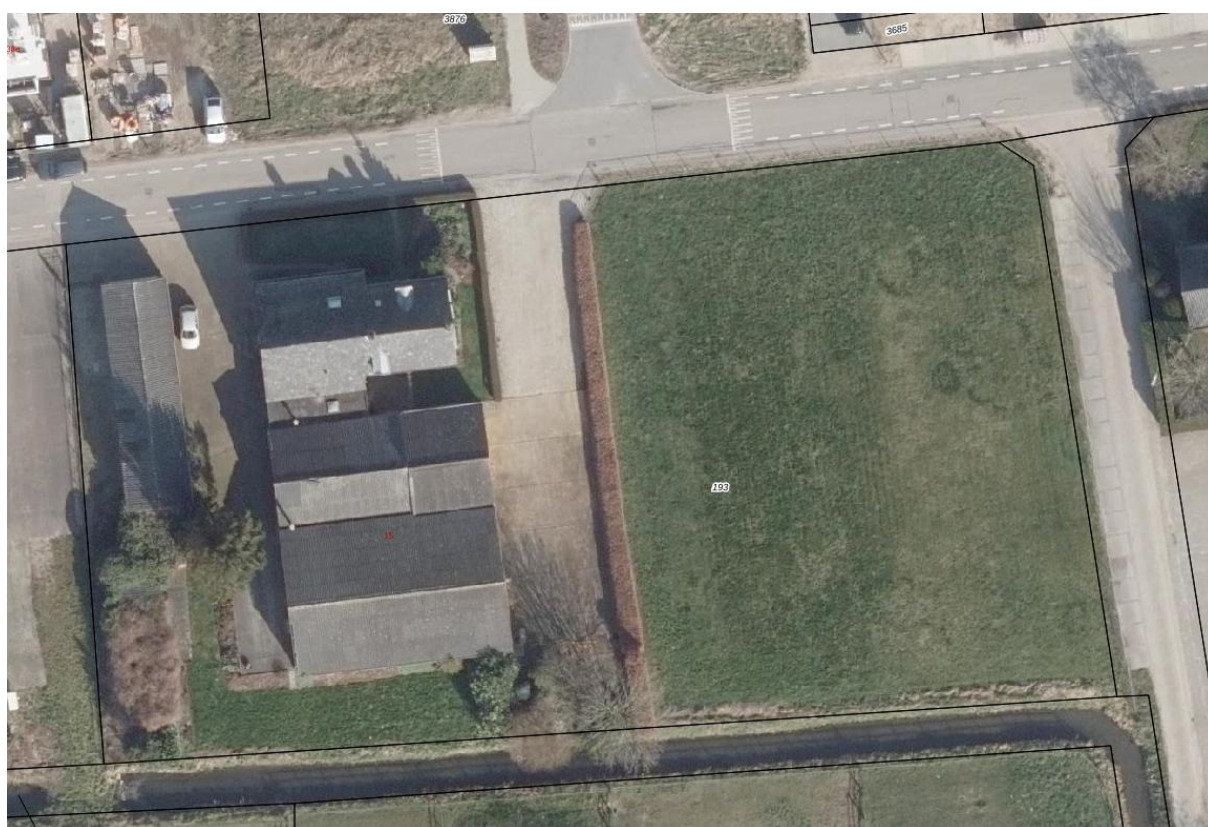


# Motivering wijziging omgevingsplan Maasdriel

Plannaam : TAM-omgevingsplan Hoorzik 15, hoofdstuk 22c  
 Documentdatum : 2 juli 2026  
 Versie : 1  
 Status : Vastgesteld  
 TAM Imro-code : NL.IMRO.0263.TAMOP22c-VG01



## **Colofon**

## **Arvalis ZBG**

Kantoor 's-Hertogenbosch  
Onderwijsboulevard 225  
5223 DE 's-HERTOGENBOSCH  
Postbus 100  
5201 AC 's-HERTOGENBOSCH

## INHOUDSOPGAVE

|           |                                                                                                                                  |           |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Inleiding .....</b>                                                                                                           | <b>5</b>  |
| 1.1       | Algemeen.....                                                                                                                    | 5         |
| 1.2       | Omschrijving plangrens / ligging plangebied .....                                                                                | 5         |
| 1.3       | Omschrijving huidige situatie.....                                                                                               | 5         |
| 1.4       | Omschrijving voorgenomen ontwikkeling.....                                                                                       | 6         |
| 1.5       | Omgevingsplan .....                                                                                                              | 8         |
| <b>2.</b> | <b>Planbeschrijving.....</b>                                                                                                     | <b>10</b> |
| 2.1       | Ruimtelijke vertaling.....                                                                                                       | 10        |
| 2.1.1     | Bestaande situatie .....                                                                                                         | 10        |
| 2.1.2     | Plan (ontwerp en eindsituatie).....                                                                                              | 10        |
| 2.2       | Kaders voor ruimtelijke ontwikkeling .....                                                                                       | 11        |
| 2.2.1     | Kaders omgevingskwaliteit.....                                                                                                   | 11        |
| 2.2.2     | Verkeer en parkeren .....                                                                                                        | 12        |
| <b>3.</b> | <b>Beleidskaders.....</b>                                                                                                        | <b>14</b> |
| 3.1       | Rijksbeleid .....                                                                                                                | 14        |
| 3.1.1     | Nationale omgevingsvisie (NOVI).....                                                                                             | 14        |
| 3.2       | Provinciaal beleid .....                                                                                                         | 14        |
| 3.2.1     | Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.....                                                                                              | 14        |
| 3.2.2     | Omgevingsverordening provincie Gelderland .....                                                                                  | 15        |
| 3.3       | Regionaal beleid.....                                                                                                            | 16        |
| 3.3.1     | Regionale woonagenda en Regionaal Woningbouwprogramma .....                                                                      | 16        |
| 3.3.2     | Regionaal Programma Werklocaties 2020-2024 .....                                                                                 | 17        |
| 3.4       | Gemeentelijk beleid.....                                                                                                         | 18        |
| 3.4.1     | Omgevingsvisie Bommelerwaard .....                                                                                               | 18        |
| 3.4.2     | Integraal veiligheidsplan .....                                                                                                  | 18        |
| 3.4.3     | Structuurvisie Maasdriel 2020+ .....                                                                                             | 18        |
| 3.4.4     | Kernvisies Ammerzoden, Hedel en Kerkdriel.....                                                                                   | 20        |
| 3.4.5     | Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025.....                                                                                           | 20        |
| 3.4.6     | Landschapsplan Bommelerwaard .....                                                                                               | 21        |
| 3.4.7     | VAB beleidskader.....                                                                                                            | 21        |
| 3.4.8     | Overig gemeentelijk beleid.....                                                                                                  | 23        |
| <b>4.</b> | <b>Instructies en Omgevingsaspecten .....</b>                                                                                    | <b>24</b> |
| 4.1       | Instructieregels Rijk (Bkl).....                                                                                                 | 24        |
| 4.1.1     | Dienstenrichtlijn (art. 5.1a Bkl) .....                                                                                          | 24        |
| 4.1.2     | Waarborgen van de veiligheid (5.1.2 Bkl) .....                                                                                   | 24        |
| 4.1.3     | Beschermen van de waterbelangen (5.1.3 Bkl).....                                                                                 | 25        |
| 4.1.4     | Beschermen van de gezondheid en van het milieu (5.1.4 Bkl) .....                                                                 | 32        |
| 4.1.5     | Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (§ 5.1.5Bkl).....                              | 40        |
| 4.1.6     | Behoud van ruimte voor toekomstige functies (§ 5.1.6 Bkl) .....                                                                  | 44        |
| 4.1.7     | Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (§ 5.1.7 Bkl) ..... | 44        |
| 4.1.8     | Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (§ 5.1.8 Bkl) .....                                | 44        |

|                       |                                                                    |           |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.2                   | Instructieregels provincie Gelderland .....                        | 45        |
| 4.3                   | Gezondheid .....                                                   | 46        |
| 4.4                   | Besluit milieueffectrapportage.....                                | 50        |
| 4.5                   | Natuur .....                                                       | 51        |
| 4.5.1                 | Natuurnetwerk Nederland (NNN) .....                                | 52        |
| 4.5.2                 | Gebiedsbescherming .....                                           | 52        |
| 4.5.3                 | Natura2000.....                                                    | 53        |
| 4.5.4                 | Flora- en fauna.....                                               | 54        |
| 4.6                   | Klimaatadaptatie .....                                             | 55        |
| 4.7                   | Niet-gesprongen Conventionele Explosieven .....                    | 56        |
| 4.8                   | Beperkingengebieden.....                                           | 57        |
| 4.9                   | Kabels en leidingen .....                                          | 58        |
| 4.10                  | Verkeer en parkeren .....                                          | 58        |
| <b>5.</b>             | <b>Juridische planopzet .....</b>                                  | <b>60</b> |
| 5.1                   | Wijzigingsbesluit .....                                            | 60        |
| 5.2                   | Analoge kaart .....                                                | 60        |
| 5.3                   | Juridische planopzet .....                                         | 60        |
| <b>6.</b>             | <b>Uitvoerbaarheid .....</b>                                       | <b>61</b> |
| 6.1                   | Economisch .....                                                   | 61        |
| 6.1.1                 | Financieel economische uitvoerbaarheid .....                       | 61        |
| 6.2                   | Maatschappelijk .....                                              | 61        |
| 6.2.1                 | Participatie.....                                                  | 61        |
| 6.2.2                 | Zienswijzen.....                                                   | 61        |
| <b>7.</b>             | <b>Conclusie.....</b>                                              | <b>62</b> |
| 7.1                   | Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties .....         | 62        |
| 7.2                   | Handhaving .....                                                   | 63        |
| <b>Bijlagen .....</b> |                                                                    | <b>64</b> |
| Bijlage 1:            | Akoestisch onderzoek .....                                         | 64        |
| Bijlage 2:            | Bodemonderzoek .....                                               | 64        |
| Bijlage 3:            | Landschappelijke inpassing .....                                   | 64        |
| Bijlage 4:            | Asbestonderzoek.....                                               | 64        |
| Bijlage 5:            | Weging van het waterbelang (watertoets) .....                      | 64        |
| Bijlage 6:            | Quick scan Flora- en fauna .....                                   | 64        |
| Bijlage 7:            | Omgevingsdialoog.....                                              | 64        |
| Bijlage 8:            | Onderbouwing stikstofdepositie gebruiks_sloop-aanlegfase .....     | 64        |
| Bijlage 9:            | AERIUS_projectberekening_berekening gebruiksfase.....              | 64        |
| Bijlage 10:           | AERIUS_projectberekening_berekening gebruik_sloop_aanlegfase ..... | 64        |
| Bijlage 11:           | Alternatieve werkmethode Hoorzik 15 .....                          | 64        |

# 1. Inleiding

## 1.1 Algemeen

Aan de Hoorzik 15 in Kerkdriel is het bedrijf van onze cliënt en initiatiefnemer gelegen. Op dit bedrijf is een paddenstoelenkwekerij gevestigd. De zoon is tevens woonachtig op deze locatie. Mevrouw is op een leeftijd dat overdracht van de locatie aan de orde is. De zoon wenst op de locatie te blijven wonen, maar wil het bedrijf niet voortzetten omdat dit economisch niet rendabel is. Door alle betrokkenen is naar een alternatieve invulling gezocht. In de beoogde situatie wil de initiatiefnemer de bedrijfsbebouwing slopen en op het direct aangrenzend perceel een woning plaatsen. Om tot dit doel te komen is een wijziging van het omgevingsplan (TAM-IMRO) noodzakelijk.

Initiatiefnemer heeft op 17 december 2021 een principeverzoek ingediend om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. Het college van B&W van de gemeente Maasdriel heeft op 17 februari 2022 besloten om in principe onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het gevraagde.

Middels onderhavige toelichting wordt uiteengezet dat er bij de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een "goede ruimtelijke ordening" en dat er aan de wijziging van het omgevingsplan ter plaatse van Hoorzik 15 te Kerkdriel, niets in de weg staat.

## 1.2 Omschrijving plangrens / ligging plangebied

Het plangebied aan Hoorzik 15 is gelegen ten noordwesten van de dorpskern Kerkdriel. Het bedrijf is gelegen aan de rand van de bebouwde kern van Kerkdriel. In de directe omgeving van de locatie zijn recent enkele nieuwbouwwijken ontwikkeld. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Maasdriel, gemeentecode MDL01 sectie N, nummer 3949 en 3950. In figuur 1-1 is de ligging van de initiatieflocatie weergegeven.



Figuur 1-1: Situering plangebied

## 1.3 Omschrijving huidige situatie

Het paddenstoelenbedrijf van initiatiefnemer bestaat uit een woonhuis met direct daarachter 2 gebouwen met champignoncellen en aan de westkant een opslaggebouw. De woning is nog in goede staat. De bedrijfsgebouwen zijn samen circa 630 m<sup>2</sup> groot. Het gebouw aan de westzijde

van de locatie is in gebruik voor de werktuigen en is circa 200 m<sup>2</sup> groot. Het gebouw met de champignoncellen is circa 430 m<sup>2</sup> groot. Deze locatie heeft een bouwvlak van circa 2.200 m<sup>2</sup>. Aangrenzend, ten oosten van de locatie ligt een perceel dat agrarisch in gebruik is, het perceel is eigendom van de initiatiefnemers. Dit perceel is circa 2.000 m<sup>2</sup> groot.

De bedrijfsgebouwen op de locatie zijn verouderd. De zoon woont ook op deze locatie. Het overnemen en opvolgen van het bedrijf zou betekenen dat er veel aangepast dient te worden aan de huidige gebouwen. Het zou economisch niet rendabel zijn om dit te doen.

De locatie van het bedrijf speelt hier tevens een rol in. Het is gelegen aan de rand van de bebouwde kom van Kerkdriel. In de directe omgeving zijn recent enkele nieuwbouwwijken ontwikkeld (Kersen- en paddenstoelenbuurt) en worden steeds meer Woonbestemmingen en wijken gerealiseerd. Herbouw of uitbreiding van het bedrijf is hierdoor niet wenselijk voor omwonenden.

Het bedrijf van initiatiefnemers is, mede door onderhavige wens niet geüpdatet en initiatiefnemers overwegen het bedrijf te beëindigen. Het beleidskader "Hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied (VAB) Bommelerwaard en de ligging tegen de bebouwde kom bieden ontwikkelingsmogelijkheden.

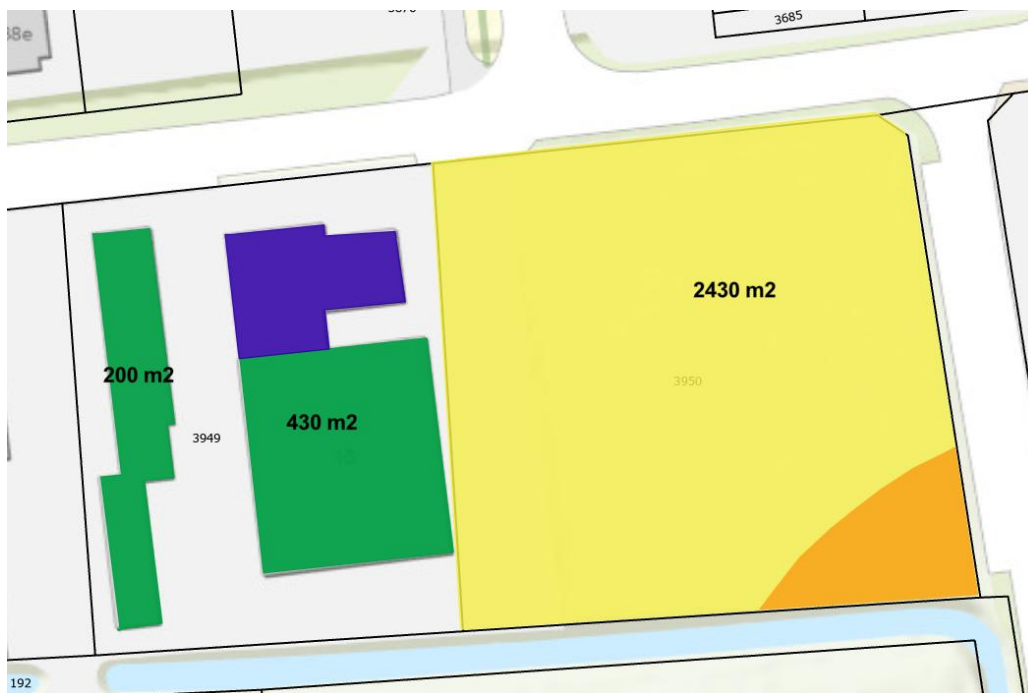
## **1.4 Omschrijving voorgenomen ontwikkeling**

In de beoogde situatie wil de initiatiefnemer het bedrijf definitief beëindigen, alle bedrijfsgebouwen saneren en het naastgelegen perceel ontwikkelen.

Op basis van het VAB beleid, dat is vastgesteld door de gemeenten Zaltbommel en Maasdriel op 30 maart 2017, is het voor de initiatiefnemer mogelijk om één vrijstaande woning te ontwikkelen. Er is sprake van sloop van minimaal 400 m<sup>2</sup> bedrijfsgebouwen voor de paddenstoelenteelt. Deze vrijstaande woning wordt ontwikkeld op het aangrenzende perceel.

De huidige bedrijfswoning zal blijven staan. De bestemming van het gehele perceel zal gelijktijdig aangepast worden in bestemming 'Wonen'. In afbeelding 2-1 is de huidige situatie geschetst. De huidige woning is paars geschetst. De groene bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Dit is 430 m<sup>2</sup> + 200 m<sup>2</sup>. Op het naastgelegen perceel in geel, beoogd initiatiefnemer een woning te ontwikkelen en is eigendom van initiatiefnemer.

Afbeelding 1-3 en 1-4 geven de huidige situatie weer vanuit het straatbeeld.



Afbeelding 1-2: beoogde situatie



Afbeelding 1-3: naastgelegen perceel beoogde woning



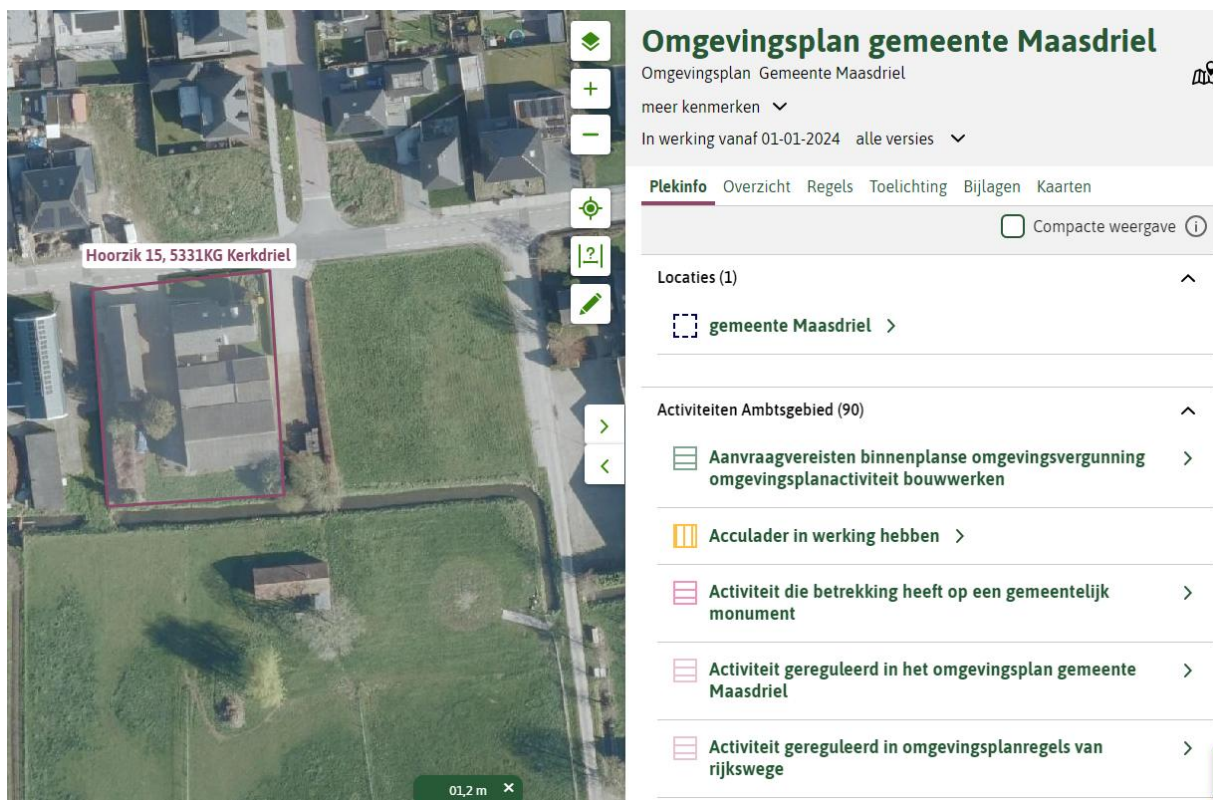
*Afbeelding 1-4: naastgelegen perceel beoogde woning*

In hoofdstuk 2 van deze onderbouwing is het landschappelijke inpassingsplan uitgewerkt, in afbeelding 2-2 wordt deze weergegeven en geeft een duidelijk beeld van de beoogde ontwikkeling. De gehele landschappelijke inpassing is te vinden in bijlage 3.

In het vigerende omgevingsplan is geen artikel opgenomen om tot de beoogde situatie te komen. Er gaat gebruik gemaakt worden van het VAB-beleidskader van de gemeente Maasdriel en Zaltbommel. Om tot de nieuwe situatie te komen, is een TAM-IMRO-plan noodzakelijk.

