

Ruimtelijke
onderbouwing

Ketelsteeg 17 te Hurwenen

Ketelsteeg 17 Hurwenen

Ruimtelijke onderbouwing

RAPPORTNUMMER	226.RO.01
DATUM	20 SEPTEMBER 2022
CONTACTPERSOON OPDRACHTGEVER	DHR. [REDACTED]
CONTACTPERSOON PLAN W	[REDACTED]



KIEVITSHAM 62
5333 GE HOENZADRIEL
WWW.PLANW.NU

TELEFOONNUMMER:



EMAIL:

INFO@PLANW.NU

Inhoudsopgave

.....	1
1. Inleiding.....	5
1.1. Aanleiding.....	5
1.2. Afwijkingen bestemmingsplan	5
2. Ligging van het plangebied	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.1 Toekomstige situatie	8
3. Beleidskader	10
3.1 Nationaal beleid.....	10
3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	10
3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	11
3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland.....	12
3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland	13
3.3 Gemeentelijk beleid.....	14
3.3.1 Structuurvisie gemeente Maasdriel	14
3.3.2 Conclusies	15
4. Omgevingsaspecten	16
4.1 Bodem	16
4.2 Geluid	16
4.3 Luchtkwaliteit	16
4.4 Externe veiligheid	17
4.5 Milieuzonering.....	18
4.6 Kabels en leidingen.....	19
4.7 Archeologie.....	19
4.8 Flora en fauna	20
4.8.1 Gebiedsbescherming	20
4.8.2 Soortenbescherming.....	21
4.9 Waterparagraaf	21
4.9.1 Watertoets.....	22
4.9.2 Waterhuishouding	22
5 Uitvoerbaarheid	24
5.1 Economische uitvoerbaarheid	24
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	24

1. Inleiding

Dit document vormt de ruimtelijke onderbouwing 'Ketelsteeg 17 te Hurwenen'. De ruimtelijke onderbouwing is een bijlage bij de aanvraag omgevingsvergunning. Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is om als toelichting te dienen bij de afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van het gebruik van de percelen, kadastraal bekend als gemeente Maasdriel, sectie E, nummers 637, 638 en 639, als hobbymatige paardenhouderij.

1.1. Aanleiding

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de percelen aan de Ketelsteeg 17 te Hurwenen, gelegen in de gemeente Maasdriel. In het projectgebied bevindt zich een woning met een hobbymatige paardenhouderij. Op deze percelen is in 2002, middels een omgevingsvergunning, een nieuwe paardenstal gerealiseerd. Deze schuur is in afwijking van de vergunning vergroot.

In het kader van de herziening van het bestemmingsplan buitengebied is gekeken naar de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan en daarmee de bestaande situatie op het perceel te legaliseren. Dit betekent dat er een mogelijkheid dient te worden geboden om af te wijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het gebruik van de percelen als hobbymatige paardenhouderij.

1.2. Afwijkingen bestemmingsplan

In artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) is bepaald dat het verboden is om zonder een omgevingsvergunning een project uit te voeren dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit de in dit lid gegeven opsomming. Op basis van artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3° Wabo kan een omgevingsvergunning worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de daarbij behorende voorwaarden. Om het bestaande gebruik te legaliseren is een wijziging van het juridisch-planologisch kader noodzakelijk. In dit kader heeft het college van burgemeester en wethouders een uitspraak gedaan. Het college van de gemeente Maasdriel heeft in een reactie (d.d. 13 mei 2022) aangegeven in te stemmen met het legaliseren van een grote veldschuur in de huidige omvang, op voorwaarde dat de kleine veldschuur wordt gesloopt. Verder werd ingestemd met een vergunning voor de paardenbak, de serre en het tuinhuis/ veranda. Tevens heeft het college ingestemd met behoud van het zwembad.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in de motivering bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan voor:

- het gebruik van de percelen kadastraal bekend gemeente Maasdriel, sectie E, nummers 637, 638 en 639 voor hobbymatige paardenhouderij;
- het bouwen van drie nieuwe lantaarns ten behoeve van verlichting van de paardenbak in afwijking van bestemmingsplan Buitengebied, binnendijs deel, artikel 4.3.3.
- De legalisatie van bestaande bouwwerken in afwijking van bestemmingsplan Buitengebied, binnendijs deel, artikel 4.3.3. Dit betreft de bouwwerken grote veldschuur (nummer 2), paardenbak (nummer 8), serre (nummer 11) en tuinhuisje/ veranda (nummer 10), waarbij de nummers verwijzen naar de kaart in paragraaf 2.1.

Voor de bouwwerken die zonder omgevingsvergunning zijn opgericht en niet vergunningvrij konden worden opgericht is legalisatie mogelijk door tevens de activiteit bouwen aan te vragen. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing motiveert de aanvaardbaarheid van het strijdige gebruik. De aanvraag voor het handelen in strijd met het bestemmingsplan wordt gecombineerd met de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Als voorwaarde voor de omgevingsvergunning voor het behouden van de voornoemde bouwwerken is met de gemeente Maasdriel afgesproken dat de kleine veldschuur (nummer 3) wordt gesloopt.

2. Ligging van het plangebied

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de bestaande situatie van de percelen aan de Ketelsteeg 17 te Hurwenen. Vervolgens wordt de toekomstige situatie geschetst. Hierin wordt de beoogde wijziging van het gebruik behandeld.

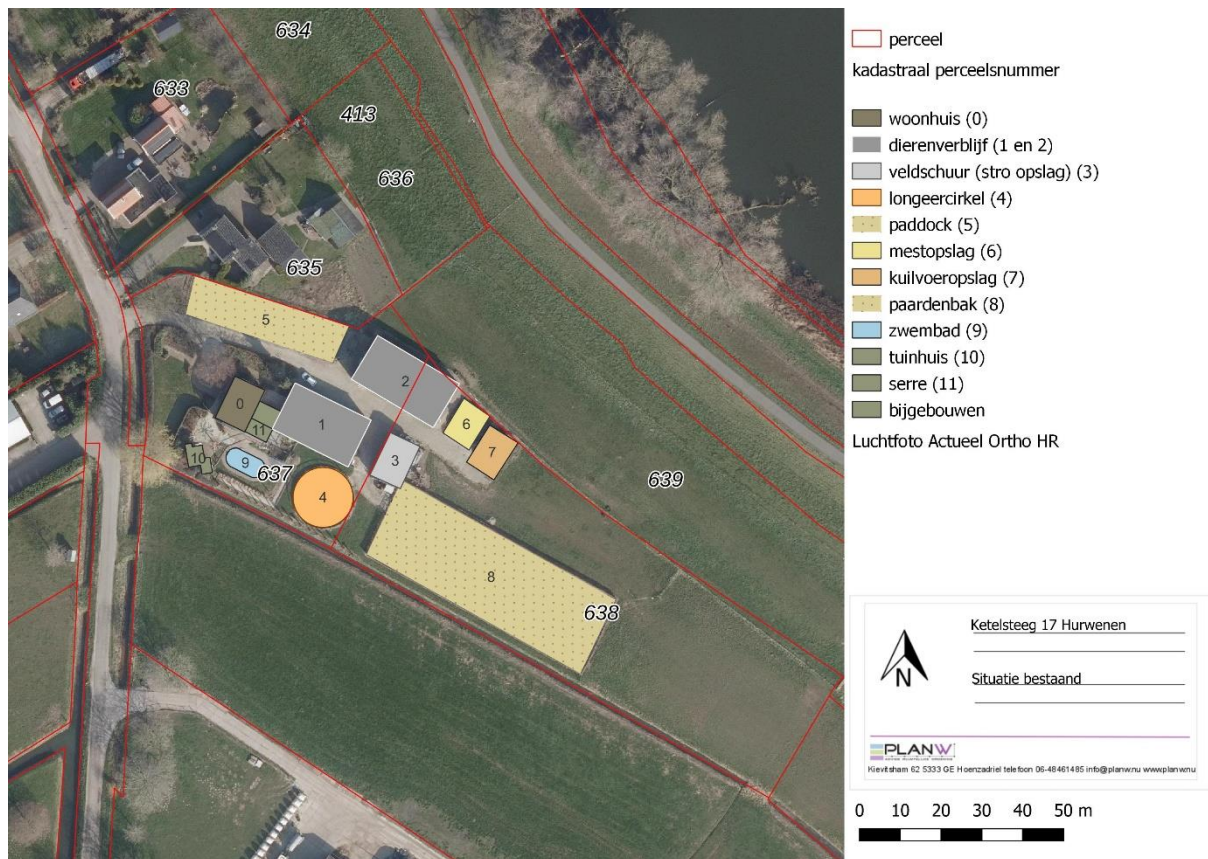
2.1 Bestaande situatie

Op de kadastrale percelen gelegen aan de Ketelsteeg 17 te Hurwenen is het bestemmingsplan 'Buitengebied, binnendijs deel' van toepassing. De percelen zijn deels bestemd tot 'burgerwoning' en deels bestemd tot 'Agrarisch gebied met landschaps- en cultuurhistorische waarden'.



Afbeelding 1. Uitsnede van bestemmingsplan 'Buitengebied, binnendijs deel'

Op de onderhavige percelen bevindt zich een woning (het hoofdgebouw) met bijbehorende bouwwerken en daarnaast een tweetal stallen, een zwembad, een buitenrijbak, een paddock, een longecirkel, voer- en mestopslag en een opslaggebouw in de vorm van een overkapping/ kapschuur.



De paardenstal gelegen op het noordoostelijk deel van het terrein (nummer 2) is middels een omgevingsvergunning in 2002 gerealiseerd. Deze schuur is in afwijking van de vergunning deels buiten het verbale bouwperceel (dat aan de achterzijde wordt begrensd door de lijn 40 meter achter de voorgevel) gerealiseerd.

