015 en 2019 gestaag toegenomen en daarmee is de afgelopen 5 jaar bijna 50% van de opgave gerealiseerd.

Ondanks dat daarmee voldaan wordt aan de gemiddelde woningbouwopgave, is de druk op de woningmarkt alleen maar hoger geworden. Om de voortgang van de woningbouwproductie juist nu op gang te houden en waar mogelijk nog te versnellen, is het woningbouwprogramma 2021-2030 opgesteld.

Met het woningbouwprogramma 2021-2030, d.d. 10 december 2020, dat voorziet in de realisatie van 988 woningen, kan voor een substantieel deel voldaan worden aan de geprognosticeerde woningbehoefte voor de komende tien jaar. De geprognosticeerde woningbehoefte, de bandbreedte van 700 tot 1250 woningen, is vastgelegd in de Regionale Woonagenda Rivierenland 2020-2030.

Planspecifiek

Voorliggend plan voorziet in de ontwikkeling van 4 woningen. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het uitbreiden van de woningvoorraad en wordt het plan passend geacht binnen het gemeentelijke beleid. Het project past daarom binnen de 'Woningbouwprogramma gemeente Maasdriel 2021-2030'.

Welstandsnota Maasdriel

In 2004 is door de gemeente Maasdriel de 'Welstandsnota Maasdriel' vastgesteld. Hierin zijn zowel gebiedsgerichte als algemene welstandscriteria geformuleerd. In de gemeentelijke welstandsnota is Maasdriel opgesplitst in elf deelgebieden met elk hun eigen karakteristieke kenmerken. Het plangebied is gelegen binnen het deelgebied 'agrarisch landschap'. Voor dit hele gebied geldt welstandsniveau 3. Voor beeldbepalende agrarische bedrijfsbebouwing is een aparte aanvullende set welstandscriteria opgesteld. Deze dienen in samenhang met zowel de algemene set welstandscriteria

als de gehele gebiedsbeschrijving van het desbetreffende deelgebied waarop de bouwaanvraag van toepassing is, te worden gehanteerd.

Planspecifiek

Het planvoornemen wordt uitgewerkt conform de in de welstandsnota opgenomen uitgangspunten. Nieuwe bouwaanvragen zullen worden getoetst aan de criteria. Bij de voorbereiding van de vergunningsaanvraag voor de bouw van de woning zal rekening worden gehouden met de welstandscriteria. Het voldoen aan deze eisen en criteria vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

Wijzigingsbevoegdheid

Op grond van artikel 42.2 van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2022, Reparatieplan' zijn burgemeester en wethouders bevoegd de bestemmingen te wijzigen ten behoeve van de functies die zijn genoemd in het 'Handreiking hergebruik vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied' of haar rechtsopvolger, met dien verstande dat:

- a. de wijziging mag niet worden toegepast ter plaatse van de aanduidingen
 1. 'overige zone - gelders natuurnetwerk';
 2. 'overige zone - groene ontwikkelingszone';
 3. 'specifieke vorm van agrarisch - uiterwaard';
- b. voldaan wordt aan de randvoorwaarden en uitgangspunten die zijn gesteld in het 'Handreiking hergebruik vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied', welke op 30 maart 2017 is vastgesteld door de gemeenteraad, of haar rechtsopvolger.

Planspecifiek

Uit paragraaf 3.3 blijkt dat voorliggende ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden uit Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied (VAB) Bommelerwaard. Verder ligt de locatie niet binnen de aanduidingen 'overige zone - gelders natuurnetwerk', 'overige zone - groene ontwikkelingszone' en 'specifieke vorm van agrarisch - uiterwaard'. Daarom wordt geconcludeerd dat voldaan wordt aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 42.2 van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2022, Reparatieplan'.

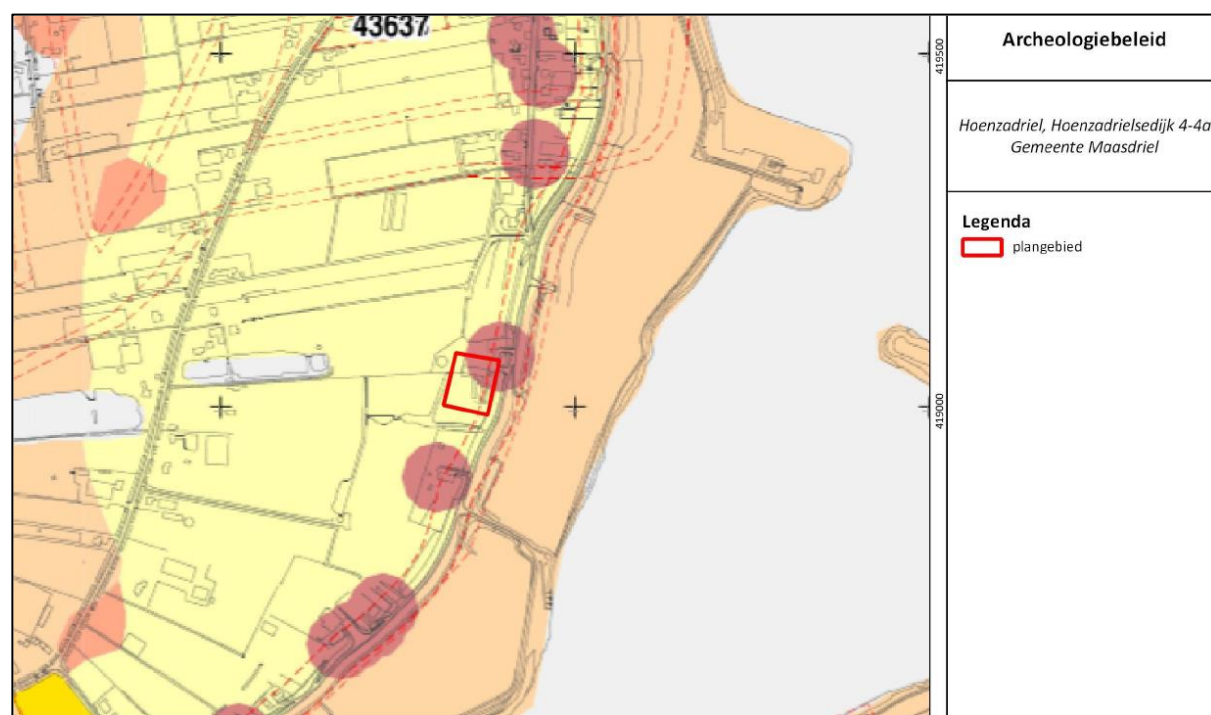
4. Haalbaarheid

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

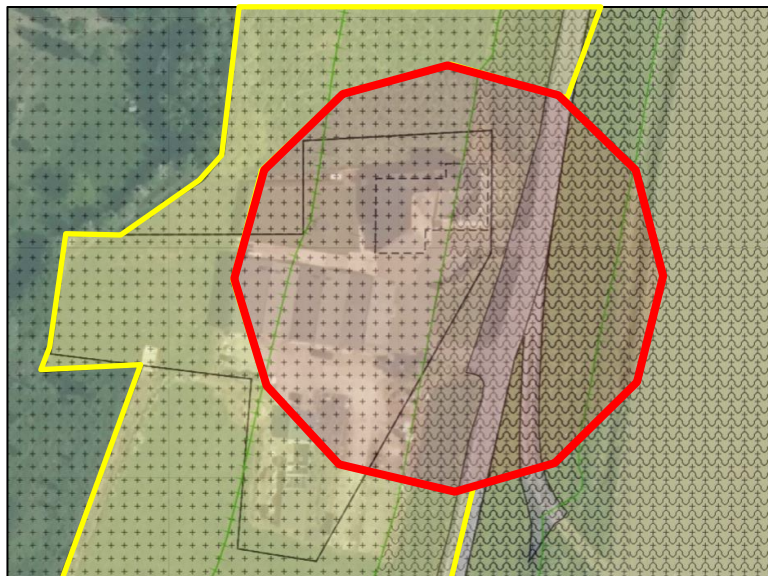
Op 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988, samen met enkele andere wetten op het gebied van de bescherming van cultureel erfgoed, samengevoegd tot de Erfgoedwet. Ten aanzien van het ruimtelijk domein regelt deze wet de omgang met Rijksbeschermde gebouwen en archeologische monumenten en de beschermde stads- en dorpsgezichten. De Erfgoedwet werkt door in de Wet administratieve bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Op grond van de Erfgoedwet moet de gemeente bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening houden met de in de grond aanwezige en te verwachten archeologische waarden. De gemeente Maasdriel heeft archeologiebeleid vastgesteld op 18 april 2013. Het beleid omvat onder andere een archeologische beleidskaart. De beleidskaart maakt onderscheid in beleidszones. De gehanteerde vrijstellingsgrenzen worden in archeologische dubbelbestemmingen vertaald. Een uitsnede van de beleidskaart is hieronder weergegeven.