## **1.5 Omgevingsplan**

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op het vigerende omgevingsplan en de relatie hiervan met het te nemen besluit. Het actuele gemeentelijke beleid is opgenomen in paragraaf 3.6. Per 01 januari 2024 is de nieuwe omgevingswet in werking getreden. Dit brengt met zich mee dat er per gemeente slechts één omgevingsplan wordt gehanteerd. Dit omgevingsplan is op gemeentelijk niveau de vervanger van alle vigerende bestemmingsplannen ten tijde van 31 december 2023 en bestaat uit een tijdelijk en een nieuw deel. Op basis van art. 22.1 sub a Omgevingswet worden bestemmingsplannen als tijdelijk deel overgenomen in het omgevingsplan, totdat de gemeente deze tijdelijke regels heeft omgezet naar definitieve regels. Op basis hiervan wordt er in dit principeverzoek gebruik gemaakt van het geldende bestemmingsplan per 31 december 2023 aangezien er nog geen omgevingsplan is opgesteld door de gemeente Maasdriel. Op de locatie zijn de bestemmingsplannen "Buitengebied herziening 2016" zoals vastgesteld op 26 juni 2019 en het parapluplan parkeren zoals vastgesteld op 6 juni 2018 van kracht. De locatie heeft in het vigerend bestemmingsplan de enkelbestemming "Agrarisch", de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 3" en de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch paddenstoelenteelt".



Figuur 1-5: Uitsnede plankaart vigerend omgevingsplan

## 2. Planbeschrijving

In dit hoofdstuk is de beschrijving van het plangebied weergegeven. Zowel voor de huidige als de boogde situatie.

## 2.1 Ruimtelijke vertaling

### 2.1.1 Bestaande situatie

### Karakteristiek gebied

Het initiatief ligt direct nabij de kern Kerkdriel in het buitengebied. Het gebied is afgelopen jaren veel in ontwikkeling geweest door de komst van de nieuwbouwwijk. De cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van dit gebied worden uiteengezet in de landschappelijke inpassing (Bijlage 3) en hoofdstuk 4.1.4 landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed.

Het gebied rondom de planlocatie is algemeen van aard. Wat inhoudt dat het een algemeen beeld geeft van een champignonkwekerij aan de rand van het dorp. De locatie is veelal ingebouwd tussen huizen.



*Afbeelding 2-1: gebied rondom planlocatie*

### 2.1.2 Plan (ontwerp en eindsituatie)

In het landschappelijke inpassingsplan wordt vorm gegeven aan de inpassing, rekening houdend met de bestaande situatie en de door de gemeente bepaalde uitgangspunten.



Afbeelding 2-2: Landschappelijke inpassing

## 2.2 Kaders voor ruimtelijke ontwikkeling

### 2.2.1 Kaders omgevingskwaliteit

Gemeenten moeten landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit meenemen bij het uitoefenen van taken en bevoegdheden. Er gelden beperkt instructieregels van het Rijk. Een goede omgevingskwaliteit is opgenomen in de centrale doelstelling (artikel 1,3 Omgevingswet). Dit duidt op het belang van aspecten als cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, stedenbouwkundige kwaliteit en kwaliteit van natuur en landschap. Het gaat daarbij om de menselijke beleving van de fysieke leefomgeving. Maar ook om de waarden die de maatschappij toekent aan de identiteit van gebieden en aan dier- en plantensoorten. Gemeenten moeten landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit meenemen bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties in het omgevingsplan – daaronder valt ook het stellen van regels over activiteiten (denk aan bouwhoogten en bebouwingspercentages bij een ruimtelijke bouwactiviteit). Het initiatief dient bij de verdere uitwerking in ieder geval aan de volgende beleidsdocumenten te voldoen voor wat betreft omgevingskwaliteit:

- Landschapsplan Bommelerwaard;
- Welstandnota Maasdriel;
- Deelvisie groen- en bomen.

Vanuit het oogpunt van Omgevingskwaliteit stelt de gemeente Maasdriel concrete randvoorwaarden aan initiatieven. De randvoorwaarden zijn voornamelijk gericht op onderwerpen die aan bod komen bij de daadwerkelijke bouw van het beoogde huis, zoals massa en vorm,

uiterlijk, energie-warmte transitie, etc. Bij de bouwaanvraag worden deze onderwerpen puntsgewijs behandeld.

### **2.2.2 Verkeer en parkeren**

#### *Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (Gvvp)*

Het oude recht (het recht van voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet) bevatte regels over het opstellen van een Verkeers- en vervoerplan (artikel 9 Planwet verkeer en vervoer). De Omgevingsvisie uit de Omgevingswet komt in de plaats van dit sectorale strategisch beleidsdocument. In Maasdriel is het verkeers- en vervoersplan nog niet opgenomen in de omgevingsvisie. Uiterlijk in 2026 zal dat wel het geval zijn. Toch moet al rekening gehouden worden met de uitgangspunten uit het Gvvp. In algemene zin moeten ruimtelijke ontwikkelingen in het kader van een goede ruimtelijke ordening getoetst worden aan de verkeersverwachting over 10 jaar. Daarvoor is een prognose van toekomstige intensiteiten in/van een verkeersmodel (prognosejaar) belangrijk. Een eerste toets richt zich daarbij of de ruimtelijke ontwikkeling al in het verkeersmodel is opgenomen en of dat in de juiste omvang (aantallen woningen, voorzieningen e.d.) is gebeurt. Daarvoor is een prognose van toekomstige intensiteiten in/van een verkeersmodel (prognosejaar) belangrijk.

Binnen het plangebied dient een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor.

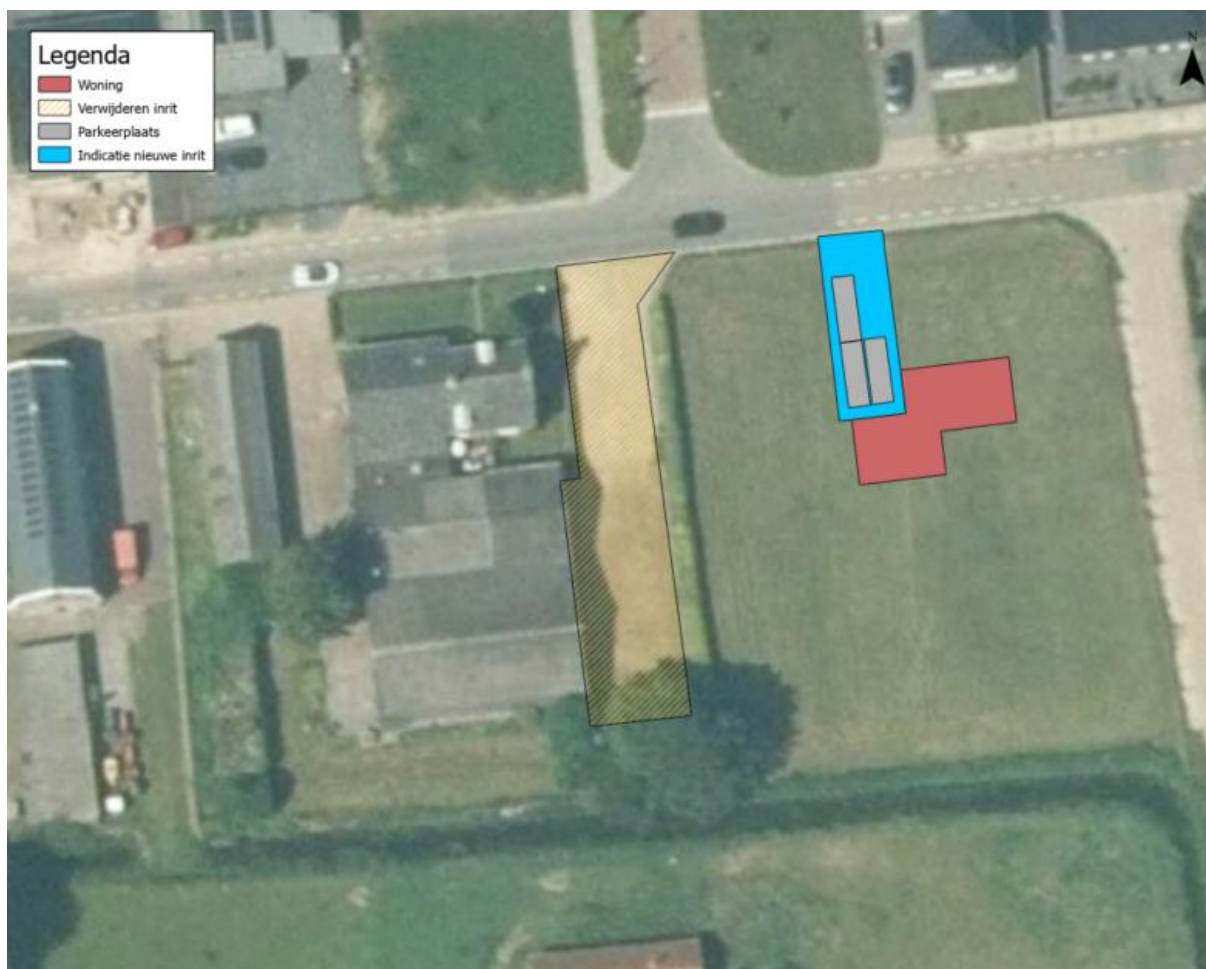
De nieuwe woning wordt via de Hoorzik ontsloten. Beoordeeld dient te worden of de verkeerswegaanpak berekend is op een eventuele toename in verkeersbewegingen. In de beoogde situatie zal het aantal verkeersbewegingen niet toenemen ten opzichte van de bestaande situatie. Er is reeds een bedrijfswoning aanwezig, welke niet zal worden gesaneerd. Daarbij wordt een nieuwe burgerwoning ontwikkeld. De verkeersbewegingen ten behoeve van en naar het (voormalige) agrarische bedrijf komen te vervallen. In de praktijk zal er sprake zijn van een afname van het aantal verkeersbewegingen. De voormalige bedrijfsfunctie heeft een hogere verkeersaantrekkende werking dan de beoogde burgerwoning. Omdat er sprake is van een afname van het aantal verkeersbewegingen zal het verkeersafwikkelende vermogen van de verkeerswegen niet worden aangetast.

Voor de bedrijfswoning blijft de bestaande inrit aan de westzijde van de woning gehandhaafd, de inrit aan de oostzijde van de woning wordt gesaneerd. Ten behoeve van de nieuwe woning zal een nieuwe inrit gerealiseerd moeten worden. De nieuwe inrit wordt aangesloten op de Hoorzik. Op figuur 2-3 is de beoogde inrit weergegeven.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat. De gemeente Maasdriel heeft al lange tijd haar parkeerbeleid met bijbehorende parkeernormen in haar bouwverordening vastgelegd. Sinds de inwerkingtreding van de Reparatiewet BZK 2014 geldt echter dat stedenbouwkundige voorschriften uit de gemeentelijke bouwverordening in een omgevingsplan geregeld moeten worden. Hiervoor is op 6 juni 2018 voor het gehele grondgebied van de gemeente Maasdriel een partiële herziening met de naam 'paraplubestemmingsplan parkeren 2018' vastgesteld.

In de regels van dit bestemmingsplan is bepaald dat een omgevingsvergunning voor bouwen of veranderen van functie slechts wordt verleend als vast staat dat voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de beleidsregels van de parkeernota 2020 wordt gerealiseerd.

Voor de functie wonen is in de parkeernota 2020 een parkeernorm van 3,0 parkeerplaatsen per woning opgenomen. Uitgangspunt is dat de initiatiefnemer de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein realiseert. In totaal zullen er 2x3 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd dienen te worden. In de bestaande situatie is reeds een bedrijfswoning aanwezig, bij deze bedrijfswoning is in de huidige situatie voldoende ruimte om 3 parkeergelegenheden te realiseren. Daarnaast zal in de beoogde situatie voldoende ruimte binnen de nieuwe woonbestemming aanwezig dienen te zijn om te voorzien in 3 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zijn zichtbaar op onderstaande afbeelding.



*Afbeelding 2-3: Beoogde situatie inritten en parkeerplaatsen*

Er is geen structurele aanpassingen of uitbreiding voor parkeergelegenheid noodzakelijk op publiek terrein. Beide woningen zullen voorzien worden van 3 parkeerplaatsen op eigen terrein.

## 3. Beleidskaders

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Conclusie:

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied en past binnen de prioriteiten van de NOVI.

### 3.2 Provinciaal beleid

#### 3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Gelderland is omschreven in de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is op 19 december 2018

vastgesteld. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid over onderwerpen als ruimte, water, mobiliteit, economie, natuur en landbouw.

Voor de uitvoering van de Omgevingsvisie werkt de provincie verder aan de lopende activiteiten op het terrein van onder andere ruimte, mobiliteit, natuur en water. In de Omgevingsvisie heeft de provincie twee doelen geformuleerd die de rol en de kerntaken van de provincie benadrukken:

- Een duurzame economische structuurversterking;
- Het borgen van de kwaliteit en de veiligheid van de leefomgeving.

De provincie streeft ernaar om vraag en aanbod op de woningmarkt met elkaar in balans te brengen en te houden. In de regionale woonagenda agenderen alle (relevante) partijen in een regio de regionale opgaven op het gebied van wonen. De provincie is één van de partijen. De agenda gaat onder meer over hoe partijen met elkaar invulling geven aan flexibiliteit, levensloopbestendigheid, betaalbaarheid, het aandeel "huur" en andere kwaliteiten waaraan behoefte is. De provincie maakt op regionale schaal afspraken met gemeenten en woningbouwcorporaties over de woningvoorraad op basis van een recente huishoudenprognose. De kwantitatieve regionale afspraken worden vastgelegd in het regionaal woonprogramma. Nieuwe woningen moeten inspelen op de toekomstige vraag.

De Omgevingsvisie is concreet uitgewerkt in de hierna beschreven Omgevingsverordening Gelderland. Deze bevat concrete regels waaraan de beoogde ontwikkeling in de volgende paragraaf wordt getoetst.

### **3.2.2 Omgevingsverordening provincie Gelderland**

Per 2 januari 2024 is de Omgevingsverordening provincie Gelderland in werking getreden. Vanuit de Omgevingswet moet de provincie naast een omgevingsvisie ook een omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken.

In de Omgevingsverordening staan regels voor:

- De fysieke leefomgeving;
- Activiteiten die onderdelen van de fysieke leefomgeving wijzigen;
- De uitoefening van taken of bevoegdheden door bestuursorganen om te voldoen aan doelstellingen voor de fysieke leefomgeving.

Voor het beschermen van de provinciale belangen bevat de omgevingsverordening verschillende typen regels. De belangrijkste drie typen regels zijn de algemene regels, de instructieregels en de beoordelingsregels:

- a. Algemene regels richten zich rechtstreeks tot burgers en bedrijven. Het gaat om verboden of geboden, vaak met een vergunning- of meldingsplicht voor activiteiten in bepaalde gebieden zoals een grondwaterbeschermingsgebied, stiltegebied of een beperkingengebied rondom een provinciale weg.
- b. Instructieregels richten zich tot bestuursorganen: Gedeputeerde Staten en de besturen van gemeenten en waterschappen. De meeste instructieregels gaan over de inhoud van het omgevingsplan. Diezelfde regels gelden ook voor het projectbesluit.
- c. Beoordelingsregels richten zich tot het bevoegd gezag en bieden een afwegingskader bij het toetsen van een aanvraag om een omgevingsvergunning of van een melding.

In paragraaf 5.7.1 van de omgevingsverordening zijn instructieregels opgenomen voor woonlocaties en recreatiewoningen.

De paragraaf (artikel 5.62) is opgenomen met het oog op een evenwichtige en toekomstbestendige woningvoorraad in Gelderland en een duurzame exploitatie van recreatieparken.

Per regio stellen gemeentebesturen samen met Gedeputeerde Staten een regionale woonagenda op (artikel 5.63). Deze agenda bevat in ieder geval afspraken over:

- a. Het versnellen van de woningbouw;
- b. Het duurzaam bouwen van woningen;
- c. Het bouwen van betaalbare woningen;
- d. Het bouwen van flexibele woningen; en
- e. Het toekomstbestendig maken bestaande woningvoorraad.

De regionale woonagenda wordt ten minste eenmaal in de vier jaar geactualiseerd en wordt voorts tussentijds geactualiseerd zodra gewijzigde omstandigheden daartoe aanleiding geven.

Volgens artikel 5.64 laat een omgevingsplan nieuwe woningen alleen toe als die ontwikkeling past binnen de regionale woonagenda. Als een ontwikkeling niet pas binnen de regionale woonagenda, kan een omgevingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda die ontwikkeling toch toelaten als:

- a. De gemeentebesturen in de regio in de gelegenheid zijn gesteld een zienswijze daarover naar voren te brengen; en
- b. Gedeputeerde Staten met deze ontwikkeling instemmen.

De locatie is gelegen in de streek Bommelerwaard. In artikel 5.36 is een regel opgenomen voor ontwikkelingen in dit gebied:

- Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op locaties binnen de Gelderse streek Bommelerwaard wordt bij een nieuwe activiteit of ontwikkeling rekening gehouden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap zoals bedoeld in de bijlage 'Kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen landschap Gelderse streek Bommelerwaard'.

In paragraaf 3.4 wordt de ontwikkeling nader getoetst aan de regionale woonagenda en aan de kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen landschap Gelderse streek Bommelerwaard.

Conclusie:

Het initiatief past binnen de beleidskaders van de provinciale omgevingsvisie, omdat de sanering van een champignonnenkwekerij en de toekenning van 1 bouwvlak zorgt voor een duurzaam, economisch krachtig en verbonden Gelderland.

### **3.3 Regionaal beleid**

#### **3.3.1 Regionale woonagenda en Regionaal Woningbouwprogramma**

In de regio Rivierenland wordt actief samengewerkt op het beleidsveld wonen. De gemeenten Buren, Culemborg, Maasdriel, Neder-Betuwe, Tiel, West Betuwe, West Maas en Waal en Zaltbommel hebben hiervoor in samenwerking met de Regio Rivierenland en Provincie Gelderland de Regionale woonagenda Rivierenland 2020-2030 opgesteld. Het doel van de regionale woonagenda is om de woningbouwopgave in de regio af te stemmen. Regionale afstemming moet zorgen voor voldoende woningen, voor de juiste doelgroepen én op de goede plek.

In de woonagenda zijn vijf prioritaire thema's benoemd waarop de acht regionale gemeenten de komende jaren willen samenwerken:

- Continuïteit in productie
- Betaalbaarheid van het wonen
- Flexibiliteit op de woningmarkt

- Wonen en zorg
- Duurzaamheid

Nieuwe woningbouwplannen met 150 woningen of meer worden in het regionale bestuurlijke overleg gedeeld. Onderhavig initiatief voorziet in de ontwikkeling van 1 woning, het plan hoeft dus niet meegenomen te worden in het regionale bestuurlijke overleg.

Voor de gemeente Maasdriel staat de ambitie voor het behoud en versterken van een aantrekkelijk woonklimaat in de Bommelerwaard centraal. De ambitie voor de gemeente is vertaald in een aantal woonthema's: kwaliteit van bestaande woningen; passende woningvoorraad; voldoende betaalbare woningen; wonen, zorg en welzijn; en kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Hierbij zet de gemeente Maasdriel zich in voor passend aanbod in elke kern naar de behoefte van de bewoners. De gemeente wil met de nieuwbouw van woningen in de eerste plaats aansluiten op de lokale behoefte van diverse doelgroepen en met name senioren (50plus).

De voorbereiding en realisatie van woningbouwplannen in Maasdriel is de afgelopen jaren goed op gang gekomen. Vanwege de druk op de woningmarkt wil de gemeente de woningbouwproductie verder versnellen, waarbij nadrukkelijk aandacht blijft voor de kwalitatieve aspecten.

Onderhavig initiatief draagt bij aan de realisatie van woningbouw. Door de beoogde nieuwe woning en met het oog op het landschap worden kwalitatieve aspecten nadrukkelijk meegenomen.

#### Conclusie:

Het initiatief is vanwege de beperkte omvang (een / twee woningen) niet opgenomen in het woningbouwprogramma in de lijst projecten categorie 1 of categorie 2. Voor wat betreft het programma scoort de ontwikkeling echter goed, omdat het bijdraagt aan een beter woonmilieu en door de leegstand van champignoncellen, tegen een woongebied aan, is de urgentie hoog.

### 3.3.2 Regionaal Programma Werklocaties 2020-2024

Met het RPW stelt de regio zich als doel om de bestaande bedrijventerreinen toekomstbestendiger te maken en de lokale, bestaande bedrijvigheid voor (gemeenten in) de regio te behouden.

Bovendien zet de regio in op het behouden van werkgelegenheid met een grote lokale en regionale toegevoegde waarde. Het RPW 2019 biedt het kader voor concrete werk- en projectafspraken tussen de regiogemeenten en provincie Gelderland. Het RPW is:

- Het regionale afsprakenkader voor planning en programmering van bedrijventerreinen tussen Regio Rivierenland en provincie Gelderland.
- De vertaling en uitwerking van de gemeentelijke, regionale en provinciale doelstellingen op het gebied van toekomstbestendige bedrijventerreinen, economische ontwikkeling en ruimtelijk beleid.
- Het toetsingskader voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen in de regio. Dit is in lijn met de provinciale verordening (december 2018, artikel 1.2): nieuwe planontwikkeling wordt slechts toegestaan wanneer regionale afspraken zijn vastgesteld in de regionale programmering.