Hobbymatig karakter van het houden van paarden

Op locatie worden uitsluitend hobbymatig paarden gehouden. Er worden geen rijlessen gegeven en het gebruik van de voorzieningen is voor eigen gebruik.

De paardenhouderij bestaat uit drie fokmerries en hun nakomelingen. Er zijn in totaal 10 paardenboxen en een opfokstal. Voor de opslag van hooi en stro en werktuigen wordt momenteel gebruik gemaakt van een open veldschuur. De inrichting van de gebouwen en het terrein ten behoeve van de hobbymatige paardenhouderij is opgenomen in bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing. Het SAAB heeft advies uitgebracht over de vraag of de paardenhouderij als hobbymatig kan worden aangemerkt. Volgens het advies van 9 april 2020 is hiervan sprake. De situatie is sindsdien niet veranderd.

2.1 Toekomstige situatie

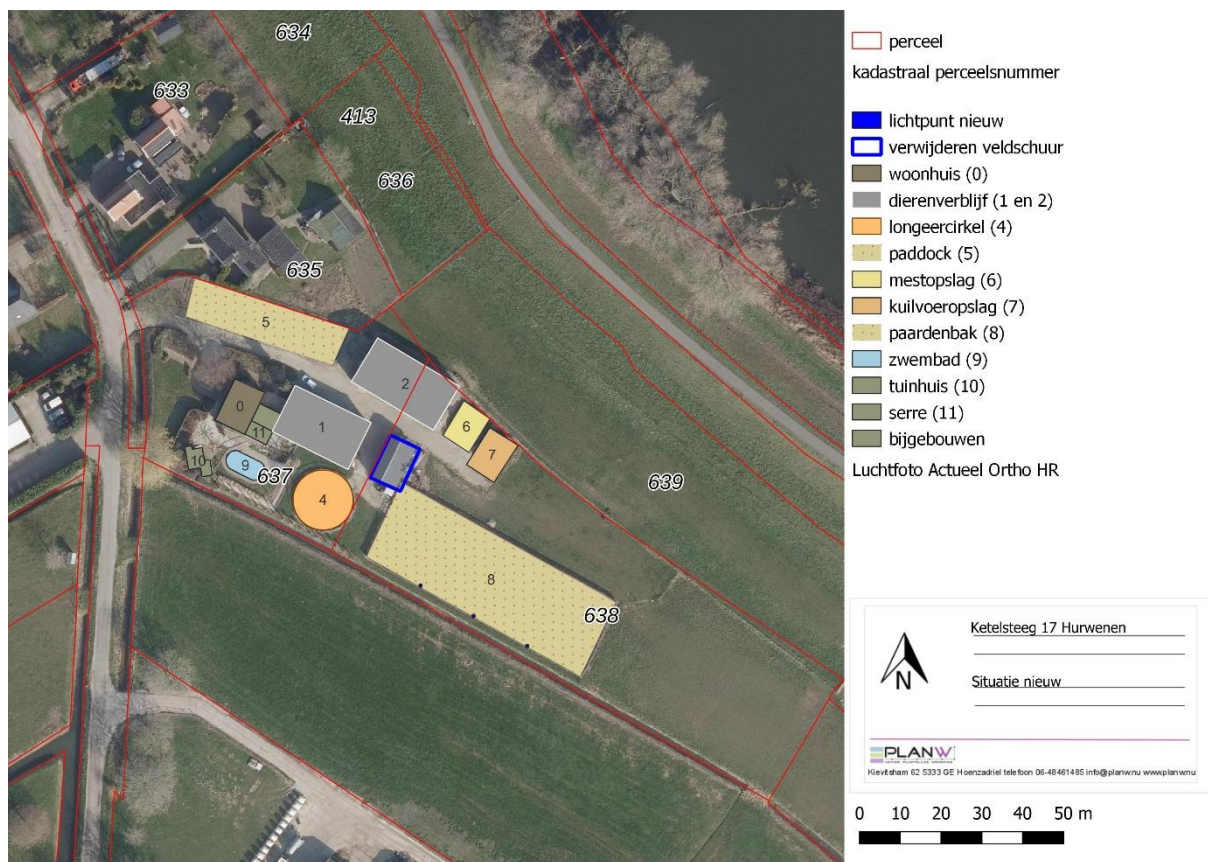
Op het gedeelte van het kadastraal perceel Maasdriel, sectie E, nummers 637, dat grotendeels is aangemerkt als het verbale bouwperceel voor de burgerwoning, is het gebruik ten behoeve van een hobbymatige paardenhouderij op grond van de voorschriften uit het bestemmingsplan 'Buitengebied, binnendijs deel' niet toegestaan.

Op het onderhavige terrein wordt beoogd het bestaande gebruik van de onderhavige percelen ten behoeve van een hobbymatige paardenhouderij te legaliseren.

Ten opzichte van het feitelijke gebruik zal ter plaatse weinig veranderen. Enkel het bestaande gebruik als hobbymatige paardenhouderij en enkele bouwwerken zullen via deze weg worden gelegaliseerd. Daarnaast worden lichtmasten bij de paardenbak nieuw geplaatst in afwijking van bestemmingsplan Buitengebied, binnendijs deel artikel 4.3.3 en zal in het kader van de legalisatie de veldschuur (nummer 3) worden gesloopt.

Directe of indirecte hinder wordt voorkomen door een plaatsing van de omliggende percelen af. Overigens is de afstand tot omliggende percelen groot waardoor lichthinder sowieso niet wordt verwacht. Om te voorkomen dat automobilisten op de dijk hinder door strooilicht ondervinden zullen de lampen worden afgeschermd en naar beneden, op de rijbak, gericht. Verder wordt de verlichting niet langer gebruikt dan strikt noodzakelijk.

Op onderstaande afbeelding is de nieuwe situatie weergegeven.



3. Beleidskader

De doelstelling van deze ruimtelijke onderbouwing is om de beoogde wijziging van gebruik, de legalisatie van bebouwing en de realisatie van lichtmasten in strijd met de bestemming in juridisch-planologisch opzicht mogelijk te maken. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening wordt in deze ruimtelijke onderbouwing inzicht gegeven in de wijze waarop het van toepassing zijnde beleid van invloed is op beoogde wijziging.

In dit hoofdstuk worden de verschillende beleidskaders weergegeven waarmee rekening moet worden gehouden. Hier zal worden ingegaan op het landelijke, provinciale en gemeentelijke beleid en wordt dit beleid getoetst aan de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

3.1 Nationaal beleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- de veranderende behoefte aan wonen en werken;
- de mobiliteit van personen;
- economische positie tussen de tien meest concurrerende landen vasthouden voornamelijk in de sectoren logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw;
- de bijzondere waarden (compacte steden omringd door open en natuurrijk landelijk gebied, cultuurhistorie en natuur) koesteren en versterken;
- waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater in verband met de klimaatverandering en stedelijke ontwikkeling;
- aandeel duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie moet worden vergroot;
- deregulering.

Om goed op deze ontwikkelingen en eisen in te spelen is een beleid nodig dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. Dit vraagt een grondige actualisatie van de bestaande beleidsnota's voor ruimte en mobiliteit. De structuurvisie voorziet hierin door overheden, burgers en bedrijven de ruimte te geven om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zich meer richten op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van belangen voor Nederland als geheel. Het Rijk ziet verder toe op de deregulering waarmee jaarlijks vele miljoenen euro's kunnen worden bespaard.

De provincies en gemeenten zullen afspraken maken over verstedelijking, groene ruimte en landschap. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit en zet de gebruikers centraal. Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte zelf maatwerk te leveren. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Hiertoe zijn voor de middellange termijn (2028) drie doelen gesteld:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen, waar het Rijk verantwoordelijk voor is en waar het resultaten in wil boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of project specifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

Onderhavig plan voorziet in het gebruik ten behoeve van een hobbymatige paardenhouderij. De SVIR voorziet niet in onderwerpen die op het planvoornemen van toepassing zijn.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De SVIR (zie paragraaf 3.1.1) bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Met het Barro geeft het Rijk algemene regels voor bestemmingsplannen. Doel van dit Besluit is bepaalde onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken.

Door middel van het Barro worden voor een aantal specifieke onderwerpen algemene regels gesteld ten behoeve van de verwerking in bestemmingsplannen. In het SVIR is aangegeven wat het nationale belang is van het stellen van regels voor deze onderwerpen. In het Barro zijn verschillende bepalingen opgenomen, o.a. ten aanzien van Rijksvaarwegen, hoofdwegen en - spoorwegen.

De algemene regels in het Barro hebben vooral een conserverend/beschermend karakter waardoor geformuleerde nationale belangen niet worden belemmerd door onderhavige ontwikkeling. De ontwikkeling is als kleinschalig aan te merken. Het plangebied heeft geen directe relatie met één van de thema's of bepalingen uit het Barro. Voor het plan zijn ten aanzien van dit beleidsonderdeel dus geen knelpunten te verwachten.

3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), geactualiseerd in juni 2017. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de (bestaande) ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de

nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting.

De ladder duurzame verstedelijking is van toepassing bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Onder een stedelijke ontwikkeling wordt op basis van artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i van het Bro verstaan: "Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Ten aanzien van het vorenstaande wordt opgemerkt dat de Raad van State in diverse uitspraken richting heeft gegeven aan wat onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden verstaan.

Ook in het Besluit van 21 april 2017 tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in verband met de aanpassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is aangegeven dat ontwikkelingen en regelingen die geen extra verstedelijking mogelijk maken, maar bebouwing reduceren of verplaatsen niet worden gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder.