Archeologische beleidskaart

Eén en ander is meegenomen in het geldende bestemmingsplan ter plaatse in de vorm van twee archeologische dubbelbestemmingen, te weten 'Waarde – Archeologie 3' (rood) en 'Waarde – Archeologie 6' (geel). Hiervoor geldt een vrijstellingsgrens voor ontwikkelingen tot een diepte van 30 cm en een oppervlakte van 500 m² en 5.000 m² respectievelijk. Navolgende afbeelding toont de ligging van de verschillende archeologische dubbelbestemmingen in het plangebied.



Archeologische dubbelbestemmingen. Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

Planspecifiek

Als gevolg van de geplande sloop- en bouwwerkzaamheden worden de vrijstellingsgrenzen uit de archeologische dubbelbestemming overschreden. Derhalve is archeologisch onderzoek nodig. Daarom heeft Transect b.v. een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd aan de Hoenzadrielsedijk 4-4a. De resultaten van deze onderzoek zijn opgenomen in de rapportage van Transect d.d. 17 april 2023 met projectcode 21040050. Dit rapport is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

In het plangebied bestaat het voornemen om het bestemmingsplan te wijzigen om een nieuwe woning te realiseren met een oppervlakte van 150 m², waarbij de ondergrond tot nog onbekende diepte geroerd zal worden. Om deze bebouwing mogelijk te maken, zal de huidige bebouwing met een oppervlakte van 750 m² gesloopt worden. De exacte locatie, diepte en het soort verstoringen die met deze werkzaamheden gepaard gaan, zijn op het moment van schrijven nog niet bekend. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat daarbij ook de optie van archeologie-vriendelijk bouwen nog open staat. In het plangebied geldt een hoge archeologische verwachting vanaf de onderkant van de bouwvoor (tussen de 20 en 50 cm -Mv; 3,3-4,0 m +NAP) op basis van dit onderzoek. Daarnaast zal vlak ten noordoosten van het plangebied circa 80 m² van de ondergrond gesaneerd moeten worden tot een diepte van 50 cm-Mv. Deze sanering kan ook plaats vinden middels ophoging van het maaiveld (leeflaag). Omdat nog niet duidelijk is wat de exacte aard van de ingrepen in de ondergrond zal zijn, is het advies van Transect om de hoge verwachting en dubbelbestemmingen te handhaven.

In overleg met de bevoegde overheid kan worden gekozen voor een situatie van behoud in situ, waarbij het maaiveld in het plangebied zodanig opgehoogd wordt met halfverharding (geen afsluiting van de ondergrond), dat eventuele werkzaamheden het archeologisch relevante niveau niet zullen bereiken en derhalve geen sprake zal zijn van een aantasting van archeologische resten.

Gezien de conclusies uit het archeologisch vooronderzoek blijven op de planlocatie de bestaande archeologische dubbelbestemmingen van toepassing. Op basis van deze dubbelbestemming is gewaarborgd dat voorafgaand aan de bouw- en sloopwerkzaamheden nader archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd.

Cultuurhistorie

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij een ruimtelijke ontwikkeling worden verantwoord op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en monumenten rekening is gehouden.

Planspecifiek

De herenboerderij 'Vredeshof' dateert uit 1870 en is aangewezen als gemeentelijke monument. Voor dit pand is de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' opgenomen, hetgeen betekent dat het bestemd is voor het beschermen, in stand houden en versterken van de landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden ter plaatse. In de huidige situatie verkeert het pand echter in slechte bouwkundige staat. Voorliggend plan voorziet in het restaureren van dit pand en het daarmee in stand houden van de cultuurhistorische waarden van dit gebouw. Verder worden de overvloedige vervallen bedrijfsopstallen gesloopt en wordt een nieuwe vrijstaande woning gerealiseerd in een stijl, passend bij de ligging nabij de herenboerderij.

Als gevolg van deze ontwikkeling neemt de beeldkwaliteit van dit perceel sterk toe en wordt recht gedaan aan de monumentale en cultuurhistorische waarde van het gemeentelijk monument.

Vanuit cultuurhistorie bestaan geen belemmeringen voor het initiatief die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Vanuit milieuoogpunt kan een bepaalde afstand tussen een milieubelastende activiteit en een milieugevoelig object noodzakelijk zijn. Deze afstand heeft als doel bijvoorbeeld om ter plaatse van een 'gevoelig' object, zoals woningen, een aanvaardbaar geur-, geluid- of veiligheidsniveau te realiseren. Deze afstand wordt een milieuzonering genoemd. Een milieuzonering vormt het indirecte ruimtegebruik van een milieubelastende activiteit. In de uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten zijn richtafstanden opgenomen, waarmee rekening moet worden gehouden ten opzichte van gevoelige functies. Het gaat daarbij zowel om de invloed van omliggende milieubelastende activiteiten op nieuwbouwplannen, als om invloed van eventuele nieuwe milieubelastende activiteiten op milieugevoelige bestemmingen in de omgeving.

Planspecifiek

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van een milieugevoelige functie. In en in de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen milieuhinderlijke functies welke een belemmering vormen voor voorliggend plan. Dit aspect vormt derhalve geen belemmering.

4.3 Geur agrarische bedrijven

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

De Wet geurhinder en veehouderij bevat normen en afstanden die bedrijven moeten aanhouden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Ten aanzien van de beoordeling of sprake is van een goed woon- en leefklimaat wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgrondbelasting en achtergrondbelasting. De voorgrondbelasting betreft de geurbelasting van individuele veehouderij op een geurgevoelig object. De achtergrondbelasting betreft de gebiedsbelasting: cumulatieve geurbelasting in een gebied als gevolg van de aanwezige veehouderijen.

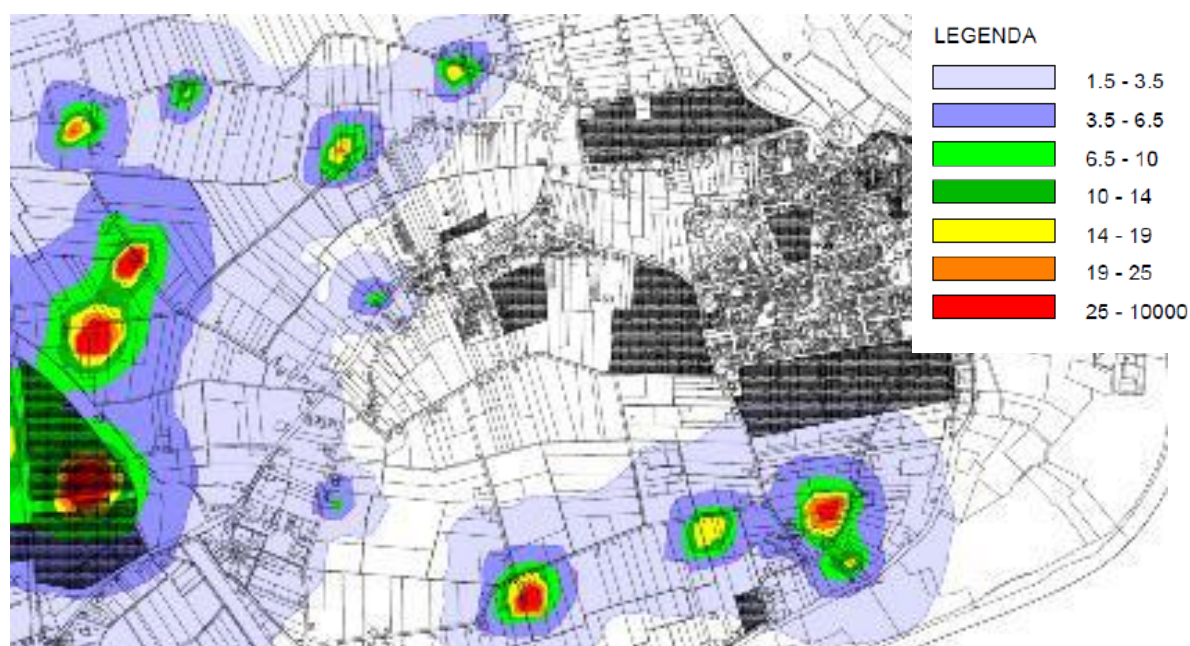
Op 16 december 2010 heeft de gemeenteraad van de gemeente Maasdriel de verordening geurhinder en veehouderij gemeente Maasdriel en de gebiedsvisie geurhinder en veehouderij vastgesteld. In de verordening is bekeken welke toekomstige projecten geurhinder kunnen ondervinden van (intensieve) veehouderijen. Voorliggende ontwikkeling is niet als apart project onderscheiden.

Verder is voor aantal soorten in de Wgv geen geuremissie vastgesteld, maar geldt een vaste afstand om een goed woon- en leefklimaat binnen geurgevoelige objecten te kunnen waarborgen. De afstand tussen een geurgevoelig object en een veehouderij dient buiten de bebouwde kom tenminste 50 meter te bedragen.