#### Conclusie:

Het initiatief past binnen de beleidskaders van de RPW, omdat het plan een wooninitiatief is en er meer werkgelegenheid ingevuld kan worden.

## 3.4 Gemeentelijk beleid

### 3.4.1 Omgevingsvisie Bommelerwaard

De gemeenteraad van Maasdriel stelde in 2022 de Omgevingsvisie Bommelerwaard vast. De gemeente Maasdriel heeft gekozen voor leidende principes. Dit hoofdstuk is daarom alleen van toepassing op Maasdriel.

De samenhang tussen kernopgaven wordt door de gemeente met leidende thema's uitgewerkt; 'Bij de uitwerking van de kernopgaven merken wij dat enkele thema's bij vrijwel elke opgave terugkomen. Deze thema's vormen een rode draad door de gehele omgevingsvisie. Wij noemen dit de 'leidende thema's. Dat betekent overigens niet dat de andere kernopgaven niet belangrijk zijn. Hieronder lichten wij dat toe. Uitgangspunt nu: bij alle plannen wordt rekening gehouden met deze leidende thema's. Welke zijn; Gezondheid, Klimaat en Economie en toerisme.

Gezondheid is voor onderliggend plan van toepassing.

Uit jaarlijks onderzoek van de GGD blijkt dat de gezondheid in de Bommelerwaard achter blijft bij het landelijk gemiddelde. Dit krijgt vertaling in ons gezondheidsbeleid, namelijk het stimuleren van een gezonde leefstijl. Daarnaast betreft het aspect gezondheid ook het reduceren van stikstof, stank en geluid. Hiervoor moeten ruimtelijke maatregelen getroffen worden. Dit maakt dat wij in de gemeente Maasdriel gezondheid zien als één van de leidende thema's.

De visie is gebaseerd op bestaand beleid en aangevuld met nieuwe thema's en de Bommelerwaardse

waarden. Het beschrijft de belangrijkste opgaven en ruimtelijke keuzes voor de Bommelerwaard, en voor Maasdriel in het bijzonder, en hoe hieraan uitvoering gegeven wordt. De omgevingsvisie is opgebouwd uit 3 hoofdonderdelen:

- De Bommelerwaarden;
- De Kernopgaven;
- Visie en gebiedsopgaven.

Het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan is uitgewerkt in hoofdstuk 2.2.2.

### 3.4.2 Integraal veiligheidsplan

De gemeente wil dat de inwoners veilig zijn en zich veilig voelen. Dit betekent dat er een afname van overlast en criminaliteit realiseren moet worden, én dat de inwoners zich veilig voelen. Lokaal veiligheidsbeleid vraagt maatwerk, wat tot uiting komt in het kerngericht werken.

Veiligheidsthema's met prioriteit zijn drugsoverlast, sociale veiligheid, zorg- en veiligheid, ondermijnende criminaliteit en fysieke veiligheid.

Conclusie:

Het Integraal veiligheidsplan is wel van toepassing op het initiatief omdat leegstaande gebouwen gesaneerd worden waardoor drugsoverlast of ondermijnende criminaliteit niet toegelaten kan worden. Dit zorgt voor veiligheid in de omgeving.

### 3.4.3 Structuurvisie Maasdriel 2020+

In 2008 heeft het bestuur van de gemeente Maasdriel haar ambitie voor de toekomst verwoord in de visie 'Maasdriel 2020+'. Deze visie kent drie prioriteiten: 'leefbaarheid', 'leefbaarheid' en 'leefbaarheid'. De bevolking van Maasdriel verstaat onder leefbaarheid:

- beschikbaarheid van voldoende goede en betaalbare woningen;
- aanwezigheid van een goede en veilige infrastructuur (wegen, fietspaden, et cetera);
- toegang tot eerstelijns gezondheidszorg en primair onderwijs;
- aanwezigheid van winkels en zakelijke diensten voor dagelijkse boodschappen / behoeften;
- aanwezigheid van recreatieve en sportieve faciliteiten;
- krachtig, actief en gevarieerd verenigingsleven;
- eigen identiteit, sfeer en cultuur;
- hoge kwaliteit van de woonomgeving.

Uitgangspunt voor het woningbouwprogramma is te bouwen voor in elk geval de behoeften van de eigen bevolking, met daarin specifiek aandacht voor de huisvesting van ouderen en jongeren en de ontwikkeling van nieuwe concepten zoals het creëren van werklandschappen en het bouwen in eigen beheer. Parallel daaraan zet de gemeente in op het bouwen voor groei. Groei door te bouwen voor jongeren uit de eigen gemeente en daarnaast het verleiden van jonge koopkrachtige gezinnen van buiten de gemeente om in Maasdriel te komen wonen.

Maasdriel wil inspelen op de kansen die er zijn:

- Maasdriel biedt unieke woonmilieus gekoppeld aan elf kernen met elk hun eigen identiteit en kwaliteit, zoals kleinschaligheid, geborgenheid en sociale cohesie;
- Maasdriel biedt een omgeving met ruimte, groen, natuur, unieke landschappen en vele mogelijkheden tot ontspanning op het land en aan en op het water;
- Maasdriel biedt uitstekende voorzieningen. De basisvoorzieningen heeft Maasdriel in eigen huis en de bovenregionale voorzieningen liggen op een steenworp afstand in Zaltbommel en 's-Hertogenbosch;
- Maasdriel biedt moderne woon- en werklandschappen waarin kleine ondernemingen goed kunnen gedijen en faciliteert startende bedrijven;
- Maasdriel ligt in het midden van het land pal aan de A2 en het spoor, met daarmee een goede ontsluiting richting zowel Brabantstad als de Randstad;
- Maasdriel ligt tussen aan de ene kant de zuidoost flank van de Randstad en aan de andere kant de noordkant van Brabantstad. Gebieden waar de komende jaren nog geen sprake is van een bevolkingsafname. Gebieden waar mensen zoeken naar unieke woonmilieus die afwijken van de standaard eenheidsworst die in de VINEX-wijken wordt geboden;
- Maasdriel kan haar woningbouwprogramma zo inrichten dat meer gebouwd wordt conform de vraag en behoefte binnen een nog steeds aanbodgerichte woningmarkt. Dit kan door gebruik te maken van de uiteenlopende basiskwaliteiten van de kernen, maar ook door het toepassen van nieuwere concepten als het bouwen in eigen beheer. De bouwmarkt slaat de komende jaren om van een aanbod- naar een vraagmarkt. Overal in Nederland waar de toekomstige bewoner een behoorlijk vrije hand krijgt in het ontwerp van zijn woning, zijn projecten ver op voorhand uitverkocht. Daar waar bouwen aanbod gestuurd is, ontstaat leegstand. Indien Maasdriel inspeelt op de wensen van een vraag gestuurde woningbouwmarkt zal zij in staat zijn nieuwe inwoners te trekken;
- Maasdriel kan unieke woonconcepten bieden door het ontwikkelen van prachtige waterfronten, groene woonmilieus en moderne werklandschappen (kleinschalige bedrijventerreinen) mede door het hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen.

Conclusie:

Met het toevoegen van een woning wordt in gespeeld op kansen die er liggen voor de gemeente Maasdriel.

### **3.4.4 Kernvisies Ammerzoden, Hedel en Kerkdriel**

Maasdriel bruist van ambitie en er komen veel uitdagingen op de gemeente en haar inwoners af. Bijvoorbeeld op het gebied van woningbouw, voorzieningen, toerisme en recreatie. De drie kernen Ammerzoden, Hedel en Kerkdriel spelen een grote rol in het realiseren van die ambities en uitdagingen. Ze hebben een belangrijke functie voor het vitaal, leefbaar en aantrekkelijk houden van de gemeente Maasdriel als geheel. Om alle ontwikkelingen nu en in de toekomst in goede banen te leiden, zijn er voor de drie grote kernen kernvisies gemaakt.

De centrale uitgangspunten voor de kernvisies komen uit de omgevingsvisie Bommelerwaard (OV),

de Integrale Nota Samenleven en het Integraal Veiligheidsplan. Tijdens het traject van de kernvisies zijn nieuwe ambities zijn ontstaan waardoor er (lokale) afwijkingen zijn ontstaan ten opzichte van de uitgangspunten uit de overkoepelende strategische visies.

Conclusie:

De kernvisie Ammerzoden, Hedel of Kerkdriel is wel van toepassing op het initiatief omdat met de sanering van het bedrijf de omgeving meer leefbaar wordt. Het laten verpauperen van gebouwen is niet wenselijk.

### **3.4.5 Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025**

De gemeente Maasdriel heeft samen met de gemeente Zaltbommel de Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025 opgesteld.

De Woonvisie is het kader voor de prestatieafspraken met de corporaties, vormt de verbinding met andere beleidsterreinen, zoals met name Duurzaamheid, Leefbaarheid en Wonen&Zorg. En vormt het kader van gemeentelijke beleidsuitgangspunten voor initiatiefnemers.

Het vertrekpunt voor de Woonvisie bestaat uit een drietal onderdelen. In de eerste plaats Rijks, provinciale, regionale en lokale thema's en beleidstukken. Een analyse van de regionale woningmarkt op basis van het Woningbehoefteonderzoek 2018 en gesprekken met makelaars, ontwikkelaars en financiers. En daarnaast de gesprekken met woningmarktprofessionals en verschillende betrokken stakeholders.

In de woonvisie staan vijf thema's centraal:

1. Snel voldoende woningen
2. Meer variatie
3. Duurzame woningvoorraad
4. Wonen en zorg
5. Leefbare wijken en dorpen

Voor het thema duurzame woningvoorraad richten de gemeenten zich bij nieuwe ontwikkelingen op mogelijkheden om de natuur te versterken, (her)gebruik van natuurlijke materialen en de inrichting van een klimaatadaptieve leefomgeving.

Op het thema leefbare wijken en dorpen staat voor de gemeente Maasdriel Kerngericht werken centraal. Daarbij verbindt de gemeente mensen, wordt participatie gestimuleerd en wordt samenwerking met inwoners en partners versterkt. Hierdoor kan er beter maatwerk worden geleverd en staat het benutten van kansen in de samenleving centraal.

Conclusie:

Het initiatief past binnen de beleidskaders van de Woonvisie, omdat er een woning wordt toegevoegd en hierdoor voldoet aan het thema Snel voldoende woningen.

### 3.4.6 Landschapsplan Bommelerwaard

Het algemeen streven van het Landschapsplan is om de kernkwaliteiten te behouden, de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit te verstreken, nieuwe functies in te passen in het landschap en nieuwe landschappelijke structuren te ontwikkelen. Het Landschapsplan onderscheidt in de Bommelerwaard drie landschappelijke hoofdeenheden, namelijk de rivieren met de uiterwaarden, de oeverwallen en de komgronden. De hoofdeenheden zijn onder te verdelen in deelgebieden. Voor elk deelgebied beschrijft het Landschapsplan de kenmerkende landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden.

Bij de uitwerking van de landschappelijke inpassing (bijlage 3) is rekening gehouden met de kenmerkende waarden van het gebied.

### 3.4.7 VAB beleidskader

Door de gemeenten in de Bommelerwaard (Maasdriel en Zaltbommel) is in maart 2017 aan het VAB-beleidskader van de regio een nadere invulling gegeven voor de specifieke omstandigheden in het gebied. Aan de hand van dit beleid zijn enkele voorwaarden te formuleren:

- de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied vergroten door vrijgekomen landschap ontsierende agrarische bedrijfsbebouwing te saneren;
- door hergebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing verpaupering en ongewenst gebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied tegen te gaan;
- agrarische ondernemers nieuwe mogelijkheden te bieden om na staking van het agrarisch bedrijf in hun levensonderhoud te voorzien.

Binnen de mogelijkheden van het beleid voor functieverandering van agrarisch naar wonen of werken komen vormen van wonen en bedrijvigheid naar voren welke op voorhand passend zijn. In paragraaf 2.3 van het VAB-beleid worden de verschillende mogelijkheden nader onderverdeeld.

Het principebesluit van 16 februari 2022 is door de gemeente opgesteld waarbij wordt aangegeven wat op de locatie wel kan: 'Binnen ons VAB-beleid is het wel mogelijk op het perceel één nieuwe woning toe te staan. Voorwaarde hierbij is dat alle voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing aan de Hoorzik 15 gesloopt is voor de start van de bouw van de nieuwe woning. De bedrijfswoning mag hierbij blijven staan. Eventueel kunt u deze bedrijfswoning slopen en hiervoor een nieuwe woning realiseren.'

Voor bebouwing die voor de paddenstoelenteelt in gebruik is geweest, achten de gemeenten het wenselijk om een lagere sloopeis te hanteren. Doordat de restwaarde van deze bebouwing vaak nog aanzienlijk is en de sloopkosten hoog, zou een initiatiefnemer de kosten voor omvangrijke sloop niet kunnen terugverdienen door de bouw van een woning. Dat zou tot gevolg hebben dat de bebouwing blijft staan en verpaupert en/of gebruikt wordt voor illegale doeleinden. Zeker bij bebouwing met een dergelijke hoge landschappelijke impact achten de gemeenten dit zeer onwenselijk.

In ruil voor sloop van tussen de 400 en 1.600 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen voor de paddenstoelenteelt kan op basis van het VAB-beleid 1 woning tot maximaal 750 m<sup>3</sup> ontwikkeld worden. Voor de bouw van een nieuwe woning gelden ook de volgende voorwaarden:

- Alle op het perceel aanwezige voormalige bedrijfsgebouwen, bouwwerken en overige voorzieningen dienen te worden gesloopt/verwijderd (ook al is dit meer dan 1.600 m<sup>2</sup> paddenstoelenteelt en ook al telt de oppervlakte hiervan niet mee bij het berekenen van de oppervlakte van de gesloopte bedrijfsgebouwen), uitgezonderd de hoeveelheid bij recht toegestane bijgebouwen, voor zover die qua aard en schaal passen bij de woning(en), en met uitzondering van monumentale gebouwen of gebouwen die door de gemeente zijn aangewezen als karakteristiek en/of beeldbepalend. Per saldo (na aftrek van de bij recht toegestane bijgebouwen) moet wel altijd de sloopdrempel van 800 m<sup>2</sup> paddenstoelenteelt gehaald worden.

*Aan deze voorwaarde wordt voldaan, alle voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Alleen de (voormalige) bedrijfswoning inclusief het bij recht toegestane privé-bijgebouw blijft behouden.*

- Uitgangspunt is dat nieuwbouw plaatsvindt op het perceel waar ook sloop plaatsvindt. Soms zijn daartoe aantoonbaar geen mogelijkheden of is een andere locatie ruimtelijk gezien een goed alternatief. In deze gevallen kan de nieuwbouw ook op een andere locatie/perceel binnen de Bommelerwaard plaatsvinden, mist daarbij een, vanuit het oogpunt van ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit, goed plan wordt overlegd.

*Het perceel van het (voormalige)bedrijf aan Hoorzik 15 biedt niet voldoende ruimte voor de ontwikkeling van een extra woonfunctie. Om deze reden is ervoor gekozen om de woning op het naastgelegen braakliggende perceel te ontwikkelen. Zowel ruimtelijk als landschappelijk gezien is dit een geschiktere locatie voor de ontwikkeling van de woning. Middels onderliggende motivering (inclusief bijlagen) wordt dit aangetoond.*

- De maximale omvang van de nieuw te bouwen woning(en) bedraagt 750 m<sup>3</sup>, uitgezonderd de maximale omvang van een 'woning met een grotere maatvoering', de 1.200 m<sup>3</sup> bedraagt.

*De woning zal niet groter worden dan 750 m<sup>3</sup>.*

- De minimale omvang van de nieuw te bouwen woning(en) bedraagt 350 m<sup>3</sup>.

*De woning zal groter worden dan 350 m<sup>3</sup>.*

- Een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van de nieuwe woning en de bijgebouwen.

*Middels onderliggende motivering (inclusief bijlagen) is voorzien in een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing.*

- Nieuw te bouwen woningen mogen niet leiden tot beperking van de ontwikkelmogelijkheden voor omliggende (agrarische) bedrijven. Bepalend daarbij zijn de zoneringen, afstanden en normen, zoals die op basis van de geldende wet- en regelgeving en richtlijnen, waaronder de Omgevingswet en de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering', van toepassing zijn. Gemeenten zullen bij het verlenen van goedkeuring aan het oprichten van nieuwe woningen, de belangen die gediend zijn met functieverandering dan ook moeten afwegen tegen de toekomstperspectieven en -plannen van omliggende (agrarische) bedrijven.

*Middels onderliggende motivering wordt aangetoond dat de belangen van omliggende (agrarische) bedrijven niet worden geschaad als gevolg van het plan.*

#### Conclusie:

De beoogde ontwikkeling past binnen de visie buitengebied van de gemeente Maasdriel. Er wordt gebruik gemaakt van de VAB-regeling. Er gaat totaal 630 m<sup>2</sup> gesloopt worden, hiervoor wordt op het naastgelegen perceel van de locatie 1 woning van maximaal 750 m<sup>3</sup> gebouwd met een bijgebouw van maximaal 100 m<sup>2</sup>. Verder mag het bij recht toegestane (aangebouwde) bijgebouw bij de voormalige bedrijfswoning behouden blijven.

### **3.4.8 Overig gemeentelijk beleid**

De gemeente Maasdriel beschikt verder over een aantal beleidsnota's die richting geven aan de invulling van het initiatief. Daarbij gaat het om (niet-limitatief):

- Water- en rioleringsplan Bommelerwaard 2022-2026;
- Hemelwaterbeleid gemeente Maasdriel (2022)
- Deelvisie groen- en bomen;
- Welstandsnota (2004);
- Nota Bodembeheer
- Archeologische beleidskaart
- Speelruimteplan Maasdriel
- Basis Leidraad Openbare Ruimte (BLOR)

Indien van toepassing zijn deze beleidskaders meegenomen in de uitwerking van H2 en H4.

## 4. Instructies en Omgevingsaspecten

Bij dergelijke aanpassingen dient rekening gehouden te worden met mogelijke (milieu-)effecten op de omgeving en vanuit de omgeving. Het onderzoek naar de diverse milieu- en planologische aspecten wordt in de volgende paragrafen beschreven.

### 4.1 Instructieregels Rijk (Bkl)

Art. 2.25 en 2.26 van de Omgevingswet bepalen dat een omgevingsplan moet voldoen aan Hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl).

#### 4.1.1 Dienstenrichtlijn (art. 5.1a Bkl)

Een omgevingsplan voldoet aan artikel 14, aanhef en onder 5, van de Dienstenrichtlijn.

Conclusie:

Het initiatief voldoet aan de Dienstenrichtlijn. De ontwikkeling voorziet niet in activiteiten met betrekking tot detailhandel of andere diensten waarop de Dienstenrichtlijn van toepassing is.

#### 4.1.2 Waarborgen van de veiligheid (5.1.2 Bkl)

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke mogelijkheden.

De regels voor externe veiligheid zijn opgenomen in Hoofdstuk 5 paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In een omgevingsplan wordt voor risico's van branden, rampen en crises als bedoeld in artikel 10, onder a en b, van de Wet veiligheidsrisico's, rekening gehouden met het belang van:

- a. Het voorkomen, beperken en bestrijden daarvan;
- b. De mogelijkheden voor personen om zicht daarbij in veiligheid te brengen; en
- c. De geneeskundige hulpverlening, bedoeld in artikel 1 van die wet.

De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 zijn van toepassing op het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit als bedoeld in die paragrafen die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines; en (ondergrondse) buisleidingen.

Deze wettelijke kaders gaan uit van een minimum veiligheidsniveau voor locaties via het plaatsgebonden risico (PR) en het beperken van het theoretisch aantal slachtoffers in geval van een incident via het groepsrisico (GR).

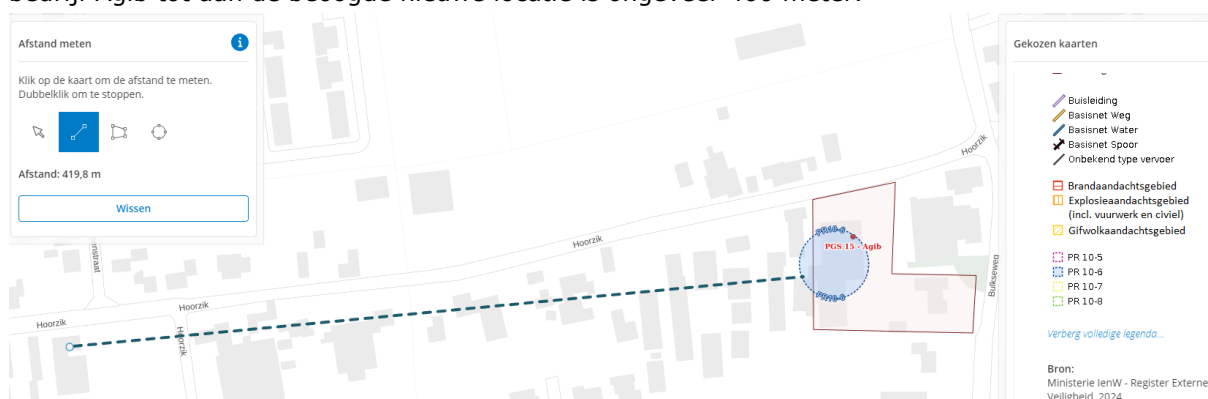
## Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR10-6) is een (berekende) afstand vanaf een risicobron waarbinnen de kans om te overlijden door een ongeval met de aanwezig gevaarlijke stoffen meer dan 1 op een miljoen jaar is. Binnen deze afstand mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden opgericht binnen het omgevingsplan. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld grote kantoren, kinderdagverblijven e.d. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven in de vorm van contouren rond een risicobron.