Het planvoornemen betreft een wijziging van gebruik ten behoeve van een hobbymatige paardenhouderij en de legalisatie van reeds bestaande bouwwerken. Dit planvoornemen kan niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

Op 9 juli 2014 is de huidige Omgevingsvisie Gelderland door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld. In de Omgevingsvisie 'Gelderland anders' zijn doelen benoemd met betrekking tot de versterking van de economische structuur en het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving. In januari 2019 is een geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie (inclusief de actualisaties) gepubliceerd. In december 2021 is een actualisatie gepubliceerd (in werking op 1 februari 2022).

Naast de Omgevingsvisie is een Omgevingsverordening opgesteld, waarin de beleidsuitgangspunten uit de Omgevingsvisie zijn vertaald in concrete regels.

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

In de Omgevingsvisie wordt niet langer strikt vastgelegd wat wel en wat niet mag, maar is ruimte voor initiatieven in een veranderende omgeving. De hoofdthema's zijn:

- Dynamisch: economische structuurversterking, duurzaamheid, innovatie, bereikbaarheid;
- Mooi: natuur, landschap, cultuurhistorie, ruimtelijke kwaliteit;
- Divers: regionale diversiteit, andere werkwijze.

De Omgevingsvisie beschrijft hoe de provincie Gelderland in de komende jaren wil omgaan met ontwikkelingen en initiatieven. In de Omgevingsvisie wordt een sterker accent gelegd op de stedelijke netwerken als economische kerngebieden van Gelderland. Zowel in de stedelijke gebieden als op het vitaal platteland ligt de focus voornamelijk op de kwaliteit van het bestaande. De regionale afspraken over wonen en werken blijven het uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen. Bij nieuwbouw in het landelijk en stedelijk gebied is daarbij per geval een goede afweging van belang.

'Divers Gelderland' heeft betrekking op de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en het koesteren van regionale identiteiten. De gemeente Zaltbommel ligt in het Rivierenland. Voor wat betreft het Rivierenland richt de inspanning van de provincie zich op de vier speerpunten logistiek, agribusiness, vrijetijdseconomie en Vitaal Platteland.

'Dynamisch Gelderland' betreft de ambities op het ruimtelijk-economisch vlak, zoals wonen, werken en mobiliteit. De provincie streeft om voor wat betreft de woningmarkt het aanbod en de vraag met elkaar in balans te brengen en te houden. De nadruk ligt daarbij op het benutten van bestaande locaties in plaats van nieuwbouw.

'Mooi Gelderland' gaat over de Gelderse kwaliteiten die bescherming of ontwikkeling nodig hebben en die tegelijkertijd richting geven aan ontwikkelingen. Het gaat hierbij om cultuurhistorie, natuur, water en de ondergrond. De natuurwaarden beschermt de provincie in het Gelders Natuurnetwerk (GNN), een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van nationaal (en provinciaal) belang. Een deel van het GNN bestaat uit Natura 2000-gebieden. De provincie geeft het behalen van Natura 2000-doelen prioriteit binnen het natuurbeleid. Gelderse Ontwikkelingszones (GO's) hebben een dubbelrol met het verbinden van natuurgebieden in combinatie met economische ontwikkeling. Weidevogelgebieden en ganzenfoerageergebieden maken deel uit van de GO's. De provincie wil de kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen behouden, herstellen en versterken evenals de landschappelijke samenhang vergroten. Dat kan plaatsvinden door middel van ruimtelijke ontwikkelingen die kwalitatief bijdragen aan het landschap. Zo streeft de provincie om de Nieuwe Hollandse Waterlinie als erfgoed te behouden en ontwikkelen, waarbij ontwikkeling is gericht op passende nieuwe functies en het vergroten van het economisch potentieel. De kernkwaliteiten mogen bij ontwikkelingen niet worden aangetast. Via nationale samenwerking wordt de aanvraag bij Unesco voorbereid met als doel de Nieuwe Hollandse Waterlinie aan te wijzen als werelderfgoed. Ook wil de provincie de openheid van de karakteristieke open landschapseenheden, de waardevol open gebieden behouden. De waardevol open gebieden zijn de grootste open gebieden in Gelderland of gebieden waar bebouwing ontbreekt. Dit zijn kwetsbare kernkwaliteiten, want ook kleine ingrepen kunnen de openheid al aantasten.

Het initiatief heeft geen betrekking op één van de provinciale belangen die zijn opgenomen in de Omgevingsvisie. Het plan heeft door het kleinschalige karakter geen invloed op landschappelijke openheid.

Daar het planvoornemen een wijziging van het gebruik betreft om op de onderhavige percelen een hobbymatige paardenhouderij mogelijk te maken en daarmee de reeds bestaande situatie te legaliseren, is dit planvoornemen niet in strijd met de Omgevingsvisie Gelderland.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De provincie beschikt over een palet van instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waar de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De verordening bevat algemene regels waaraan gemeenten zich dienen te houden bij het opstellen van een bestemmingsplan en bij het verlenen van omgevingsvergunningen waarbij afgeweken wordt van het bestemmingsplan. Ook wordt in de omgevingsverordening geregeld op welke wijze het regionaal ruimtelijk overleg, waarin afspraken worden gemaakt over verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen), wordt georganiseerd.

De omgevingsverordening bevat geen regels die een belemmering kunnen vormen voor de legalisatie van de paardenhouderij. Het onderhavige planvoornemen past binnen de regels van de Omgevingsverordening Gelderland.

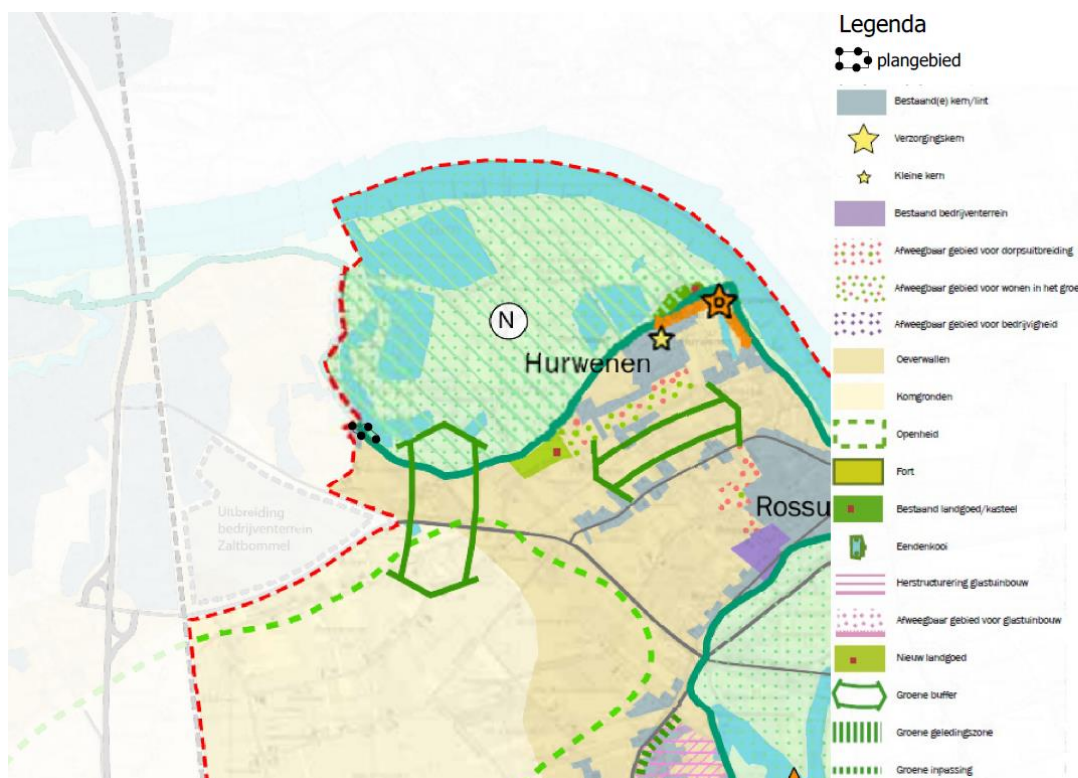
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie gemeente Maasdriel

De gemeentelijke structuurvisie, die is vastgesteld op 20 oktober 2011, moet fungeren als een document op hoofdlijnen, dat kaders stelt voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Maasdriel. De visie borduurt voort op de bestaande StructuurvisiePlus, maar vertaalt nadrukkelijk de gemeentelijke ambities uit de Visie Maasdriel 2020+ door. Voor wat betreft de basis- en kernkwaliteiten, de karakteristieken en ontwikkelingsmogelijkheden van de elf kernen blijven de teksten uit de StructuurvisiePlus grotendeels van kracht.

De structuurvisie verschaft helderheid over het ruimtelijk beleid van de gemeente Maasdriel en de uitvoering daarvan. Deze helderheid is gewenst voor inwoners, ondernemers en ook voor andere (semi-)overheden en maatschappelijke partners. De gemeente Maasdriel beoogt met de opstelling van de structuurvisie meerdere inhoudelijke en procesmatige doelen te bereiken, waaronder:

- bijeenbrengen en afwegen van belangen (inhoudelijk en procesmatig);
- toetsings- en inspiratiekader voor ruimtelijke beslissingen;
- 'bottom-up' voor regionale en provinciale planvorming;
- 'top-down' voor ruimtelijke initiatieven; en
- basis voor uitwerking in sectoraal beleid en in juridisch-planologische kaders (zoals bestemmingsplannen).