Planspecifiek

Volgens de gebiedsvisie geurhinder en veehouderij is ter plaatse van de locatie Hoenzadrielsedijk 4 en 4a sprake van een achtergrondbelasting van tussen 1,5 en 3,5 ou. Daarmee kan het woon- en leefklimaat worden gekwalificeerd als “goed”. Een uitsnede van de betreffende kaart is hieronder weergegeven.

Verder bevinden zich binnen een afstand van 50 meter van de planlocatie op Hoenzadrielsedijk 4 en 4a geen veehouderijen. Daarmee wordt ook voldaan de in de Wet geurhinder en veehouderij genoemde vaste afstanden.



Fragment kaart “achtergrond belasting maximale toekomstige situatie”

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling op Hoenzadrielsedijk 4 en 4a.

4.4 Geluid

Bij een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat de beoogde bestemming geen veroorzaker is van overmatig omgevingslawaai en moet bovendien op basis van de Wet geluidhinder worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Op grond van de Wet geluidhinder dient bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (waaronder woningen) akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Voor geluidsgevoelige bestemming geldt op basis van deze wet een maximale geluidsbelasting van 48 dB. Burgemeesters en wethouders kunnen een hogere grenswaarde verlenen. Deze is afhankelijk van de omgeving. Voor binnenstedelijke situatie kan een hogere waarde tot maximaal 63 dB worden en in buitenstedelijke situaties tot maximaal 58 dB.

Planspecifiek

Door Kraaij Akoestisch Adviesbureau is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek d.d. 28 mei 2021 met kenmerk VL.2129.R01 zijn als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het plangebied binnen de geluidzone van de Hoenzadrielsedijk en formeel ook binnen de geluidzone van de Uitingstraat. Laatstgenoemde ligt ten noorden van de planlocatie op ruime afstand van de herenboerderij en kent een erg lage verkeersintensiteit. Om die reden kan op voorhand al worden gesteld dat deze geen invloed zal uitoefenen op het woonmilieu bij de planlocatie. Deze weg is in het onderzoek dan ook niet nader behandeld. De planlocatie bevindt zich niet binnen de geluidzone van een spoorlijn of industrieterrein.

De berekende geluidsbelasting vanwege de Hoenzadrielsedijk bedraagt ten hoogste 48 dB op de gevels van de herenboerderij en ten hoogste 42 dB op de gevels van de nieuwbouwwoning. Hierbij wordt opgemerkt dat de voertuigintensiteit in deze berekening flink is opgehoogd ten opzichte van de informatie uit het Regionaal Verkeersmodel Maasdiel voor het prognosejaar 2030 om de situatie worstcase te kunnen beoordelen.

Gezien het feit dat de belasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijdt wordt geconcludeerd dat de blootstelling aan geluid vanwege de Hoenzadrielsedijk akoestisch niet relevant is. Aanvullend onderzoek naar geluidreducerende maatregelen is daarom niet noodzakelijk. Ook hoeft geen hogere waarde te worden aangevraagd.

Omdat de Hoenzadrielsedijk de enige en tevens meest kritische weg is die in het onderzoek is betrokken, is er in onderhavige situatie geen sprake van cumulatie van geluid. Het akoestisch woon- en leefklimaat bij de planlocatie wordt dus volledig bepaald door de geluidbelasting vanwege de Hoenzadrielsedijk. Om het akoestisch woon- en leefklimaat bij de planlocatie te kunnen beoordelen volgens de MilieuKwaliteitsMaat dient de geluidbelasting zonder aftrek art. 110g van de Wgh te worden toegepast. De geluidbelasting op de gevels van de Herenboerderij bedraagt daarmee ten hoogste 50 dB en op de gevels van de nieuwbouwwoning ten hoogste 44 dB, waarmee het akoestisch woon- en leefklimaat bij de nieuwe woonbestemmingen binnen de planlocatie als 'goed tot zeer goed' kan worden beoordeeld op basis van de Milieukwaliteitsmaat

Vanuit akoestisch oogpunt bestaan geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

4.5 Bodem

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening worden onderzocht of de voorgenomen bestemming niet wordt belemmerd door bodemverontreiniging. In het belang van de bescherming van het milieu zijn, om de bodem te beschermen, regels gesteld in de Wet bodembescherming. Deze wet is van toepassing op bestemmingsplannen die nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken. De bodem dient geschikt te zijn voor de beoogde functie, in dit geval voor de functie wonen.

Planspecifiek

Teneinde te bepalen of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie zijn door Verhoeven Milieutechniek B.V. diverse (bodem)onderzoeken uitgevoerd. De rapportage van deze onderzoeken d.d. 16 juni 2021 met projectnummer B21.8197 is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

De bovengenoemde uitgevoerde bodemonderzoeken zijn beoordeeld door de Omgevingsdienst Rivierenland. Naar aanleiding van deze beoordeling is aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd waarbij de voormalige bestrijdingsmiddelenkast, de voormalige tank op, de voormalige mestvloer en de voormalige champignonkwekerij aanvullend worden onderzocht op de kritische parameters die tijdens voorgaande onderzoeken niet expliciet zijn meegenomen. De resultaten van het aanvullende onderzoek zijn opgenomen in de briefrapportage van Verhoeven Milieutechniek B.V d.d. 16 maart 2023 met nummer B22.8748/Brfrpp-01/MS. Deze briefrapportage is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Op basis van de onderzoeksresultaten van het aanvullende bodemonderzoek kan worden gesteld dat de voormalige bestrijdingsmiddelenkast niet heeft geleid tot een bodemverontreiniging met OCB en de voormalige bovengrondse tank niet heeft geleid tot een bodemverontreiniging met minerale olie.

Daarnaast is de bodemkwaliteit ter plaatse van de voormalige mestvloer en voormalige champignonkwekerij naar het oordeel van Verhoeven Milieutechniek B.V. in voldoende mate vastgesteld, waarbij voor de onderzochte parameters maximaal licht verhoogde gehalten zijn aangetoond in de grond en in het grondwater, volgens de Wbb.

De verhoogde gehalten betreffen overschrijdingen van de betreffende achtergrond- en streefwaarden. Aangezien de (gestandaardiseerde) meetwaarden de index van 0,5 niet overschrijden zijn geen vervolgstappen in het kader van de Wbb noodzakelijk.

Opgemerkt wordt dat voor formaldehyde in grond en grondwater en dioxines in grondwater geen normwaarden zijn opgenomen in de Wbb. Aangezien geen formaldehyde is gemeten in de grond en het grondwater, wordt geconcludeerd dat de voormalige champignonkwekerij niet heeft geleid tot een bodemverontreiniging met formaldehyde.

Voor de onderzochte dioxines zijn in het grondwater, behoudens een gehalte voor de zwakke dioxine OCDD, geen dioxines gemeten. Aangezien slechts sprake is van een 'theoretisch' overschrijding van de INEV voor de som van de detectiegrenzen voor dioxines, kan volgens Verhoeven Milieutechniek B.V. worden geconcludeerd dat de voormalige champignonkwekerij niet heeft geleid tot een bodemverontreiniging met dioxines.

Op basis van voorliggend en voorgaande onderzoeken bestaan volgens Verhoeven Milieutechniek B.V. vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren tegen de voorgenomen herontwikkeling en bijbehorende bestemmingsplanwijziging, rekening houdend met een nog uit te voeren sanering in verband met een spoedeisend geval van bodemverontreiniging met lood en zink in de bovengrond ten noorden van de woning, welke in voldoende mate in beeld is gebracht middels diverse aanvullende onderzoeken (zie VMT, kenmerk B20.8043, juni 2021).

Op basis van de beoordeling van ODR wordt de voorgenomen wijziging gezien als een natuurlijk moment om de sanering uit te laten voeren. De sanerende maatregelen dienen plaats te vinden conform de beoordelingsrichtlijnen SIKB 6000 "Milieukundige begeleiding van

4.7 Luchtkwaliteit

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse. De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in hoofdstuk vijf (luchtkwaliteitseisen) van de Wet milieubeheer (Wm). Het doel is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. De implementatie van de kaderrichtlijn en dochterrichtlijnen is primair gericht op het voorkomen van effecten op de gezondheid van mensen. De grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes, lood, koolmonoxide en benzeen geven het kwaliteitsniveau van de buitenlucht aan, dat op een gegeven tijdstip moet zijn bereikt.

Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna te noemen: Wet luchtkwaliteit), het Besluit niet in betekenende mate en het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) stellen grenzen aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen. De meest kritische stoffen ten gevolge van het verkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

De Wet luchtkwaliteit en het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) stellen dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien:

- de luchtkwaliteit ten gevolge van de plannen per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft;
- de plannen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% verstaan;
- de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- gevoelige bestemmingen (waaronder woningen, scholen en zorginstellingen) niet binnen 300 meter van een rijksweg en 50 meter van een provinciale weg worden gerealiseerd (of indien binnen deze zones geen sprake is van een (dreigende) overschrijding).

