

Wijzigingsplan

'Veersteeg 6a Kerkdriel'
Gemeente Maasdriel



Titel: Wijzigingsplan 'Veersteeg 6a Kerkdriel'
Versie: vaststelling
IMRO: NL.IMRO.0263.BP1285-VG01
Datum: 3 april 2024
Beknopte inhoud: herbestemming agrarisch bouwperceel ten behoeve van de vestiging van kleinschalig niet-agrarisch bedrijf.

Inhoud

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
2.	Het plan	7
2.1	De omgeving	7
2.2	De planlocatie	8
2.3	De beoogde ontwikkeling	9
2.4	Wijziging van het bestemmingsplan	13
3.	Beleid	17
3.1	Rijksbeleid	17
3.2	Provinciaal beleid	19
3.3	Gemeentelijk beleid	20
4.	Omgevingsaspecten	23
4.1	Flora en fauna	23
4.2	Geluid	27
4.3	Luchtkwaliteit	29
4.4	Externe veiligheid	31
4.5	Bodem	32
4.6	Bedrijven en milieuzonering	34
4.7	Waterparagraaf	36
4.8	Cultuurhistorie en archeologie	42
4.9	Geur	43
4.10	Milieu-effect beoordeling	43
4.11	Kabels en leidingen	44
5.	Uitvoerbaarheid	45
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
5.2	Omgevingsdialog	45

5.2	<i>Economische uitvoerbaarheid</i>	45
5.3	<i>Grondexploitatie</i>	45
5.4	<i>Conclusie</i>	46
6.	<i>Juridische toelichting</i>	47
6.1	<i>Aanleiding</i>	47
6.2	<i>Regels</i>	47
6.3	<i>Verbeelding</i>	47
7.	<i>De procedure</i>	48
7.1	<i>Vooroverleg</i>	48
7.2	<i>Te volgen procedure</i>	48
7.3	<i>Verslag procedure</i>	48

SEPARATE BIJLAGEN:

- Bijlage 1: Schetsplan nieuw
- Bijlage 2: Aerius berekening stikstof
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek industrielawaai
- Bijlage 4: Bodemonderzoek (27-3-2024)
- Bijlage 5: Asbestinventarisatie
- Bijlage 6: Digitale watertoets
- Bijlage 7: Verslag omgevingsdialoog

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft het perceel aan de Veersteeg 6a in Kerkdriel in 2019 aangekocht. Op dit perceel is een champignonkwekerij gevestigd met bijbehorende bedrijfswoning op een agrarisch bouwperceel.

Initiatiefnemer heeft een kleinschalig ambachtelijk bedrijf dat gespecialiseerd is in het bewerken van hout en kunststof (massief en plaatmateriaal) met CNC machines. Het bedrijf wordt uitgeoefend als een eenmanszaak. Het doel is om het bedrijf op deze locatie te vestigen.

Aangezien de huidige agrarische bestemming van de locatie hiervoor niet passend is, dient de bestemming gewijzigd te worden om deze plannen te kunnen realiseren. Hiervoor is door initiatiefnemer een principeverzoek ingediend. In de vergadering van 21 maart 2023 heeft het college van Maasdriel uitgesproken om in principe medewerking te verlenen aan een wijziging van het bestemmingsplan voor het omzetten van de agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming, mits aangetoond wordt dat er verder geen ruimtelijke en planologische belemmeringen zijn. Ook is hierin aangegeven dat op basis van de aangeleverde gegevens sprake is van een bedrijf in de toegestane milieucategorie 2.

Aan deze medewerking is een aantal voorwaarden gesteld:

- Het aantal woningen op het desbetreffende perceel mag niet toenemen;
- Er moet sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in verband met mogelijke schadelijke effecten naar de omgeving;
- De maximale omvang van de activiteiten mag niet meer bedragen dan per bedrijf en per bestemming is aangegeven in de tabel behorende bij wijzigingsmogelijkheden bij stoppende bedrijven. Op basis van die tabel is voor een ambachtelijk en/of een overig bedrijf in milieucategorie 2 maximaal 500 m² toegestaan.

Met behulp van de in het vigerende bestemmingsplan 'Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard' opgenomen wijzigingsbevoegdheid in artikel 29.4.1, kan de bestemming met een wijzigingsplan gewijzigd worden.

In deze toelichting wordt de nadere motivering en onderbouwing voor het plan beschreven, dat voldaan kan worden aan de genoemde voorwaarden van het principebesluit en de voorwaarden verbonden aan de wijzigingsbevoegdheid van artikel 29.4.1.



Figuur 1.1: Situering plangebied [Topografische Dienst]

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De planlocatie is gelegen aan de Veersteeg 6a in Kerkdriel. Kadastraal is dit perceel bekend als gemeente Maasdiel, sectie N nummer 752 en 2391. De kadastrale percelen zijn totaal 3.075 m² groot.

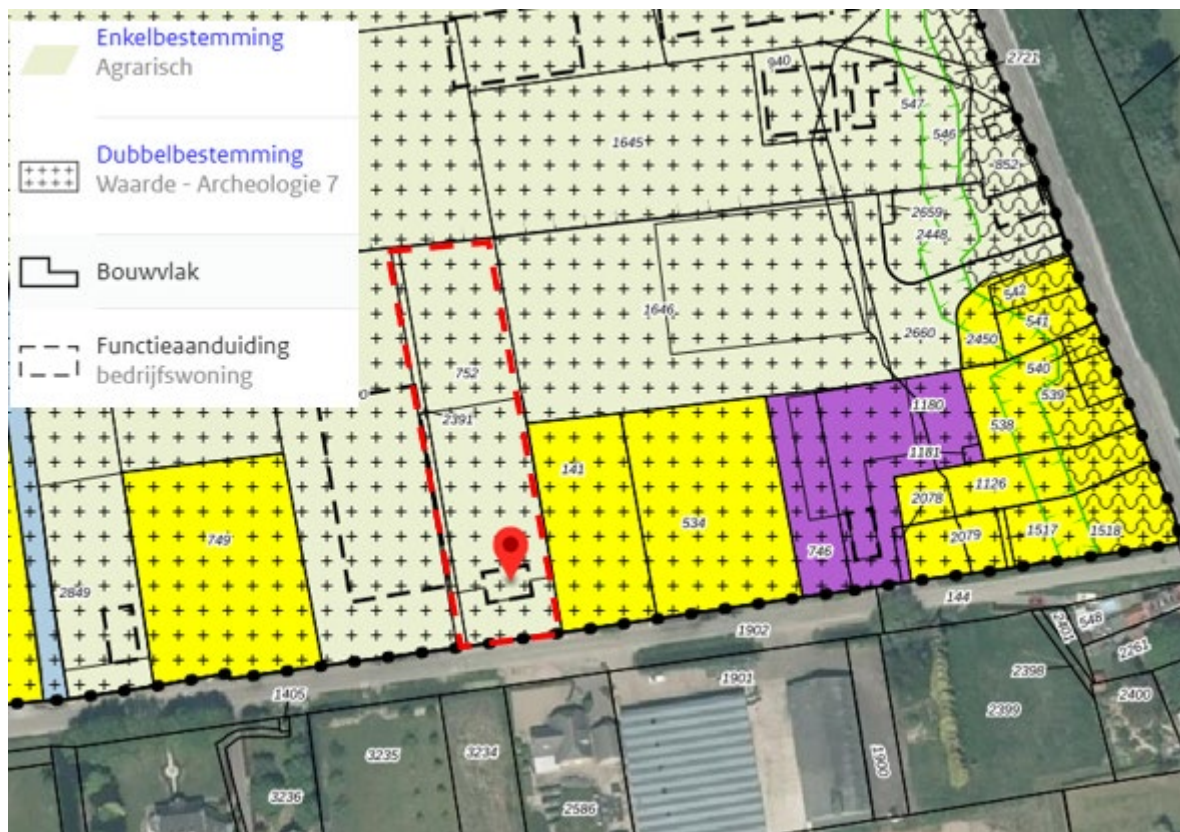


Figuur 1.2: kadastrale situatie, geel omkaderd het plangebied [Kadaster]

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De locatie is opgenomen in het bestemmingsplan 'Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard' van de provincie Gelderland (vastgesteld 28-9-2016) en 'Reparatie Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard' (vastgesteld 27-9-2017).

De locatie heeft de bestemming 'Agrarisch', en is voorzien van een bouwvlak van circa 1.400 m². Op deze locatie zijn alleen agrarische bedrijfsactiviteiten toegestaan. Er is één bedrijfswoning toegestaan. Op de locatie is een champignonkwekerij gevestigd geweest. Verder hebben de gronden de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 7'.



Figuur 1.3: Uitsnede verbeelding Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard [ruimtelijkeplannen.nl]

2. Het plan

2.1 De omgeving

Ruimtelijk:

De locatie Veersteeg 6a is gelegen in het buitengebied van de gemeente Maasdriel, ten noordwesten van de kern Kerkdriel. Het maakt deel uit van het rivierengebied tussen Maas en Waal, de Bommelerwaard. De locatie is gelegen op een oeverwal, dit is een hoger gelegen zandgebied, met een grote menging van functies. De Veersteeg vormt de zuidelijke begrenzing van het tuinbouwgebied Groote Ingh, een concentratiegebied van tuinbouwbedrijven en paddenstoelenkwekerijen.

Via de Veersteeg wordt aangesloten op de provinciale weg N831 (Hedel-Rossum) die in westelijke richting aanhaakt op de A2 en in oostelijke richting op de provinciale weg N322 (Zaltbommel-Nijmegen).



Figuur 2.1: luchtfoto omgeving plangebied [google.nl]

Functioneel:

De Veersteeg heeft een sterk gemengd karakter waar naast agrarische bedrijven ook functies als wonen en andere vormen van bedrijvigheid naast en door elkaar voorkomen. Aan de zuidzijde van de Veersteeg is de woonbebouwing van Kerkdriel Noord gerealiseerd (Kersenbuurt) en in ontwikkeling (Paddenstoelenbuurt). Ten noorden van de Veersteeg is de agrarische functie dominant als tuinbouwgebied.



Figuur 2.2: functionele structuur omgeving plangebied [Topografische Dienst]

2.2 De planlocatie

Ruimtelijk:

De Veersteeg is een oost-west verbinding tussen de dijk en de provinciale weg. Het is een dichtbebouwd lint met een sterke menging van functies. Dit is een mix van tuinbouwbedrijven, burgerwoningen en niet-agrarische bedrijvigheid. Het vormt de grens tussen de woonbebouwing van de kern Kerkdriel en het meer open tuinbouwgebied ten noorden. Aan de zuidzijde wordt een nieuwe woonwijk (Paddenstoelenbuurt) ontwikkeld.

Op de locatie is een champignonkwekerij gevestigd geweest. Naast een bedrijfswoning en een bedrijfsloods waren hier vier champignoncellen aanwezig. Hiervan zijn er inmiddels drie gesloopt. De resterende grond achter de bebouwing is onbebouwd. De locatie wordt via twee inritten ontsloten op de Veersteeg. De locatie is voorzien van erfbeplanting op de oostelijke perceelsgrens en een tuininrichting.



Figuur 2.3: bestaande bebouwing

Functioneel:

De op het perceel gevestigde champignonkwekerij is inmiddels beëindigd. Grenzend aan de locatie ligt aan de oostzijde een aantal burgerwoningen. Ten westen van de locatie bevindt zich een voormalige agrarische bedrijfslocatie Veersteeg 6b, die in gebruik is bij een automatiseringsbedrijf (groothandel). Aan de overzijde van de weg bevindt zich nog een paddenstoelteeltbedrijf (Veersteeg 19).

2.3 De beoogde ontwikkeling

Bedrijfsopzet nieuwe situatie

Zoals aangegeven wil initiatiefnemer de locatie Veersteeg 6a bedrijfsmatig gaan exploiteren en de bestaande bedrijfswoning betrekken. Hier vestigt zich het eenmansbedrijf van initiatiefnemer. Het bedrijf bestaat uit een werkplaats met CNC machines om hout- en kunststof te bewerken tot halffabricaten. Dit is een kleinschalige vorm van ambachtelijke niet-agrarische bedrijvigheid. Computer numerical control of kortweg CNC betreft de computergestuurde regeling van werktuigmachines, meestal in de verspaningstechniek, die

snel en nauwkeurig stukken kunnen maken in kunststof of hout. Deze stukken kunnen met behulp van een freesmachine gemaakt worden.

Het bedrijf werkt in opdracht van cliënten, en heeft geen verkeers- of publieksaantrekkende werking. De werkzaamheden vinden inpandig plaats, dit geldt ook voor de afzuiging. Er is geen sprake van een unit buiten of doorvoer naar buiten. Er wordt uitsluitend gebruik gemaakt van machines met elektromotoren. Aangezien het een eenmanszaak betreft zijn er nooit meerdere bewerkingsmachines of installaties (afzuiger, compressor) tegelijk in gebruik. In de bijlage is de indeling van de bedrijfsruimte weergegeven en de aanwezige machines en apparatuur.