## Groepsrisico

Het groepsrisico is een berekende (oriëntatie-)waarde die aangeeft of er mogelijk sprake is van veel slachtoffers bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om het groepsrisico te berekenen is inzicht noodzakelijk in de aard van de risicobron en het aantal aanwezige personen binnen het invloedsgebied daarvan. Bij veel ruimtelijke besluiten moet de hoogte van dit groepsrisico verantwoord worden. Dit noemt men de verantwoordingsplicht van het groepsrisico. Het groepsrisico wordt weergegeven in een grafiek: de fN-curve. Deze curve geeft aan hoe groot de kans is op een ongeval met een bepaald aantal slachtoffers.

In 2009 is de Toets externe veiligheid uitgevoerd voor Kerkdriel Noord. In de conclusie staat het bedrijf Agib (Bedrijfshygiëne) niet benoemd. Echter door de werkzaamheden wel noemenswaardig. In bijlage 1 van de VNG richtafstandenlijst – tabel, staat bij SBI code 4675 dat bedrijven die chemische producten vervaardigen een afstand van 200 meter moet hebben. De afstand van het bedrijf Agib tot aan de beoogde nieuwe locatie is ongeveer 400 meter.



Figuur 4-1: Afstand woonbestemming tot Agib (bedrijfshygiëne)

### Conclusie:

De externe veiligheid is niet relevant bij deze ontwikkeling. Het plangebied (dat kwetsbare gebouwen mogelijk maakt) is niet gelegen binnen een aandachtsgebied van een nabijgelegen risicobron. Daarnaast betreft het voornemen geen (beperkt) kwetsbare locatie, waarvoor mogelijk een groter aandachtsgebied relevant is voor de risicobeoordeling.

De Toets Externe Veiligheid, Kerkdriel Noord door Grontmij Nederland bv op 30 maart 2009, gehouden voor het plan Kerkdriel Noord, tegenover onderliggend plan, toont aan dat de risico-inventarisatie geen belemmering ondervindt van de aspecten van externe veiligheid.

### 4.1.3 Beschermen van de waterbelangen (5.1.3 Bkl)

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient er op basis van Europees beleid, Rijksbeleid en provinciaal beleid rekening gehouden te worden met de aanwezige watersystemen en waterketens. Het waarborgen en zorgdragen voor een goede afvoer en doorstroming van het water moet

verplicht opgenomen worden in ieder plan. Derhalve moet ieder plan voorzien zijn van een waterparagraaf.

Sinds 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de weging van het waterbelang (voorheen: watertoets) toe te passen. Deze verplichting was wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en is ook opgenomen in de Omgevingswet. Doormiddel van deze weging van het waterbelang moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

- Beschrijving waterrelevant beleid;
- Bestaande waterhuishoudkundige situatie;
- Beoogde waterhuishoudkundige situatie.

De Omgevingswet regelt voor het aspect water het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Omgevingswet dient daarmee als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

De waterschappen hebben een bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m<sup>3</sup>/jaar. Gemeenten hebben verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

#### *Waterrelevant beleid*

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven door middel van de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Omgevingswet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven.

#### Waterbeheerprogramma Waterschap Rivierenland

Het bestuur van Waterschap Rivierenland heeft het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vastgesteld, met als titel Versterken. Verbinden. Vergroenen. Het Waterbeheerprogramma beschrijft wat het waterschap in de planperiode (2022-2027) wil bereiken en hoe het waterschap dat wil doen. Het Waterbeheerprogramma is vanaf 2022 in werking getreden en heeft een looptijd van zes jaar. Met het Waterbeheerprogramma wordt de lijn van het vorige waterbeheerplan doorgezet. De langetermijnvisie staat in de Watervisie 2050. Deze visie is in het WBP uitgewerkt met oplossingen, maatregelen en ideeën voor de korte termijn; een planperiode van zes jaar. Voor dit WBP is dat 2022-2027. De maatregelen worden gerealiseerd via projecten en in het reguliere beheer en onderhoud. Voor de kortere termijn bepaalt ook het akkoord, dat het bestuur heeft gesloten na de waterschapsverkiezingen van 2019, de koers van het waterschap

In het Waterbeheerprogramma heeft het waterschap zich de volgende doelen gesteld:

- Beschermen tegen overstromingen
- Water eerlijk verdelen
- Voorbereiden op extreem weer
- Werken aan schoon water
- Bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur
- Toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit
- Toewerken naar circulariteit

In het Waterbeheerprogramma wordt de uitvoeringsstrategie om deze doelen te bereiken beschreven.

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

Naast het Waterbeheerprogramma beschikt het Waterschap Rivierenland over een waterschapsverordening. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Hieronder wordt de waterschapsverordening nader beschreven.

#### Waterschapsverordening Waterschap Rivierenland

Met de ingang van de Omgevingswet op 1 januari 2024 staan alle regels van het waterschap voor de ruimte waarin we wonen, werken en ontspannen in één verordening, de waterschapsverordening. De waterschapsverordening vervangt de regels in de Keur en de bijbehorende algemene regels. De waterschapsverordening heeft een andere opzet dan de Keur. De Keur was een traditionele verordening met geboden en verboden. De waterschapsverordening is volledig digitaal en regels zijn nu specifiek gekoppeld aan gebieden waar ze gelden en toegespitst op activiteiten die iemand kan doen. Dus in plaats van algemeen geformuleerd en overal van kracht, naar specifiek geldend voor bepaalde gebieden en activiteiten.

Met de Omgevingswet wordt gewerkt met het 'ja, mits'-principe. Dit betekent dat activiteiten zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan voorwaarden in de waterschapsverordening.

In de Artikel 16 van de 'Beleidsregels bij waterschapsverordening Waterschap Rivierenland' is een vuistregel opgenomen voor de compensatie van toename aan verhard oppervlak ten behoeve van hemelwaterafvoer. Deze vuistregel schrijft voor dat voor elke hectare nieuw verhard oppervlak er 436 m<sup>3</sup> waterberging gerealiseerd moet worden (gebaseerd op de T=10+10% bui). Voor particulieren kan een eenmalige vrijstelling van deze compensatie-eis geleden. In het stedelijk gebied kan de toename voor de eerste 500 m<sup>2</sup> verhard oppervlak vrijgesteld worden van watercompensatie en voor het landelijk gebied kan 1.500 m<sup>2</sup> vrijgesteld worden van deze eis. De afdeling Vergunningen van het Waterschap Rivierland toetst of gebruik kan worden gemaakt van deze vrijstelling. Uitgangspunt is dat gecompenseerd kan worden voor de toename van de verharding.

#### Gemeentelijk beleid

Aanleg, beheer en onderhoud van riolering is een gemeentelijke taak die zijn wettelijke basis vindt in de Wet milieubeheer. Het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) geeft inzicht in de aanleg, tijdige vervanging, verbeteringen, beheer en onderhoud van de riolering en natuurlijk in de kosten van al

deze facetten. Het GRP is een verplichting voor gemeenten. In de Bommelerwaard is het GRP sinds 2012 opgenomen in het Water- en Rioleringsplan (WRP). Gemeenten Maasdriel en Zaltbommel hebben gezamenlijk het 'Water en Rioleringsplan Bommelerwaard 2022 - 2026' opgesteld. Hierin geeft de Bommelerwaard aan hoe invulling wordt gegeven aan de zorgplichten uit de Wet milieubeheer en de Waterwet (inmiddels onder omgevingswet).

Het WRP is hét overkoepelend beleidsplan waarin de ambities rondom riolering en water worden verwoord. De ambities zijn:

- Stedelijk afvalwater: Zorg dragen voor de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater dat vrijkomt bij de binnen het grondgebied van de gemeente gelegen percelen.
- Hemelwater: De zorgplicht voor hemelwater is een inspanningsverplichting.
- Grondwater: de gemeente heeft de zorgplicht voor een doelmatige aanpak van structurele grondwateroverlast die het onmogelijk maakt om een perceel te gebruiken op de manier waarvoor het bedoeld is. Het watersysteem in de Bommelerwaard staat sterk onder invloed van de rivierwaterstanden, wat periodiek leidt tot kwel en hoge grondwaterstanden. Periodiek hoge grondwaterstanden worden in de Bommelerwaard veelal door de bewoners geaccepteerd (het hoort bij het wonen in een rivierengebied). Vanuit de waterwet wordt van een perceeleigenaar verwacht dat hij zijn grondwater op zijn eigen terrein verwerkt.
- Oppervlaktewater: Het beheer van het oppervlaktewater valt voor een deel onder de zorgplicht voor hemel- en grondwater. Watergangen zijn van groot belang voor het bergen en de aan- en afvoer van water. Bij hevige regenval en in situaties met veel kwel bij hoge waterstanden in de rivieren zorgen de watergangen en vijvers voor droge voeten. Door aanwezigheid van voldoende ruimte voor water in en nabij de woonkernen wordt structurele wateroverlast in de woonkernen en afwenteling naar het buitengebied voorkomen.

Bijlage C van het WRP gaat specifiek in op het hemelwaterbeleid van de gemeente Maasdriel. Om (nog) duurzamer om te gaan met hemelwater worden de volgende doelen nagestreefd:

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

In de tabel in bijlage 1 van het hemelwaterbeleid van de gemeente Maasdriel is toegelicht welke maatregelen moeten worden genomen per hoeveelheid nieuw verhard oppervlak.

Tabel 1: Bijlage 1 technische specificaties hemelwaterbeleid gemeente Maasdriel

| Nieuwverhardoppervlak<br>[m <sup>2</sup> ]* | Eigenaar                 | Onderhoudsplichtigeduiker                                                                                         |
|---------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| < 50                                        | -                        | In tuin/ vertraagd afvoeren naar openbare ruimte                                                                  |
| 50- 499                                     | 43,6 mm [t=10+10%]       | Vertraagd afvoeren naar openbare ruimte                                                                           |
| 500-10.000                                  | 43,6 mm [t=10+10%]       | Vertraag afvoeren naar een hemelwatervoorziening/<br>gecreëerde berging in oppervlaktewater binnen het plangebied |
| >10.000                                     | Waterhuishoudkundig plan | Vertraag afvoeren naar een hemelwatervoorziening/<br>gecreëerde berging in oppervlaktewater binnen het plangebied |

In de Verordening afvoer hemel- en grondwater Maasdriel geldend vanaf 14-6-2023 is geregeld dat het lozen van hemelwater vanaf nieuwe gebouwen in de hele gemeente alleen is toegestaan als er een waterberging wordt aangebracht. Deze waterberging komt in het zuidoosten van het perceel te liggen. De minimale capaciteit van de hemelwater-berging is 43,6 mm per m<sup>2</sup> verhard oppervlak op het perceel.

#### *Weging van het waterbelang - planspecifiek*

Een belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de afweging van het waterbelang. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte afweging is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

#### Hemelwater

Onderliggend initiatief voorziet in een wijziging van de oppervlakte van de verharding in het plangebied. Op basis van de hiervoor beschreven waterschapsverordening van waterschap Rivierenland en het gemeentelijk WRP Bommelerwaard dient inzichtelijk gemaakt te worden of er sprake is van een compensatie-eis. Hiervoor wordt eerst de huidige situatie voor het omgaan met de afvoer van hemelwater inzichtelijk gemaakt. Daarna wordt op basis van de beoogde ontwikkeling beschreven hoe voorzien wordt in voldoende hemelwatercompensatie.

In de huidige situatie is er sprake van gebouwen en verharding ten behoeve van de aanwezige champignonkwekerij in het plangebied. In totaal is er in de huidige situatie 804 m<sup>2</sup> aan (bedrijfs)bebouwing en circa 624 m<sup>2</sup> aan erfverharding aanwezig. Het schone hemelwater wordt in de huidige situatie afgevoerd naar de A-watgang die aan de zuidzijde van de locatie ligt. In afbeelding 4-2 is een bovenaanzicht van de locatie met daarop de huidige situatie voor afwatering van hemelwater weergegeven.



Afbeelding 4-2: afwatering huidige situatie

In de beoogde situatie worden de bedrijfsgebouwen en een deel van de erfverharding gesloopt. De bedrijfswoning met aangebouwd bijgebouw blijft aanwezig. Daarnaast wordt op het naastgelegen perceel een nieuwe woning opgericht.

In de beoogde situatie wordt 630 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen en 350 m<sup>2</sup> aan erfverharding bij de locatie Hoorzik 15 verwijderd. In totaal is er ter plaatse van de Hoorzik 15 dus een afname van 980 m<sup>2</sup> aan verhard oppervlakte.

Op de nieuwe woonkavel moet planologisch op basis van bijlage c in het gemeentelijk WRP rekening gehouden worden met een maximale verharding van 70% van het totale perceeloppervlak. Het nieuwe perceel krijgt een oppervlakte van 2.430 m<sup>2</sup>. In de berekening van de watercompensatie wordt daarom uitgegaan van een toename van 1.701 m<sup>2</sup> verhard oppervlak.

Op basis van de planologisch maximale situatie is er binnen het gehele plangebied een toename van  $1.701 - 980 = 721$  m<sup>2</sup> aan verhard oppervlak. Volgens de waterschapsverordening van Waterschap Rivierenland kan in het buitengebied eenmalig vrijstelling verleend worden van de compensatieverplichting bij een toename van verharding onder de 1.500 m<sup>2</sup>. Binnen het plangebied is dus geen compensatieverplichting volgens de eisen van het waterschap. Wel is er sprake van een compensatieverplichting op basis van het WRP van de gemeente.

De voorziening voor de watercompensatie dient gedimensioneerd te worden op een  $T=10+10\%$  situatie. Dit houdt in dat 43,6 mm hemelwater per  $m^2$  verhard oppervlak geborgen dient te worden. Dit komt neer op 43,6 liter/ $m^2$  verhard oppervlak. Op basis van een toename van 721  $m^2$  aan verharding leidt tot een benodigde watercompensatie van 31,44  $m^3$  ( $721\ m^2 \times 0,0436 = 31,4356\ m^3$ ). Daarbij moet geborgd worden dat de waterbergingsvoorziening binnen 96 uur weer beschikbaar is om een nieuwe bui op te vangen.

De gemiddeld hoogste grondwaterstand in de omgeving van het plangebied ligt tussen de 0,8 en 1 meter beneden maaiveld. Ten behoeve van het waterbergend vermogen wordt uitgegaan van 0,8 meter beneden maaiveld. In verband met het talud van de aan te leggen poel voor waterberging wordt uitgegaan van een gemiddelde bergingscapaciteit van 0,4 m per  $m^2$  aan oppervlakte. Om de benodigde watercompensatie van 31,44  $m^3$  te behalen zal de poel een oppervlakte van 78,6  $m^2$  moeten krijgen op basis van de gemiddelde diepte van 0,4 meter beneden maaiveld. Het vlak dat voor de poel is ingetekend in het landschappelijk inpassingsplan heeft een oppervlakte van ruim 90  $m^2$  hiermee wordt ruim voldaan aan de waterbergingsopgave. Om te zorgen dat het hemelwater in de waterbergingsvoorziening terecht komt wordt vanaf het dak via dakgoten en een leiding aangesloten op de waterbergingsvoorziening. In de poel zal een overstortput gerealiseerd worden waardoor het overtollige water bij extreme neerslag via de naastgelegen A-watergang kan worden afgevoerd. De overstortdrempel wordt minimaal 0,30 meter boven het zomerpeil van de A-watergang aangelegd. Het zomerpeil in het gebied is vastgesteld op 2,85 m NAP. Voor de overstortvergunning wordt een vergunning aangevraagd bij het waterschap.

Om te borgen dat de waterbergingsvoorziening binnen 96 uur weer beschikbaar is dient de infiltratiecapaciteit van de bodem inzichtelijk gemaakt te worden. Op basis van de bodemkaart zijn er geen gegevens beschikbaar over de bodemsoort ter plaatse. De omgeving van het plangebied bestaat met name uit zware zavel en lichte klei met een lage doorlatendheid. Omdat de omgeving van het plangebied al sinds lange tijd bebouwd en hoger gelegen is kan de samenstelling van de bodem anders zijn. Bij de aanvraag van de vergunning voor de hemelwaterbergingsvoorziening zal daarom ook de infiltratiecapaciteit van de bodem getoetst worden.

#### Afvalwater van huishoudelijke aard

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool. In de beoogde situatie blijft het afvalwater van huishoudelijke aard afkomstig van de woning geloosd worden op het gemeentelijk riool. In de huidige situatie wonen 2 personen op de locatie. Gemiddeld verbruikt 1 persoon 140 liter water per dag. Op dit moment is er 280 liter afvalwater. In de beoogde situatie komt er 1 woning en 1 huishouden bij. Een gemiddeld huishouden bestaat uit 2,3 personen. Dit is 322 liter per dag wat extra aan huishoudelijk afvalwater afgevoerd dient te worden, de nieuwe woning wordt hiervoor aangesloten op de aanwezige riolering.

#### Online weging van het waterbelang

Het watertoets proces moet ervoor zorgen dat bij ruimtelijke plannen en besluiten voldoende rekening wordt gehouden met water en watervoorzieningen. Slim gebruik van water en ruimte kan de leefomgeving van mens en dier verbeteren. En het verkleint de kans op problemen zoals onvoldoende veilige dijken, wateroverlast of een slechte waterkwaliteit. Het resultaat is een ruimtelijk plan dat waterbestendig is. Zo zorgen we voor veilige dijken en een evenwichtig watersysteem.

Voor onderliggend plan is het online wateradvies ingevuld. Uit de ingevoerde gegevens blijkt dat contact opgenomen moet worden met het waterschap door werkzaamheden nabij de naastgelegen A-watergang, deze heeft een beschermingszone van 5 meter. Dit heeft vooral betrekking op de aan te leggen hemelwaterinfiltratievoorziening en beukenhaag in de landschappelijke inpassing. Voor de overstortvoorziening van de hemelwatervoorziening wordt een vergunning aangevraagd bij het waterschap. De hemelwaterbergingsvoorziening en haag zullen worden aangelegd buiten de beschermingszone van 5 meter langs de watergang. De genoemde aandachtspunten zijn opgenomen in deze Waterparagraaf. De weging van het waterbelang is toegevoegd in Bijlage 5 van deze toelichting.

#### Conclusie:

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er ten aanzien van het aspect water geen belemmeringen zijn voor het initiatief. Er zal een waterberging aangelegd worden om hemelwater af te kunnen voeren, deze is ingetekend in het landschappelijk inpassingsplan in bijlage 3. Hierbij is op tekening ook weergegeven dat de beoogde haag buiten de beschermingszone van 5 meter rond de watergang is gelegen.

### **4.1.4 Beschermen van de gezondheid en van het milieu (5.1.4 Bkl)**

#### 4.1.4.1. Kwaliteit van de buitenlucht (5.1.4.1)

Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) stelt eisen aan de concentratie van emissie van verontreinigende stoffen vanuit bedrijven naar de lucht: de emissiegrenswaarden. Er geldt een waarde en ondergrens per stofklasse. Voor kleine bronnen met een jaarlijkse emissie beneden de ondergrens gelden de emissiegrenswaarden niet.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan rijksomgevingswaarden voor lucht. Om de risico's van luchtverontreiniging voor mens en natuur te beperken, zijn op Europees niveau normen vastgelegd. De Europese richtlijnen Luchtkwaliteit en Gevaarlijke stoffen in de lucht stellen grenswaarden en streefwaarden voor stoffen die de kwaliteit van de lucht beïnvloeden. Deze zijn als rijksomgevingswaarden vastgelegd in paragraaf 2.2.1 van het Bkl.

Voor fijnstof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) zijn er aparte aandachtsgebieden. Daar zijn de concentraties relatief hoog. Draagt een activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging dan is het niet nodig om de omgevingswaarden voor fijnstof en stikstofdioxide te toetsten.

Uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bedraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO2 en PM10 niet hoger is dan 1,2 µg/m3. In artikel 5.54 van het Bkl is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen een plan altijd NIBM is. Indien een plan boven de getalsmatige grenzen uitkomt is een plan in betekenende mate (IBM). De beoogde ontwikkeling is wat betreft aard en omvang van een kleinschaligere omvang dan een ontwikkeling van 1.500 woningen (grenswaarde nibm). Hierdoor draagt het plan naar verwachting niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

#### Invloed verkeer op luchtkwaliteit

Het plan heeft gelet op de aard van de ontwikkeling mogelijk invloed op de luchtkwaliteit. In de huidige bestemming wordt het bedrijf bezocht door divers verkeer voor de aanvoer van grondstoffen voor het bedrijf en bezoek van controlerende of ondersteunende instanties. Een deel

van dit verkeer vindt plaats via zwaar vrachtverkeer. Om toch te bepalen of deze ontwikkeling in betekenende mate gezien kan worden is een fictieve berekening uitgevoerd met een worst case situatie. In dit geval zou de wijziging 8,6 extra voertuigbewegingen per dag betekenen van personenauto's volgens Kennisplatform CROW. Dit zijn 60,2 bewegingen per week. Het vrachtverkeer verdwijnt waardoor het in principe geen extra voertuigbewegingen zijn. Het voorbeeld is gekozen om een situatie te toetsen waarmee kan worden gesteld dat het regulier verkeer in ieder geval niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. In onderstaand figuur is de uitkomst van deze berekening zichtbaar.