Het Besluit NIBM heeft een aantal NIBM-grenzen vastgesteld, waarvan met zekerheid kan worden gesteld dat de 3%-grens niet wordt overschreden, te weten:

- Woningbouw: 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- Kantoorlocaties: = 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

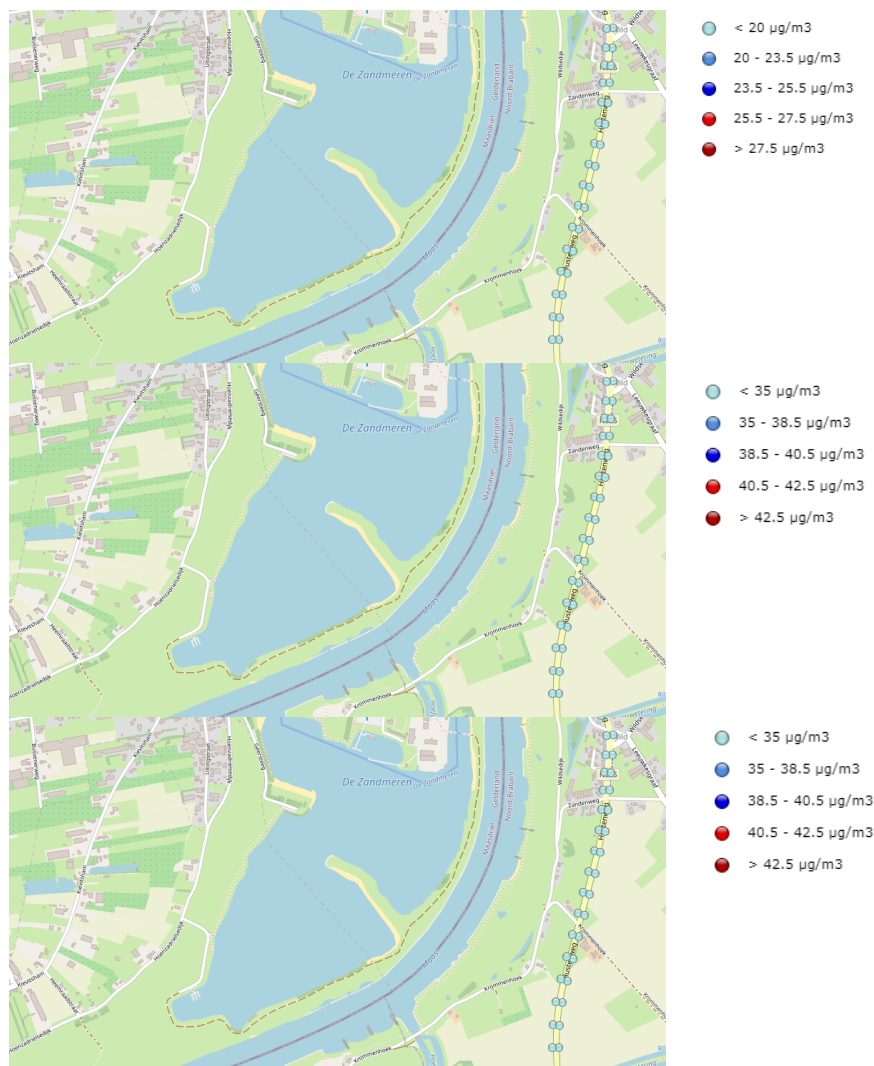
In alle overige gevallen of combinaties van bovenstaande grenzen moet middels een berekening worden aangetoond of de bijdrage niet in betekenende mate is of dat de grenswaarden niet worden overschreden. Tevens is in het Besluit NIBM een anticumulatie bepaling opgenomen, die zegt dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het projectgebied moeten worden meegenomen in de beoordeling van het betreffende plan. Hiermee wordt voorkomen dat verschillende NIBM-projecten samen toch in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Planspecifiek

Het initiatief betreft de realisatie van één nieuwe vrijstaande woning en de transformatie van een bestaand bedrijfsgebouw tot maximaal 3 wooneenheden. Dit betekent dat de ontwikkeling ruim onder

de NIBM-grenzen valt en daarmee niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Hiernaast moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied voldoende is. Hiertoe is gebruik gemaakt van monitoringstool en bijbehorende kaart van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).



Uitsneden NSL-monitoringstool (meetjaar 2020)

Uit voorgaande afbeeldingen blijkt dat de jaarlijkse grenswaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5} (respectievelijk 35, 35 en 20 µg/m³) in 2020 niet worden overschreden.

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor voorliggend plan.

4.8 Besluit milieueffectrapportage

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage moeten de milieueffecten van activiteiten die worden genoemd in de bijlage C of D van dat besluit beoordeeld worden, voordat het bevoegd gezag een besluit neemt of een plan vaststelt. Ook als de richtwaarden uit onderdeel D van het besluit niet

worden overschreden moet het bevoegd gezag zich ervan vergewissen of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De toetsing is vormvrij, maar aan de inhoud worden wel eisen gesteld. De toetsing vindt plaats aan de hand van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Getoetst moet worden op:

- De kenmerken van het project;
- De plaats van het project;
- De kenmerken van mogelijke gevolgen.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

1. Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk en het plan kan worden vastgesteld;
2. Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn niet uitgesloten. Er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r. Het plan is daarmee m.e.r.-plichtig.

M.e.r.-plicht op grond van de Wet natuurbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Met het opstellen van een plan mogen de instandhoudingsdoelstellingen, de kwaliteit van de natuurlijke habitattypen en de soortenhabitats niet verslechteren. Het plan mag geen verstorend effect hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Indien dat niet kan worden uitgesloten, is een plan m.e.r.-plichtig.

Planspecifiek

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft meermaals geoordeeld dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r., afhangt van de specifieke ontwikkeling. Aspecten als de aard en de omvang van de ontwikkeling zijn daarbij leidend.

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van één vrijstaande woning en het transformeren van een voormalige boerderij in maximaal 3 wooneenheden mogelijk. Verder is in dit verband relevant dat het potentieel bebouwd en/of verhard oppervlak niet toeneemt en zelfs minder wordt dan in de bestaande situatie. Daarnaast heeft de huidige bestemming al een sterk bebouwd karakter. Ten slotte is in het huidige agrarische bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - wonen' reeds een burgerwoning toegestaan. Voor deze locatie is de ontwikkeling van burgerbewoning daarom geen geheel nieuwe ontwikkeling.

Gelet op de aard en omvang van deze ontwikkeling kan de beoogde ontwikkeling op Hoenzadrielsedijk 4-4a niet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Een m.e.r.-beoordeling kan daarom achterwege blijven voor voorliggend bestemmingsplan.

4.9 Wet natuurbescherming

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient op grond van de Wet natuurbescherming bezien te worden wat het effect van de ontwikkeling is op de natuurwaarden op en in omgeving van de betreffende locatie. Een ontwikkeling mag geen negatief effect hebben op de instandhouding van soorten en ook geen nadelig effect hebben op omliggende beschermde natuurgebieden. Ook op grote(re) afstand kan sprake zijn van een negatief effect; bijvoorbeeld in het kader van de uitstoot van stikstof als gevolg van een ontwikkeling.

Planspecifiek

Om vast te stellen of voorgenomen ontwikkeling een negatief effect heeft op natuurwaarden in en rond de planlocatie is door Blom Ecologie B.V. een Quicksan Wet Natuurbescherming opgesteld. De resultaten van dit onderzoek d.d. 21 mei 2021 met kenmerk BE/2021/433/r is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd. Op basis van dit onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

Soortenbescherming

Uit de quick scan blijkt dat er aanvullend onderzoek uitgevoerd dient te worden naar de volgende soorten of soortgroepen: bunzing, steenmarter, vleermuizen, huismus en steenuil. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.

Buiting Advies heeft aanvullend onderzoek uitgevoerd bij de woning aan de Hoenzadrielsedijk 4 in Hoenzadriel naar de aanwezigheid van vaste voortplantings- en rustplaatsen van de huismus, steenuil, steenmarter en bunzing en vleermuizen. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage van Buiting d.d. 18 oktober 2021. Deze rapportage is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Uit het aanvullende onderzoek blijkt samengevat het volgende:

- De aanwezigheid van beschermde voortplantings- en/of rustplaatsen van huismus, steenuil, steenmarter, bunzing en vleermuizen wordt uitgesloten.
- Negatieve effecten op beschermde voortplantings- en/of rustplaatsen van huismus, steenuil, steenmarter en vleermuizen als gevolg van de werkzaamheden worden niet verwacht.
- Tijdens het onderzoek is geen foerageergebied van gewone dwergvleermuizen vastgesteld in of rondom het plangebied. Ook is er geen essentiële vliegroute voor vleermuizen vastgesteld waar het plangebied onderdeel van uitmaakt.
- Negatieve effecten op essentiële functies van het leefgebied van vleermuizen als gevolg van de werkzaamheden worden niet verwacht.
- Tijdens het onderzoek is eenmaal een steenmarter vastgelegd met de camera die mogelijk aan het jagen was. Echter zijn hierbij geen essentiële functies aangetroffen voor het leefgebied van de steenmarter.
- Negatieve effecten op essentiële functies van het leefgebied van steenmarters als gevolg van de werkzaamheden worden niet verwacht.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Gelders Natuurnetwerk en/of de Groene Ontwikkelingszone. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een AERIUS-berekening, Voortoets en/of 'nee, tenzij'-toets is volgens Blom Ecologie niet noodzakelijk.