De hoofdactiviteit van de locatie wordt die van een niet-agrarisch bedrijf in de vorm van een (ambachtelijk) kleinschalig bedrijf. De bestaande bedrijfswoning wordt door initiatiefnemer en zijn partner betrokken als bedrijfswoning.

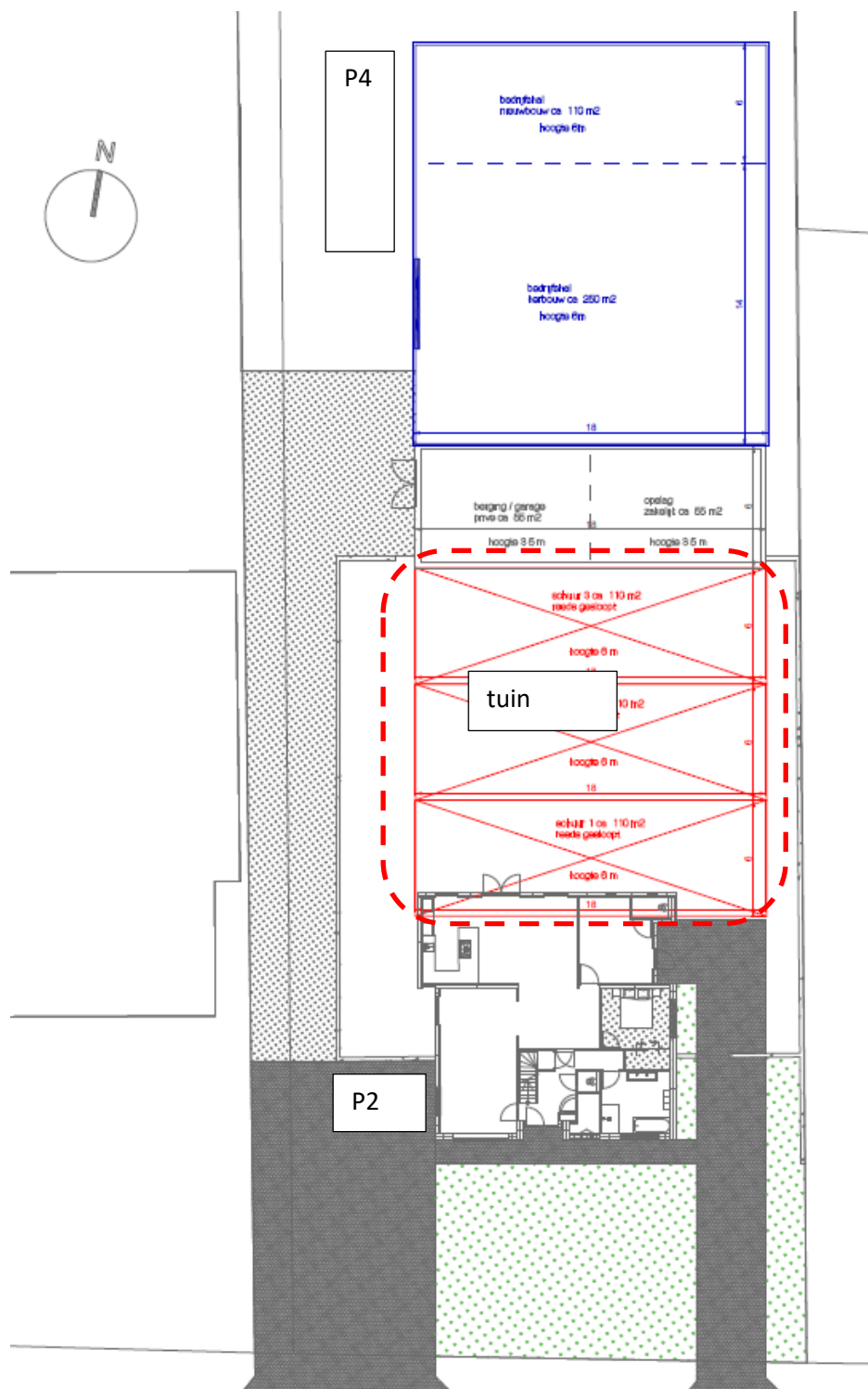
Bebouwing en inrichting

Door initiatiefnemer zijn in 2021 drie van de vier champignoncellen gesloopt, in totaal is er 330 m² gesloopt (3 cellen van 6 x 18 m). Een cel van 110 m² is nog aanwezig, evenals de bedrijfsloods van 250 m². Deze resterende bedrijfsbebouwing is bouwkundig in slechte staat en moet aangepast worden voor een goede bedrijfsvoering voor het nieuwe bedrijf. De plek van de gesloopte cellen is nu in gebruik genomen als tuin.

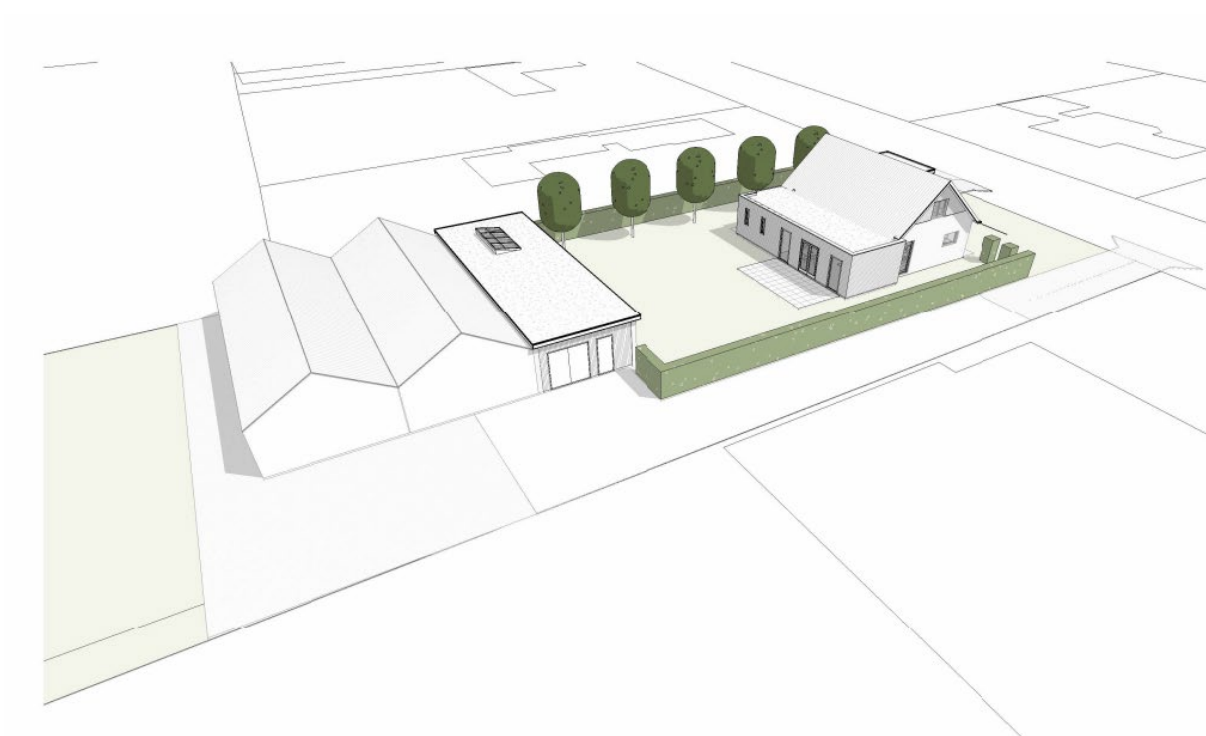
De bedrijfsloods en de vierde cel worden hiertoe gerenoveerd en geschikt gemaakt voor het bedrijf qua inrichting en toegankelijkheid. Onder meer door het aanbrengen van een roldeur, isolatie, vernieuwing van het dak en voorzieningen voor een goede inval van licht en ventilatie. De vernieuwde bedrijfsloods krijgt een omvang van circa 470 m². Deze ruimte bestaat uit een werkplaats, opslagruimte en voor een klein deel (55 m²) als privéberging. Na renovatie en vervanging van het dak wordt de loods maximaal 6 m hoog.

Aan de locatie wordt een nieuwe impuls gegeven voor een passende herbestemming van deze voormalige agrarische bedrijfslocatie, overeenkomstig het functieveranderingsbeleid van de gemeente Maasdiel. Hiermee wordt voorzien in een nieuwe economische functie voor de locatie. Bouwkundig wordt met de renovatie en de modernisering een kwaliteitsslag gemaakt wat betreft de uitstraling van het gebouw en het perceel.

Hieronder is een indicatieve schets gegeven van de beoogde situatie in hoofdlijnen.



Figuur: nieuwe situatie, inclusief in 2021 gesloopte bebouwing: 330 m²



VOGELVLUCHTIMPRESSIE HUIDIGE SITUATIE

schaal :



VOGELVLUCHTIMPRESSIE GEWENSTE SITUATIE

schaal :

Figuur: impressie huidige en beoogde situatie

Verkeer en parkeren

Het bedrijf genereert een beperkte hoeveelheid verkeersbewegingen samenhangend met het bedrijf. Op basis van de ervaringsgegevens van het bestaande bedrijf in Gendt is sprake van het volgende aantal verkeersbewegingen:

- Zwaarverkeer (trekker oplegger) 2 x per week
- Lichtverkeer (bestelbus en kleine bakwagen) 2 x per week.

Dit aantal en de aard van de verkeersbewegingen is passend in het gemengde karakter van de omgeving. De bestaande ontsluiting van het perceel op de Veersteeg met twee inritten blijft gehandhaafd. In vergelijking tot de huidige bestemming van het perceel (tuinbouwbedrijf) leidt dit plan niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen.

Het bedrijf kan aangemerkt worden als een arbeidsextensief en bezoekersextensief bedrijf in het buitengebied. Op basis van de CROW kengetallen geldt hiervoor een parkeernorm van 0,8-1,3 parkeerplaats per 100 m² bvo. In dit geval is sprake van een bedrijf van circa 415 m² bvo. Dit betekent dat er voorzien moet worden in 3,3-5,4 parkeerplaatsen. Hiervoor is op eigen terrein voldoende ruimte beschikbaar. Naast de loods en bij de bedrijfswoning kunnen tenminste 6 parkeerplaatsen gerealiseerd worden.

Landschappelijke inpassing

In de nieuwe situatie is het perceel landschappelijk ingepast aan de hand van de bestaande beplanting op de perceelsranden en een tuininrichting rond de woning.

2.4 Wijziging van het bestemmingsplan

Binnen de huidige agrarische bestemming van de locatie kunnen de plannen niet gerealiseerd worden aangezien het initiatief niet ziet op de uitoefening van agrarische bedrijfsactiviteiten. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen voor functieverandering. Artikel 29.4.1 van de regels van het bestemmingsplan maakt het mogelijk om de bestemming Agrarisch te wijzigen en een functieverandering mogelijk te maken naar onder meer vormen van ambachtelijke en/of kleinschalige bedrijvigheid.