Afbeelding 3. Uitsnede van het ruimtelijk casco behorende bij de structuurvisie gemeente Maasdriel

De onderhavige percelen zijn gelegen aan de rand van het dorp, nabij een gebied dat als oeverwallen worden aangemerkt. De grondgebonden landbouw, van oudsher een belangrijke economische factor

in Maasdriel, is van onschatbare waarde voor de versterking en instandhouding van het landschap. De landbouw is namelijk een belangrijke drager van het landschap en daarmee beheerder van een aanzienlijk deel van de landschappelijke en groene kwaliteiten die de bevolking en recreanten waarderen. Ontwikkeling van de overige landbouwactiviteiten (veeteelt, akkerbouw en fruitteelt) wordt dan ook nadrukkelijk, mede in het kader van de landschapsfunctie, geplaatst. De voorgenomen wijziging van gebruik van de onderhavige percelen ten behoeve van een paardenhouderij is zodoende niet in strijd met de doelstellingen voor de oeverwallen.

3.3.2 Conclusies

De beoogde wijziging van gebruik past binnen de verschillende beleidsstukken op diverse niveaus.

4. Omgevingsaspecten

Omgevingsaspecten betreffen aspecten als lucht, water, natuur, bodem en land die invloed hebben op het projectgebied en waar de beoogde ontwikkeling invloed op kan hebben. In dit hoofdstuk wordt verwoord hoe er met de aspecten rekening wordt gehouden.

4.1 Bodem

Op basis van artikel 3.1.6 Bro zijn gemeenten verplicht om in de toelichting bij een bestemmingsplan een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Zo mag een eventuele aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem en mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet.

Daar het voorliggend plangebied reeds in gebruik is ten behoeve van de paardenhouderij, zal onderhavig planvoornemen om legalisatie van dat gebruik geen gevolgen hebben voor de bodem. Er is immers geen sprake van het toevoegen van een gevoelige functie danwel bodembedreigende activiteiten.

4.2 Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder (Wgh en Bgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen, worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige bestemmingen:

1. woningen;
2. onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal);
3. ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Onderhavig planvoornemen ziet in een legalisering van het gebruik ten behoeve van een hobbymatige paardenhouderij en (legalisatie van) bouwwerken. Als gevolg van het planvoornemen worden geen nieuwe geluidgevoelige objecten in het kader van de Wet geluidhinder toegevoegd. Het aspect geluid vormt dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

4.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm). Artikel 5.16, eerste lid Wm geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;

- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM-projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO₂ met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. Deze regel komt voort uit het NSL. Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

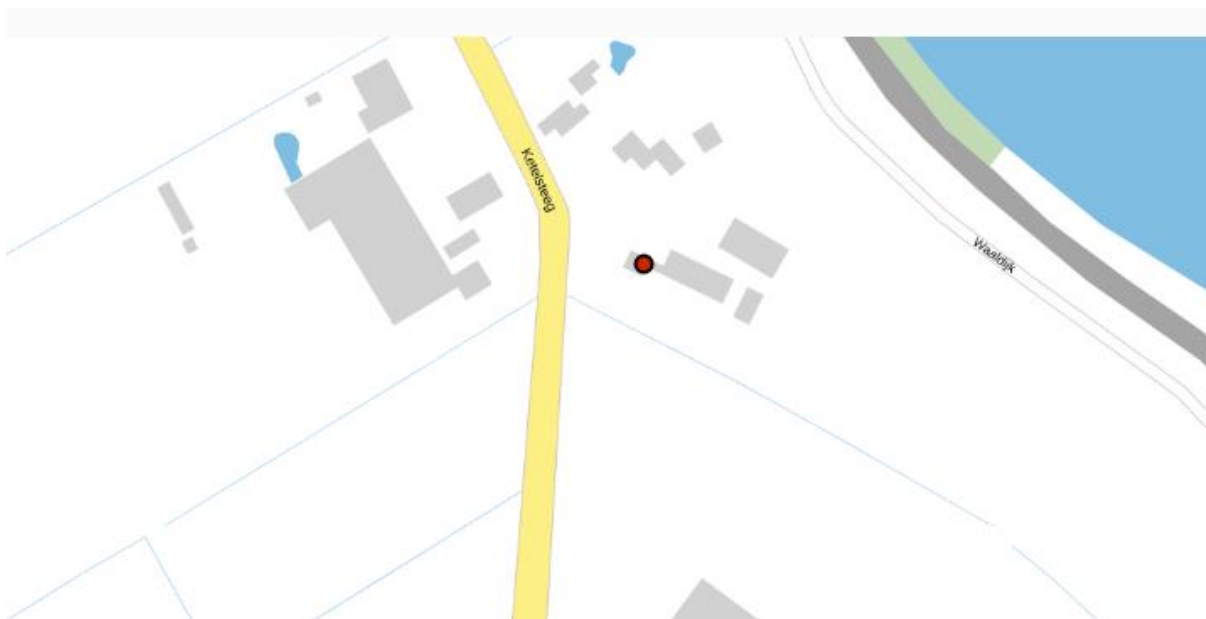
Onderhavig planvoornemen betreft een wijziging van het gebruik ten behoeve van een hobbymatige paardenhouderij en (legalisatie van) bouwwerken. Het betreft hier een bestaande situatie waardoor het planvoornemen niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Het aspect lucht vormt geen belemmering voor dit planvoornemen.

4.4 Externe veiligheid

Bij de ruimtelijke planvorming moet rekening worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Het uitgangspunt van wet- en regelgeving en beleid ten aanzien van externe veiligheid is scheiding van kwetsbare functies en risicobronnen, waarmee men het volgende wil bereiken:

- bescherming van personen die zich bevinden in de nabijheid van een risicobron tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen of ten gevolge van een ongeval met een vliegtuig op of nabij een luchthaven;
- bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een dergelijk ongeval met een groot aantal slachtoffers.

Op basis van de risicokaart voor Gelderland zijn de risicobronnen onderzocht.



Afbeelding 4. Uitsnede van de risicokaart Gelderland nabij het plangebied

Op basis van de risicokaart kan worden geconcludeerd dat er geen gevaarlijke inrichtingen, transportassen of buisleidingen nabij het plangebied gelegen zijn. Het aspect externe veiligheid dient derhalve niet nader onderzocht te worden.

4.5 Milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorziet onder andere in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven of inrichtingen) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze publicatie worden indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De gegeven afstanden zijn richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in specifieke situaties mogelijk zijn.

Het planvoornemen betreft een wijziging van gebruik ten behoeve van een hobbymatige paardenhouderij en (legalisatie van) bouwwerken. Op basis van de VNG-handreiking bedrijven en milieuzonering bedraagt de richtafstand van een paardenhouderij voor de aspecten geluid en geur, respectievelijk 30 en 50 meter. In de omgeving van het plangebied zijn verschillende agrarische bedrijven gelegen, die op dusdanige afstanden liggen dat voldaan wordt aan de richtafstanden. Echter in de nabije omgeving bevinden zich eveneens een aantal woningen. Deze woningen liggen voor het aspect geluid op een voldoende ruime afstand. Ten aanzien van het aspect geur wordt niet voldaan aan de gewenste richtafstand van 50 meter.

De VNG-handreiking is bedoeld om hinder en gevaar te voorkomen, door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies zoals woningen. De opgenomen richtafstanden zijn bij uitstek bedoeld voor de realisatie van nieuwe ontwikkelingen. Van de

richtafstanden die staan opgenomen in de VNG-handreiking mag gemotiveerd van worden afgeweken. Daar het planvoornemen de legalisering van een paardenhouderij betreft die kan worden gezien als kleinschalig en bestaand hobbymatig gebruik, is het redelijk om van de richtafstand af te wijken. In dit kader is nog van belang dat de dierenverblijven en andere geurhinderlijke activiteiten (mestopslag en stallen; zoals de Afdeling eerder heeft overwogen dient een paddock en paardrijbak niet als geurhinderlijk object te worden aangemerkt) op meer dan 30 meter afstand van omliggende woningen staan cq. plaatsvinden. Daar deze paardenhouderij is gelegen in het buitengebied en in de omgeving een aantal grotere agrarisch bedrijven zijn gelegen, zal de omgeving naar verwachting geen nadere gevolgen van het onderhavige afwijkende gebruik ondervinden. Daarbij dient in aanmerking genomen te worden dat het een legalisering betreft van de bestaande situatie, waarvoor bij de initiatiefnemer geen klachten bekend zijn over geluidoverlast.

Door de omgevingsvergunning wordt ter plaatse van gevoelige functies in de directe omgeving een voldoende woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Als de opslag van mest zelfstandig een inrichting is, gelden de eisen uit paragraaf 3.4.5 van het Activiteitenbesluit. Er is sprake van een zelfstandige inrichting omdat de mestopslag groter is dan 10 m³. Op basis van het Activiteitenbesluit geldt een afstand van 25 meter tussen de mestopslag en de buitenzijde van een geurgevoelig object. Deze afstand bedraagt ruim 60 meter waarmee er wordt voldaan aan het Activiteitenbesluit. Wat betreft de mestopslag wordt er geen geuroverlast verwacht voor omliggende gevoelige functies.

Geconcludeerd wordt dat de paardenbak, opstallen en voorzieningen binnen het plangebied op voldoende afstand liggen of een goed woon- en leefklimaat niet belemmeren in het kader van 'Bedrijven en milieuzonering' gevoelige functies.

Naast gevaar, geluid en geur is het aspect stof ook van belang met betrekking tot de gevoelige functies in de omgeving. Een paardenbak kan bij droog weer stofoverlast geven. Stofoverlast kan worden beperkt door het regelmatig besproeien van de bodem. Daarbij kan worden opgemerkt dat de afstand tot omliggende functies groot genoeg is om stofoverlast uit te kunnen sluiten.