Volledigheidshalve is een AERIUS-berekening voor de realisatiefase en gebruiksfase uitgevoerd. De resultaten daarvan zijn bij deze bijlage gevoegd. Uit de met toepassing van AERIUS Calculator gemaakte berekening blijkt dat er geen rekenresultaten zijn, hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat de bouw en het gebruik van de boogde woningen op Hoenzadrielsedijk 4 en 4a niet leidt tot significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. De AERIUS-berekening en de toelichtende memo zijn bij deze toelichting gevoegd.

Houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen kapwerkzaamheden beoogd.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Er dienen enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de Algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels.

4.10 Waterparagraaf

Waterbeheer en watertoets

In een vroeg stadium van de planvorming moet overleg worden gevoerd met de waterbeheerder. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheergebied van het waterschap Rivierenland, die verantwoordelijk is voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van het project wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van de gemeente en het waterschap nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NWP)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal:

- Regionaal Waterprogramma Gelderland
- Omgevingsverordening Gelderland

Waterschap:

Met het 'Waterbeheerprogramma 2022-2027' blijft het waterschap op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende schoon water te hebben en om het afvalwater effectief te zuiveren. Waterschap Rivierenland zorgt voor veilige dijken en een evenwichtig watersysteem. Deze missie is het vertrekpunt voor alle activiteiten en projecten van Waterschap Rivierenland. De langetermijnvisie staat in de Watervisie 2050. Deze visie is in het WBP uitgewerkt met oplossingen, maatregelen en ideeën voor de korte termijn; een planperiode van zes jaar. Voor dit WBP is dat 2022-2027. De maatregelen worden gerealiseerd via projecten en in het reguliere beheer en onderhoud. Voor de kortere termijn bepaalt ook het akkoord, dat het bestuur heeft gesloten na de waterschapsverkiezingen van 2019, de koers van het waterschap. Hiermee trekt het Waterschap Rivierenland de lijn door van het vorige waterbeheerplan. Bij de uitvoering van het programma

beweegt het waterschap mee met veranderingen en benutten zij de kansen die zich voordoen in de regio. Om inhoudelijke ambities te bereiken ligt het accent onder meer op:

- Gebiedsgericht werken;
- Waterbewustzijn;
- Innovatie.

Het waterbeheerprogramma is het centrale beleidsdocument van het waterschap. Het programma biedt houvast voor bestuurders en ambtenaren. De doelen en maatregelen in het waterbeheerprogramma zijn opgesteld samen met provincies, gemeenten en andere partijen. Het waterschap houdt rekening met provinciale functies en werkt mee aan het realiseren van provinciale doelen.

Gemeente:

Gemeenten Maasdriel en Zaltbommel hebben gezamenlijk het 'Water en Rioleringsplan Bommelerwaard 2022 - 2026' opgesteld. Hierin geeft de Bommelerwaard aan hoe invulling wordt gegeven aan de zorgplichten uit de Wet milieubeheer en de Waterwet. Bijlage C gaat specifiek in op het hemelwaterbeleid van de gemeente Maasdriel. Om (nog) duurzamer om te gaan met hemelwater worden de volgende doelen nagestreefd:

- scheiden van schone en vuile waterstromen;
- beperken van de hoeveelheid ingezameld hemelwater op het gemengde stelsel;
- verbieden van het afvoeren van hemelwater op drukriolering;
- beperken van risico's tijdens extreme neerslag.

De voorkeursvolgorde 'omgang met hemelwater en ander afvalwater aan de bron' binnen de gemeente Maasdriel, gebaseerd op het landelijke hemelwaterbeleid, is als volgt:

1. vasthouden op daken, bergingen als regentonnen/schuttingen nuttig gebruiken;
2. op maaiveld infiltreren waar mogelijk;
3. ondergronds ondiep infiltreren via een particuliere voorziening;
4. verwerken in het oppervlaktewater.

Planspecifiek

Watercompensatie

Volgens het 'Water en Rioleringsplan Bommelerwaard 2022 - 2026' dient watercompensatie over het volledige verharde oppervlak dat in de toekomst aanwezig is, ontworpen te worden. In de nieuw beoogde situatie is sprake van de volgende verharding:

• woonhuis met bijgebouw:	250 m ²
• verbouwing monument	350 m ²
• bestrating:	<u>800 m²</u>
Totaal	1.400 m ²

De voorziening voor de watercompensatie dient gedimensioneerd te worden op een T=10+10% situatie. Dit houdt in dat 43,6 mm hemelwater per m² verhard oppervlak geborgen dient te worden. Dit komt neer op 43,6 liter/m² verhard oppervlak. Op basis van een toename van 1.400 m² aan verharding leidt tot een benodigde watercompensatie van 61 m³ ($1.400 \text{ m}^2 * 0,0436 = 61,04 \text{ m}^3$). Uitgaande van een peilstijging van 30 centimeter betekent dit dat een oppervlakte van 201 m² oppervlakte water dient te worden gerealiseerd.

In dit verband wordt aanvullend opgemerkt dat alle bestaande bebouwing en verharding en de aanwezige bezinkbak wordt verwijderd. Dit heeft een positief effect op de waterhuishouding ter plaatse.

Watergangen

Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich een C-watergang, welke in eigendom is van de initiaitefnemer van de ontwikkeling. In verband met de benodigde watercompensatie zal deze C-watergang over een lengte van 102 met een breedte van ruim 2 meter worden uitgebreid. Hierdoor ontstaat 204 m² extra water, waarmee in voldoende watercompensatie wordt voorzien.

Deze te verbreden C-watergang zal in verbinding worden gebracht met de A-watergang ten noorden van het plangebied, eveneens op grond van de initiatiefnemer. Met deze maatregelen worden voldoende watercompensatie gerealiseerd.

Hiernaast is een uitsnede uit de legger van het waterschap opgenomen. Tevens de ligging van de watercompensatie is weergegeven op navolgende afbeeldingen. Daarbij is de watercompensatie in eerst schematisch weergegeven en vervolgens in inpassingsplan.