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

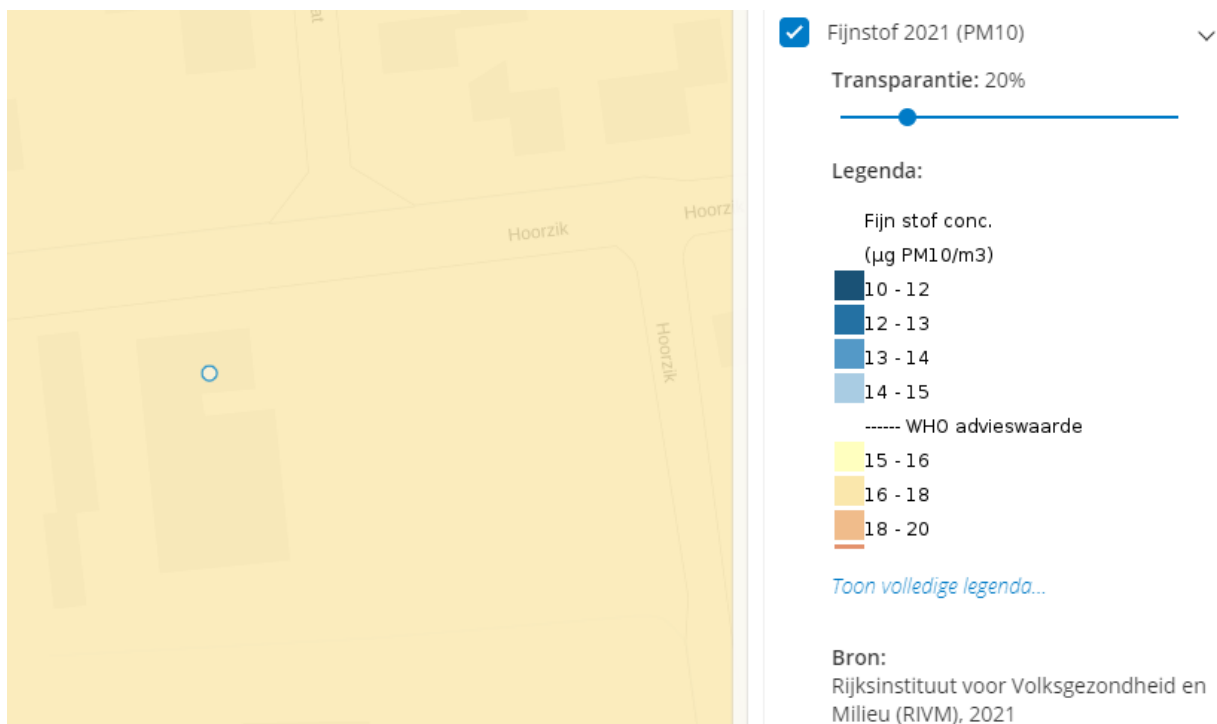
|                                                                                                  |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Jaar van planrealisatie                                                                          | 2023 |
| Extra verkeer als gevolg van het plan                                                            |      |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)                                                     | 60,2 |
| Aandeel vrachtverkeer                                                                            | 0,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer                                                                  |      |
| NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>                                                             | 0,03 |
| PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>                                                            | 0,01 |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>                                       | 1,2  |
| <b>Conclusie</b>                                                                                 |      |
| <b>De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig</b> |      |

Afbeelding 4-2: NIBM-tool

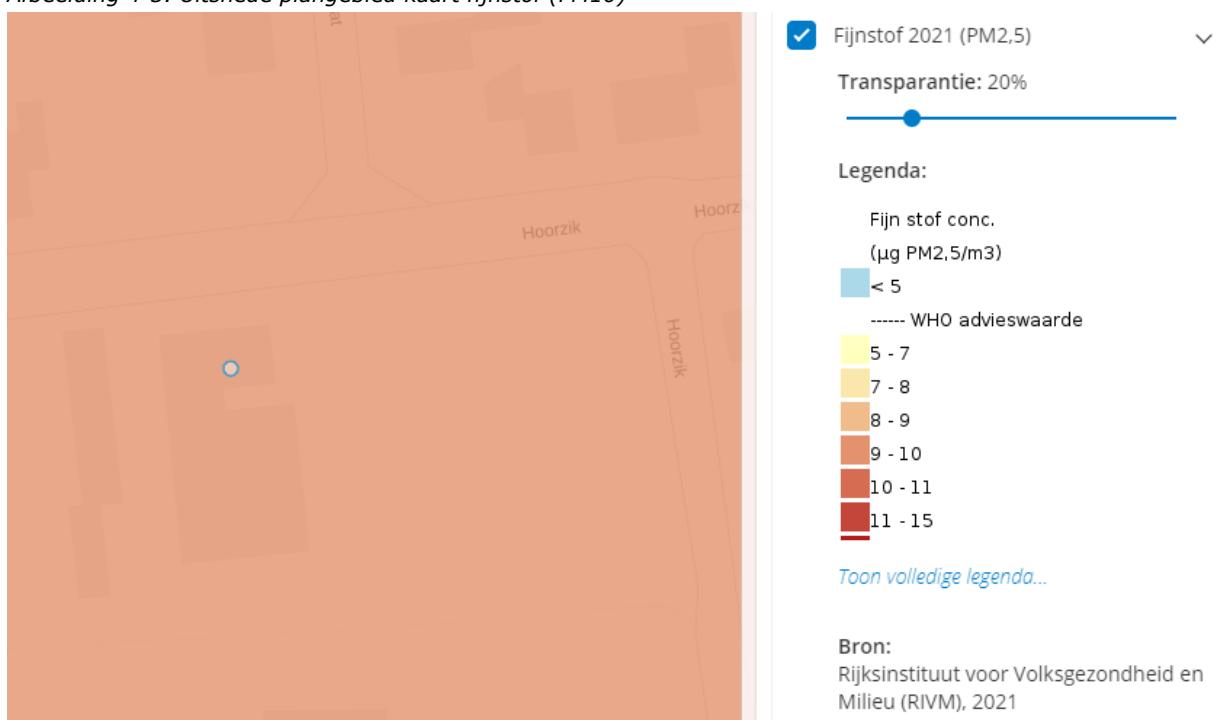
Het planvoornemen betreft daarmee een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Er is geen nader onderzoek nodig.

#### Achtergrond

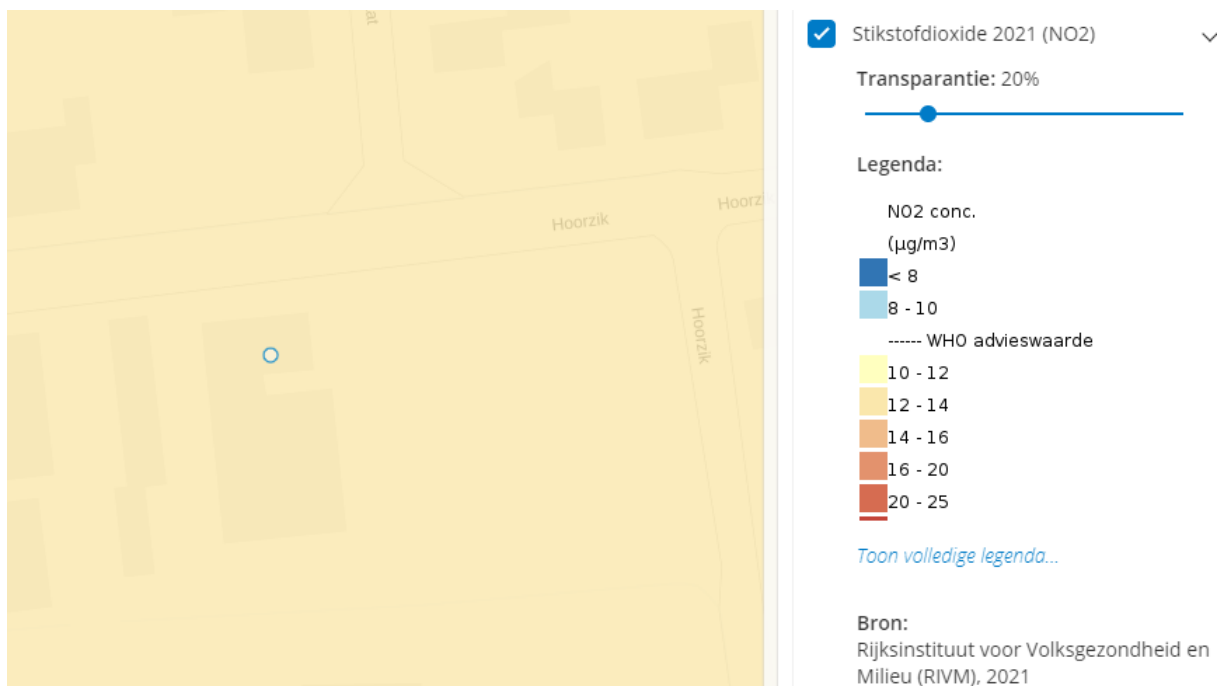
Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN 2020) ligt de concentratie PM10 ter plaatse op 16-18 µg/m<sup>3</sup> en de PM2,5 op 8-9 µg/m<sup>3</sup>, zie afbeelding 4-3 en 4-4. Daarnaast ligt de concentratie NO2 ter plaatse op 12-14 µg/m<sup>3</sup>, zie afbeelding 4-5. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM10 40 µg/m<sup>3</sup> en voor PM2,5 25 µg/m<sup>3</sup>. Voor NO2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m<sup>3</sup>. Volgens de GCN en GDN is de luchtkwaliteit ter plaatse dan ook voldoende.



Afbeelding 4-3. Uitsnede plangebied kaart fijnstof (PM10)



Afbeelding 4-4. Uitsnede plangebied kaart fijnstof (PM2,5)



Afbeelding 4-5. Uitsnede plangebied kaart stikstofoxide (NO<sub>x</sub>)

#### Conclusie:

De beoogde ontwikkeling gaat over de omzetting van de agrarische bestemming naar 2 woonbestemmingen. Op het plangebied zal het aantal voertuigbewegingen minimaal toenemen maar zal niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie fijnstof in de buitenlucht. Vrachtverkeer neemt af door de sanering van de champignonkwekerij. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling

#### 4.1.4.2. Geluid door activiteiten (5.1.4.2)

In een omgevingsplan moet rekening gehouden worden met het geluid door activiteiten op geluidgevoelige gebouwen (art. 5.59 Bkl).

In artikel 5.65 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn bepalingen opgenomen om te voorzien in een aanvaardbaar geluid ter plaatse van gevoelige functies. Deze bepalingen bevatten plichten en mogelijkheden voor de regels in het bestemmingsplan bestaande uit:

- Standaardwaarden
- Grenswaarden
- Flexibiliteit, voor een andere wijze van reguleren

Een omgevingsplan voorziet erin dat het geluid op een geluidgevoelig gebouw niet hoger is dan de standaardwaarde. De kans op gezondheidsschade is klein als het geluid voldoet aan de standaardwaarde.

In afdeling 3.5 van het Bkl zijn de instructieregels opgenomen welke van toepassing zijn op de beheersing van het geluid van wegen, spoorwegen of industrieterreinen op gevoelige functies. De gemeente moet in het omgevingsplan een basis geluidsemissie vastleggen. Omdat de gemeente deze basiswaarde nog niet heeft vastgelegd is getoetst aan de standaardwaarden in het Bkl. In artikel 3.34, tabel 3.34 *Standaardwaarde geluid op een geluidgevoelig gebouw per geluidbronsoort* van het Bkl zijn de standaardwaarden voor geluid opgenomen. Aangrenzend aan het plangebied ligt een gemeentelijke weg. Hiervoor geldt een standaardwaarde van 53 L<sub>den</sub>.

Het initiatief voorziet in de ontwikkeling van een nieuw geluidgevoelig gebouw. Het akoestisch onderzoek is toegevoegd als bijlage 1.

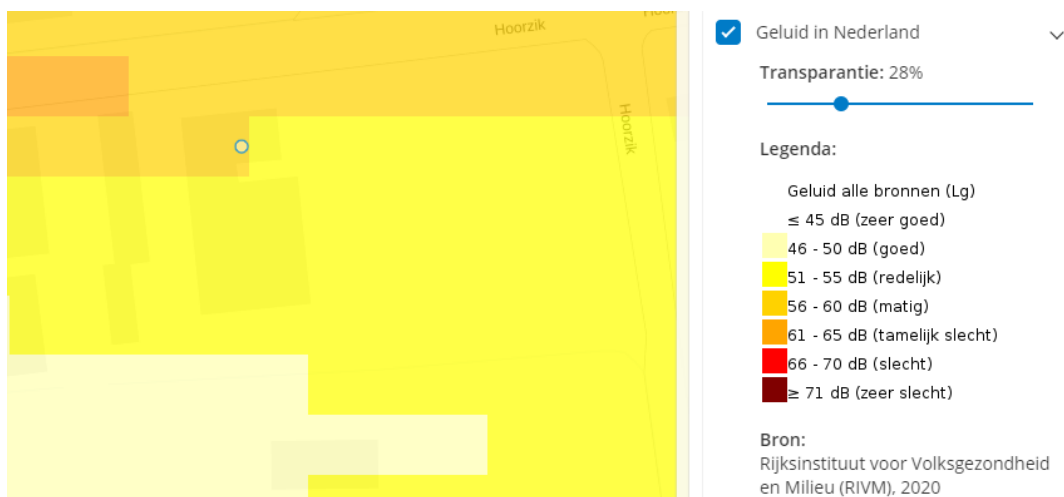
De conclusie uit dit onderzoek luidt als volgt:

Na uitvoering van het akoestisch onderzoek naar het geluid door wegverkeerslawaai op de te realiseren woning op het perceel naast de woning van Hoorzik 15 in Kerkdriel, gemeente Maasdriel, kan worden geconcludeerd dat:

- het geluid door de enige betrokken gemeenteweg (Hoorzik) overal voldoet aan de standaardwaarde van 53 dB uit het Bkl, waardoor het geluid door deze weg bij de nieuwe woning zondermeer aanvaardbaar is.
- geen aanvullend onderzoek naar geluidbeperkende maatregelen noodzakelijk is;
- het gecumuleerd en gezamenlijk geluid ten hoogste 50 dB tot in het uiterste geval 53 dB bedraagt, afhankelijk van de uiteindelijke positie van de woning;
- op basis van de kwalitatieve beoordeling van het gecumuleerd geluid in onderhavige situatie sprake is van een overwegend (zeer) goede tot in het uiterste geval redelijke akoestische leefomgeving, afhankelijk van de uiteindelijke positie van de woning;
- alle gevelzijden van de woning geheel als geluidluw kunnen worden beschouwd;
- de minimum vereiste geluidwering van 20 dB voldoende is om ook een goed akoestisch woon- en leefklimaat in de woning te waarborgen.

Vanuit akoestisch oogpunt is er op basis van bovenstaande geen belemmering voor de realisatie van de voorgenomen nieuwbouw en er op dit punt sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan deze locatie.

Volgens de kaart Geluid in Nederland van het RIVM is er ter plaatse een gemiddelde geluidsbelasting van tussen de 51 en 55 dB.



Afbeelding 4-6: Uitsnede kaart Geluid in Nederland (RIVM, 2020)

Conclusie:

Het akoestisch onderzoek geeft als conclusie dat de ontwikkeling past in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties op basis van het aspect geluid. Het akoestisch onderzoek is als bijlage 1 toegevoegd.

#### 4.1.4.3 Trillingen (5.1.4.4 Bkl)

In een omgevingsplan wordt rekening gehouden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige

ruimten van trillinggevoelige gebouwen (art. 5.83 Bkl). Dat geldt bij het toelaten van een activiteit op een locatie, anders dan wonen, die trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz veroorzaakt in een trillinggevoelige ruimte van een toegestaan trillinggevoelig gebouw (art. 5.79 Bkl). Dat geldt ook bij het toelaten van een trillinggevoelig gebouw waarop trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz worden veroorzaakt door een toegestane activiteit, anders dan het wonen (art. 5.79 Bkl). Een omgevingsplan voorziet erin dat trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn (art. 5.83 Bkl).

Negatieve gevolgen vanuit trilling kunnen met name een rol spelen indien het plangebied is gelegen in de nabijheid van spoorwegverkeer. In sommige gevallen kunnen deze trillingen zorgen voor hinder of schade aan gebouwen. Bij ontwikkelingen die binnen 200 meter van een spoorweg liggen dient onderzocht te worden of er sprake kan zijn van schade en hinder vanuit trillingen.

In de beoogde situatie wordt de aanwezige bedrijfswoning herbestemt naar reguliere woonbestemming en het toevoegen van 1 woning, waardoor er niks veranderd aan het feitelijke gebruik in het plangebied.

Daarnaast ligt het dichtstbijzijnde aandachtsgebied van spoorwegen op meer dan 200 meter afstand. Hierdoor is het niet de verwachting dat er onevenredige belemmeringen zullen ontstaan als gevolg van trillingen.

Vanuit het aspect 'trilling' zijn derhalve geen belemmeringen te verwachten.

#### 4.1.4.4 Bodemkwaliteit (5.1.4.5)

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem regels opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Bij een nieuw ruimtelijk plan waarmee nieuwe bouwmogelijkheden mogelijk worden gemaakt, dient aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie. Er is een bodemonderzoek noodzakelijk indien er een bodemgevoelig gebouw wordt opgericht.

Via de Aanvullingswet bodem Omgevingswet en het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet worden de regels voor de bodem onderdeel gemaakt van de Omgevingswet. Het wettelijke instrumentarium voor bodem berust op drie pijlers:

1. Het voorkomen van nieuwe verontreiniging of aantasting (preventie)
2. Het meewegen van bodemkwaliteit als onderdeel van een brede afweging over de kwaliteit van de leefomgeving in relatie tot functies (toedeling van functies)
3. Het op duurzame en doelmatige wijze beheren van resterende historische verontreinigingen (beheer historische verontreinigingen)

Elke pijler kent zijn eigen instrumenten die ontleend worden uit de omgevingswet. De nieuwe regels komen in de plaats van de voormalige regels voor het beheer van de bodemkwaliteit, zoals de Wet bodembescherming, het Besluit bodemkwaliteit en het Besluit uniforme saneringen.

Voor onderhavig initiatief is met name pijler 2 van belang, in artikel 5.89g t/m 5.89p van het Besluit kwaliteit leefomgeving heeft het rijk instructieregels vastgelegd voor het toelaten van bouwactiviteiten op een bodemgevoelige locatie. Een bodemgevoelig gebouw betreft een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt, voor zover het aannemelijk is dat personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn.

Een historisch en verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 dient te worden uitgevoerd wanneer de bestemming en/of gebruik wordt gewijzigd én wanneer een gebouw of gebruik wordt

gerealiseerd waarin mensen 2 uur of langer gaan verblijven.

In december 2022 is door M&A een bodemonderzoek (inclusief asbest) uitgevoerd in het plangebied. In december 2024 is een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 2 en 2a.

De onderzoeken zijn uitgevoerd op basis van de NEN 5740 en NEN 5707. De conclusie uit het bodemonderzoek:

Gezien de analyseresultaten en de interpretatie hiervan kan de hypothese "onverdachte, niet lijnvormige locatie" worden verworpen, tijdens het onderzoek in 2022 zijn de verdachte locaties bezinkput en drupzones onderzocht. In 2024 zijn aanvullende boringen geplaatst voor verdachte locaties bestrijdingsmiddelenkast, te verwijderen betonverharding en een historische locatie van een boomgaard.

In de analyse van de grond- en grondwatermonsters zijn lichte verhogingen met enkele zware metalen zoals zink, nikkel en barium aangetroffen. De verhogingen met zware metalen in de bovengrond en het grondwater zijn te relateren aan de regionale problematiek m.b.t. zware metalen in de bodem. Gezien de aangetroffen gehalten, is geen nader onderzoek noodzakelijk.

In verband met het onderzoek asbest in de bodem bij twee asbestverdachte drupzones, blijkt uit de resultaten van de analyses blijkt dat de concentratieasbest in de mengmonsters ten hoogste 15 mg/kg ds. Dit betekent er geen sprake is van asbest boven de restconcentratie van 100 mg/kg ds, zodat er geenbelemmeringen zijn uit oogpunt van asbest in de bodem. Uit de resultaten van de analyses PCB's in de drupzones blijkt dat de gehalten hoogstens licht verhoogd zijn t.o.v. de AW. Hiervoor is geen nader onderzoek noodzakelijk.

De hergebruiksmogelijkheden voor de grond, die eventueel vrijkomt bij toekomstige bouwactiviteiten, kunnen, indicatief gezien, als geschikt voor de bodemfunctieklasse 'Wonen' worden beschouwd. Hergebruik dient te geschieden conform het Besluit bodemkwaliteit en het beleid van de gemeente Maasdriel. Geconcludeerd wordt dat er geen directe belemmeringen zijn geconstateerd in verband met de realisatie van de nieuwe woning en de sloop van een aantal gebouwen op het perceel.

Daarnaast zijn de gebouwen in oktober 2022 onderzocht op de aanwezigheid van asbest. De conclusie van het asbestonderzoek:

De rapportage is geschikt voor de totaalsloop van de gebouwen en de verwijdering van de in het rapport genoemde asbesttoepassingen.

De champignonkelders en opslagen zijn geheel onderzocht i.v.m. de voorgenomen totaalsloop van de gebouwen, de stal is gedeeltelijk onderzocht (alleen het dak). Voor de totaalsloop van de stal dient een aanvullende asbestinventarisatie uitgevoerd te worden nadat het dak verwijderd is en de binnenzijde en omgeving opgeschoond zijn. Deze zijn geheel begroeid, zowel buitenom als de binnenzijde van de stal.