4.6 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied zijn verder geen kabels en leidingen gelegen die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische bescherming behoeven en daarmee een belemmering voor het planvoornemen betekenen.

4.7 Archeologie

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. Dit gebied is in de archeologische beleidskaart vertaald in Waarde - archeologie 5, waarvoor een vrijstellingsgrens geldt voor bodemingrepen met een oppervlakte kleiner dan 1.000 m² en niet dieper dan 0,30 meter. In het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2016' is dit opgenomen als de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5'. Hierin zijn de genoemde vrijstellingsgrenzen (kleiner dan 1000 m² en niet dieper dan 0,30 meter) overgenomen. Slechts als beide vrijstellingsgrenzen worden overschreven, dient onderzoek te worden uitgevoerd.

Aangezien het planvoornemen legalisatie van bebouwing en een wijziging van gebruik ten behoeve van een hobbymatige paardenhouderij betreft en er geen bodemingrepen plaatsvinden, zijn er geen

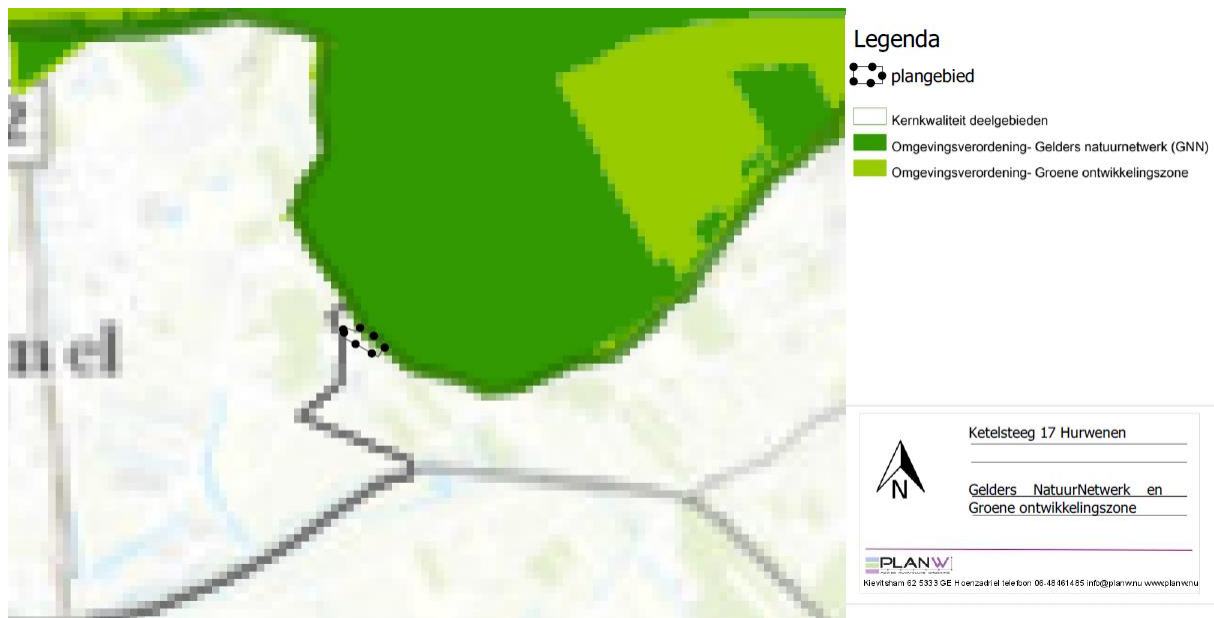
archeologische waarden in het geding. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het voorliggend plan. De nieuwe lantaarnpalen zijn beperkt in oppervlakte en de onderzoeksgrens wordt niet overschreden.

4.8 Flora en fauna

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met de gevolgen van de ontwikkeling voor de natuur. Het natuurbeschermingsrecht is te vinden in verdragen, Europese en nationale regelgeving en in nationaal en provinciaal beleid. Vanuit de Europese regelgeving wordt met name nadruk gelegd op de bescherming van plant- en diersoorten (Vogelrichtlijn) en leefgebieden (Habitatrichtlijn). Ten behoeve hiervan zijn dan ook diverse beschermingsgebieden aangewezen. De belangrijkste beschermingszones zijn Natura 2000-gebieden.

4.8.1 Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een beschermd landschapstype zoals Natura2000, EHS/NNN, Beschermd natuurmonument, Nationaal Landschap of Nationaal Park. De Wet natuurbescherming en het beleid van de provincie staan de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg. De projectlocatie is wel gelegen in de directe nabijheid van het Natuurnetwerk Nederland.



Op grond van artikel 2.7, tweede lid, van de Wnb geldt een vergunningplicht voor projecten die significante gevolgen kunnen hebben op de natuurwaarden waarvoor een Natura 2000-gebied is aangewezen.

Omdat het hobbymatig houden van paarden de uitstoot van stikstof met zich meebrengt, moet er in beeld worden gebracht wat de mogelijke effecten van de ontwikkeling zijn op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. De stikstofdepositie van de gebruiksfase kan daarvoor in kaart worden gebracht door middel van een AERIUS-berekening. Op het moment van aanwijzing van de relevante Natura 2000 gebieden (referentiesituatie) waren er evenveel paarden op locatie aanwezig. Het maken van een verschilberekening is daarom niet zinvol.

Een voortoets ter behoeve van de Natuurbeschermingswet is niet benodigd.

4.8.2 Soortenbescherming

Naast de mogelijke effecten op een natuurgebied moet getoetst worden of het planvoornemen effecten heeft, en zo ja welke, op beschermde soorten. De soortenbescherming is vastgelegd in de Wet natuurbescherming, die per 1 januari 2017 in werking is getreden. Deze wet is de implementatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn voor wat betreft de soortenbescherming. In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met soortenbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. In ruimtelijke plannen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Wet natuurbescherming geen ontheffing zal worden verleend.

De Wet natuurbescherming verdeelt de beschermde soorten in twee groepen:

- a. strikt beschermde soorten, o.a. opgenomen in de Vogel- en Habitatrichtlijn; en
- b. andere soorten, waaronder uit de Rode Lijst.

Afhankelijk van het planvoornemen en de beschermde soort die in of nabij het plangebied voorkomt vindt een afweging plaats. Een aanvraag van een ontheffing is enkel noodzakelijk indien de voorgenomen activiteiten een schadelijk effect zullen hebben op de aanwezige beschermde soorten of zorgen voor een vermindering van de ecologische functionaliteit voor deze soorten. Een aanvraag is niet noodzakelijk indien de werkzaamheden dusdanig worden ingericht dat geen schade wordt toegebracht aan de beschermde soorten.

Standaard geldt voor het gehele gebied een algemene zorgplicht. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen genomen dienen te worden om nadelige gevolgen op flora en fauna zoveel mogelijk te voorkomen, beperken of ongedaan te maken. Bovendien moeten de handelingen in logisch verband staan met het plan en geen doel op zich vormen. Deze zorgplicht geldt te allen tijde, ook indien vrijstelling is verleend.

Het planvoornemen betreft enkel een legalisatie van bouwwerken en van het gebruik ter plaatse van de Ketelsteeg 17 te Hurwenen. Het betreft een gebruik dat reeds plaatsvindt en via dit plan wordt gelegaliseerd. Verwacht wordt dan ook dat het juridisch-planologisch vastleggen van dit gebruik zonder (bouw)werkzaamheden niet leidt tot verstoring of de aantasting van door de Wet natuurbescherming beschermde soorten en habitats.

4.9 Waterparagraaf

Water vormt een steeds belangrijker aspect bij ruimtelijke ontwikkelingen. Belangrijke thema's zijn:

- het vasthouden in plaats van direct afvoeren van hemelwater;
- het hergebruik van water;
- het zuinig omgaan met drinkwater; en
- het beperken van de onttrekking van grondwater.

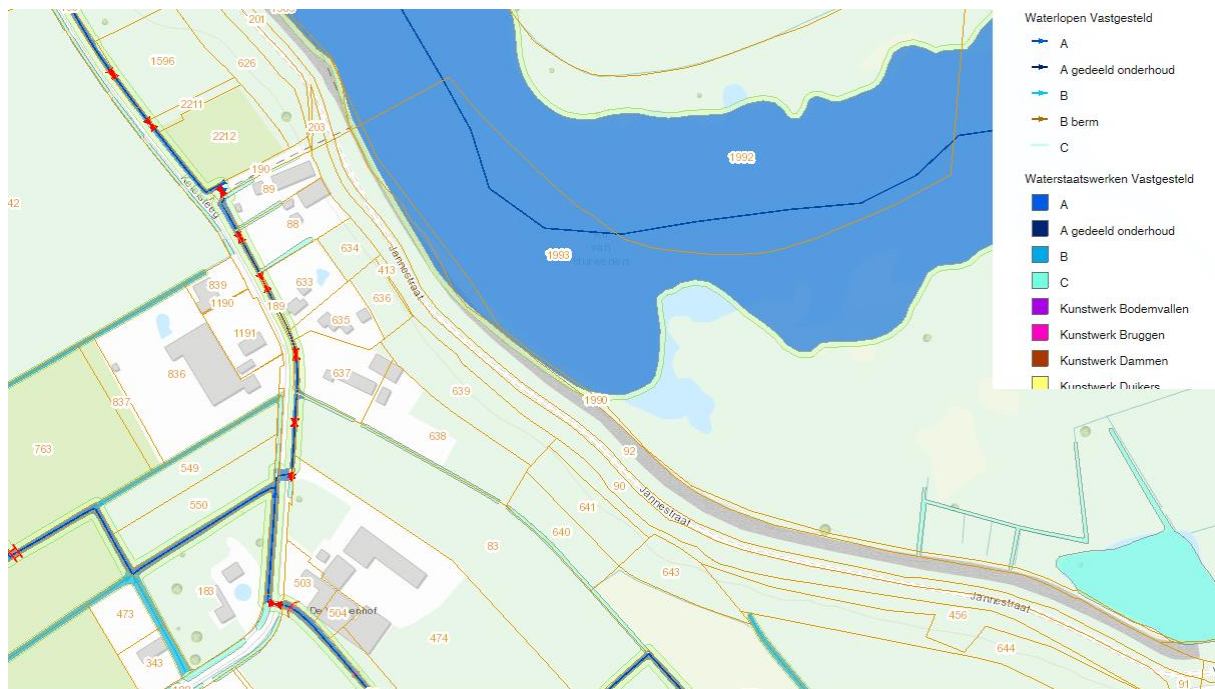
Het is dan ook verplicht om bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in ruimtelijke onderbouwing aan te geven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het planvoornemen voor de waterhuishouding. Deze verantwoording wordt ook wel de waterparagraaf genoemd.