Een toets van het beoogde plan aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid van artikel 29.4.1 laat het volgende zien:

- het bestaande bedrijf dient geheel te worden beëindigd: *de hier gevestigde champignonkwekerij is jaren geleden al beëindigd. Er is geen sprake meer van agrarische bedrijfsactiviteiten.*
- voorafgaand aan de wijziging dient de op het perceel aanwezige voormalige bedrijfsbebouwing, inclusief bijbehorende installaties, verhardingen en wat dies meer zij, te worden gesloopt, respectievelijk verwijderd dan wel dient zekerheid voor de sloop en/of verwijdering te worden gesteld in de vorm van een bankgarantie. Uitgezonderd

hiervan is de hoeveelheid bij recht toegestane bijbehorende bouwwerken en de monumentale gebouwen of gebouwen die door de gemeente zijn aangemerkt als karakteristiek en/of beeldbepalend; *recentelijk zijn reeds drie van de vier champignoncellen gesloopt. De resterende bedrijfsbebouwing (een bedrijfsloods en een voormalige champignoncel) wordt gerenoveerd en gebruikt voor het nieuw te vestigen bedrijf. Er is verder geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.*

- het bestaande bedrijf dient aantoonbaar vijf jaar operationeel in bedrijf te zijn geweest; *dit is het geval, het agrarische bedrijf is hier tientallen jaren gevestigd geweest.*
- nieuwbouw vindt plaats op het perceel waar ook de sloop plaatsvindt tenzij initiatiefnemer aantoont dat dit vanuit landschappelijke en/of ruimtelijke overwegingen ongewenst is, in welk geval tevens dient te worden aangetoond dat de alternatieve locatie op basis van de genoemde overwegingen wel aanvaardbaar is; *de bestaande bedrijfsbebouwing wordt gerenoveerd en gemoderniseerd. Dit vindt plaats binnen de footprint van de aanwezige bebouwing. Aan de achterzijde wordt een beperkte uitbreiding van de loods mogelijk gemaakt van 6 meter. Deze uitbreiding valt buiten de footprint van de voormalige champignoncellen. Hiervoor zijn de volgende redenen: de uitbreiding sluit aan op de te renoveren loods waar de bedrijfsactiviteiten plaats vinden, hier direct op aansluiten is vanuit de bedrijfsopzet de meest logische plek. Uitbreiding richting woning is verder niet logisch aangezien er anders zeer beperkte privéruimte rond de woning zou resteren. De uitbreiding aan de achterzijde is bovendien verder af van de naastgelegen burgerwoning. Ruimtelijk blijft deze uitbreiding binnen de bebouwing van het naastgelegen bedrijfsperceel Veersteeg 6b. Derhalve heeft deze uitbreidingsrichting landschappelijk geen impact, vanwege de beperkte omvang ervan en dat deze blijft binnen de bouwcontour van naastgelegen bebouwing.*
- de wijziging vindt niet plaats binnen gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - intensiveringsgebied' en 'overige zone - reserveconcentratiegebied'; *de locatie is niet binnen deze gebiedsaanduidingen gesitueerd. Op basis van ruimtelijke zonering is de beoogde functieverandering derhalve mogelijk.*
- alle vrijgekomen bebouwing zonder karakteristieke of monumentale waarde, voor zover het betreft boventallige bebouwing, welke buiten het bereik van de na wijziging maximaal toegestane oppervlakte valt, wordt afgebroken; *in de nieuwe situatie bedraagt de resterende bedrijfsbebouwing 415 m² (en 55 m² in pandig privéberging). Hiermee wordt binnen de maximaal toegestane oppervlakte van 500 m² gebleven. Recent heeft er sloop plaats gevonden waarbij de boventallige bebouwing reeds verwijderd is.*
- bij de maatvoering wordt aangesloten bij de bestaande hoofdvorm; *de situering en maatvoering van het te renoveren bedrijfsgebouw zal zich voegen binnen de bestaande bouwregels van het vigerende bestemmingsplan. De loods wordt maximaal 6 m hoog*
- de genoemde maximale bedrijfsoppervlakte per hergebruikfunctie mag niet leiden tot een toename van de bebouwing. Het dient in alle gevallen te gaan om hergebruik van bestaande gebouwen. Nieuwbouw is toegestaan als hiermee een grotere kwaliteitsverbetering wordt bereikt en/of als de bestaande bebouwing ongeschikt is voor hergebruik. De maximale bouwmogelijkheden in m² bij nieuwbouw zijn gelijk aan die van hergebruik van bestaande bebouwing (zoals aangegeven in onderstaande tabel), met dien verstande dat er altijd een reductie van minimaal 25% van de oorspronkelijke bebouwing plaatsvindt. Tevens mag door nieuwbouw het bouwvolume

(inhoud van de gebouwen) ten opzichte van de bestaande situatie niet toenemen en dient het nieuwe gebouw landschappelijk en stedenbouwkundig verantwoord ingepast te worden; *In dit geval is geen sprake van nieuwbouw maar van renovatie van een bestaand bedrijfsgebouw. De na sloop nog resterende bedrijfsbebouwing wordt verder beperkt uitgebreid aan de achterzijde met 6 meter (totaal 110 m²). In 2021 is er reeds 330 m² aan overtollige bebouwing gesloopt.*

- indien meerdere percelen bij het initiatief betrokken zijn dienen op alle percelen de bedrijfsbebouwing te worden gesloopt met een minimum van 250 m² aan bedrijfsbebouwing dan wel 1.000 m² aan kassen per perceel; *dit is hier niet aan de orde. Het initiatief vindt plaats op het bestaande bouwperceel. Er is in 2021 reeds 330 m² gesloopt.*
- detailhandel is slechts toegestaan voor kleinschalige verkoop van ter plaatse geproduceerde of streekeigen producten waarbij de detailhandelsfuncties ondergeschikt is; *dit is niet aan de orde. Er is geen sprake van detailhandel.*
- functies met een onevenredige verkeersaantrekkende werking zijn niet toegestaan; *het bedrijf is een eenmanszaak en wordt gekenmerkt als een arbeids- en bezoekersextensief bedrijf. Het aantal verkeersbewegingen behorende bij het bedrijf is zeer beperkt en inpasbaar in het bestaande verkeersbeeld (zie paragraaf 2.3).*
- Er is maximaal 1 bedrijf per (nieuwe) bedrijfsbestemming toegestaan; *dit is het geval, er is sprake van één bedrijf.*
- Buitenopslag en -stalling is niet toegestaan; *er vindt geen buitenopslag plaats. Producten en grondstoffen worden inpandig in de vernieuwde bedrijfsloods opgeslagen.*
- Laden, lossen, parkeren en manoeuvreren dient op het eigen erf plaats te vinden; *op eigen terrein is voldoende logistieke ruimte voor laden/lossen, parkeren en manoeuvreren.*
- de maximale omvang van de activiteiten mag niet meer bedragen dan per bedrijf en per bestemming is aangegeven in de tabel; *op basis van de tabel is voor een ambachtelijk bedrijf en/of een overig bedrijf in milieucategorie 2 maximaal 500 m² toegestaan. Dit is hier het geval, er komt een bedrijfsgebouw van circa 415 m².*

Geconcludeerd kan worden dat aan de voorwaarden van artikel 29.4.1 voldaan kan worden.

type bedrijf	Omvang hergebruik bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen
aan het buitengebied gerelateerde bedrijven	100%
stallingsbedrijven voor 'stille opslag' van mobiele kampeermiddelen (caravans, vouwwagens, campers etc.) en/of boten	100%
opslagbedrijven, anders dan stallingsbedrijven voor 'stille opslag' van kampeermiddelen en/of boten	100% bij paddenstoelenteelt, 500 m ² + 75% van de overtollige opstallen in overige gevallen
ambachtelijke bedrijven en kunstnijverheid	500 m ²
extensieve verblijfsrecreatie	500 m ²
kleinschalige horeca die gerelateerd is aan de recreatieve functie van het buitengebied	250 m ²
extensieve dagrecreatie	500 m ²
zorg, medische dienstverlening en kinderopvang	500 m ²
overige bedrijven tot maximaal categorie 2 van de in Bijlage 1 opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten	500 m ²

Tabel met mogelijkheden en omvang voor functieverandering VAB beleid.

3. Beleid

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid van het Rijk. De structuurvisie is vastgesteld op 13 maart 2012. Hierin worden de ruimtelijke ambities voor Nederland geformuleerd voor de periode tot 2040, afgestemd op (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen in die periode. Uitgangspunt voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid is de realisering van een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Het plangebied maakt geen deel uit van gebieden waar Rijksbelangen op het gebied van ruimte en mobiliteit direct doorwerken. Het onderhavige bestemmingsplan heeft geen directe raakvlakken met het rijksbeleid en is daarmee dan ook niet in strijd.

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) uit 2020 is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is getreden. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet. De belangrijkste speerpunten uit de NOVI zijn:

- Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat we Nederland zo inrichten dat ons land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat we functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) inpassen. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden;
- De verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie hebben we oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is dat we eerst kijken naar ongebruikte daken om zonnepanelen op te plaatsten;
- De overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied;
- De ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee sturen we op een goed bereikbaar netwerk van steden. We gebruiken zo de ambities en mogelijkheden in steden en regio's in heel Nederland. Voorbeelden van regionale uitwerking hiervan zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden;
- Het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. We maken daarbij gebruik van een voorkeursvolgorde logistieke functies;
- Het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. We werken bijvoorbeeld aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

Met de herbestemming van een agrarische bedrijfslocatie naar een bedrijfslocatie in het buitengebied, zijn geen nationale belangen of speerpunten voor de inrichting van de leefomgeving aan de orde.

Ladder duurzame verstedelijking

Naast de hoofddoelen uit de Structuurvisie wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit houdt in dat voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen eerst moet worden gekeken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling. Vervolgens wordt er gekeken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt alvorens er sprake kan zijn van nieuw ruimtebeslag.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

In dit geval is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Verwezen wordt naar onderstaande passages over toepassing van de 'ladder' in uitspraken bij de rechtbank en Raad van State.

Wanneer een bestemmingsplan voorziet in een van de andere in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro genoemde stedelijke voorzieningen in de vorm van een terrein met een ruimtebeslag van minder dan 500 m², kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.

Wanneer een bestemmingsplan voorziet in een van de andere in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro genoemde stedelijke voorzieningen in de vorm van een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte kleiner dan 500 m², kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.

Wanneer een bestemmingsplan voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m², dient deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt.

[Uitbreiding bedrijfsgebouw met 400m² geen nieuwe stedelijke ontwikkeling \(ABRvS 23 april 2014; ECLI:NL:RVS:2014:1442\)](#)

Het plan voorziet met de bestemming "Bedrijf" in het gebruik voor onder meer bedrijfsdoeleinden van de percelen en ter plaatse van de aanduiding

"bouwvlak" in een bedrijfsgebouw met een oppervlakte van maximaal 400 m². Het plandeel met de bestemming "Bedrijf" heeft een oppervlakte van ongeveer 2.360 m². Gelet op de kleinschalige bedrijfsbebouwing die het plan mogelijk maakt en de beperkte omvang en de beperkte gebruiksmogelijkheden van het plandeel met de bestemming "Bedrijf", is de Afdeling van oordeel dat de raad er in dit geval terecht vanuit is gegaan dat het plan niet voorziet in een bedrijventerrein of een andere stedelijke voorziening als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.

De vestiging van een kleinschalig bedrijf (< 500 m²) op een bestaand bouwperceel in het buitengebied, wordt in deze niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Volgens jurisprudentie wordt een bedrijfsmatige ontwikkeling aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als deze groter is dan 500 m². De ladder duurzame verstedelijking is derhalve niet van toepassing. Het betreft hier een ontwikkeling die passend is in het buitengebied. Door hergebruik van een bestaand bouwperceel in het buitengebied, wordt aangesloten op de uitgangspunten voor zuinig ruimtegebruik en die ook past binnen de gemeentelijke uitgangspunten voor de ontwikkelingsrichting van dit gebied.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' vastgesteld en op 1 maart 2019 is deze in werking getreden. De Omgevingsvisie beschrijft de lange termijn ambities en beleidsdoelen van de provincie voor de fysiek leefomgeving.

De provincie legt in de Omgevingsvisie de focus op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Daarbij worden zeven met elkaar samenhangende ambities nagestreefd:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam.
- Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer. Een op de toekomst toegerust klimaatbeleid (klimaatbestendig).
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen.
- Biodiversiteit: werken met de natuur en een beschermend beleid voor biodiversiteit.
- Bereikbaarheid: Efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag.
- Vestigingsklimaat: Een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat.

- Woon- en leefomgeving: Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat en anticiperend op ontwikkelingen.

De Omgevingsvisie is vooral een visie op hoofdlijnen, die voor een vijftal thema's zijn beschreven: ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer.

Het voorliggende plan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die strijdig zijn met de beleidslijnen van de Omgevingsvisie. Het plangebied is evenmin gelegen binnen aandachtsgebieden zoals genoemd in de Omgevingsvisie.

Omgevingsverordening Gelderland

Tegelijk met de vaststelling van de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' hebben Provinciale Staten op 19 december 2018 ook het 'Actualisatieplan 6 Omgevingsverordening' vastgesteld en op 1 maart 2019 is deze in werking getreden. Hiermee is de Omgevingsverordening Gelderland afgestemd op de recent vastgestelde Omgevingsvisie.

De Omgevingsverordening betreft de juridische vertaling van de provinciale omgevingsvisie en heeft als doel om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, landbouw/veehouderij, natuur en landschap, grond- en drinkwater, milieu, verkeer en energie.

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening blijkt dat het plangebied niet gelegen is binnen (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap. Ten noorden van de planlocatie ligt wel een glastuinbouwontwikkelingsgebied. De planlocatie maakt daar echter geen deel van uit.