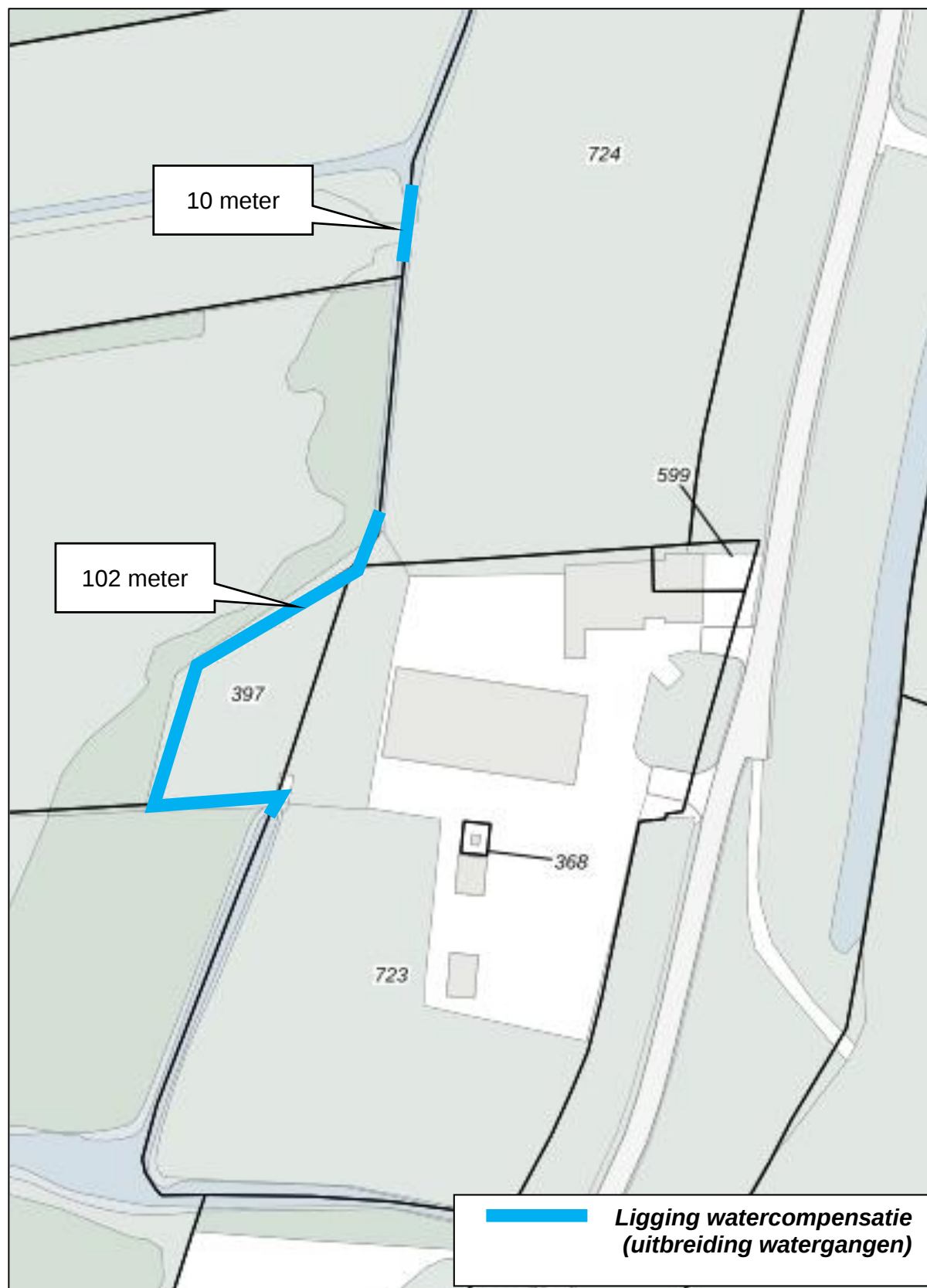


Uitsnede Legger wateren

Hieronder is het profiel van deze nieuwe watergangen schematisch weergegeven. Daarbij wordt opgemerkt dat deze tekening is een benadering is van de toekomstige daadwerkelijke situatie. In de bestaande situatie staat deze watergang grote delen van het jaar droog. De watergang heeft een diepte van circa 1 meter. Er is daarom ruimte tussen het waterpeil en het maaiveld om 30 centimeter peilstijging op te vangen.



Profiel nieuwe watergangen



Watercompensatie-schematische weergave

Watercompensatie in inpassingsplan



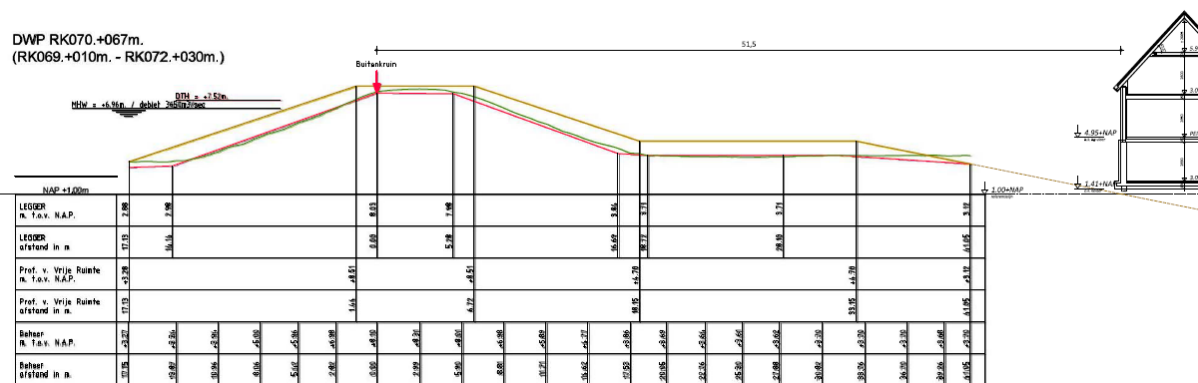
Waterveiligheid

De locatie in de directe nabijheid van de primaire waterkering. De Keur van het Waterschap Rivierenland is daarom van toepassing. Volgens deze Keur en de bijbehorende beleidsregel kan nieuwbouwen op de waterkering of in de beschermingszone alleen als bij de bouwhoogte rekening gehouden wordt met de ruimte die nodig is voor toekomstige dijkversterking. Waterschap Rivierenland zal per geval op basis van de specifieke omstandigheden overwegen welke voorwaarden gesteld moeten worden. Hierbij worden zowel de constructie van de waterkering als de constructie en de functie van het bouwwerk beoordeeld.

Bouwen nabij de waterkering wordt volgens de beleidsregels van de Keur alleen toegestaan achter de bouwgrens (polderzijde), zoals deze op de Legger waterkeringen van het waterschap is weergegeven. De voorgestelde situering van de nieuw te bouwen woning bevindt achter de bouwgrens. Eén en ander is weergegeven op onderstaande afbeelding, waarin het in het bestemmingsplan opgenomen bouwvlak in rood is weergegeven.

De bedoeling is om binnen de beschermingszone en achter de bouwgrens een woning te realiseren, inclusief een kelder. Hieronder is een afbeelding uitgewerkt de positie van de beoogde en kelder ten opzichte van het dijkprofiel. Daaruit blijkt dat de nieuwe bebouwing buiten leggerprofielen en het profiel van de vrije ruimte wordt gebouwd. Eén en ander is weergegeven op onderstaande afbeelding.

DWP RK070.+067m.
(RK069.+010m. - RK072.+030m.)



31

De beoogde nieuwbouw wordt beoordeeld aan Toetsingscriterium B van de Keur van het waterschap. Dit criterium geeft een aantal voorwaarden voor de realisering van kelder. Zo is het in beginsel niet toegestaan om binnen de beschermingszone onder maaiveld bebouwing te realiseren. Bebouwing onder maaiveld kan door het waterschap worden toegestaan als aangetoond wordt dat geen negatieve invloed heeft op de stabiliteit van de dijk en er geen piping ontstaat. Dit aspect zal nader worden beoordeeld in het kader van een later aan te vragen Watervergunning.

Grondwater

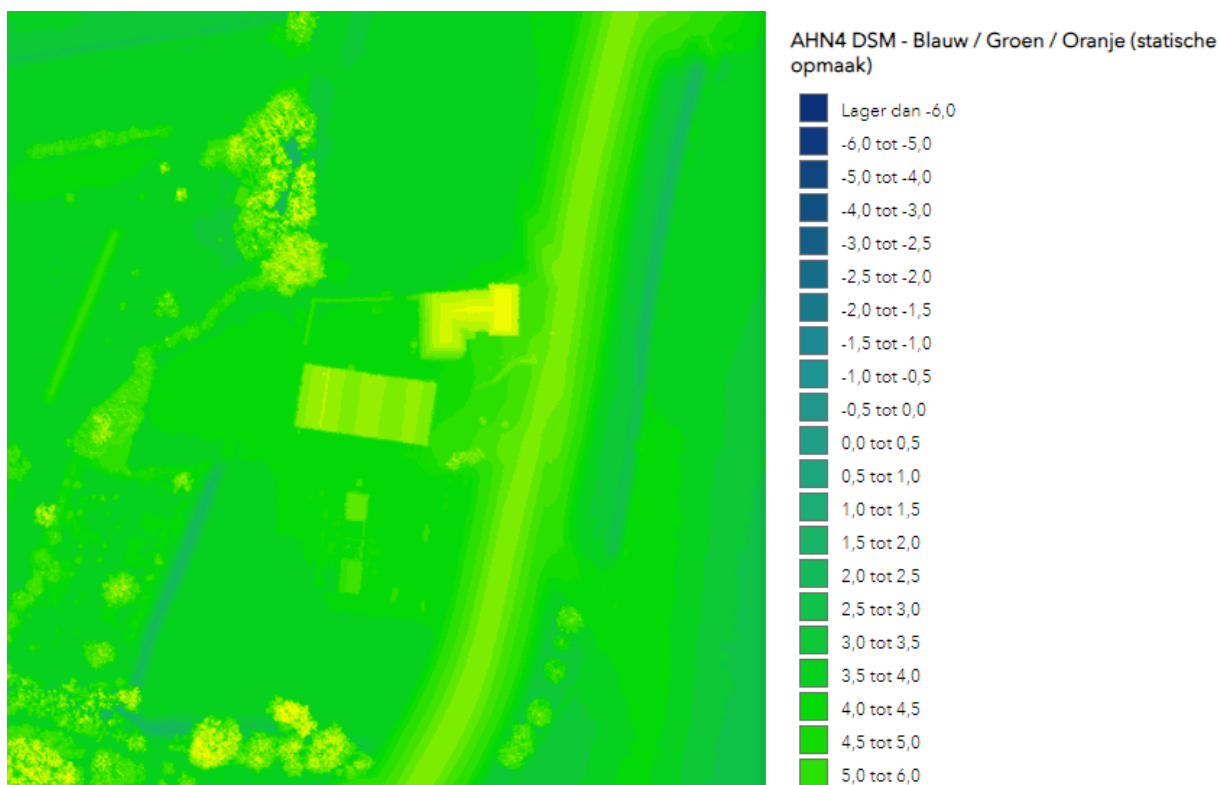
Waterschap Rivierenland is verantwoordelijk voor het waterpeil in sloten en vaarten. Dit peil heeft indirect effect op het grondwaterpeil. Gemeenten moeten overlast door te veel of te weinig grondwater beperken. Particulieren zijn verantwoordelijk voor het grondwater op hun perceel.