Er zijn 5 asbestverdachte toepassingen aangetroffen en er zijn 7 monsters genomen. De stopverf en kit zijn dubbel bemonsterd en zijn asbestvrij. De dakbeplatingen van de gebouwen en de plafonds in de champignonkelders zijn asbesthoudend, tevens is het rookgaskanaal in het gebouw achter de woning asbesthoudend. Deze bestaat uit 2 buizen die in elkaar zijn geschoven. De c.v. installatie in het gebouw achter de woning is in 1999 vervangen en destijds is overgegaan naar gas.

Versie 2 van het rapport is gemaakt nadat de binnenzijde en de omgeving van de stal is ontdaan van klimop en planten. Bij deze aanvullende asbestinventarisatie is één andere asbestverdachte toepassingen aangetroffen, het betreft een stuk golfplaten wand aan de achterzijde van de stal, de asbestverdachte toepassingen is asbest houdend het betreft hetzelfde type golfplaat zoals de gehele gebouwen links. Er zijn een extra bronblad, een Sma-rt en foto's toegevoegd en de asbesttekening is aangepast. De rapportage is geschikt voor de totaalsloop van de gebouwen.

### **Asbest**

In bijlage 4 is het asbestonderzoek toegevoegd. De conclusie die uit dit onderzoek kan worden getrokken, is dat de golfplaten en rookgasafvoer/-doorvoer asbest bevatten. Hiervoor zal tijdens de sloop extra aandacht voor moeten zijn.

In bijlage 11 is de alternatieve werkmethode voor het verwijderen van asbest onderzocht. De conclusie uit dit rapport is hier weergegeven: Met de alternatieve saneringsmethode kan in deze specifieke situatie beter worden tegemoetgekomen aan het voorkomen van risico's voor de gezondheid en veiligheid van medewerkers dan bij het werken in een containment. Vooral het uitsluiten van de risico's met betrekking tot bedolven worden en fysieke belasting dragen hieraan bij. Tevens kunnen de gezondheidkundige risico's door blootstelling aan asbest voor de medewerkers worden uitgesloten doordat het asbest niet intensief bewerkt hoeft te worden. De risico's voor de omgeving worden uitgesloten doordat het asbest nagenoeg niet gebroken hoeft te worden. Daardoor ontstaat er geen of slechts een geringe emissie van asbestvezels. Doordat er voldoende afstand tussen de werkzaamheden en de rand van het werkgebied wordt gehouden zullen eventueel vrijkomende asbestvezels worden "verdund" tot beneden de grenswaarde voordat zij de randen van het werkgebied bereiken

Op basis van het (asbest)bodemonderzoek conform NEN 5705 en NEN 5740 die zijn uitgevoerd in december 2022 en november 2024 is geconcludeerd dat er geen directe belemmeringen zijn in verband met de realisatie van de nieuwe woning en sloop van een aantal gebouwen op het perceel. In de asbestonderzoeken is geconcludeerd dat de asbestonderdelen aanwezig zijn in de gebouwen. Op basis van de alternatieve werkmethode kan dit op deskundige wijze verwijderd worden. Een geaccrediteerd laboratorium zal na sanering de plek moeten vrijgeven op basis van NEN2990 middels een visuele inspectie.

#### **4.1.3.5 Geur (5.1.4.6)**

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de per 1 januari 2024 in werking getreden Omgevingswet. Gemeentes kunnen geurregels opnemen voor veehouderijen in het omgevingsplan. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staat met instructieregels voor gemeenten beschreven hoe ze de geurregels in het omgevingsplan op moeten nemen. Deze instructieregels staan in paragraaf 5.1.4.6.3 'Geur door het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf'.

In Artikel 22.3.6 van het Omgevingsplan heeft de gemeente regels omtrent geur vastgelegd. Voor het bepalen van de toe te passen normen is het eveneens van belang of het gebied is gelegen binnen een concentratiegebied als bedoeld in bijlage I van de Meststoffenwet, hetgeen voor de gemeente Maasdriel niet van toepassing is. Dit betekent dat de onderstaande wettelijke normen en afstanden van toepassing zijn binnen het grondgebied van de gemeente:

| Wettelijke normen en afstanden |                                                        |                                                                    |                                                                     |                                                |                                                        |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Locatie                        | Gebied                                                 | Maximale<br>voorground<br>belasting in<br>$\text{ou}_e/\text{m}^3$ | Maximale<br>achtergrond<br>belasting in<br>$\text{ou}_e/\text{m}^3$ | Minimum<br>afstand<br>emissiepunt<br>in meters | Minimum<br>afstand<br>Gevel-tot-<br>gevel<br>in meters |
| <b>Hoorzik 15</b>              | Buiten Concentratie-<br>gebied; binnen<br>bebouwde kom | 2 $\text{ou}_e/\text{m}^3$                                         | -                                                                   | 100                                            | 50                                                     |

Tabel 1: Uitwerking wettelijke normen en afstanden voor de plangebied

#### *Belang van veehouderij*

In de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen waar dieren met een geuremissiefactor worden gehouden. De dichtstbijzijnde veehouderij bij het plangebied is de rundveehouderij aan de Hoorzik op een afstand van circa 275 meter. Er wordt ruim voldaan aan de geuraafstand.

#### *Belang omwonenden*

Het initiatief voorziet in de beëindiging van een champignonenteeltbedrijf. Hierdoor verdwijnt de geuremissie van de locatie naar de omgeving. Voor omwonenden is er een verbetering van de omgevingskwaliteit voor het aspect geur.

#### Conclusie:

In de directe omgeving liggen geen agrarische bedrijven in de vorm van veehouderijen. Het initiatief ligt volgens het gemeentelijk geurbeleid niet binnen een geurcontour van een agrarisch bedrijf. Het plangebied is gelegen binnen een zone waar een goed leefklimaat heerst.

### **4.1.5 Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (§ 5.1.5Bkl)**

#### 4.1.5.1 Ladder duurzame verstedelijking (5.1.5.4 Bkl)

In artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staat de instructieregel dat de Ladder moet worden toegepast bij een stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

Het artikel 5.129g wordt niet vastgelegd wanneer een ontwikkeling voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Er is een overzichtsuitspraak over de Ladder duurzame verstedelijking. In deze uitspraak worden geen harde ondergrenzen gesteld, wel worden er grenzen aangegeven waarbij een ontwikkeling 'in beginsel' niet als stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt. Voor woningbouwlocaties geldt volgens vaste rechtspraak dat, in beginsel sprake geen is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er minder dan 11 woningen gerealiseerd worden. Bij andere stedelijke functies in de vorm van een terrein is de ondergrens 'in beginsel' minder dan 500  $\text{m}^2$ .

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

#### 4.1.5.2 Cultureel erfgoed en werelderfgoed (5.1.5.5 Bkl)

Gemeenten moeten voor cultureel erfgoed dat voor bescherming in aanmerking komt een toereikend beschermingsregime opnemen in het omgevingsplan. In artikel 5.130 lid 2 van het Bkl zijn hiervoor instructieregels opgenomen. Deze regels gaan over:

- Ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten
- Verplaatsen van beschermde monumenten
- Gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand
- Aantasting van de omgeving van een beschermd monument
- Aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen
- Conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

Als gevolg van de Wet Modernisering Monumentenzorg dient binnen een omgevingsplan aandacht aan cultuurhistorie te worden besteed. Cultuurhistorie dient gebiedsgericht benaderd te worden, waarbij niet te veel focus op losse elementen ligt, maar meer op samenhang en context. Het karakter van een gebied of structuur is hierbij een uitgangspunt. Cultuurhistorische waarden zijn waarden die samenhangen met de archeologisch, historisch- landschappelijk, historisch-, geografisch en/of historisch-bouwkundig waardevolle zaken, zoals archeologische elementen, beplanting, reliëf (bij voorbeeld bolle akkers) verkaveling, slotenpatroon en bebouwing. Cultuurhistorische waarden dienen te worden beschermd.

In de toelichting van het omgevingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Op de kaart 'Historisch landschap, historische stedenbouw en archeologie' van de provincie Gelderland is te zien dat binnen het plangebied geen planologische relevante cultuurhistorische aspecten aanwezig zijn. De straat Hoorzik, die in het zuiden een deel van het plangebied begrenst, vormt wel een cultuurhistorische waardevolle lijn en de landarbeiderswoning aan de Hoorzik 11 is aangemerkt als een gemeentelijk monument. In de nabije omgeving zijn verder geen planologische relevante cultuurhistorische elementen aanwezig.

#### Conclusie:

Onderhavig omgevingsplan vormt geen belemmering voor eventuele cultuurhistorische waarden binnen en in de nabije omgeving van het plangebied.

## Archeologie

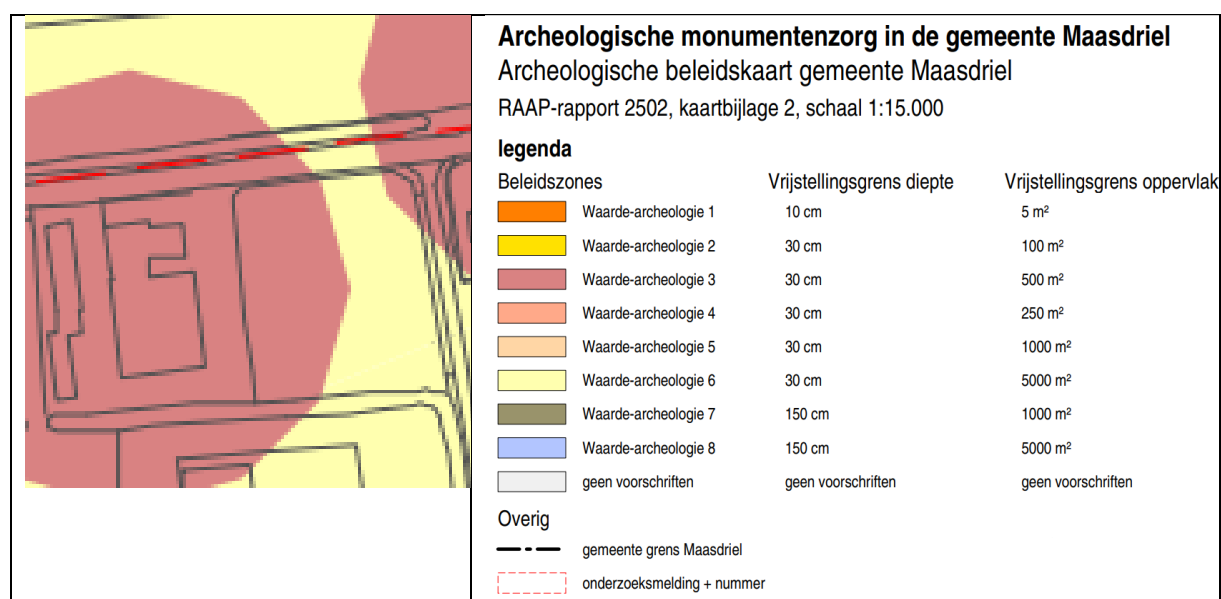
De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Omgevingswet is het verdrag van Valletta. De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Gemeenten spelen een belangrijke rol in het archeologische stelsel. Bij het opstellen van het Omgevingsplan houdt de gemeente rekening met archeologische waarden. Ook maakt de gemeente meestal de afweging of archeologische waarden in situ behouden moeten blijven of kunnen worden opgegraven.

In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen in een omgevingsplan ook:

- Regels worden gesteld over eisen aan onderzoek naar de archeologische waarde van een locatie of aan de wijze van het verrichten van opgravingen of archeologische begeleiding van andere activiteiten die tot bodemverstoring leiden; en
- Gevallen worden aangewezen waarin kan worden afgezien van onderzoek naar de archeologische waarde van een locatie of het opleggen van plichten met die strekking.

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen.

De gemeente Maasdiel beschikt over een eigen archeologische beleidskaart, waarop door middel van een categorisering de binnen de gemeente aanwezige dan wel verwachte archeologische waarden zijn aangegeven. Aan de hand van deze categorisering kan worden bepaald of archeologisch onderzoek noodzakelijk is voor een bepaalde ontwikkeling.

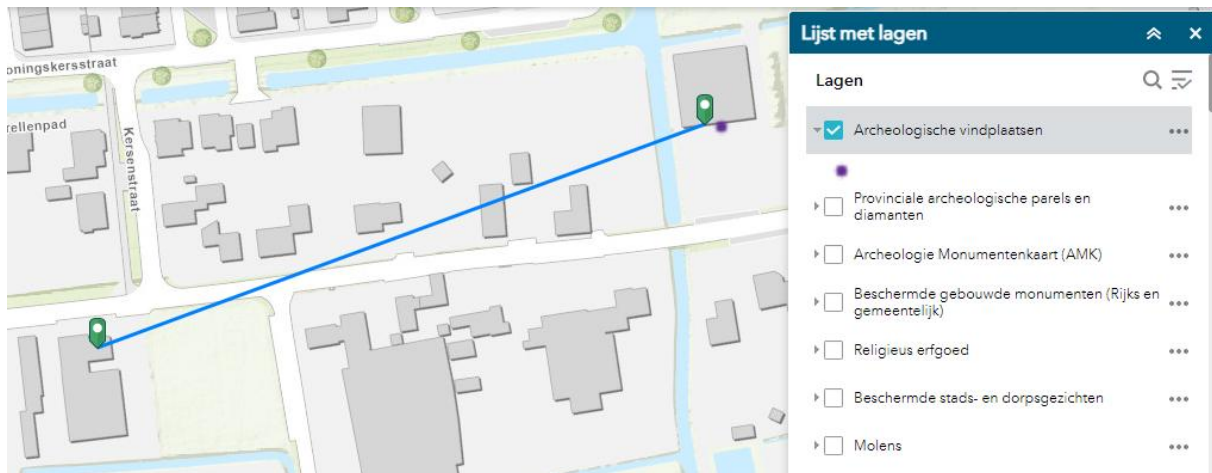


Afbeelding 4-8: uitsnede plangebied archeologische beleidskaart gemeente Maasdiel

In bovenstaande afbeelding 4-13 is een deel van het plangebied gelegen in Waarde-archeologie 3 en een deel in de Waarde-archeologie 6. Deze laatste is waar de nieuwe beoogde woning te komen staan. In beide waarden is een vrijstellingsgrens voor een diepte van 30 cm opgenomen. Voor waarde-Archeologie 3 geldt tevens een vrijstelling voor een oppervlakte tot 500 m<sup>2</sup> en voor waarde-Archeologie 6 tot 5.000 m<sup>2</sup>. Dit is ook in artikel 30.2 Bouwregels van het bestemmingsplan Buitengebied herziening 2022, Reparatieplan omschreven. Het plan omvat de bouw van een woning van maximaal 750 m<sup>3</sup>, wat zich in de praktijk vertaalt in een bebouwd oppervlak van 100

m2 - 320 m2, afhankelijk van het aantal bouwlagen en bijgebouwen. Dit blijft dus onder de grens van de oppervlakte waarvoor archeologisch onderzoek nodig is.

In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de archeologische vindplaatsen Gelderland weergegeven. Het plangebied is de groene pijl aan de linkerkant. De dichtstbijzijnde archeologische vindplaats is op 200 meter afstand.



Afbeelding 4-9: dichtstbijzijnde archeologische vindplaats



Afbeelding 4-10: Reparatieplan met Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3.

#### Conclusie:

De voorwaarde dat er een archeologisch onderzoek dient te komen bij bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 centimeter, is van toepassing bij de beoogde ontwikkeling en daarom ook opgenomen in de regels van het omgevingsplan. Bij de aanvraag van de bouwplannen zal daarom beoordeeld moeten worden of archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

#### **4.1.6 Behoud van ruimte voor toekomstige functies (§ 5.1.6 Bkl)**

Op grond van de instructieregels van het Bkl mogen de activiteiten die met een omgevingsplan worden toegestaan, geen belemmering vormen voor de bestemming die daaraan is gegeven binnen reserveringsgebieden voor autowegen, autosnelwegen, hoofdspoorwegen, buisleidingen van nationaal belang.

Deze instructieregels zijn niet van toepassing op activiteiten die op grond van een omgevingsplan of een omgevingvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit al rechtmatig op een locatie worden verricht of zijn toegestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van die bepalingen.

De instructieregels uit deze paragraaf hebben geen betrekking op het initiatief. Het plangebied is namelijk niet gelegen binnen het reserveringsgebied voor autowegen, autosnelwegen, hoofdspoorwegen of buisleidingen van nationaal belang. Het is dan ook niet nodig om hiervoor maatregelen te treffen in het omgevingsplan.

Conclusie:

Omdat het plan niet is gelegen binnen een reserveringsgebied voldoet het plan aan de instructieregels uit paragraaf 5.1.6 van het Bkl. Vanuit het aspect ruimte voor toekomstige functies is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

#### **4.1.7 Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (§ 5.1.7 Bkl)**

Het Rijk geeft in deze paragraaf instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bovenlokale belangen werken daarmee door in de vaststelling en wijziging van een omgevingsplan.

Deze instructieregels zijn niet van toepassing op activiteiten op grond van een omgevingsplan of een omgevingvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit al rechtmatig op een locatie worden verricht of zijn toegestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van die bepalingen.

De instructieregels uit deze paragraaf hebben geen betrekking op het initiatief, omdat er met het initiatief geen wijzigingen plaatsvinden aan infrastructurele voorzieningen met een nationaal belang. De beoogde woning wordt aangesloten op de lokale technische infrastructuur. Hierover worden afspraken gemaakt tussen de gemeente Maasdriel en initiatiefnemer.

Conclusie:

De technische infrastructuur vormt geen belemmeringen voor het initiatief.

#### **4.1.8 Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (§ 5.1.8 Bkl)**

Voor zover een omgevingsplan voorziet in nieuwe ontwikkelingen met gevolgen voor de inrichting van de openbare buitenruimte, wordt in het omgevingsplan rekening gehouden met het belang van het bevorderen van die openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking.

De instructieregels uit deze paragraaf hebben geen betrekking op het initiatief, omdat het initiatief niet op publiek terrein wordt uitgevoerd.

Conclusie:

Het initiatief voldoet aan de instructieregels omdat er bij beide woningen voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien zoals beschreven in paragraaf 2.2.2. Vanuit het aspect bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

## 4.2 Instructieregels provincie Gelderland

Per 1 januari 2024 is de Omgevingsverordening (OV) provincie Gelderland in werking getreden. Vanuit de Omgevingswet moet de provincie naast een omgevingsvisie ook een omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken.

In de Omgevingsverordening staan regels voor:

- De fysieke leefomgeving;
- Activiteiten die onderdelen van de fysieke leefomgeving wijzigen;
- De uitoefening van taken of bevoegdheden door bestuursorganen om te voldoen aan doelstellingen voor de fysieke leefomgeving.

Voor het beschermen van de provinciale belangen bevat de omgevingsverordening verschillende typen regels. De belangrijkste drie typen regels zijn de algemene regels, de instructieregels en de beoordelingsregels:

- a. Algemene regels richten zich rechtstreeks tot burgers en bedrijven. Het gaat om verboden of geboden, vaak met een vergunning- of meldingsplicht voor activiteiten in bepaalde gebieden zoals een grondwaterbeschermingsgebied, stiltegebied of een beperkingengebied rondom een provinciale weg.
- b. Instructieregels richten zich tot bestuursorganen: Gedeputeerde Staten en de besturen van gemeenten en waterschappen. De meeste instructieregels gaan over de inhoud van het omgevingsplan. Diezelfde regels gelden ook voor het projectbesluit.
- c. Beoordelingsregels richten zich tot het bevoegd gezag en bieden een afwegingskader bij het toetsen van een aanvraag om een omgevingsvergunning of van een melding.

In de Omgevingsverordening zijn instructieregels opgenomen waaraan het Omgevingsplan Maasdriel moet voldoen. Deze instructieregels hebben betrekking op aangewezen gebieden, thema's en activiteiten.

Aangewezen gebieden:

Volgens de omgevingsverordening heeft het plangebied de volgende gebiedsaanwijzingen:

- Gelderse streek Bommelerwaard
- Glastuinbouwbedrijf buiten een glastuinbouwontwikkelingsgebied
- Peilbesluitgebied
- Werkgebied van de Faunabeheereenheid Gelderland

Op basis van de gebiedsaanwijzingen zijn er geen beperkingen te verwachten voor het initiatief. In de omgeving zijn ook geen aangewezen gebieden gelegen waar het initiatief invloed op heeft. In de volgende paragrafen wordt dit nader toegelicht.

In hoofdstuk 5 van de omgevingsverordening zijn instructieregels opgenomen voor de thema's en activiteiten. In deze paragraaf 5.7.1 zijn regels opgenomen voor woonlocaties.

De paragraaf (artikel 5.62 OV) is opgenomen met het oog op een evenwichtige en toekomstbestendige woningvoorraad in Gelderland.

Per regio stellen gemeentebesturen samen met Gedeputeerde Staten een regionale woonagenda op (artikel 5.63 OV). Deze agenda bevat in ieder geval afspraken over:

- a. Het versnellen van de woningbouw;
- b. Het duurzaam bouwen van woningen;
- c. Het bouwen van betaalbare woningen;
- d. Het bouwen van flexibele woningen; en
- e. Het toekomstbestendig maken bestaande woningvoorraad.

De regionale woonagenda wordt ten minste eenmaal in de vier jaar geactualiseerd en wordt voorts tussentijds geactualiseerd zodra gewijzigde omstandigheden daartoe aanleiding geven.

Volgens artikel 5.64 OV laat een omgevingsplan nieuwe woningen alleen toe als die ontwikkeling past binnen de regionale woonagenda. Als een ontwikkeling niet pas binnen de regionale woonagenda, kan een omgevingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda die ontwikkeling toch toelaten als:

- a. De gemeentebesturen in de regio in de gelegenheid zijn gesteld een zienswijze daarover naar voren te brengen; en
- b. Gedeputeerde Staten met deze ontwikkeling instemmen.