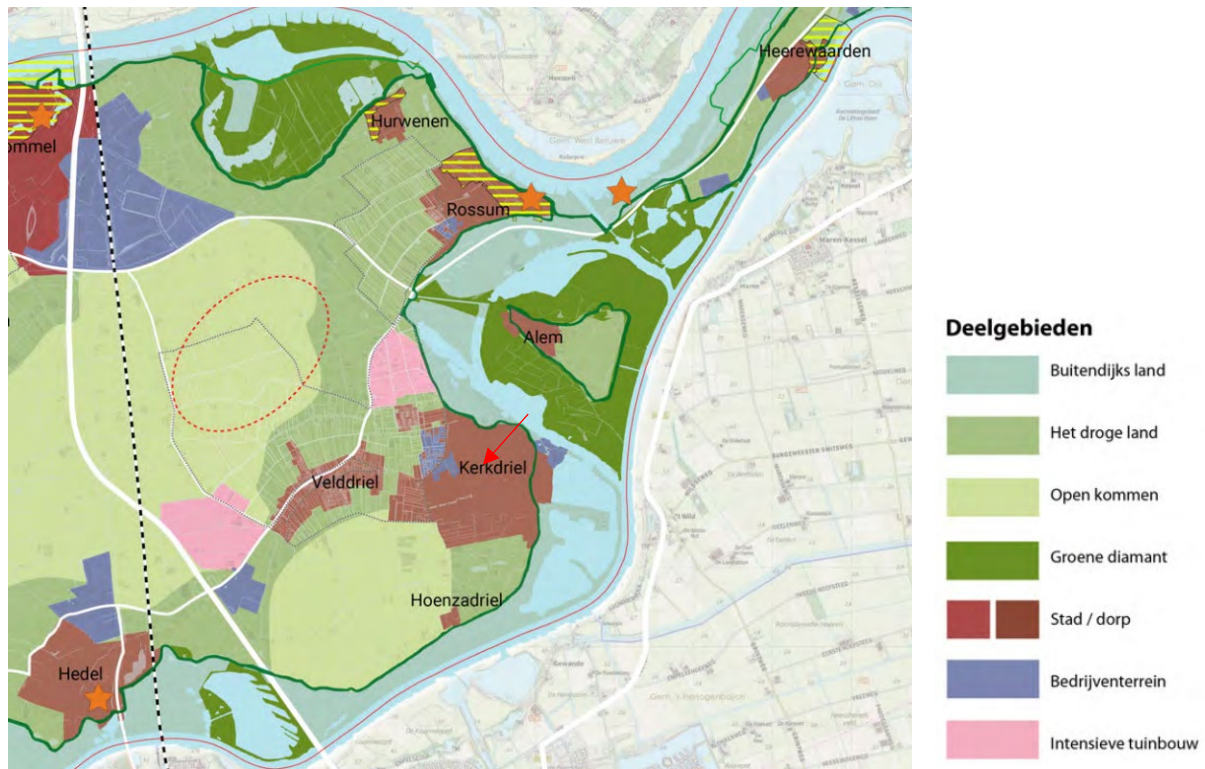
Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende plan past binnen het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Bommelerwaard

De gemeente Maasdriel heeft samen met de gemeente Zaltbommel een nieuwe Omgevingsvisie Bommelerwaard opgesteld (vastgesteld 13-10-2022). In deze omgevingsvisie worden de ambities en kernopgaven voor de komende jaren geformuleerd voor de fysieke leefomgeving.

De planlocatie valt binnen het deelgebied 'Het droge land'. Dit deelgebied omvat de oeverwallen. Deze gebieden liggen overwegend evenwijdig aan de rivieren. De oeverwallen liggen wat hoger in het landschap en zijn zandig. Door de hogere ligging zijn de kernen ontstaan op deze oeverwallen. Door het gebruik is in de loop van de tijd een halfopen tot dichte structuur ontstaan. Een mozaïek aan functies met laagstamboomgaarden, bebouwing, bedrijvigheid, kassen, champignonkwekerijen, veestallen, akkers en weilanden. Op de oeverwallen is ook een dicht netwerk van wegen aanwezig.



Figuur: deelgebieden Bommelerwaardenkaart (Omgevingsvisie Bommelerwaard)

Voor de economische ontwikkeling van de gemeente Maasdriel zijn de volgende ambities en kernopgaven geformuleerd.

"Economie en toerisme

Maasdriel is een ondernemende gemeente, met veel kleine zelfstandigen en startende bedrijven. Traditioneel kent Maasdriel een krachtige land- en tuinbouwsector waardoor er veel Bommelerwaardse streekproducten zijn. De gemeente wil zich ook profileren als zzp-gemeente: een gemeente die in zogenaamde woonwerklandschappen ruimte biedt aan zelfstandige ondernemers. Het zzp-netwerk willen wij in de gemeente Maasdriel daarom verder uitbouwen. We willen in Maasdriel werken aan toekomstbestendige bedrijventerreinen voor lokale bedrijvigheid (klimaatbestendige en duurzame leefomgeving). We werken daarom aan de revitalisering van bestaande bedrijventerreinen en werklocaties. Op die manier willen we een goed woon- en leefklimaat bereiken. Wij zijn blij met onze bestaande bedrijvigheid en willen blijvend ruimte bieden, zolang een goed woon- en leefklimaat geborgd wordt.

Kernopgave 4: In het buitengebied is agrarisch ondernemen, wonen, natuur, erfgoed, recreatie en toerisme in balans.

Actielijst 1. We gebruiken het beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied. We maken een zorgvuldige afweging of vrijkomende voormalige agrarische bedrijfsgebouwen alternatieve mogelijkheden hebben, zoals sloop en

herbouw en/of functieverandering. In het droge land zijn er ruimere mogelijkheden voor functieverandering."

Uit deze omschrijving volgt dat het initiatief ook op langere termijn passend is. Het past binnen het beleidskader voor hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen in het buitengebied. Dit beleidskader is als wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard.

Handreiking Hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied

Het oorspronkelijke VAB-beleid dateert van 2007. In het kader van de provinciale Omgevingsvisie heeft de regio Rivierenland het VAB-beleid geëvalueerd. Dat heeft geleid tot de "Handreiking Hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied (VAB)" (VAB-beleid), waarmee het dagelijks bestuur van de regio Rivierenland op 9 maart 2016 heeft ingestemd. De handreiking geeft mogelijkheden voor functieverandering van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen in het buitengebied in niet-agrarische bedrijvigheid of wonen, al of niet in combinatie met sloop van de gebouwen. Dit VAB beleid is juridisch vertaald in het vigerende bestemmingsplan in de wijzigingsbevoegdheid (artikel 29).

Het beleidskader biedt onder meer de mogelijkheid tot het vestigen van een niet agrarisch bedrijf in geval van beëindiging van een agrarisch bedrijf. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in deze mogelijkheid. Daarbij is het plan getoetst aan de wijzigingsvoorwaarden behorende bij het VAB beleid (zie paragraaf 2.4 van deze toelichting).

Beleidsmatig past het initiatief derhalve binnen de ambities en uitgangspunten van de Omgevingsvisie Bommelerwaard en het VAB beleid.

4. Omgevingsaspecten

4.1 Flora en fauna

Wet natuurbescherming

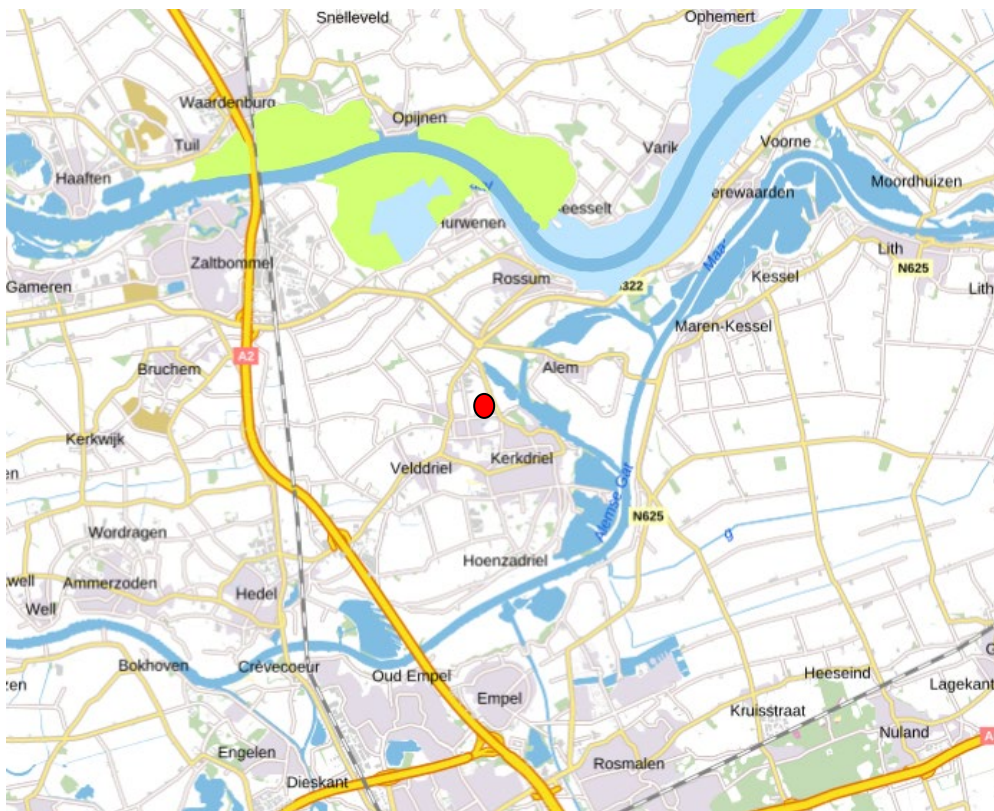
De bescherming van de natuur (gebieden en soorten) is geregeld in de Wet natuurbescherming. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Deze beschermde gebieden zijn op grote afstand gelegen van het plangebied. Het meest nabij gelegen beschermde natuurgebied is het Natura2000 gebieden nr. 38: Rijntakken, op een afstand van 3 kilometer van de planlocatie.

Toetsing

In de bijlage zijn de effecten op de Natura2000 gebieden bepaald vanuit de stikstofemissies samenhangend met de beoogde ontwikkeling. De stikstofdepositie die is berekend met het verspreidingsmodel AERIUS Calculator is nihil en heeft daarmee geen significant effect en ook geen vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming.



Figuur 4.1: Situering t.o.v. Natura2000 gebieden [Synbiosys Alterra]

Het Gelders Natuurnetwerk (GNN) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter-)nationaal belang. Het is natuurgebied met een samenhangend netwerk van binnen de provincie Gelderland bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang dat strekt tot de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten. Rond en aansluitend de bestaande natuurgebieden is een Groene Ontwikkelingszone aangeduid. Dit zijn de gebieden met een andere bestemming dan natuur dat ruimtelijk is vervlochten met het Gelders natuurnetwerk.

In de omgeving van het plangebied zijn met name de aan de rivier Maas en Waal verbonden gebieden, onderdeel van het Gelders Natuurnetwerk. Ten noordoosten is het de omgeving van het Alemse Gat als zodanig aangewezen. Dit ligt op een afstand van ruim 500 meter van de planlocatie.



Figuur 4.2: Situering t.o.v. Gelders Natuurnetwerk [Provincie Gelderland]

Gezien de afstand tot deze gebieden (520 meter) en de aard van het plan, zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Op basis van deze wet geldt een ontheffingsregime.

Toetsing

Het voorliggende plan ziet op het gewijzigde gebruik van een bestaand bouwperceel. De bestaande loods zal daartoe herbouwd worden. Dit is een stalen opslagloods, opgebouwd met staal skelet en bekleed met een staal plaat op dak en wand. De loods heeft geen spouw en/of isolatie. Zie bijgaande foto's van deze loods.

Vanwege deze bouwkundige kenmerken is de loods geen geschikte biotoop voor beschermde dieren of planten. Dit geldt ook voor het gedeelte waar de uitbreiding van de bebouwing voorzien is, aan de achterzijde. Dit betreft een agrarisch perceel zonder enige ecologische betekenis.

Er is geen sprake van activiteiten (sloop, herbouw) die zouden kunnen leiden tot verstoring, versnippering of anderszins schade voor beschermde soorten. Geconcludeerd kan worden dat de verandering van het gebruik binnen het plangebied geen significant negatief effect zal hebben op de natuurwaarden binnen het plangebied of directe omgeving.







Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het aspect natuur geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

4.2 Geluid

Wet geluidhinder

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder van toepassing. De Wet geluidhinder kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe bestemmingen. De Wet geluidhinder gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen die aandachtsgebieden voor mogelijke geluidhinder begrenzen.

Toetsing

De geluidsbelasting op de gevels van nieuwe geluidgevoelige objecten mag in beginsel op grond van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden. Akoestisch onderzoek naar verkeerslawaaï is noodzakelijk indien binnen de geluidzones van spoor- of verkeerswegen sprake is van projectie van geluidsgevoelige bebouwing zoals bijvoorbeeld woningen.

Het plan ziet niet op de oprichting van een nieuw gevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder beschouwd. Een akoestisch onderzoek verkeerslawaai op grond van de Wet geluidhinder is daarmee niet noodzakelijk.

Het nieuwe bedrijf produceert zelf ook geluid naar de omgeving. In verband met een melding Activiteitenbesluit is een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor het bedrijf aan de Veersteeg 6a te Kerkdriel (zie bijlage). In dit akoestisch onderzoek is de geluidsuitstraling van de totale inrichting bepaald aan de hand van de representatieve bedrijfssituatie. Het bedrijf houdt zich bezig met het produceren van houten en kunststof voorwerpen. Hierbij vindt hout- en kunststofbewerking plaats (frezen, zagen, boren, schuren).