4.9.1 Watertoets

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

4.9.2 Waterhuishouding

Op de leggerkaart van het waterschap Rivierenland zijn de binnen het waterschap gelegen watergangen weergegeven, zie onderstaande uitsnede van de legger van het waterschap. Te zien is dat rondom het plangebied verschillende typen watergangen zijn gelegen.



Afbeelding 5. Legger waterschap Rivierenland nabij het plangebied

De watergangen zijn onderverdeeld in drie categorieën:

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

Het planvoornemen betreft enkel een wijziging van gebruik, als gevolg waarvan geen ingrepen in deze watergangen noodzakelijk zijn. De bestaande situatie blijft gehandhaafd. Daar het planvoornemen enkel een wijziging van gebruik betreft, geen bouwvoornemen creëert, zal de verharding van het oppervlak ter plaatse niet gaan toenemen. Het aspect water vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij ontwikkelingen die middels een omgevingsvergunning of uitgebreide procedure, zoals deze ruimtelijke onderbouwing, mogelijk worden gemaakt, is het noodzakelijk aan te tonen in hoeverre de beoogde plannen financieel haalbaar zijn en wie de risicodragende partij is. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin kostenverhaal is overeengekomen.

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt een legalisatie van het gebruik ten behoeve van een hobbymatige paardenhouderij en legalisatie van bestaande bouwwerken mogelijk gemaakt. Dit planvoornemen is geen bouwplan als gevolg waarvan een exploitatieplan noodzakelijk is. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Maasdriel is een planschadeovereenkomst afgesloten waarmee wordt vastgelegd dat de kosten voor de realisatie van het planvoornemen en eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer blijven.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het planvoornemen voorziet in het wijziging van het gebruik van de percelen, gelegen aan de Ketelsteeg 17 te Hurwenen, ten behoeve van het gebruik als hobbymatige paardenhouderij. Aangezien het planvoornemen de legalisering van het bestaande gebruik betreft, waarvoor eerder medewerking is verleend middels het verlenen van een omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van een paardenstal, mag worden aangenomen dat er tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan.

Het ontwerpbesluit wordt conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Hiervoor wordt het op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen, waarna een besluit op de aanvraag wordt genomen.

Google Maps 17 Ketelsteeg



Opnamedatum afbeelding: apr. 2019 © 2019 Google

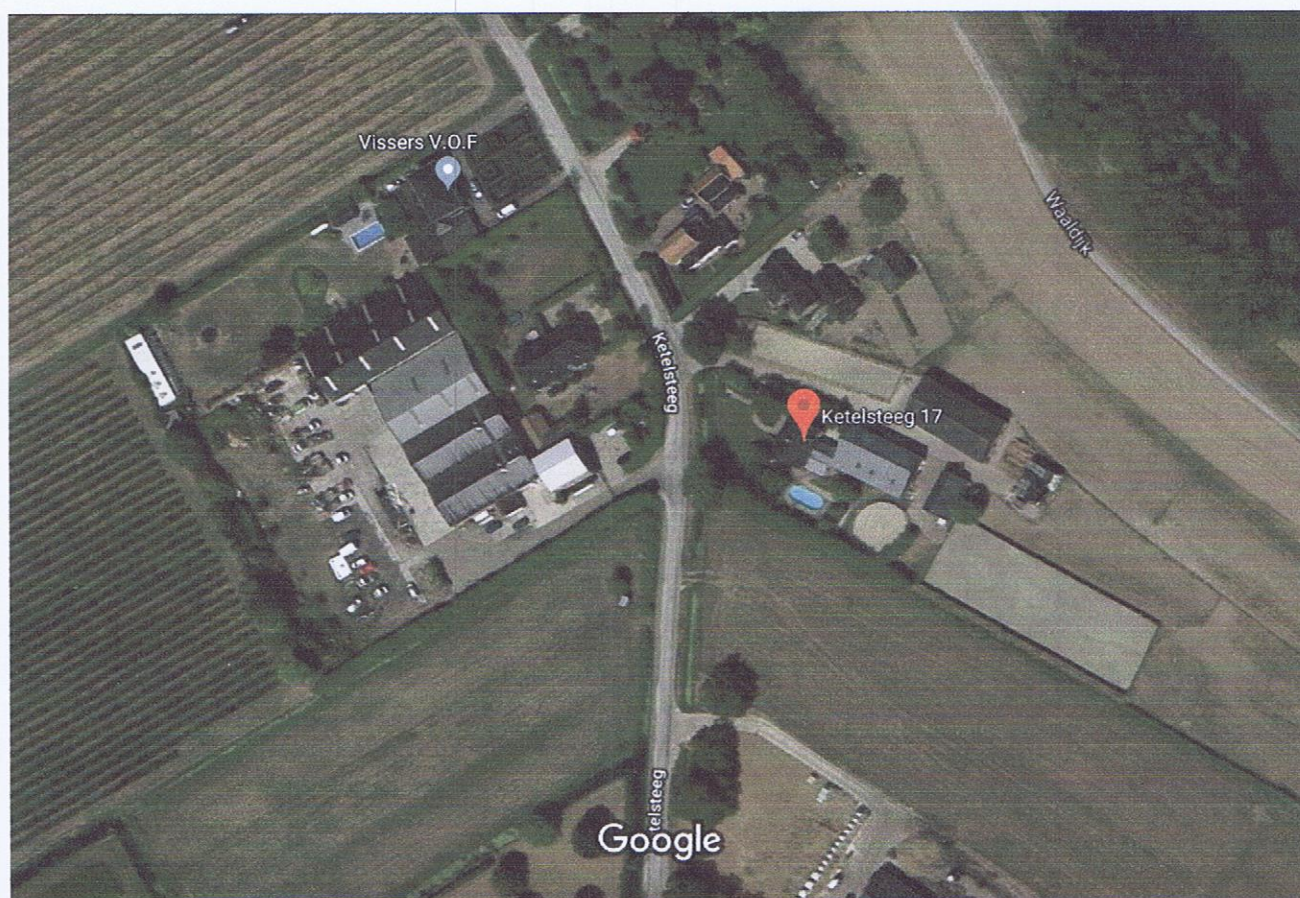
Zaltbommel, Gelderland

Google

Kenmerk ODR 0214123336

gewijzigd: a: b: c: d: e:	Project:	Legaliseren van een paardenhouderij	D.D. 03 - 09 - 2019	
	Adres:	Ketelsteeg 17	Schaal 1 a 200 Schaal 1 a Schaal 1 a	
	Plaats:	5327 KN Hurwenen		
	Melder:	M. van Alphen		
	Adres:	Ketelsteeg 17	Get: JCK	
	Plaats:	5327 KN Hurwenen		
	Tel.	06-51046130		
	E-Mail	mijndertvanalphen@xs4all.nl		
	Maatvoering in het werk controleren		Blad	L.1
	Bouwkundig Advies Buro Kraaij Burgerstraat 16 5311 CX Gameren Tel. Fax 0418-561304			
		Mobiel 06 - 23971306	K.V.K. Midden - Nederland nummer 58752153 E-Mail advkraaij@hetnet.nl	

Google Maps Ketelsteeg 17



Afbeeldingen ©2019 Google, Afbeeldingen ©2019 Aerodata International Surveys, Maxar Technologies, Kaartgegevens ©2019