De locatie Hoenzadrielsedijk 4-4a ligt in het peilgebied BOM517. Volgens het Peilbesluit d.d. 26 april 2018 streeft het waterschap in die peilgebied de volgende waterpeilen na:

- Zomerpeil m NAP: 2,70
- Winterpeil m NAP: 2,60

Drooglegging is de maat waarop het maaiveld, het straatniveau of het bouwpeil boven het oppervlaktewaterpeil ligt. Waterschap Rivierenland adviseert voor het maaiveld een drooglegging van 0,70 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,00 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,30 meter.

Voor de ontwatering is de grondwaterstand bepalend. Uit het bodemonderzoek blijkt dat de grondwaterstand op circa 1 meter onder het maaiveld ligt. Uit DINO-loket blijkt dat ter plaatse van de put met identificatienummer B45B1588 sprake de grondwaterstand gemiddeld fluctueert van 1,75 meter tot 2,40 meter onder NAP. Het maaiveld ligt volgens de AHN op een hoogte van circa ruim 4 meter boven NAP. Dit betekent dat de grondwaterstand op ruim 1 meter onder het maaiveld ligt.



Uitsnede AHN

Ontwateringsnormen zijn opgesteld om overlast door grondwater te voorkomen. Met een GHG van ruim 1 meter onder maaiveld wordt voldaan aan de gangbare ontwateringsnormen.

Vloerpeil woning

De bedoeling is dat onder de woning een kelder wordt gerealiseerd. De onderkant van de kelder is beoogde op een niveau van 1,41 +NAP. De bovenkant van de begane grondvloer van is gepland op 4,95 +NAP.

De gemeente hanteert normaliter een minimum vloerpeil van 30 centimeter boven de as van de weg. Vanwege het feit dat hier nabij de dijk wordt gebouwd is dat hier niet haalbaar en derhalve wordt van de reguliere hoogte van het vloerpeil afgeweken.

Riolering

De nieuw te realiseren woning wordt met een eigen huisaansluiting aangesloten op de reeds aanwezige drukriolering. Daarop wordt enkel het vuilwater aangesloten.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect water geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.11 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied bevinden zich geen kabels en leidingen die planologisch relevant zijn. Wel bevindt zich een op de locatie een elektriciteitshuisje van Liander. Dit huisje blijft bij de ontwikkeling van het terrein in tact.

4.12 Klimaat

Bij de realisatie van de woning en de inrichting van het perceel wordt rekening gehouden met ruimtelijke (klimaat) adaptatie. Ook wordt met behoud van bestaand groen alsook de realisatie van nieuw groen wordt getracht bij te dragen aan het verminderen van hittestress.

4.13 Duurzaamheid

De nieuw te bouwen woning zal gasloos worden uitgevoerd en waar mogelijk zal toepassing worden gegeven aan duurzame oplossingen, onder andere in het kader van energieverbruik. Hierbij kan worden gedacht aan de plaatsing van zonnepanelen, vloerverwarming en -verkoeling en het gebruik van aardwarmte en/of restwarmte.

4.14 Verkeer en parkeren

Verkeer

De verkeersaantrekkende werking van de ontwikkeling is bepaald aan de hand van de kencijfers uit de CROW-publicatie "Toekomstig bestendig parkeren", d.d. december 2018. Daaruit blijkt dat voor vrijstaande woningen in het de rest van de bebouwde kom in een niet-stedelijke gemeente een verkeersaantrekkende werking geldt van gemiddeld 8,6 verkeersbewegingen per etmaal. Aangezien het project voorziet in de realisatie van 4 woningen, zullen de nieuw beoogde woningen tot circa 35 verkeersbewegingen per etmaal leiden. Daarbij wordt opgemerkt dat de woningen in de te restaureren boerderij kleinere woningen zijn, waarvoor een lager kental geldt voor de verkeersaantrekkende werking dan voor vrijstaande woningen. De verkeersgeneratie wordt derhalve overschat.

De ontsluiting vindt plaats via de Hoenzedrielsedijk. De weg op deze dijk is geschikt om de hoeveelheid verkeer te verwerken. Daarbij wordt opgemerkt dat de huidige bestemming van de locatie ook een verkeersaantrekkende werking heeft. Volgens het huidige bestemmingsplan zijn ter plaatse een (bedrijfs)woning, een agrarisch bedrijf en opslagactiviteiten toegestaan. Per saldo zal de hoeveelheid verkeer van de ontwikkeling ten opzicht van de geldende bestemming niet of beperkt toenemen.

Parkeren

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte hanteert de gemeente parkeernormen. De gemeenteraad in 2018 het Paraplubestemmingsplan parkeren 2018 vastgesteld. In 2022 is een aanpassing van dit bestemmingsplan in procedure gebracht, omdat het een omissie bevat.

De regeling voor parkeren is opgenomen in de algemene regels. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of voor het veranderen van de functie van een bouwperceel wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. 'Voldoende' betekent in dit geval dat tenminste voldaan wordt aan de beleidsregels en bijlagen van het gemeentelijk mobiliteitsplan (of diens rechtsopvolger). Het aantal parkeerplaatsen dat op basis daarvan nodig is voor het project, moet op eigen terrein worden gerealiseerd.

Volgens het genoemde paraplubestemmingsplan wordt de parkeerbehoefte overeenkomstig de beleidsregels en bijlagen van de 'Nota Parkeernormen 2020 gemeente Maasdriel, vastgesteld d.d. 10 december 2020'. Volgens de nota parkeernormen geldt een parkeernorm van 3 parkeerplaats per woning (waarvan 0,3 voor bezoekers). De ontwikkeling voorziet in de ontwikkeling van totaal 4 woningen, te weten 1 nieuwe vrijstaande woning en 3 woningen in de monumentale boerderij. Dit betekent dat op eigen terrein afgrond 12 parkeerplaatsen (4×3 parkeerplaats = 12 parkeerplaatsen) aanwezig moeten zijn. Hiervoor is voldoende ruimte op eigen terrein.

5. Juridische planopzet

5.1 Vormgeving

Het bestemmingsplan voorziet in een aantal inleidende regels. In deze paragraaf volgt een korte toelichting op deze regels. Het bestemmingsplan bestaat uit:

- een toelichting;
- regels;
- een digitale verbeelding, die ook een analoge versie heeft.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de gronden weergegeven. Naast een bestemming worden er ook aanduidingen en dubbelbestemmingen op de verbeelding weergegeven. Deze bestemmingen, aanduidingen en dubbelbestemmingen zijn nader uitgewerkt in de regels. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt gemotiveerd hoe de keuze van de bestemmingen tot stand is gekomen en waarom de regels zijn opgenomen.

De regels zijn verdeeld over vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels: in dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Niet alle begrippen worden verklaard. Slechts die begrippen waarover interpretatiekwesties kunnen ontstaan en die daardoor een eenduidige toepassing van de regels kunnen verhinderen worden toegelicht. Ook is de wijze van meten in dit hoofdstuk bepaald (artikel 2).
2. Bestemmingsregels: in het tweede hoofdstuk zijn de bestemmingsregels opgenomen. Per bestemming is aangegeven welke functies tot de bestemming worden gerekend en wat de specifieke bouw- en gebruiksregels van de gronden zijn.
3. Algemene regels: het derde hoofdstuk bevat bepalingen met een algemeen karakter. Hierin is de anti-dubbeltelbepaling opgenomen, alsmede de algemene bouw- en gebruiksregels, de algemene aanduidingsregels en algemene afwijkingsregels en de algemene wijzigingsregels.
4. Overgangs- en slotregels: in het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en de slotbepaling opgenomen. Hoewel het hier ook algemene bepalingen betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen. Hieronder worden de regels, voor zover dat nodig is voor een juiste interpretatie van de juridische regeling in het plan, nader toegelicht.

Het bestemmingsplan voorziet in een aantal inleidende regels. In deze paragraaf volgt een toelichting op deze regels.

Begrippen

Het opnemen van begripsbepalingen is beperkt tot die begrippen, waarbij sprake is van een (mogelijke) afwijkende betekenis in het algemeen spraakgebruik en/of technische begrippen waarbij een vereenvoudigde omschrijving de leesbaarheid bevordert. Het begrip bestaand is in een aantal regelingen opgenomen en verklaard in de begripsomschrijving.

Wijze van meten

Met het oog op het kunnen bepalen van onder meer de in de regels aangegeven oppervlakte, goot- en bouwhoogten en inhoud van bouwwerken, is aangegeven waar en hoe deze worden gemeten. Ook is aangegeven welke onderdelen van gebouwen buiten beschouwing blijven bij het toepassen van de regels. Dit betreffen ondergeschikte bouwdelen zoals schoorstenen en masten en dergelijke.

5.2 Begrenzing plangebied en bestemmingen

Begrenzing plangebied

De grens van het plangebied is deels bepaald aan de hand van de ligging van het agrarische bouwvlak in het geldende bestemmingsplan. Dit bouwvlak dient namelijk te vervallen.