De belangrijkste geluidsbronnen van het bedrijf bestaan uit rijbewegingen van personenauto's en vrachtwagen, laden/lossen van materialen en producten met de elektrische heftruck en de uitstraling van de werkplaats. Met een akoestisch model is de geluidsuitstraling naar de omgeving bepaald, aan de hand van methode II.8 van de handleiding "Meten en Rekenen Industrielawaai" (1999). Met behulp van het model zijn de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en de maximale geluidsniveaus bepaald. De resultaten zijn weergegeven in onderstaande tabel. Hieruit volgt dat in de representatieve bedrijfssituatie ruimschoots voldaan wordt aan de normen voor geluidbelasting naar de omgeving die gehanteerd worden voor het Activiteitenbesluit.

Tabel 1 : Geluidsuitstraling hout- en kunststofproductiebedrijf

Immissiepunt	L _{Ae,LT} [dB(A)]			L _{Amax} [dB(A)]		
	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht
W1. Veersteeg 6	35	27	27	68	35	35
W2. Veersteeg 19	35	24	24	65	31	31
W3. Veersteeg 8	34	24	24	50	32	32
W4. Ref. punt op 50 m	30	22	22	52	29	29
NORMERING:	50	45	40	70	65	60

Opmerking tabel 1:

- Geluidsniveaus zijn exclusief etmaalcorrectie.

Voor de beoordeling van geluid van bedrijven op geluidgevoelige objecten in de omgeving wordt voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen meestal aansluiting gezocht bij de richtwaarden zoals die in de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering wordt gehanteerd.

De bedrijfsactiviteiten van het nieuwe bedrijf kunnen gelijk gesteld worden aan een milieucategorie 2 bedrijf. Hiervoor geldt op basis vanuit de milieuzonering van de VNG publicatie een richtafstand van 30 meter in verband met geluid ten opzichte van een rustige woonomgeving. De meest nabij gelegen woning Veersteeg 6 ligt aangrenzend aan het bedrijfsperceel. De bedrijfsloods waar de bedrijfsactiviteiten plaats vinden en de toegang er naar toe liggen op een afstand van minimaal 32 meter van deze woning. Hieruit volgt dat

voldaan wordt aan de richtafstand en dat er sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat voor de woonomgeving. Voor het plan zal een melding gedaan worden voor de gewijzigde bedrijfsactiviteiten waarbij getoetst wordt aan de voorschriften uit het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Omdat de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit ruimer zijn dan de richtwaarden uit de VNG Publicatie Bedrijven en milieuzonering, is het aan te raden om de richtwaarden uit de Publicatie Bedrijven en milieuzonering in het bestemmingsplan op te nemen. Daarmee wordt dan geborgd dat het bedrijf niet meer geluid mag produceren dan een milieucategorie 2 bedrijf. Dit gebeurt door een voorwaardelijke verplichting op te nemen in de regels, waarin staat dat bij geluidsgevoelige gebouwen en op enig punt 30 meter van de inrichting de geluidsbelasting (L_{Ar},L_T) ten hoogste 45 dB(A) etmaalwaarde mag bedragen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er akoestisch geen belemmeringen zijn voor de beoogde planontwikkeling.

4.3 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Toetsing

Het plan ziet op de vestiging van een bedrijf. Deze ontwikkeling mag er niet toe leiden dat er in de omgeving van het projectgebied een dusdanige verslechtering van de luchtkwaliteit is dat een goed woon- en leefklimaat niet langer gegarandeerd kan worden. In nieuwe situatie komen er verkeersbewegingen welke samenhangen met het nieuwe bedrijf. Dit betreffen echter slechts enkele verkeersbewegingen met licht en middelzwaar verkeer.

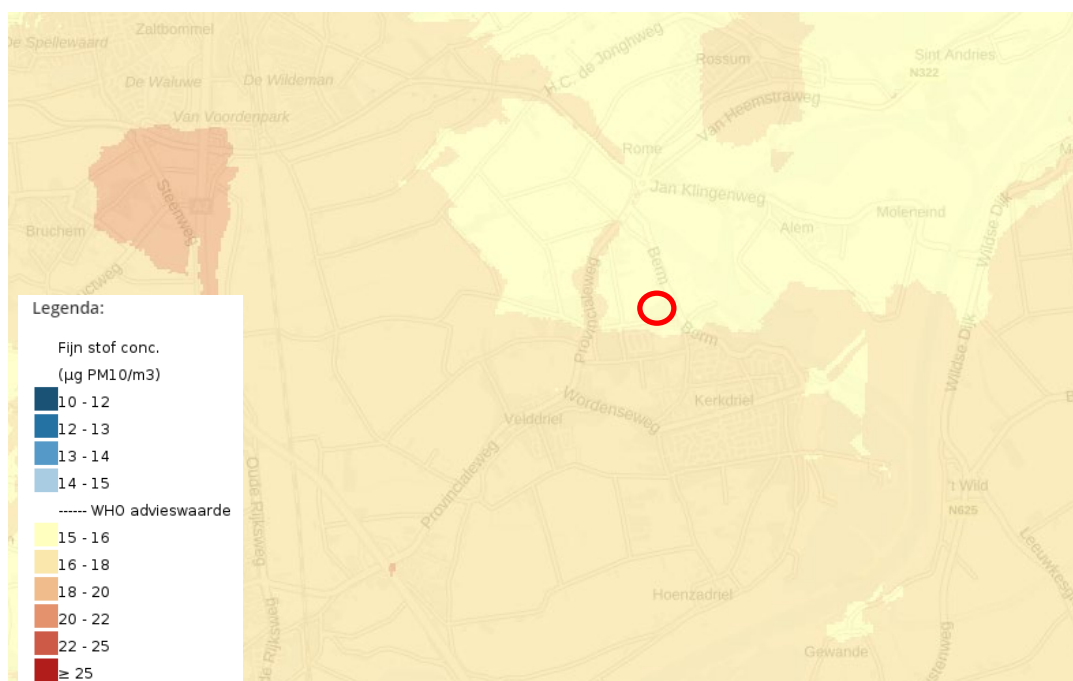
De NIBM-tool is een rekentool waarmee de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen aan de luchtkwaliteit vastgesteld kan worden. Met de NIBM-tool kan op een eenvoudige en snelle manier bepaald worden of een plan niet-in-betekende-mate bijdraagt (NIBM). Voor het gebruik van de NIBM-tool is maar een beperkt aantal invoergegevens nodig. Alleen het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel

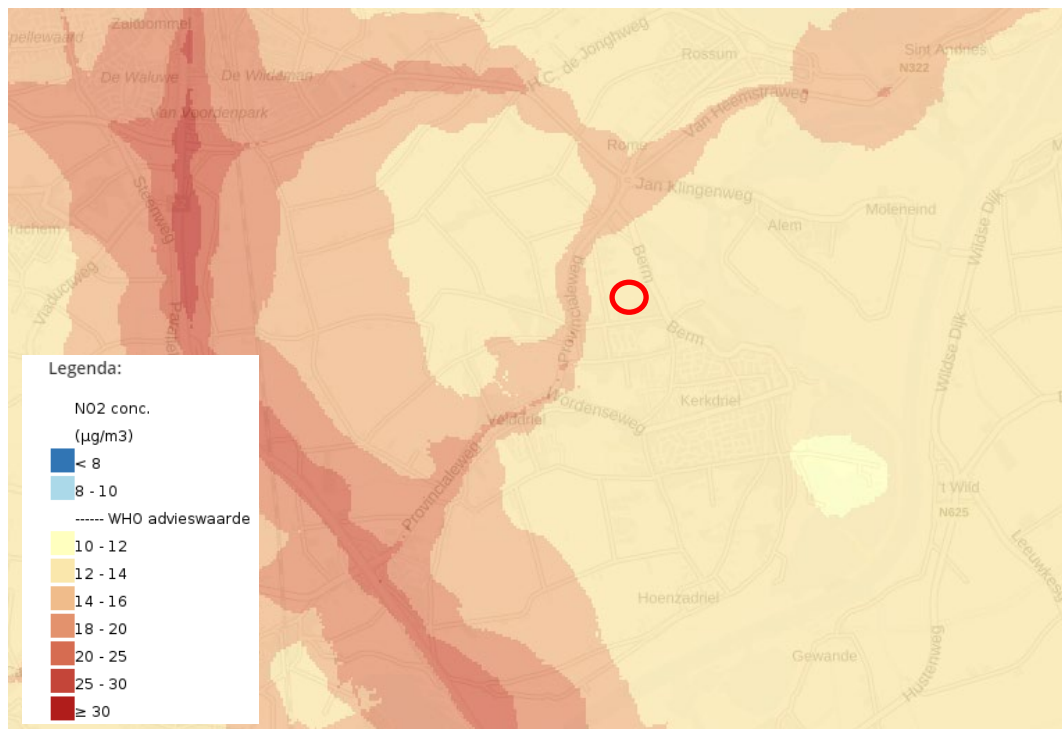
vrachtverkeer worden ingevoerd. Voor de overige invoergegevens is in de NIBM-tool uitgegaan van worst-case omstandigheden. Met deze beperkte invoergegevens wordt vastgesteld of een plan NIBM is. Toepassing van de NIBM-tool laat zien dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt. De bedrijfsactiviteiten zelf worden getoetst en geregeld via het Activiteitenbesluit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	20
Aandeel vrachtverkeer	20,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,05
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
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	

Uit de Atlas voor de leefomgeving van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) blijkt dat in 2020 in de omgeving de concentratie fijnstof (PM₁₀) tussen 15 en 16 µg/m³ bedraagt, en de concentratie stikstofdioxide (NO₂) tussen 12 en 14 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂ 40 µg/m³. De waarden ter plaatse liggen ver onder de grenswaarde van 40 µg/m³.





Figuur 4.3: Grootsschalige Concentratiekaart fijn stof PM10 en NO2 in 2020 (Atlas leefomgeving)

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

4.4 Externe veiligheid

Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient zorg voor gedragen te worden dat er een scheiding in acht genomen wordt tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risico veroorzakende bedrijven en/of transportassen. Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door dergelijke activiteiten. Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

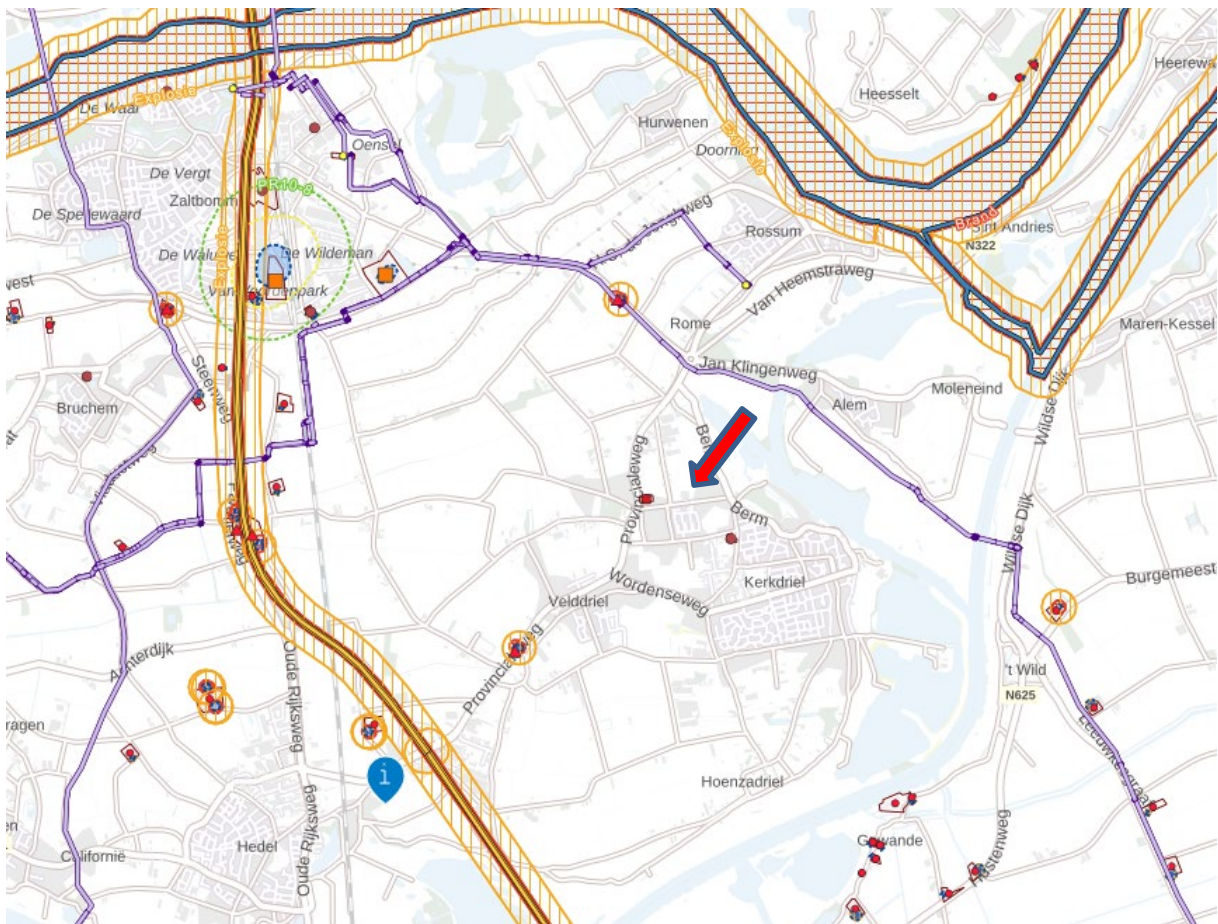
Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgeving.