20 m



Ketelsteeg 17

5327 KN Hurwenen



Route



Opslaan



In de buurt



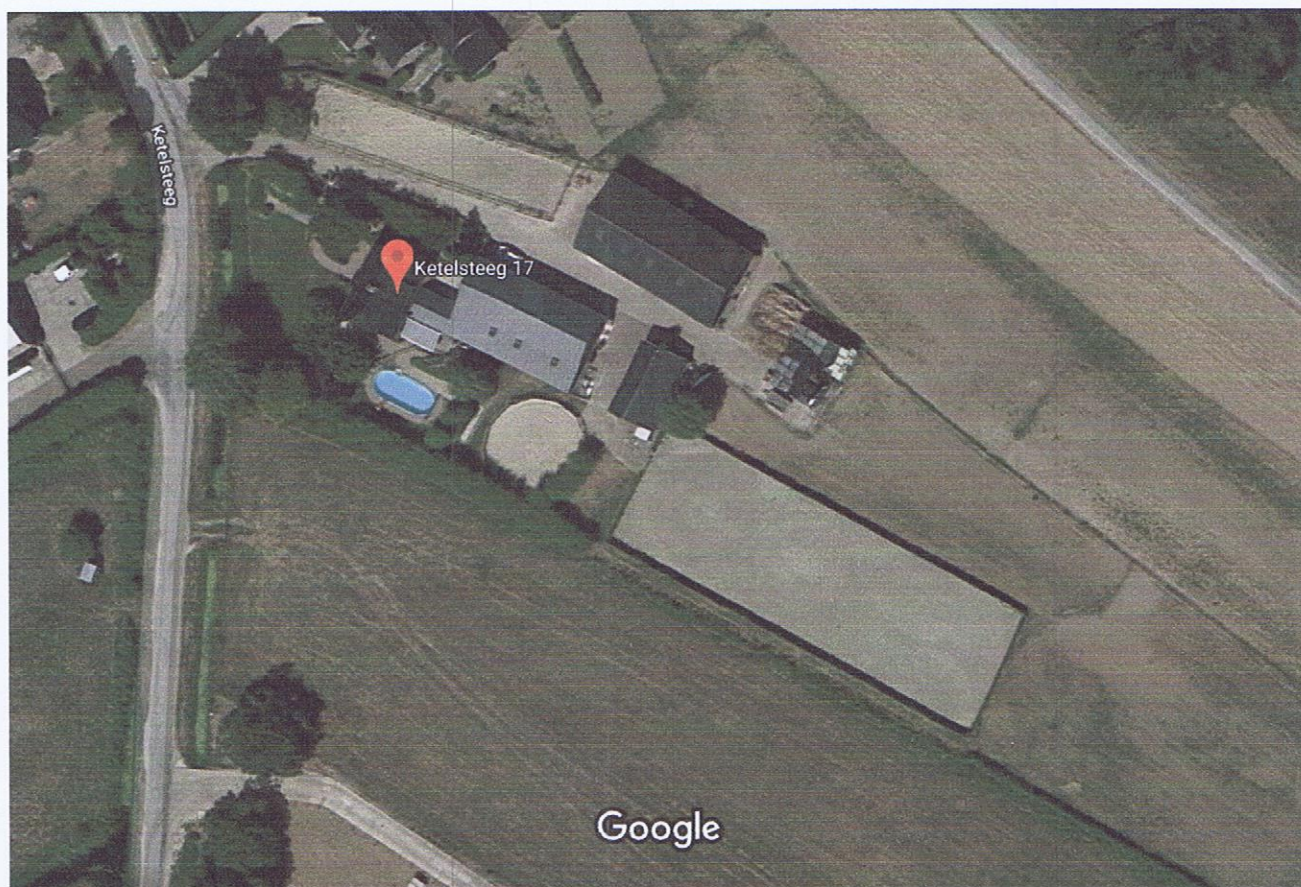
Naar je telefoon verzenden



Delen

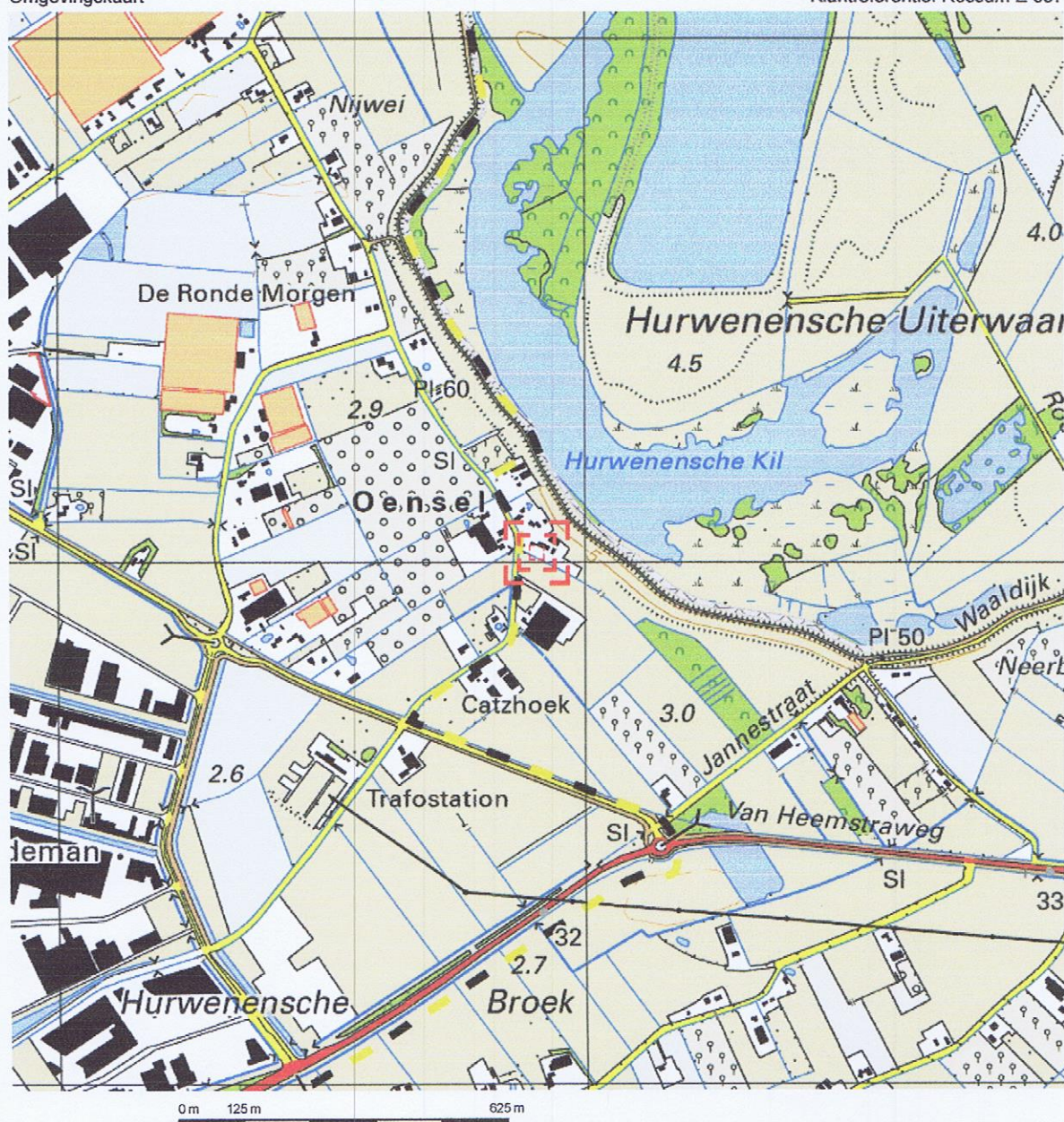
R73M+XP Maasdriel

Google Maps Ketelsteeg 17



Afbeeldingen ©2019 Google, Afbeeldingen ©2019 Aerodata International Surveys, Maxar Technologies, Kaartgegevens ©2019

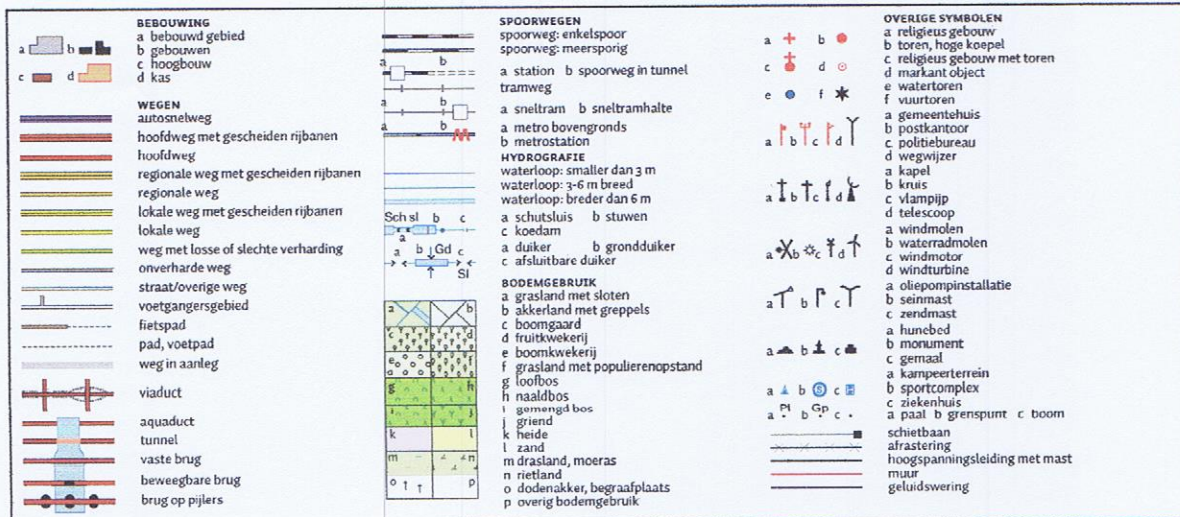
20 m



Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object Rossum E 637
Ketelsteeg 17, 5327KN Hurwenen
CC-BY Kadaster.