De locatie is gelegen in de streek Bommelerwaard. In artikel 5.36 OV is een regel opgenomen voor ontwikkelingen in dit gebied:

-Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op locaties binnen de Gelderse streek Bommelerwaard wordt bij een nieuwe activiteit of ontwikkeling rekening gehouden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap zoals bedoeld in de bijlage 'Kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen landschap Gelderse streek Bommelerwaard'.

In paragraaf 3.4 van dit verzoek wordt de ontwikkeling nader getoetst aan de regionale woonagenda en aan de kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen landschap Gelderse streek Bommelerwaard.

## 4.3 Gezondheid

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, stof en gevaar. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucolour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen met daarin de aan te houden richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstand afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan. Het zo scheiden van milieubelastende en -gevoelige functies dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige functies (bijvoorbeeld woningen);
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

De opgenomen richtafstanden betreffen de indicatief aan te houden afstand tussen hinderveroorzakende en milieugevoelige functies.

Afstanden uit de handreiking dienen in twee richtingen getoetst te worden. Er sprake van een goede ruimtelijke ordening als bedrijven minimaal in hun ontwikkeling belemmerd worden en gevoelige objecten, meestal woningen, niet veel hinder ondervinden van aanwezige bedrijven. In de omgeving zijn ten noorden, oosten en westen woonbestemmingen gelegen. Ten zuiden zijn agrarische bestemmingen gelegen. Op het plangebied wordt een gevoelig object opgericht. De woonbestemming wordt op 100 meter afstand van een fruitbedrijf opgericht. Er wordt voldaan aan de richtafstand van 30 meter uit de VNG-handreiking voldaan.

| OMSCHRIJVING                                                                                 | AFSTANDEN IN METERS |      |        |   |        |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------|--------|---|--------|------------------|
|                                                                                              | GEUR                | STOF | GELUID |   | GEVAAR | GROOTSTE AFSTAND |
| LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW<br>Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen) | 10                  | 10   | 30     | C | 10     | 30               |

Afbeelding 4-12: uitsnede VNG-handreiking fruitbedrijf

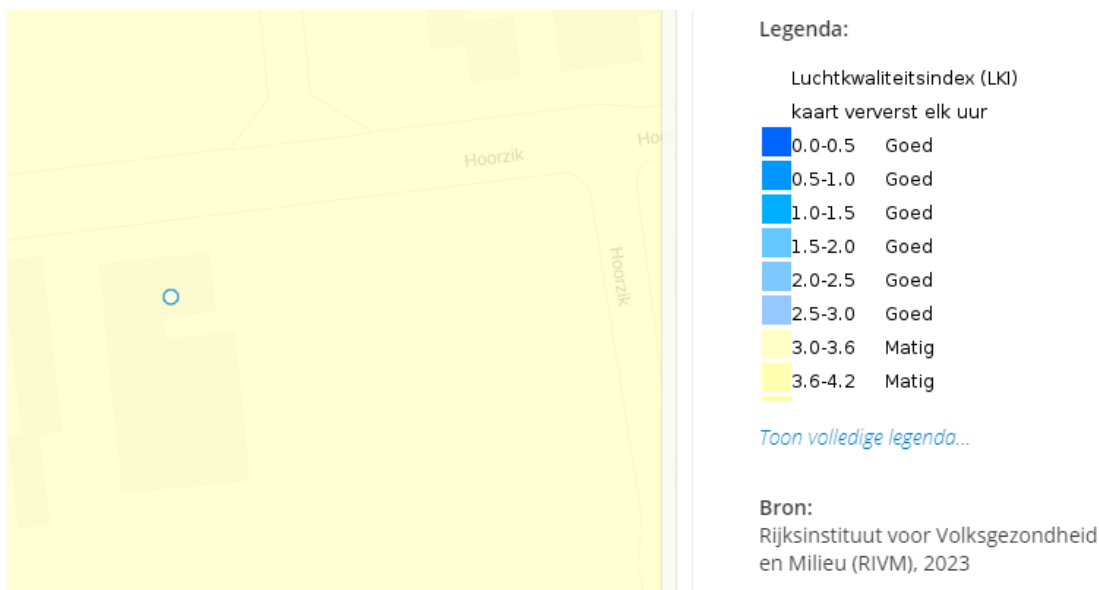


Afbeelding 4-13: afstand ligging bouwblok dichtstbijzijnde fruitbedrijf

#### Woon- en leefklimaat

Op d.d. 16 december 2010 heeft de gemeente Maasdriel een geurverordening vastgesteld. In deze verordening is een kaart van de achtergrondbelasting opgenomen voor een situatie waarbij alle bestaande veehouderijen (intensief en extensief) met de aantallen en soorten dieren worden gehouden die op grond van een milieuvergunning zijn toegestaan, of die gemeld zijn. Het gaat om de veehouderijen die destijds in gebruik waren. Er zijn in de nabije omgeving geen nieuwe veehouderijen bijgekomen vanaf 2010, waardoor de kaart nog als accuraat kan worden beschouwd. Voor de gemeente Maasdriel is het leefklimaat bepaald aan de hand van de achtergrondconcentratie, in combinatie met de milieukwaliteitscriteria die de VNG hanteert. Deze criteria zijn in afbeelding 4-12 weergegeven.

Uit de Actuele Luchtkwaliteitsindex (LKI) blijkt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat omtrent het aspect geur, zie afbeelding 4-14.



Afbeelding 4-14: Luchtkwaliteitsindex boven het plangebied  
Spuitzones

Bij het telen van fruit in boomgaarden is het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen gebruikelijk. Om de middelen op de bomen te brengen, wordt gebruik gemaakt van mobiele spuitinrichtingen die via de lucht de middelen op de gewassen brengen. Met het in de lucht brengen van gewasbeschermingsmiddelen worden deze middelen bloot gesteld aan de wind en daarmee ontstaat het risico dat middelen meer bereiken dan het gewas alleen. Dit proces wordt 'drift' genoemd.

Gewasbeschermingsmiddelen vormen een potentieel risico voor de gezondheid van omwonenden, om die reden is het bij ruimtelijke ontwikkelingen inmiddels gebruikelijk om spuitzones en middelengebruik mee te nemen in de verantwoording bij planologische besluitvorming zodat het eventuele risico beoordeeld wordt voor gevoelige locaties.

Om handvatten te geven aan de wijze waarop initiatiefnemers en gebruikers rekening dienen te houden met het gebruik en de risico's van gewasbeschermingsmiddelen heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: 'de Afdeling') een indicatieve afstand van 50 meter als vuistregel in de ruimtelijke ordening geïntroduceerd.

In september 2014 heeft de Afdeling een uitspraak gedaan waarin is overwogen dat de voorgestelde afstand van 50 meter indicatief dient te worden gebruikt en de feitelijke situatie op locatie van groter belang is bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarbij dienen eventuele te treffen voorzorgsmaatregelen meegenomen te worden in de afweging. In een klein land als Nederland kunnen veel fruitteelt bedrijven niet uit de voeten met de voorgestelde afstand van 50 meter en is maatwerk noodzakelijk om een goed woon- en leefklimaat te garanderen en de bedrijfsvoering van de bedrijven niet te negatief te beïnvloeden.

Gebruikelijk is om bij de beoordeling van situaties te verwijzen naar verschillende onderzoeken uitgevoerd door de Wageningen universiteit. Deze onderzoeken gaan in eerste instantie uit van de gestelde 50 meter veilige afstand en door middel van het toepassen van verschillende maatregelen kan deze veilige afstand worden teruggebracht. Globaal zijn er 3 belangrijke punten waarmee drift kan worden gereduceerd:

- Plaatsen van een 'windhaag', een gewas om drift uit de lucht op te vangen

- Het vergroten van de fysieke afstand tot een boomgaard
- Het toepassen van drift reducerende spuitmiddelen



Figuur 4-16: 50 meter cirkel vanaf boomgaard

In de omgeving van het plangebied zijn enkele boomgaarden gelegen waar gebruik gemaakt wordt van gewasbeschermingsmiddelen. In het plangebied wordt rekening gehouden met 50 meter afstand tot deze boomgaarden. De woning zal op grotere afstand dan 50 meter ten opzichte van de boomgaard gerealiseerd worden. Verder zal rondom de beoogde woonbestemming een beukenhaag worden geplaatst, die naast privacy ook een drift reducerende werking heeft. In het oranje deel van figuur 4-16 zal een waterberging komen, waardoor het niet mogelijk is voor de bewoners om binnen de 50 meter zone aanwezig te zijn. Zie de landschappelijke inpassing voor de waterberging. Daarnaast is hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels.

Het perceel ten zuiden van het plangebied (kadastrale gemeente Maasdriel, sectie N, nummer 264) heeft ook een agrarische bestemming. Dit perceel is gelegen op een kortere afstand dan 50 meter. In de huidige situatie is dit perceel in gebruik als weiland voor paarden. In de huidige situatie wordt het perceel niet bespoten met gewasbeschermingsmiddelen. Gezien de nabijgelegen gevoelige bestemmingen is de ontwikkeling van teelten waarbij intensief gebruik gemaakt wordt van gewasbeschermingsmiddelen niet mogelijk op dit perceel.

In Nederland wordt doorgaans gebruik gemaakt van driftarme doppen om mogelijke drift te beperken. De spuitdruk gecombineerd met het type dop bepaalt de druppelgrootte. Zo geven driftarme doppen meer grove druppels, die minder snel verwaaien. Hiermee worden reductiepercentages van 50-95% gehaald, afhankelijk van het type dop en de spuitdruk. Deze worden spuitdoppen getest op windsnelheden waaronder geen sprake meer is van een gevaar voor de volksgezondheid (door de Technische Commissie Techniekbeoordeling, versie 19 feb 2016). Deze maximale windsnelheid is vastgesteld op 5 m/s. Hiervan uitgaande zal in de beoogde situatie niet gespoten worden bij een windsnelheid van 5 m/s op spuihoogte. Daarbij wordt opgemerkt dat het gebruik bij een hogere windsnelheid ook een negatief effect heeft op de werking van de te gebruiken bestrijdingsmiddelen waardoor de ondernemer gebaat is bij gebruik bij een lage windsnelheid. De werking van bovengenoemde maatregelen wordt bevestigd uit jurisprudentie (uitspraak Raad van State: ECLI:NL:RVS:2023:269) waarvoor een onderzoek is uitgevoerd door het RIVM. Uit het onderzoek komt als conclusie dat er geen gezondheidsproblemen naar voren zijn

gekomen die samenhangen met het wonen in de nabijheid van bollenteelt waarbij neerwaartse bespuiting wordt toegepast. Dit is tevens bevestigd door het College voor de toelating van gewasbeschermingsmiddelen. Dit heeft er mede mee te maken dat telers zich houden aan bovengenoemde afspraken.

Bovendien wordt de projectlocatie aan de randen voorzien van landschappelijke inpassing. Hierdoor wordt voorkomen dat drift – mocht deze al ontstaan – tot aan de gewenste woning reikt. Uit jurisprudentie (uitspraak Raad van State: ECLI:NL:RVS:2022:3160) blijkt dat het vastleggen van een landschappelijke inpassing en het onderhoud hiervan voldoende onderbouwing is om af te wijken van spuitzones bij de teelt van grondgewassen.

Vanwege de aanwezigheid van meerdere gevoelige bestemmingen in de directe omgeving van het plangebied is het volgens het bestemmingsplan buitengebied niet mogelijk om op dit perceel een teelt te ontwikkelen waarbij gebruik gemaakt wordt van zij- of opwaartse spuittechnieken.

Binnen het plangebied worden voldoende maatregelen genomen om het effect van drift en daarmee het risico van spuitzones van de nabijgelegen boomgaard zoveel mogelijk te beperken. Door het aanhouden van de 50 meter tot de nabijgelegen boomgaard via landschappelijke inpassing wordt hiervoor aan de richtafstand voldaan. Het aspect spuitzone biedt daarmee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

#### Conclusie:

Vanwege de afstand tussen het plangebied en gevoelige functies in de omgeving is enige vorm van overlast (op het gebied van geur, stof, geluid en gevaar) dat deze functies kunnen ondervinden als gevolg van de beoogde activiteiten in het plangebied verwaarloosbaar.

Er is sprake van een voldoende woon- en leefklimaat op het gebied van gezondheid.

## **4.4 Besluit milieueffectrapportage**

Het bevoegd gezag voor een plan of programma maakt bij de voorbereiding daarvan een milieueffectrapport als dat plan of programma het kader vormt voor te nemen besluiten voor projecten als:

- een passende beoordeling van de gevolgen voor een Natura 2000-gebied vereist is;
- het omgevingsplan een kader vormt voor projecten die zijn aangewezen in bijlage V bij het Omgevingsbesluit;
- het omgevingsplan een kader vormt voor andere projecten die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben.

Onder een plan of programma wordt in ieder geval verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing. Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing op de voorbereiding van een plan of programma waarvoor een milieueffectrapport moet worden gemaakt.

Of er voor het besluit een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de regels over mer. Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije m.e.r.-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden.

De milieueffectrapportage is een procedure met als hoofddoel om het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage ("m.e.r.") is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Bij nieuwe ontwikkeling moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. In bijlage V van het Omgevingsbesluit is een opsomming van de projecten waarop een mer-beoordeling van toepassing kan zijn opgenomen. In de eerste kolom van de bijlage staat de omschrijving van een project. In de tweede kolom is de projectomvang opgenomen voor de gevallen waarin de milieueffectenrapportage-plicht geldt.

Wanneer een ontwikkeling voorkomt in de eerste kolom geldt dat er een project-mer-beoordeling moet worden uitgevoerd. Wanneer een ontwikkeling groter is dan de genoemde waarde in tweede kolom dient er een milieueffectrapport te worden opgesteld. De beoogde ontwikkeling is niet beschreven in de eerste kolom van Bijlage V van het Omgevingsbesluit. Voor het plan hoeft geen MER-beoordeling uitgevoerd te worden. Een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt in de gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op plannen en besluiten die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Daarnaast zijn vanuit milieutechnische en planologische aspecten geen bezwaren gebleken, waaruit geconcludeerd wordt dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

#### Conclusie:

In onderliggend plan zijn alle relevante planologische en milieutechnische aspecten getoetst en er geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.5 Natuur

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000- gebieden. Op grond van artikel 2.43 van de Omgevingswet zijn door de Minister voor Natuur en Stikstof Natura2000-gebieden aangewezen en daarbij de instandhoudingsdoelstelling vastgesteld.

- De zorgplicht schrijft voor dat degene die een activiteit verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit negatieve gevolgen kan hebben voor de natuur er alles aan moet doen om die gevolgen te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. De plicht houdt in ieder geval in dat:
- Voorafgaand aan het verrichten van activiteiten in, of in de directe nabijheid van een Natura 2000-gebied of een bijzonder nationaal natuurgebied kennis wordt genomen van de informatie in het aanwijzingsbesluit van het gebied over de leefgebieden voor vogelsoorten, natuurlijke habitats en habitats van soorten waarvoor het gebied is aangewezen en de daarvoor geldende instandhoudingsdoelstellingen;
- Wordt nagegaan of op voorhand op grond van objectieve gegevens verslechterende of significant versturende gevolgen kunnen worden uitgesloten;
- Als die gevolgen niet kunnen worden uitgesloten: wordt nagegaan welke gevolgen de activiteit kan hebben voor de leefgebieden, natuurlijke habitats en habitats van soorten, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen;
- Alle passende preventieve maatregelen worden getroffen om verslechterende of significant versturende gevolgen, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen, voor het betrokken gebied te voorkomen;
- Tijdens en na het verrichten van de activiteit wordt nagegaan of de getroffen maatregelen de beoogde effecten hebben; en
- Het verrichten van de activiteit wordt gestaakt, of, als staken van de activiteit redelijkerwijs niet meer mogelijk is, passende herstelmaatregelen worden getroffen als

zich, ondanks de getroffen maatregelen, verslechterende of significant verstorende gevolgen voordoen voor de leefgebieden, natuurlijke habitats of habitats van soorten waarvoor het gebied is aangewezen.

#### **4.5.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)**

In de twintigste eeuw is veel Nederlandse natuur verdwenen. De overgebleven gebieden zijn vaak klein en liggen veelal ver uit elkaar. Hierdoor hebben bepaalde organismen moeite om gebieden te bereiken en zich er te handhaven, waardoor de diversiteit van planten, dieren en micro-organismen (de biodiversiteit) ook sterk achteruit gaat. Om de biodiversiteit te behouden en te versterken is het Natuurnetwerk Nederland opgericht.

De Natuurnetwerk Nederland is een netwerk van natuurgebieden en verbindingzones. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor veel planten en dieren. In het NNN liggen:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Het Rijk heeft het algemene NNN-beleid in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd. Op grond van artikel 2.10.2 van het Barro moeten provincies bij provinciale verordening de NNN-gebieden aanwijzen en nauwkeurig begrenzen. Op grond van artikel 2.10.3 Barro moeten zij ook de wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden vastleggen. Daarnaast wijzen de provincies de natuurdoelen in de NNN aan. Elk NNN-gebied heeft een zogenaamd natuurdoel. Een natuurdoel beschrijft een bepaalde natuurkwaliteit en wordt gebruikt als een toetsbare doelstelling voor een natuurgebied.

#### **4.5.2 Gebiedsbescherming**

Het provinciaal beleid is vastgelegd in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO). Dit is ruimtelijk vertaald in de Omgevingsverordening Gelderland. Het GNN bestaat enerzijds uit alle gebieden met een natuurbestemming binnen de voormalige Ecologisch Hoofdstructuur (EHS) en anderzijds uit gebieden voor nieuw aan te leggen natuur. Daarnaast maken de reeds gerealiseerde delen van verbindingzones deel uit van het GNN. De gebieden uit de voormalige EHS met een andere bestemming dan natuur zijn ondergebracht in de Groene Ontwikkelingszone (GO), welke is gericht op het versterken van de ecologische samenhang door de aanleg van ecologische verbindingzones. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke omgevingsplannen.

De wijzingen in het plangebied hebben geen negatieve gevolgen op:

- Natura 2000-gebieden;
- Beschermde Natuurmonumenten;
- Weidevogel- en ganzenbeschermingsgebieden;
- EHS.

Conclusie:

Gezien de afstand van het plangebied tot bovenstaande gebieden en/of de aanwezige kernkwaliteiten heeft de ontwikkeling van onderliggend plan geen invloed op deze gebieden.

### 4.5.3 Natura2000

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000- gebieden. Op grond van artikel 2.44 van de Omgevingswet zijn door de Minister voor Natuur en Stikstof Natura2000-gebieden aangewezen en daarbij de instandhoudingsdoelstelling vastgesteld. In deze paragraaf wordt getoetst of de ontwikkeling invloed heeft op de beschermde gebieden en soorten die zijn opgenomen in de Omgevingswet.

#### Natuur Omgevingswet – gebiedsbescherming (voormalige Wet natuurbescherming)

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk liggende bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland is al beschermd in het Barro en provinciale verordening. In Nederland zijn 161 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden van de Natura 2000-gebieden zijn Rijntakken en Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek.

Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een omgevingsvergunning voor het onderdeel natuur wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Het dichtstbij liggende Natura 2000-gebied betreft Rijntakken, dat op een afstand van circa 3,5 kilometer ligt.

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan negatieve effecten hebben op de Natura 2000-gebieden. Er zijn namelijk verschillende factoren die kunnen leiden tot de verstoring van beschermde vogel- en habitattypen en soorten. Vooral de storingsfactoren verzuring en vermesting door stikstof uit de lucht spelen hierbij een belangrijke rol, omdat deze ook op grote afstand van een gebied voor effecten kunnen zorgen. Daarnaast kunnen andere factoren eveneens leiden tot een verstoring van habitattypen en soorten, indien een ontwikkeling op korte afstand van een gebied plaatsvindt.

Om aan te tonen dat de gewenste wijziging in het kader van de het onderdeel Natuur mogelijk is, is er een voortoets uitgevoerd. AERIUS berekeningen zijn gemaakt voor de sloopfase, aanlegfase en gebruiksfase, zie bijlage 8, 9 en 10. Er is rekening gehouden met de verkeersbewegingen welke passend zijn bij de nieuwe bestemming. Deze vervoersbewegingen zijn getoetst aan de metingen van Kennisplatform CROW.

#### Conclusie:

Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten op soorten en habitattypen in beschermde Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten. Er is derhalve op grond van de Omgevingswet geen omgevingsvergunning in het kader van gebiedsbescherming noodzakelijk. De ontwikkeling leidt in de aanleg-/bouwphase tot stikstofemissie en beperkte ammoniakemissie. Een Aeries-berekening is uitgevoerd met daarin diverse worst-case uitgangspunten. Uit dit onderzoek blijkt dat de berekende emissie leidt tot een depositie van 0,00 mol/ha/jaar voor beide fases. Om die reden zijn significante gevolgen op Natura 2000-gebieden uit te sluiten en is het plan geen bedreiging voor de instandhoudingsdoelstellingen van alle omliggende Natura 2000-gebieden. Het aspect stikstofdepositie en/of de bescherming van Natura 2000-gebieden in het algemeen vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het plan.

#### 4.5.4 Flora- en fauna

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Omgevingswet. 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.

In afdeling 11.2 van het Bal zijn regels opgenomen voor activiteiten met betrekking tot dieren of planten in het wild. Voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn met name de regels de paragrafen 11.2.2 tot en met 11.2.4 van belang.