Toetsing

De locatie is niet gelegen binnen de invloedssfeer van objecten of inrichtingen waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt. Het plan zelf leidt niet tot activiteiten waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt. Evenmin is er sprake van een toename van de personendichtheid en kwetsbare personen in het invloedsg gebied van buisleidingen. Dit is hier niet aan de orde. De reeds bestaande bedrijfswoning blijft behouden, en de personendichtheid neemt als gevolg van dit plan niet toe.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor het plan. Een verdere uitwerking van de veiligheidsparagraaf is dan ook niet noodzakelijk.



Figuur 4.4: Uitsnede Risicokaart [risicokaart.nl]

4.5 Bodem

Algemeen

Bij functiewijzigingen is in de planologische procedure van belang dat de beoogde functiewijziging plaats kan vinden op een locatie waar de milieuhygiënische bodemgesteldheid dit toelaat. De Woningwet staat niet toe dat er gebouwd wordt op verontreinigde grond.

Het kan immers zijn dat de bodemkwaliteit op dit moment al niet geschikt is voor de huidige (en toekomstige) bestemming. Gezien het verleden van de locatie kan niet uitgesloten worden dat ter plaatse sprake is van een verdenking op (sterke) bodemverontreiniging als gevolg van diverse activiteiten:

- Champignonkwekerij.
- Bestrijdingsmiddelenopslag.
- Bovengrondse dieseltank.
- Voormalig asbestverdacht dak.

Door middel van een historisch vooronderzoek volgens NEN 5725 dient in beeld te worden gebracht welke (aanvullende) activiteiten van toepassing zijn.

Wanneer het voorkomen van asbest in de bodem niet is uit te sluiten dient tevens een verkennend asbestonderzoek volgens NEN 5707 en/of NEN 5897 te worden uitgevoerd. Het voormalig asbestverdacht dak (druppelzones) is hierbij een aandachtspunt. Deze asbestinventarisatie is uitgevoerd en heeft geen beperkingen opgeleverd.

Toetsing

In verband de realisatie van een bedrijfsbestemming aan de Veersteeg 6a te Kerkdriel is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 en een vooronderzoek volgens de NEN 5725 uitgevoerd. Na uitvoering van het vooronderzoek kon de hypothese "onverdachte, niet lijnvormige locatie" worden gesteld voor het grootste gedeelte van het perceel. Voor een locatie van een voormalige dieseltank en voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de voormalige champignonkweekruimte kon de hypothese 'verdachte locatie met plaatselijke bodembelasting' worden gesteld. De locatie van de dieseltank is echter niet bekend bij de eigenaar.

Met de onderzoeksstrategieën werden in totaal 15 boringen tot 0,5 m-mv geplaatst. Twee van de boringen zijn doorgezet tot 2 m-mv. Hiervan zijn monsters van de boven- en ondergrond genomen. Omdat de locatie van de voormalige dieseltank niet bekend is, is besloten om het analysepakket van de monsters in de voormalige bedrijfsruimte, welke inmiddels is gesloopt, uit te breiden met minerale olie en BETXN.

Zintuiglijk werden in de grondmonsters geen afwijkingen in samenstelling, geur en / of kleur geconstateerd. Vervolgens zijn in totaal vier mengmonsters samengesteld, te weten drie van de bovengrond en één van de ondergrond. Op de locatie is een week eerder een peilbuis geplaatst, waaruit vervolgens grondwatermonsters zijn genomen. De grondwaterspiegel werd op 2,21 m-mv aangetroffen. Aanvullend zijn op 29 januari 2024 vier nieuwe boringen geplaatst ter plaatse van de voormalige champignonkwekerij en hiervan is een mengmonster van de bovengrond samengesteld. Ook is de peilbuis opnieuw bemonsterd.

Na analyse van de grond- en grondwatermonsters bleek dat :

- in de bovengrond de achtergrondwaarde (AW) voor PCB's worden overschreden;
- in de bovengrond ter plaatse van de voormalige bedrijfsruimte de AW voor som-DDD en alfa-Endosulfan worden overschreden. Ook worden de AW voor de pentachloorfenolen en formaldehyde overschreden;

- de ondergrond niet verhoogd is t.o.v. de AW van de onderzoeksparameters;
- in de ondergrond de AW voor PCB's wordt overschreden;
- het grondwater van het perceel licht verontreinigd is met barium, kobalt, lood en zink en sterk verontreinigd is met nikkel. In het grondwater worden geen verontreinigingen met de bestrijdingsmiddelen aangetroffen.

De verhogingen met zware metalen in het grondwater worden vaker aangetroffen zonder direct aanwijsbare oorzaak. Formeel gezien is een nader onderzoek noodzakelijk naar de verspreiding van nikkel in het grondwater, maar aangezien er geen verontreinigingsbronnen op de onderzoekslocatie aanwezig zijn of zijn geweest, zal dit geen nieuwe relevante informatie opleveren. Daarom wordt een nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.

De lichte verhogingen met PCB's, enkele OCB's, pentachloorfenolen en formaldehyde zijn mogelijk te relateren aan het voormalige gebruik als champignonkwekerij en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Gezien de gehalten is geen nader onderzoek noodzakelijk. Omdat voor formaldehyde geen AW is gedefinieerd, geldt er geen ondergrens. Daarom is een nader onderzoek naar formaldehyde in de bovengrond noodzakelijk. De individuele monsters van het mengmonster M5 zijn daarom separaat onderzocht op formaldehyde. Hieruit blijkt dat na heranalyse, welke noodzakelijk was vanwege een fout in het laboratorium, er geen verhogingen zijn aangetroffen. Er is dus geen verder nader onderzoek noodzakelijk.

De hergebruiksmogelijkheden voor de grond, die eventueel vrijkomt bij toekomstige bouwactiviteiten, kunnen, indicatief gezien, als geschikt voor de bodemfunctieklasse industrie worden beschouwd. Hergebruik dient te geschieden conform het Besluit bodemkwaliteit en het beleid van de gemeente Maasdriel.

Conclusie

Op grond van het bodemonderzoek en de asbestinventarisatie wordt geconcludeerd dat er geen directe belemmeringen zijn geconstateerd voor de realisatie van de bedrijfsbestemming op het perceel. Het bodemonderzoek en de asbestinventarisatie zijn als bijlage toegevoegd.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Van belang is dat het bedrijf passend is in de omgeving, zonder overlast of hinder te verzorgen voor omliggende burgerwoningen. Hiervoor wordt in de regel gebruik gemaakt van de VNG brochure: Bedrijven en milieuzonering. Uitgangspunt daarbij is dat voor verschillende soorten bedrijfstypen een indicatieve richtafstand gehanteerd wordt ten opzichte van een rustige woonwijk, die als bufferzone aanvaardbaar wordt ervaren. Daarbij wordt rekening gehouden met de hinderaspecten geur, stof, geluid en gevaar en verkeer.

Toetsing

In dit geval is sprake van een type bedrijf dat in de VNG brochure niet specifiek is opgenomen. Feitelijk is sprake van een eenmanszaak in de vorm van een werkplaats met CNC machines om

hout- en kunststof te bewerken tot halffabricaten in een bedrijfsgebouw van circa 415 m². De werkzaamheden vinden enkel inpandig plaats. Wanneer naar aard en omvang enigszins vergelijkbare type bedrijven gekeken wordt in de VNG brochure, dan zijn de volgende bedrijfstypes enigszins vergelijkbaar:

- SBI 30: vervaardiging van kantoormachines en computers
- SBI 316: elektrotechnische industrie n.e.g.
- SBI 33: fabriek voor medische en optische apparaten en instrumenten
- SBI 45: aannemersbedrijf met een werkplaats, bedrijfsoppervlak < 1.000 m².

Al deze bedrijven worden aangemerkt als een zogenaamd milieucategorie 2 bedrijf. Bij deze milieucategorie hoort een richtafstand van 30 meter, meestal in verband met mogelijke geluidhinder. Gelet op aard en omvang van het initiatief kan het met deze bedrijfstypen vergeleken worden.

Om dit te staven is voor het aspect geluid een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd, aangezien geluid (van de werkplaats en verkeer) meest waarschijnlijk de meeste hinder zou kunnen veroorzaken. Het onderzoek is als bijlage bijgevoegd. De aspecten geur, stof en gevaar zijn hier minder relevant aangezien de activiteiten inpandig plaats vinden, en ook verwerkt worden (geen emissies). Het aspect gevaar is niet aan de orde, aangezien er geen sprake is van bedrijfsactiviteiten die van belang zijn voor de externe veiligheid en/of opslag van (brand)gevaarlijke stoffen of middelen.

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat de bedrijfsactiviteiten binnen de voorschriften van het Activiteitenbesluit milieubeheer passen. Naastgelegen burgerwoningen ondervinden derhalve geen overlast van geluid als gevolg van het bedrijf. Met de renovatie van de bedrijfsloods wordt tevens gezorgd voor goede geluidisolatie.

Zoals aangegeven gelden de richtafstanden van de VNG brochure voor de inpassing van een bedrijf ten opzichte van een rustige woonwijk. Voor een omgeving met een meer gemengd karakter mogen deze richtafstanden met één stap verlaagd worden. Voor een categorie 2 bedrijf geldt dan een richtafstand van 10 meter in plaats van 30 meter. Gelet op de ligging op de overgang van bebouwde kom naar het agrarische buitengebied en de grote verscheidenheid van aanwezige functies, kan de omgeving aangemerkt worden als een gemengd gebied.

De afstand van het bedrijfsgebouw tot de meest nabij gelegen burgerwoning Veersteeg 6 bedraagt 32 meter. Daarmee wordt ook voldaan aan de richtafstanden voor de aspecten geur, stof en gevaar. De bedrijfsactiviteiten passen binnen de kaders van het Activiteitenbesluit milieubeheer, en zijn niet vergunning plichtig. Andere burgerwoningen liggen op grotere afstand. Ook de nieuwe woonwijk Paddenstoelenbuurt ligt op meer dan 60 meter afstand van de planlocatie.

Omdat de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit ruimer zijn dan de richtwaarden uit de VNG Publicatie Bedrijven en milieuzonering, is het aan te raden om de richtwaarden uit de Publicatie Bedrijven en milieuzonering in het bestemmingsplan op te nemen. Daarmee wordt dan geborgd dat het bedrijf niet meer geluid mag produceren dan een milieucategorie 2 bedrijf.

Dit gebeurt door een voorwaardelijke verplichting op te nemen in de regels, waarin staat dat bij geluidsgevoelige gebouwen en op enig punt 30 meter van de inrichting de geluidsbelasting (LAr,LT) ten hoogste 45 dB(A) etmaalwaarde mag bedragen.

Hiermee is voldoende inzichtelijk gemaakt en planologisch geborgd, dat het bedrijf als milieucategorie 2 bedrijf inpasbaar is en blijft in de bestaande (woon)omgeving.

Conclusie

Milieuзонering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Waterparagraaf

Toetsingskader

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen vindt plaats via de zogenaamde watertoets. Concreet betekent de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro.

Beleid

Het algemene waterbeleid dat op het plangebied van toepassing is, staat beschreven in het Waterbeleid in de 21e eeuw (WB21) van de rijksoverheid, de Omgevingsvisie januari 2018 van de provincie Gelderland en het Waterbeheerprogramma van waterschap Rivierenland.

Op Europees, nationaal en stroomgebiedsniveau wordt gewerkt aan de Kaderrichtlijn Water (KRW). De KRW streeft naar duurzame en robuuste watersystemen. Basisprincipes van het nationaal en Europees beleid zijn: meer ruimte voor water, voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd en stand-still (géén verdere achteruitgang in de huidige (2000) chemische en ecologische waterkwaliteit).

Het bovenstaande resulteert in twee drietrapsstrategieën die zijn vastgelegd in de Nota Ruimte (2006):

- Waterkwantiteit (vasthouden, bergen, afvoeren);
- Waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren).