0 m 5 m 25 m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing
- Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 september 2019
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel

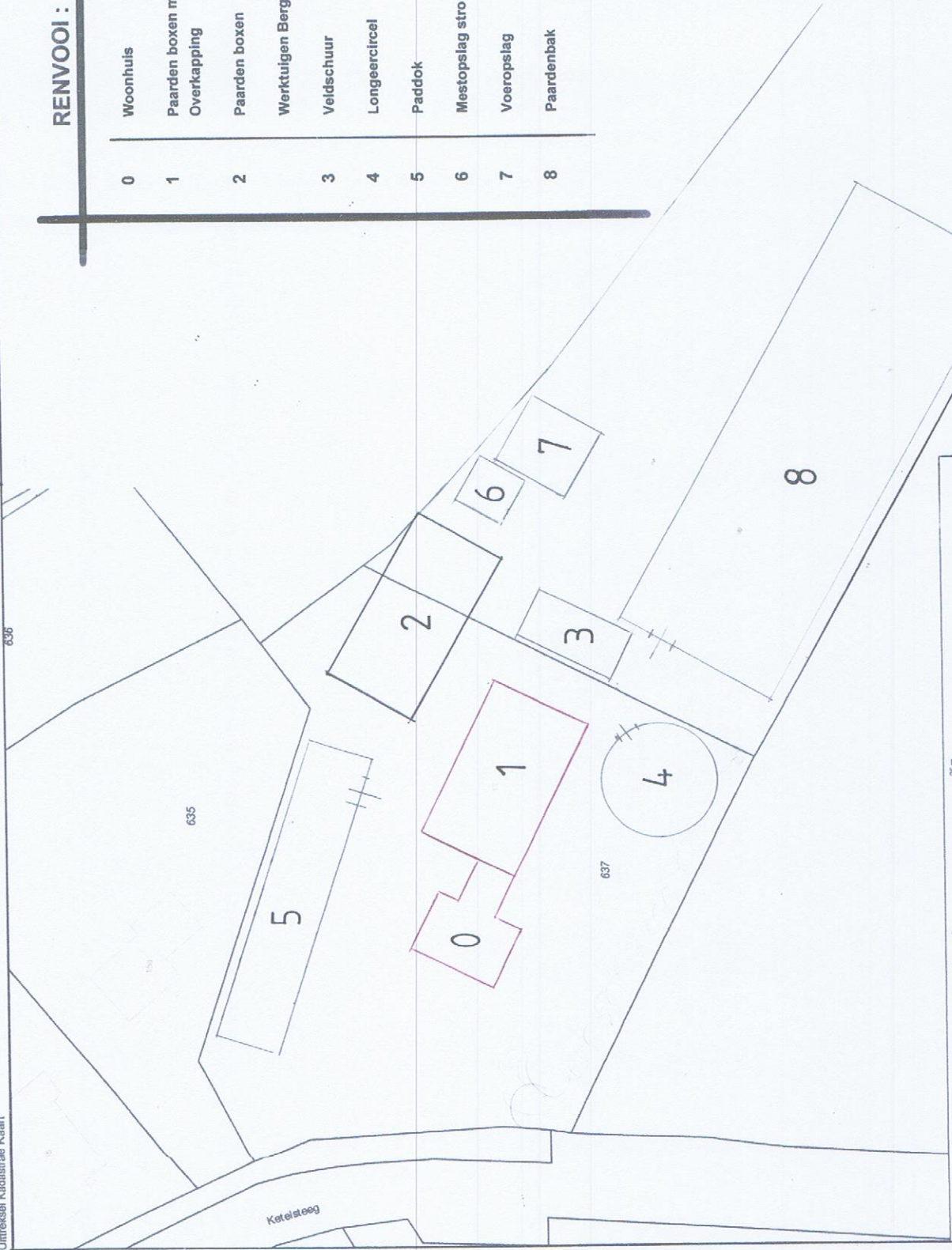
Rossum
E
637



Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

RENVOOI :

0	Woonhuis	
1	Paarden boxen met wasplaats Overkapping	4 paarden in boxen op stro
2	Paarden boxen	6 paarden in boxen op stro
	Werktuigen Berging	4 jonge paarden in box op stro
3	Veldschuur	stro opslag
4	Longeercircl	ø 14.000
5	Paddok	7.500 x 38.000
6	Mestopslag stro	6.000x 6.000
7	Voeropslag	9.500 x 9.500 (balen gras)
8	Paardenbak	20.000 x 60.000



0 m 5 m 25 m

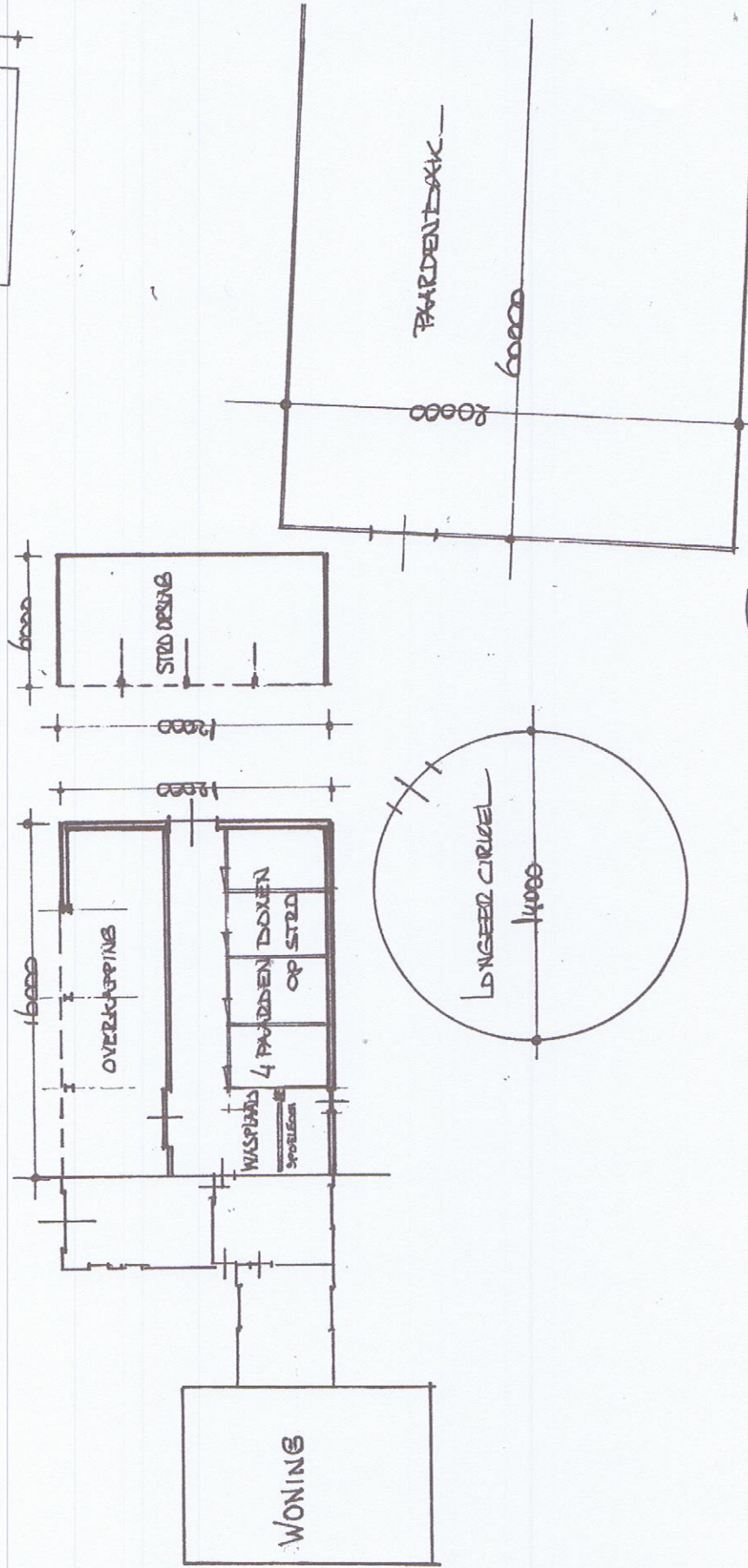
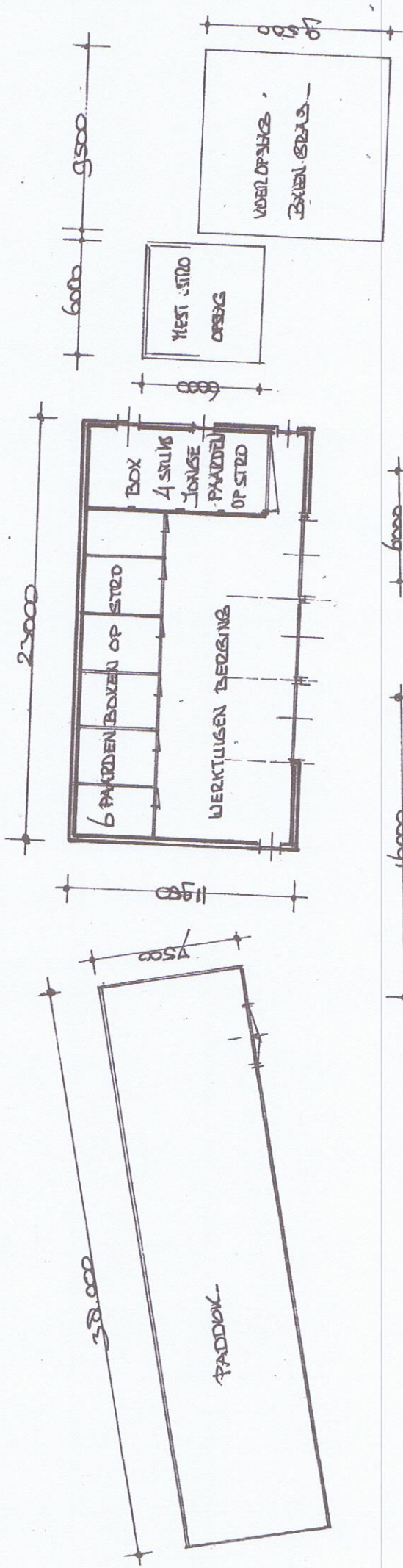
Schaal 1:500

12345
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Beoorsluiting
Overig toelichting

Kadastrale gemeente
Rossum
Sectie
E
Perceel
637

De Dienst voor het kadastraal register is op 2 september 2019
Dit kadastraal register is opgesteld op 2 september 2019
De Dienst voor het kadastraal register is opgesteld op 2 september 2019

FORMAAT A3



PLATTEGROND PARDENHOUDERY 14 PARDEN SCHAL 1A200 FORMAT

A3.