Bestemmingen en aanduidingen

De bestemmingen zijn vastgelegd in de regels en op de verbeelding. Samen geeft dit de regels voor gebruik en bebouwing van de grond. De bestemmingen worden hierna besproken.

Agrarisch

De gronden binnen het plangebied die niet voor “Wonen” worden bestemd, krijgen de bestemming “Agrarisch”. Op deze gronden mag, met uitzondering van erfafscheidingen, niet worden gebouwd.

Wonen

De bestemming “Wonen” geldt voor de gronden die gebruikt gaan worden voor de woningen en de bijbehorende tuin. De begrenzing van deze bestemming ligt grotendeels gelijk met de nu aanwezige bebouwing en verharding op het perceel. Voor de bebouwingsmogelijkheden wordt een onderscheid gemaakt in het hoofdgebouw van de woning bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Ten behoeve van de bouw van de nieuwe woning is een bouwvlak op de verbeelding aangegeven. De woning mag uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak gerealiseerd worden. Voor de woning is bepaald dat de inhoud daarvan niet groter mag zijn dan 750 m³.

Voor Herenboerderij ‘Vredeshof’ is eveneens een bouwvlak aangegeven op de verbeelding. Binnen dit bouwvlak zijn 3 wooneenheden toegestaan. Tevens geldt voor de herenboerderij de aanduiding “cultuurhistorische waarden” vanwege het feit dat de herenboerderij is aangewezen als gemeentelijk monument.

Buiten het hoofdgebouw mogen op het perceel zowel binnen als buiten het bouwvlak bijbehorende bouwwerken worden opgericht dit betreft bijgebouwen, uit- of aanbouwen en overkappingen. De maximale maatvoering voor bijbehorende bouwwerken is gelimiteerd tot maximaal 100 m².

In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. De verplichting houdt in dat de gronden en bouwwerken binnen het plangebied mogen overeenkomstig de bestemmingsomschrijving in gebruik worden genomen onder de voorwaarde dat de bestaande bedrijfsbebouwing op het perceel blijvend is geamoveerd.

Waarde Archeologie 3 en 6

Op grond van de gemeentelijke archeologische beleidskaart heeft het plangebied de dubbelbestemmingen “Waarde-Archeologie 3” en “Waarde-Archeologie 6” gekregen. De ligging van

Indien in het plangebied werkzaamheden plaatsvinden met een grotere oppervlakte dan 500 m² respectievelijk 5.000 m² en dieper dan 30 centimeter dient volgens deze dubbelbestemming archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Waterstaat-Waterkering

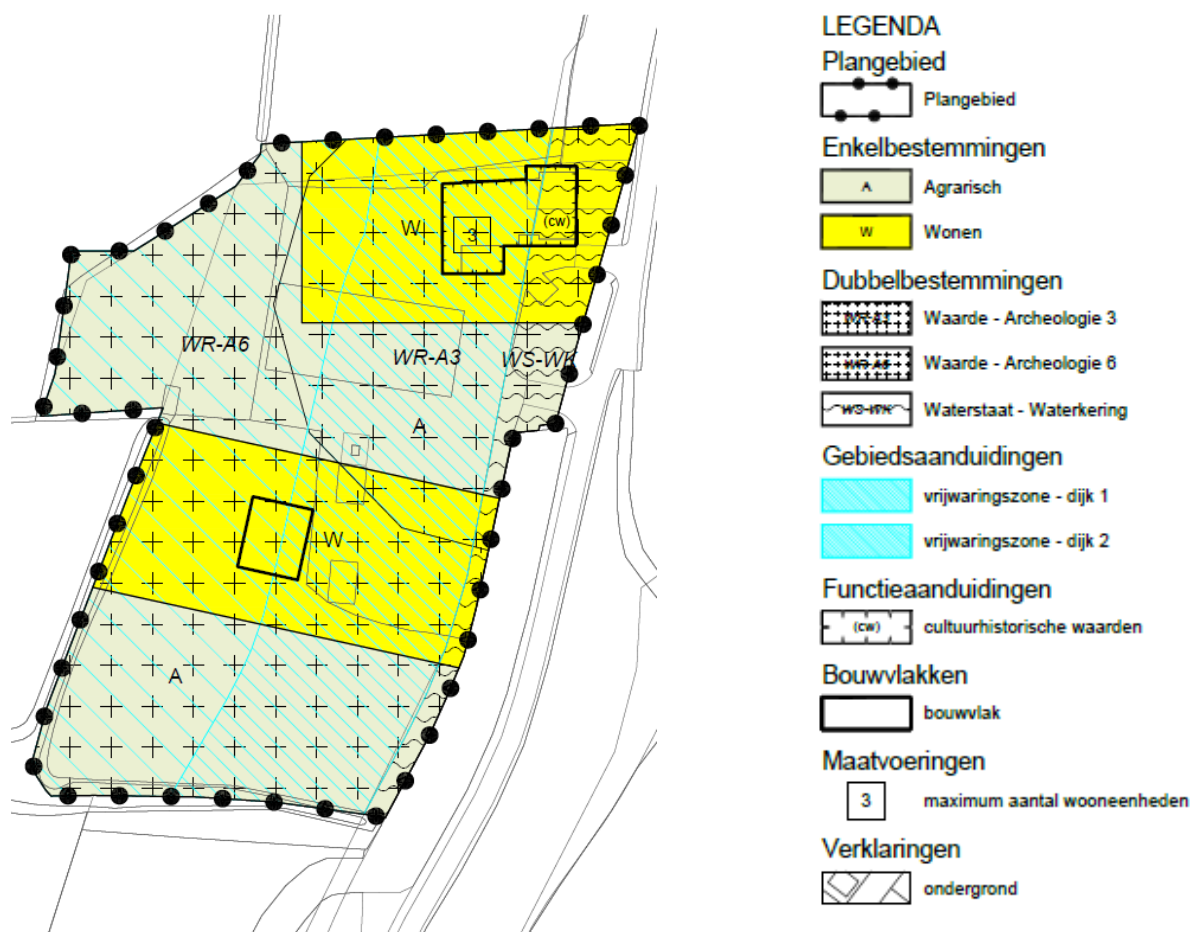
De Hoenzadrielsedijk is een primaire waterkering. Daarom is deze dijk voorzien van een dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering. De gronden zijn mede bestemd voor de aanleg, het beheer en de bescherming van de waterkering.

Vrijwaringszone-dijk 1 en 2

De beschermings- en buitenbeschermingszones van de waterkeringen zijn in het bestemmingsplan beschermd als waterstaatswerk met een vrijwaringszone.

5.3 Verbeelding

De verbeelding is getekend op een digitale kadastrale ondergrond. De verbeelding is hieronder afgebeeld.



Verbeelding

5.4 Handhaving

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving houdt in elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te

waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening en de Wabo. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder omgevingsvergunning voor het bouwen, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke vergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en voor werkzaamheden (de vroegere aanlegvergunning) en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking.

Er zijn twee vormen handhaving te onderscheiden: preventieve en repressieve handhaving. Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen en regelmatige gebiedscontroles. Vervolgens worden in het kader van preventieve handhaving duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels opgesteld en aandacht besteed aan communicatie en voorlichting. Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijk actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primaire doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Wabo. De handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels.

Vertaling naar bestemmingsregeling

In dit bestemmingsplan is aangesloten bij de actuele maatschappelijke behoefte voor wat betreft bouwen en gebruik. Vervolgens is door middel van het opnemen van diverse flexibiliteitsbepalingen (algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingen) in voldoende mate ingespeeld op eventuele toekomstige ontwikkelingen. De verbeelding, de regels en de toelichting zijn zodanig op elkaar afgestemd dat interpretatie- en uitvoeringsproblemen zo veel mogelijk worden voorkomen, en, dat zodoende handhavingssituaties worden voorkomen.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economisch

De gemeente is volgens de Wet ruimtelijke ordening verplicht om kostenverhaal toe te passen bij:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Hiervoor dient een exploitatieplan vastgesteld te worden, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Het kostenverhaal is anderszins geregeld als de gemeente Maasdriel met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst heeft gesloten.

De gemeente Maasdriel en de initiatiefnemer hebben in het kader van dit plan een anterieure overeenkomst gesloten met betrekking tot de financiële afhandeling van het plan. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt aangaande de realisatie van de plannen en het verhalen van ambtelijke kosten. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet meer nodig; het kostenverhaal is namelijk anderszins verzekerd.

6.2 Maatschappelijk

Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft over het bestemmingsplan vooroverleg plaatsgevonden de provincie Gelderland en Waterschap Rivierenland. De resultaten van dit overleg zijn in het bestemmingsplan verwerkt.

Separate bijlagen

Landschappelijke inpassing

Archeologisch onderzoek

Akoestisch onderzoek

Bodemonderzoek

Aanvullend bodemonderzoek

Quick scan Wet natuurbescherming

Aanvullend natuuronderzoek

Memo stikstofberekening

AERIUS-berekening