De trits voor waterkwantiteit betekent dat neerslag bij voorkeur wordt vastgehouden op de plaats waar het valt. Indien vasthouden niet mogelijk is, wordt neerslag geborgen in oppervlaktewater. De trits voor waterkwaliteit houdt in dat gestreefd moet worden naar het voorkomen van verontreinigingen. Indien schoonhouden niet mogelijk is, worden schone en vervuilende bronnen gescheiden.

De Deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie, onderdeel van het Deltaprogramma 2015, schrijft voor dat rijk, provincies, gemeenten en waterschappen het klimaatbestendig en waterrobuust inrichten van de ruimtelijke omgeving moeten opnemen in het beleid. Doel van de Deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie is het sturen van het veranderingsproces om het klimaatbestendig en waterrobuust inrichten van Nederland een vanzelfsprekend onderdeel te maken van ruimtelijke (her)ontwikkeling. Hierbij wordt het uitgangspunt gehanteerd dat bij (her)ontwikkelingen geen extra risico op schade en slachtoffers mag ontstaan voor zover dat redelijkerwijs haalbaar is.

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Versterken, Verbinden, Vergroenen' beschrijft wat Waterschap Rivierenland in de planperiode 2022-2027 wil bereiken, met wie, hoe men dat wil gaan doen en waarom. In het waterbeheerprogramma zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. De visie van Waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema's: beschermen tegen overstromingen; water eerlijk verdelen; voorbereiden op extreem weer; streven naar schoon water van een goede biologische kwaliteit; bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur; kwaliteitsverbetering zwemwater; toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit; toewerken naar circulariteit.

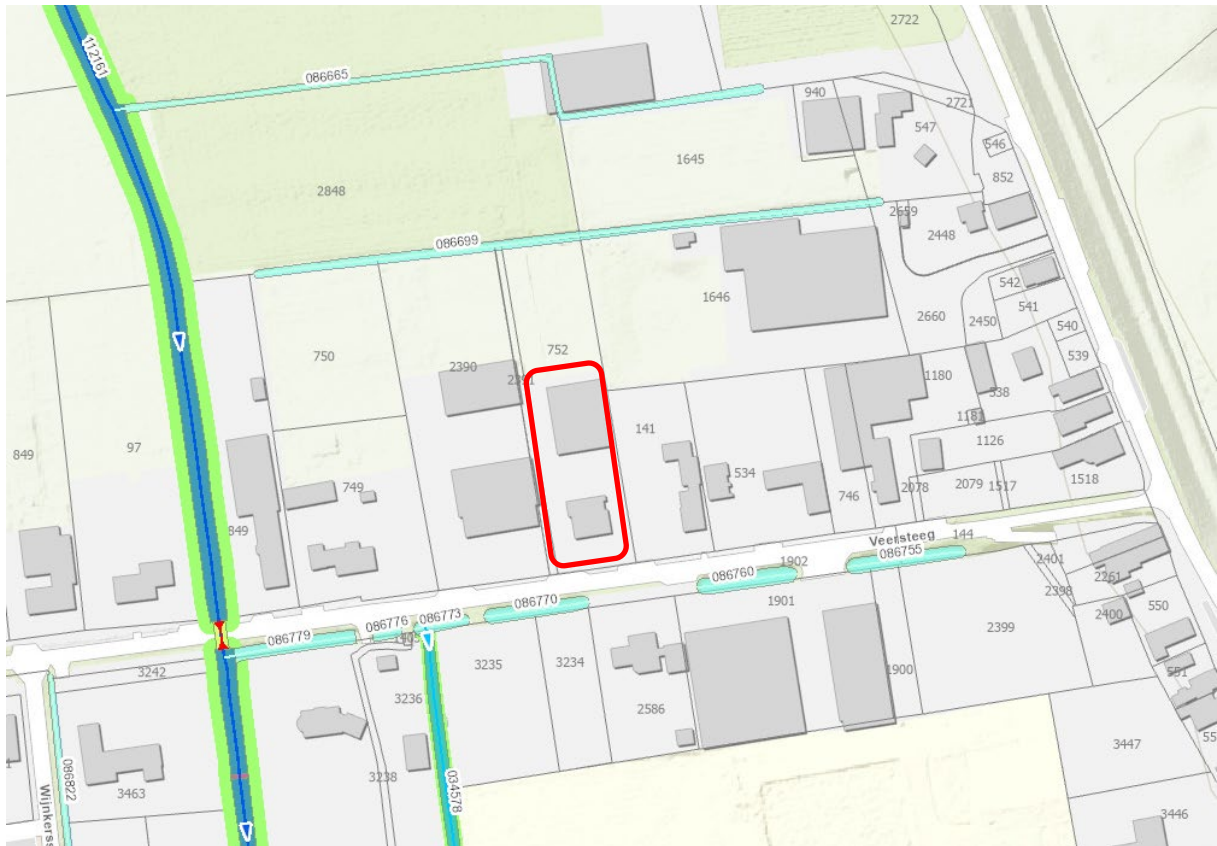
Verder beschikt waterschap Rivierenland over een verordening: Keur Waterschap Rivierenland 2014. Hierin staan de geboden en verboden voor de manier van inrichten, gebruik en onderhoud van waterkeringen, oppervlaktewaterlichamen, bergingsgebieden, ondersteunende kunstwerken en grondwater. Van alle verboden werken en/of werkzaamheden die niet voldoen aan de criteria van de algemene regels, kan vergunning worden aangevraagd.

Voor het versneld afvoeren van hemelwater richting een oppervlaktewaterlichaam door een toename aan verhard oppervlak geldt vanuit de Keur Waterschap Rivierenland 2014 een verbod. Vrijstelling op het verbod wordt verleend wanneer de toename van verharding gecompenseerd wordt in waterbergingsvoorzieningen of in oppervlaktewater.

Verder geldt het gemeentelijk waterbeleid zoals vastgelegd in het Water- en Rioleringsplan Bommelerwaard. De relevante aspecten hiervan voor dit plan, komen hierna aan de orde.

Waterhuishoudkundige situatie

De planlocatie is gelegen op een kalkhoudende poldervaaggrond met lichte zavel (type Rn15A). De maaiveldhoogte bedraagt 3,75 m + NAP. De omgeving heeft een gemiddeld hoogste grondwaterstand van 60 cm -mv (GT IV). Rond de planlocatie is een stelsel van kavel- en bermsloten aanwezig, die afwateren op de westelijk gelegen primaire waterloop in beheer bij het Waterschap Rivierenland (zie onderstaande afbeelding). Bescherming van deze waterlopen wordt via de Legger en Keur van het Waterschap geregeld. In onderhavige situatie heeft dit geen invloed op de ontwikkeling, aangezien het plangebied buiten de invloedssfeer van deze primaire waterloop ligt. Er is ter plaatse geen overlast van grondwater bekend. Waarschijnlijk als gevolg van het dikke kleipakket dat zorgt voor een afschermende werking.



Figuur 4.5: Legger oppervlaktewater [Waterschap Rivierenland]

De planlocatie ligt binnen het peilgebied BOM518. Op grond van het peilbesluit van het Waterschap Rivierenland wordt hier een zomerpeil aangehouden van 2,85 m +NAP en een winterpeil van 2,75 m +NAP (met marges van +/- 0,20 m).



Figuur 4.6: Peilgebied en waterstanden [Waterschap Rivierenland]

Beoogde ruimtelijke ontwikkeling

Het voorliggende plan ziet op een functieverandering, met sloop van bestaande bebouwing. In de huidige situatie is er 1.330 m² aan verhard oppervlak aanwezig (woning, bedrijfsgebouwen, erf). Hiervan is inmiddels 330 m² gesloopt (3 cellen).

De oppervlakte aan bebouwing en oppervlakteverharding zal in de nieuwe situatie circa 1.100 m² bedragen (bedrijfsgebouwen, woning/bijgebouw en maximaal erfverharding). Dit betekent derhalve een afname van 230 m² aan verhard oppervlak. Bebouwing wordt gerealiseerd op het bestaand maaiveld. Dit wordt niet verhoogd.

Uitwerking uitgangspunten watertoets

Scheiding van vuil water en schoon hemelwater

Het plangebied is aangesloten op het gemengd rioleringstelsel. Hierop wordt het huishoudelijke afvalwater geloosd. Het schone hemelwater mag niet geloosd worden op het rioleringstelsel. Daarmee wordt het vuile water van het schone hemelwater gescheiden.

Afweging hergebruik-infiltratie-berging-afvoer

Het hemelwater wordt op eigen terrein opgevangen in een buffer achter de bedrijfsloods. Het hemelwater dat op het dakoppervlak valt wordt in deze buffer opgevangen en vervolgens vertraagd afgevoerd. Vanuit de buffer kan het water in 48 uur weggepompt worden naar de nieuwe droge sloot. Mocht de wateraanvoer tijdelijk heel erg veel zijn dan gaat het via de droge

sloot richting de C-watergang ten noorden van de locatie. Het hemelwater dat op de terreinverharding valt wordt rechtstreeks naar de nieuw aan te leggen droge sloot geleid. Dit omdat de buffer circa 16 cm hoger is dan maaiveld en dan kan de volledige berging benut worden. Verder zal het regenwater ter plaatse direct infiltreren op de onbebouwde grond van het perceel (tuin).

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Het waterschap heeft per 1 maart 2015 in de Keur, een nieuwe normering voor het gehele beheersgebied van het waterschap, die gehanteerd wordt voor alle watertoetsplichtige plannen. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de oppervlaktewaterstand en –stroming gelijk blijft, de grondwaterstand en –stroming gelijk blijft en er geen onaanvaardbare wateroverlast plaatsvindt.

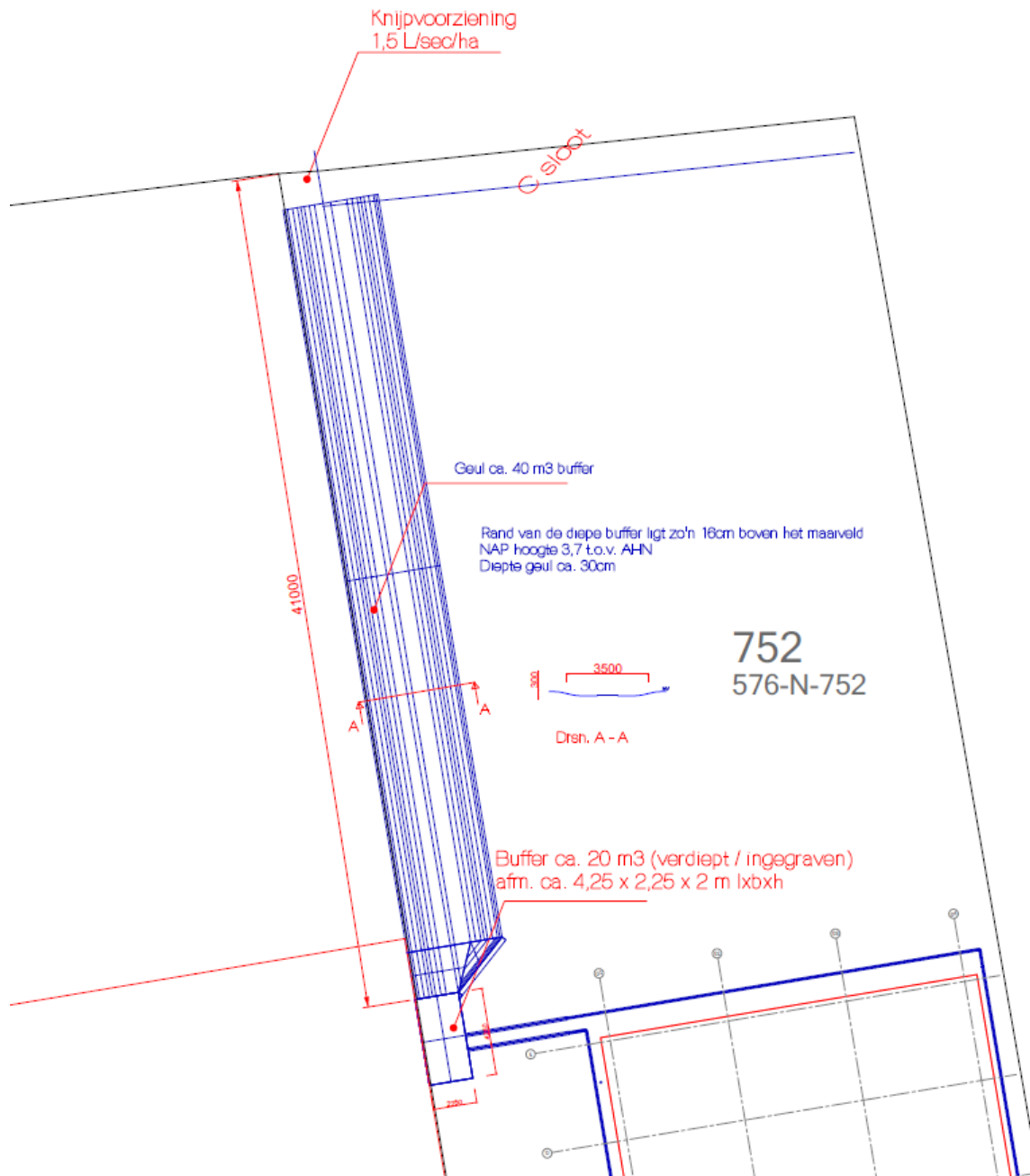
Vanuit het gemeentelijk waterbeleid uit het WRP dient bij nieuwbouw of grootschalige herbouw het regenwater binnen de plangrenzen tijdelijk geborgen te worden conform het beleid in het gemeentelijk Water- en Rioleringsplan (WRP). Dit komt erop neer dat berging gerealiseerd moet worden van 43,6 mm/ha over het volledige verharde oppervlak. In dit geval is sprake van een verhard oppervlak van 1.100 m². Dit betekent dat voorzien moet worden in een berging van $1.100 \text{ m}^2 \times 43,6 \text{ mm} = 48 \text{ m}^3$.

Een dergelijke voorziening kan niet op het bouwperceel gerealiseerd worden, daarvoor ontbreekt de ruimte. Daarom wordt voorzien in de aanleg van een buffer achter de loods, die gedoseerd afvoert naar de C-watergang. Deze buffer krijgt een afmeting van 2,25 m breedte x 4,25 m lengte x 2 m diepte, en heeft een inhoud van bijna 20 m³. De buffer wordt verdiept aangelegd (3,7-4,5 m + NAP) en steekt dan circa 16 cm boven maaiveld uit. Het hemelwater van het dakoppervlak wordt hierin geborgen. Het hemelwater wordt op een zo hoog mogelijk niveau in de “diepe buffer” aangesloten. Via een overloop/overstort loopt het water door de nieuwe geul op het bestaande achterliggende grasland naar de C sloot. Voor de extreme situaties wordt er een pomp aangesloten welke de “diepe buffer” in de 48 uur droog pompt.

De nieuwe sloot krijgt een lengte van ruim 40 meter, wordt 3,5 m breed en 30 cm diep (20 cm buffer en 10 cm waakhogte). De sloot heeft dan een capaciteit van circa 40 m³.

De aansluiting op de C-watergang wordt voorzien van een afvoerbeperkende voorziening met een capaciteit van 1,5 l/s/ha. Met de capaciteit van de buffer en de nieuwe sloot wordt een bergingscapaciteit gerealiseerd van circa 60 m³. Hiermee wordt voldaan aan de eis van hydrologisch neutraal bouwen van het waterschap. In bijgaande figuur zijn de situering en dimensionering van de buffer en nieuwe sloot weergegeven.

In de regels van dit wijzigingsplan is tevens de bepaling opgenomen dat voorzien moet worden in voldoende waterberging conform de uitgangspunten van het gemeente beleid. Daarmee is dit aspect planologisch geborgd.



Figuur: hemelwaterafvoer via buffer en droge sloot naar C-watergang

Water als kans/meervoudig ruimtegebruik

Niet aan de orde.

Voorkomen van vervuiling

Verder is van belang dat bij de uiteindelijke uitvoering van de bouwplannen aandacht besteed zal worden aan het materiaalgebruik. Dit ter bescherming van de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarom zal zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van bouwmaterialen die niet uitlogen of uitspoelen.

Wateroverlastvrij bestemmen

Gezien de situering van het perceel en de grondwaterstanden valt het plangebied niet in een mogelijk overstromingsgebied. Wateroverlast is dan ook niet aannemelijk.

Waterschapsbelangen

Het plangebied valt niet binnen de beschermingszone van primaire watergangen of andere gebieden met een beschermingsregime.

Overleg Waterschap

De waterparagraaf wordt in het kader van het vooroverleg voor advies en ter beoordeling voorgelegd aan het Waterschap Rivierenland. In het kader van de digitale watertoets is beoordeeld dat voor het plan de korte procedure gevolgd moet worden. Het plan is daarom voor advies voorgelegd aan het waterschap. Het plan is door het Waterschap akkoord bevonden met als aandachtspunt dat voor nieuw te graven water bij het waterschap een melding gedaan moet worden dan wel een vergunning aangevraagd moet worden bij het Waterschap.

4.8 Cultuurhistorie en archeologie

Op de kaarten 'Gelderse cultuurhistorie' en 'Historisch landschap, historische stedenbouw en archeologie', zoals opgenomen in de 'Atlas van Gelderland' van de provincie Gelderland is te zien dat binnen het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig zijn.

Op grond van de Erfgoedwet zijn Nederlandse gemeenten waaronder Maasdriel hun (potentiële) archeologische erfgoed in kaart gaan brengen en van een waardering voorzien. Maasdriel heeft sinds april 2013 eigen archeologiebeleid opgesteld. Het beleid bestaat uit een archeologische waarden- en verwachtingenkaart die als basis dient voor de gemeentelijke beleidskaart. Deze verschillende archeologische verwachtingswaarden zijn planologisch vertaald in het bestemmingsplan middels de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie'. Ter bescherming van de archeologische waarden geldt binnen dergelijke gebieden een onderzoeksplicht wanneer de gronden geroerd of bebouwd worden.

Het projectgebied is binnen een gebied gelegen met de dubbelbestemming Waarde-archeologie 7. Hier geldt dat het bebouwen van gronden of het roeren van de grond niet is toegestaan, ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden in de bodem. Hiervoor geldt een vrijstelling als de verstoringsoppervlakte niet meer bedraagt dan 1.000 m² én dieper is dan 30 cm -mv. In dit geval bedraagt de verstoringsoppervlakte maximaal 107 m² (enkel de uitbreiding van het bedrijfsgebouw aan de achterzijde, de bestaande loods blijft gehandhaafd).

Archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie:

Cultuurhistorie en archeologie vormen geen belemmering voor het plan.

4.9 Geur

Binnen een straal van 500 meter van de planlocatie zijn geen veehouderijen aanwezig. De meest nabij gelegen veehouderij is een rundveehouderij aan de Hoorzik 23 in Kerkdriel. Deze ligt op een afstand van ruim 700 meter van de planlocatie.

De veehouderijen liggen op grote afstand en worden als gevolg van dit plan niet in hun bedrijfsvoering beperkt. In de nabijheid van deze veehouderijen zijn namelijk reeds andere geurgevoelige objecten gesitueerd, die beperkend zijn voor deze bedrijven. Met dit plan wordt evenmin nieuwe geurgevoelige objecten mogelijk gemaakt.

Conclusie:

Het aspect geur vormt dan ook geen belemmering voor dit plan.

4.10 Milieu-effect beoordeling

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt de milieugevolgen van een plan in beeld voordat er een besluit over wordt genomen. In een milieueffectrapport worden de gevolgen voor het milieu beschreven. Zo kan de overheid die het besluit neemt de milieugevolgen bij haar afwegingen betrekken. Het doel van m.e.r. is om het milieu een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over plannen en projecten. In een m.e.r.-beoordeling kijkt het bevoegd gezag of een project mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Als dat zo is, moet een m.e.r.-procedure worden doorlopen.

Voor sommige projecten is het vanwege de mogelijke impact op het milieu verplicht om een milieueffectrapport op te stellen. De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een omgevingsvergunningsprocedure.

De m.e.r.-plicht of beoordelingsplicht geldt als een activiteit in kolom 1 van onderdeel C of D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage staat en de bijbehorende drempelwaarde genoemd in kolom 2 van onderdeel C of D wordt overschreden. Indien dat het geval is, moet de milieueffectrapportage of m.e.r.-beoordelingsnotitie als bijlage aan deze aanvraag worden toegevoegd.

In dit geval worden de bedrijfsactiviteiten niet vernoemd in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Dit betekent dat het bevoegd gezag geen m.e.r.-beoordeling hoeft te doen. De uitgevoerde milieuonderzoeken in de vorige paragrafen geven ook aan dat bij de uitvoering van het plan geen belangrijke nadelige milieugevolgen te verwachten zijn.

4.11 Kabels en leidingen

De omgeving is aangesloten op gangbare technische infrastructuur zoals nutsvoorzieningen (riolering, water en elektra). De planlocatie is en blijft aangesloten op de bestaande infrastructuur. Hiervoor hoeven geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

In de omgeving van het plangebied zijn geen zakelijke rechtstroken in verband met de aanwezigheid van ondergrondse leidingen die planologische bescherming behoeven.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

In het kader van de openbare voorbereidingsprocedure wordt het plan in procedure gebracht en is er voor eenieder de gelegenheid om kennis te nemen van het plan. In het kader van deze procedure bestaat er de mogelijkheid om in diverse fases op de plannen te reageren via de gangbare procedures (zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan en beroep tegen het vastgesteld bestemmingsplan).

Het college heeft een positieve grondhouding aangenomen ten aanzien van het door initiatiefnemer ingediende verzoek.

5.2 *Omgevingsdialoog*

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid is de zogenaamde omgevingsdialoog uitgevoerd. Deze omgevingsdialoog is gevoerd in september 2023. De direct omwonenden van de planlocatie zijn in de gelegenheid gesteld hun inbreng te geven op het voorliggende plan. Gezien de beperkte ruimtelijke impact van het plan zijn daartoe alleen de direct omwonenden benaderd en geïnformeerd over het planvoornemen. Daarbij zijn zij in de gelegenheid gesteld om te reageren op het planvoornemen. Het betreft de bewoners en eigenaren van de adressen Veersteeg 6, Veersteeg 6b en Veersteeg 19.

Door alle omwonenden is aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het plan, en wensen initiatiefnemers veel succes bij de verdere uitwerking. Het heeft niet geleid tot aanpassing van het plan. Het verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage bijgevoegd.

5.2 *Economische uitvoerbaarheid*

Het plan zal geheel in particuliere handen, en voor rekening en risico van initiatiefnemer, uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

5.3 *Grondexploitatie*

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij bouwplannen, zoals vastgelegd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro kan de gemeente besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Tussen gemeente en de initiatiefnemer wordt daartoe een zogenaamde anterieure overeenkomst inzake de grondexploitatie gesloten. In deze overeenkomst zijn bepalingen over onder meer de plankosten, grondexploitatie, landschappelijke inpassing, civieltechnische kosten en planschade tussen gemeente en initiatiefnemer opgenomen. Met deze overeenkomst is het verhaal van de kosten van grondexploitatie voldoende anderszins verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

5.4 Conclusie

Er is sprake van een uitvoerbaar plan omwille van de volgende redenen:

- tussen gemeente en initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin onder andere is vastgelegd dat door initiatiefnemer eventuele planschade voor zijn rekening zal worden genomen;
- de kosten voor uitvoering van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer;
- de gronden waarop de bestemmingswijziging ziet zijn in eigendom van initiatiefnemer;
- er is niets gebleken van reële financiële, planologische of maatschappelijke belemmeringen.

6. Juridische toelichting

6.1 Aanleiding

Voorliggend wijzigingsplan is het resultaat van het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid, zoals die is opgenomen in het provinciale inpassingsplan "Tuinbouw Bommelerwaard", vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland op 25 februari 2015 en later enkele malen partieel herzien.

Bij het opstellen van een wijzigingsplan dient het college van burgemeester en wethouders zich te houden aan de door Provinciale Staten vastgestelde regels. Het wijzigingsplan vormt daarom geen zelfstandig bestemmingsplan.

6.2 Regels

De herbestemming voor de locatie voorziet in een bestemmingsregeling voor een niet-agrarisch bedrijf in maximaal milieucategorie 2. Dit door een verwijzing naar de betreffende regels uit het moederplan: het provinciale inpassingsplan 'Tuinbouw Bommelerwaard'.

Om het kleinschalige karakter van het bedrijf te borgen, is de maximaal toegestane oppervlakte aan bedrijfsgebouwen (500 m²) in de regels vastgelegd.

6.3 Verbeelding

De verbeelding ziet op een herbestemming van een agrarisch bedrijf ten behoeve van de vestiging van een niet-agrarisch bedrijf. Het plangebied wordt dan ook voorzien van de bestemming Bedrijf. Alle overige dubbelbestemmingen en aanduidingen uit het vigerende bestemmingsplan worden overgenomen en blijven van kracht. Hiermee komt de agrarische bestemming van de locatie definitief te vervallen.

7. De procedure

7.1 Vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het plan aangeboden aan provincie en het waterschap. De vooroverlegreacties van beide instanties zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd en waar noodzakelijk is het plan hierop aangepast.

7.2 Te volgen procedure

Het ontwerp wijzigingsplan is gedurende 6 weken ter inzage gelegd met bijbehorende stukken van 27 december 2023 tot en met 5 februari 2024. Gedurende de termijn van de ter inzage legging wordt eenieder de gelegenheid geboden een zienswijze in te dienen. De eventuele zienswijzen worden beoordeeld en de inhoud ervan wordt in het zienswijzenverslag bij het plan opgenomen.

7.3 Verslag procedure

Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerp wijzigingsplan.