- Paragraaf 11.2.2 Flora- en fauna-activiteiten: omgevingsvergunning soorten vogelrichtlijn. Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de vogelrichtlijn.
- Paragraaf 11.2.3 Flora- en fauna-activiteiten: omgevingsvergunning soorten habitatrichtlijn. Dit zijn soorten, genoemd in bijlage IV, onder a, bij de habitatrichtlijn, bijlage II bij het verdrag van Bern of bijlage I bij het verdrag van Bonn.
- Paragraaf 11.2.4 Flora- en fauna-activiteiten: omgevingsvergunning andere soorten. Dit zijn alle in Nederland in het wild levende soorten waaronder zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten zoals genoemd in het Bal, bijlage IX.

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een planvoornemen waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden.

Bij de totstandkoming van een wijzigingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden.

De samenvatting van het onderzoek luidt als volgt:

Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling aan de Hoorzik 15 te Kerkdriel is een ecologische quickscan uitgevoerd. Het kadastraal splitsen, saneren van bijgebouwen, de realisatie van een tweede woning en alle bijbehorende werkzaamheden leiden, behoudens algemene broedvogels en vrijgestelde soorten, niet tot aantasting van functionele leefomgevingen, vaste rust- en/of verblijfslocaties van beschermde soorten, beschermde gebieden of houtopstanden onder de Omgevingswet. Voor vleermuizen is het voldoende als er rekening gehouden wordt met de eventuele aanwezigheid in de omgeving.

- Ten aanzien van algemene grondgebonden zoogdieren is enkel de Algemene Zorgplicht van toepassing
- Ten aanzien van vleermuizen zijn geen essentiële vliegroutes, foerageergebieden of vaste rust- en/of verblijfslocaties aanwezig. Desondanks passeren en foerageren vleermuizen aannemelijk op of rondom de locatie en worden door (foutief toegepaste) bouwverlichting mogelijk verstoord indien toegepast
- Ten aanzien van vogels met jaarrond beschermde nestlocaties en/of leefgebieden zijn geen verdere maatregelen of vervolgstappen benodigd
- Ten aanzien van algemene vogels kunnen broedsels en nesten verstoord worden gedurende het broedseizoen in het groen rondom het plangebied
- Ten aanzien van amfibieën wordt de aanwezigheid van vrijgestelde soorten verwacht, voor deze soorten dient de Algemene Zorgplicht in acht genomen te worden
- Voor vlinders, libellen, ongewervelde, reptielen en vissen met een beschermde status krachtens de Omgevingswet is geen geschikt leefgebied aanwezig

- Standplaatsen en geschikte omstandigheden ten aanzien van beschermde vaatplanten zijn niet aangetroffen
- Er is geen sprake van effecten op houtopstanden onder bescherming van de Omgevingswet
- Gelet op de afstand tot beschermde gebieden, de aard van de werkzaamheden en de tussengelegen inrichting van het gebied worden geen (negatieve) effecten verwacht

Op 24 april 2025 is door ecologisch adviesbureau Eceau nadere informatie omtrent de quickscan flora & fauna aangeleverd met betrekking tot kleine marterachtigen en vleermuizen. Op basis van deze extra informatie wordt de aanwezigheid van vaste rust- en verblijfsplaatsen voor marterachtigen niet verwacht. Voor vleermuizen wordt de aanwezigheid van vaste rust- en verblijfsplaatsen uitgesloten. Wel blijft de algemene zorgplicht van kracht.

Bij de verwachte sloop en bouw op de locatie dient rekening gehouden te worden met de maatregelen uit het onderzoek, zie bijlage 6.

Conclusie:

Naar aanleiding van de bevindingen van het onderzoek in bijlage 6, is aanvullend onderzoek in deze fase niet benodigd. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten voor de beoogde ontwikkeling. Hoewel er ten tijden van de quickscan voor marterachtigen geen sporen aangetroffen zijn is het niet uit te sluiten dat er marterachtigen aanwezig kunnen zijn in de omgeving. Voorafgaand aan de sloop- en bouwfase zal een ecoloog daarom ter plaatse komen kijken of de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden. Daarnaast worden de algemene maatregelen volgens de zorgplicht nageleefd.

## 4.6 Klimaatadaptatie

Klimaatadaptatie is een verplicht onderdeel van ruimtelijke plannen op grond van de Omgevingswet, die voorschrijft dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening wordt gehouden met de gevolgen van klimaatverandering. De gemeente Maasdriel heeft in haar beleid vastgelegd dat ruimtelijke plannen moeten bijdragen aan een klimaatbestendige leefomgeving. Ook Waterschap Rivierenland en de provincie Gelderland hanteren richtlijnen voor waterveiligheid, droogte en hittestress om schade en risico's te beperken.

Het plan voor Hoorzik 15 te Kerkdriel sluit aan bij deze beleidskaders door maatregelen op te nemen die inspelen op de thema's waterveiligheid, droogte en hitte. Hieronder worden deze aspecten toegelicht.

### Waterveiligheid

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland en bevindt zich buiten primaire waterkeringen. Het plan voldoet aan de geldende normen voor regionale waterveiligheid. Hemelwater wordt zoveel mogelijk op eigen terrein geïnfiltreerd om piekbelasting van het rioolstelsel te voorkomen. Er worden geen ingrepen voorzien die de waterveiligheid negatief beïnvloeden. Hiermee wordt aangesloten bij het beleid van het waterschap en de provinciale richtlijnen voor een robuust watersysteem.

### Droogte

Door klimaatverandering neemt de kans op langdurige droogte toe. Het plan houdt hier rekening mee door het beperken van verharding en het toepassen van infiltrerende bestrating. Groenvoorzieningen worden zodanig ingericht dat water langer wordt vastgehouden, wat bijdraagt

aan het voorkomen van verdroging van de bodem. Deze maatregelen sluiten aan bij de gemeentelijke ambitie om water vasthouden en infiltratie te stimuleren.

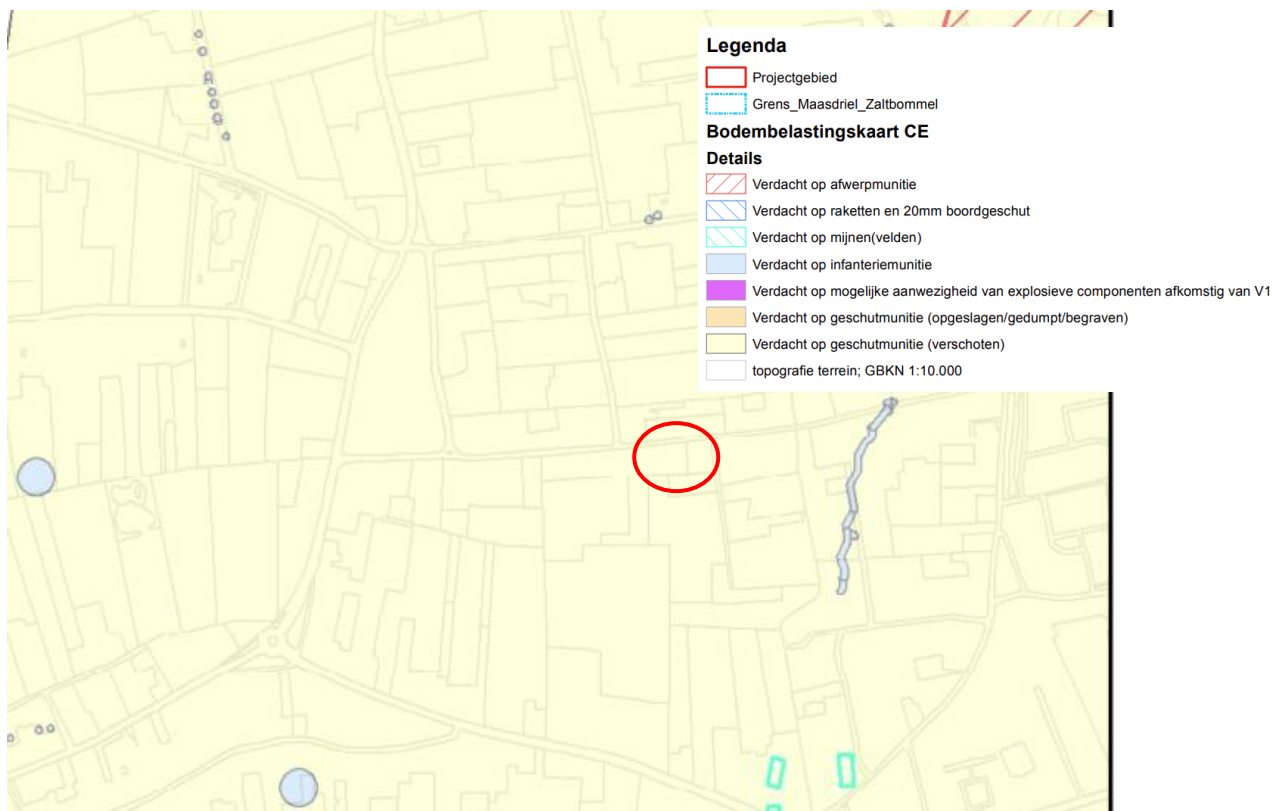
### **Hitte**

Het risico op hittestress wordt verminderd door het behoud en toevoegen van groen en schaduwrijke plekken. Waar mogelijk worden lichte materialen toegepast en wordt vegetatie op daken gestimuleerd. Hiermee wordt de opwarming van het gebied beperkt en het thermisch comfort verbeterd. Dit draagt bij aan een gezonde en klimaatbestendige leefomgeving, conform de richtlijnen van de gemeente Maasdriel en de provincie Gelderland.

## **4.7 Niet-gesprongen Conventionele Explosieven**

Op een onbekend aantal plaatsen in Nederland liggen nog bommen, granaten en andere minutie uit de Tweede Wereldoorlog. Top op heden worden bij grond- en waterwerkzaamheden nog nagenoeg dagelijks niet-gesprongen conventionele explosieven gevonden. Ook in en boven de Bommelerwaard hebben tijdens de Tweede Wereldoorlog allerlei oorlogshandelingen plaatsgevonden waarbij niet tot ontploffing gekomen explosieven en minutie is achtergebleven. Onder Conventionele Explosieven (CE) wordt verstaan: elk explosief dat niet als geïmproviseerd, nucleair, biologisch of chemisch kan worden aangemerkt. CE worden ook wel aangeduid als Niet-Gesprongen Explosieven (NGE). Volgens een mondiale, militaire inschatting is van al het materieel dat gedurende de Tweede Wereldoorlog (1940-1945) verschoten of afgeworpen is, ondergronds 10% en onder water 15% niet tot ontploffing gekomen. Wanneer deze explosieven bij werkzaamheden worden aangetroffen, kunnen deze gevaar opleveren voor de werknemers en publieke veiligheid. Daarnaast kunnen deze vondsten een zware belasting voor het milieu vormen. Werkgevers zijn volgens de ARBO-wetgeving verantwoordelijk voor het veilig kunnen uitvoeren van werkzaamheden door werknemers binnen de gemeente Maasdriel. Daarom zijn zij verplicht om bij ruimtelijke ontwikkelingen historisch vooronderzoek te doen om de kans op de aanwezigheid van niet gesprongen CE met zekerheid te kunnen uitsluiten. In 2016 heeft de gemeente Zaltbommel een historisch vooronderzoek en explosievenkansenkaart voor de gehele gemeente laten opstellen. Op deze kaart zijn alle risicogebieden of wel 'verdachte' gebieden op het gebied van niet gesprongen CE aangegeven.

Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de Explosievenkansenkaart van de Bommelerwaard weergegeven. Met de rode cirkel is het plangebied aangeduid.



Figuur 4-17 Uitsnede Explosievenkansenkaart Bommelerwaard

Op basis van de Explosievenkansenkaart Bommelerwaard van 10 juli 2016 bevindt de projectlocatie zicht in 'verdacht' gebied op basis van 'geschutmunitie (verschoten)'. De voorgenomen werkzaamheden vinden echter plaats, in naoorlogs verstoorte grond. Het perceel is door de jaren heen namelijk in gebruik geweest als boomgaard en daarna als landbouwgrond (bron: topotijdreis). Het is daarom redelijkerwijs aan te nemen dat CE toen al zijn opgemerkt dan wel weggenomen. Het is daarom niet noodzakelijk nader onderzoek naar explosieven uit te voeren. Wel dient in alle gevallen het Protocol Toevalsvondst te worden nageleefd.

#### Conclusie:

Er is geen onderzoek in de vorm van een projectgebonden risicoanalyse noodzakelijk voor het plangebied.

## 4.8 Beperkingengebieden

Een beperkingengebied is een breed verzamelbegrip en wordt in de Omgevingswet gedefinieerd als een gebied dat bij of krachtens de wet (door Rijk of provincie) is aangewezen, waar vanwege de aanwezigheid van een werk of object, regels gelden over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor dat werk of object. De Omgevingswet verplicht Rijk en provincie om beperkingengebieden aan te wijzen, zoals zones rond wegen, hoofdspoorwegen, waterkeringen, rijksweegen en vaarwegen. Binnen deze beperkingengebieden stelt de provincie eisen aan aanduidingen, informatieborden en uitwegen.

Binnen het plangebied bevinden zich geen beperkingengebieden die relevant zijn. Het aspect beperkingengebieden vormt daarmee geen belemmering voor het initiatief.

## 4.9 Kabels en leidingen

De huidige locatie is voorzien van alle gangbare technische infrastructuur zoals drukriolering en andere nutsvoorzieningen. De nieuwe woonlocatie is hier nog niet op aangesloten. Bij de bouw zullen bij de gemeente de benodigde toestemmingen aangevraagd worden om de woning aan te kunnen sluiten op de aanwezige technische infrastructuur.

Conclusie:

Op de kavel van de beoogde woning is nog geen aansluiting aan de gangbare technische infrastructuur aanwezig. Voorafgaand aan de bouw van de woning zullen de benodigde aansluitingen aangevraagd worden bij de gemeente Maasdriel. De technische infrastructuur vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.10 Verkeer en parkeren

Het plangebied is gelegen aan de straat Hoorzik. Volgens het Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP) is het plangebied gelegen in een woongebied. Dit is een lokale erftoegangs-/verblijfsweg met een maximumsnelheid van 30 km/uur. Het verkeer op de weg bestaat met grotendeels uit bestemmingsverkeer. Het initiatief leidt tot een afname van het aantal (met name zware) verkeersbewegingen ter plaatse door de beëindiging van het agrarische bedrijf ter plaatse, dit heeft een positief effect op de verkeersveiligheid en leefbaarheid van het gebied. De nieuwe woning leidt slechts tot circa 8 verkeersbewegingen per etmaal op basis van de kencijfers in CROW-publicatie 744. Op basis van dit beperkte aantal verkeersbewegingen zijn er geen belemmeringen voor de doorstroming van het verkeer ter plaatse te verwachten.

De gemeente Maasdriel heeft op 27 november 2024 de Beleidsregels parkeernormen 2024 vastgesteld. Op 18 juli 2025 is een gewijzigde versie vastgesteld. Basis voor de gemeentelijke parkeernormering is de meest recente publicatie van het CROW 'Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering' (publicatie 744, juli 2024). Onderliggend plan ziet toe op de omschakeling van een agrarische bedrijfsfunctie naar een woonfunctie in combinatie met het toevoegen van een woonfunctie. Op basis van het plan ontstaan er in de beoogde situatie 2 vrijstaande koopwoningen waarvoor parkeernormen zijn vastgesteld in de beleidsregels. Voor woningen in de segmenten middeldure en dure koop geldt een norm van 2,6 parkeerplaatsen per woning.

Voor de bestaande woning blijft de huidige inrit aan de westzijde behouden, de inrit aan de oostzijde wordt verwijderd. Bij de huidige woning voldoende erfverharding aanwezig om in de parkeerbehoefte van 3 parkeerplaatsen te voorzien. Hiervoor hoeven dan ook geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

Ten behoeve van de nieuwe woning zal een nieuwe inrit gerealiseerd worden, daarnaast worden op de inrit 3 parkeerplaatsen gerealiseerd. In figuur 4-18 is de nieuwe inrit inclusief de beoogde parkeerplaatsen weergegeven. Voor het verplaatsen van de inrit bij het voormalige bedrijf aan Hoorzik 15 naar de nieuwe woning wordt een vergunning aangevraagd conform de Beleidsregel Uitwegen Maasdriel 2019. Deze wordt gelijktijdig met de aanvraag van de bouwvergunning ingediend.



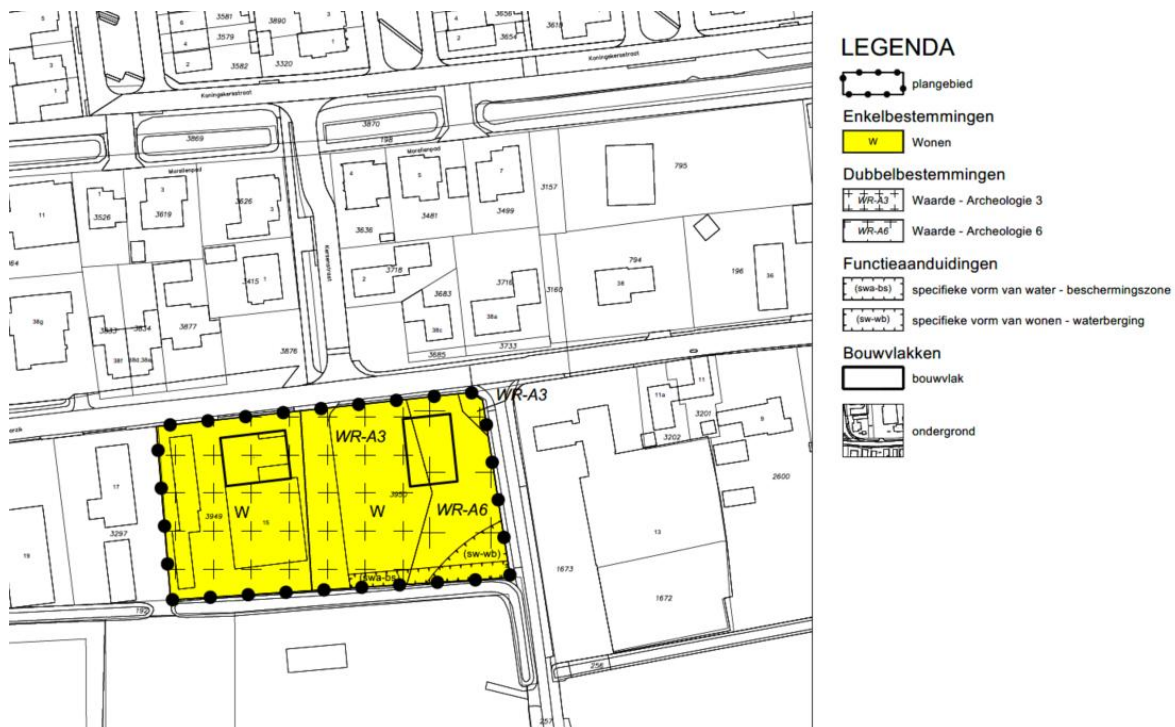
*Figuur 4-18 Parkeerplaatsen en inritten*

## 5. Juridische planopzet

### 5.1 Wijzigingsbesluit

Onderliggend plan gaat in op het wijzigen van het omgevingsplan van een champignonkwekerij. Er komt een woonbestemming op de locatie. Door de sanering van de champignonkwekerij zal op het naastgelegen perceel 1 woonhuis gebouwd worden.

### 5.2 Analoge kaart



Figuur 5-1 verbeelding beoogde situatie

### 5.3 Juridische planopzet

Sinds 1 januari 2024 heeft elke gemeente een omgevingsplan van rechtswege (hierna: het omgevingsplan). In de fase direct na inwerkingtreding van de Omgevingswet is dit het tijdelijk deel van het omgevingsplan, bestaande uit onder meer de voormalige bestemmingsplannen, beheersverordeningen, uitwerkings- en wijzigingsplannen en de Bruidsschat.

Dit TAM-omgevingsplan vormt een wijziging van het omgevingsplan van de gemeente Maasdriel. De voorliggende opgave op deze locatie is in strijd met het ter plaatse geldende omgevingsplan waardoor het omgevingsplan gewijzigd moet worden. Het TAM-omgevingsplan is op het oog een omgevingsplan dat los staat van de rest van het omgevingsplan. Toch is het functioneel en juridisch een integraal onderdeel van het omgevingsplan. Om te zorgen dat het TAM-omgevingsplan juridisch één geheel is met het omgevingsplan van rechtswege, wordt het als het ware als een nieuw hoofdstuk (in casu 22c) toegevoegd. Onderhavig TAM-omgevingsplan dient dus ook als dusdanig gelezen te worden, in samenhang met de bruidsschat van het omgevingsplan.

Daarom is er in de regels van onderhavig TAM-omgevingsplan een pre-ambule opgenomen, waarin staat dat het plan vigeert als hoofdstuk 22c van het omgevingsplan.

## **6. Uitvoerbaarheid**

### **6.1 Economisch**

#### **6.1.1 Financieel economische uitvoerbaarheid**

In plaats van een uitvoerbaarheidstoets zal het omgevingsplan een onuitvoerbaarheidstoets bevatten. Het omgevingsplan mag namelijk geen regels bevatten die op voorhand onuitvoerbaar zijn. Conform de memorie van toelichting zal in gevallen waarin een activiteit alleen kan worden gerealiseerd wanneer de gemeente belangrijke voorinvesteringen doet, de toelichting bij het omgevingsplan passages moeten bevatten over de dekking van deze investeringen en de opzet van het eventuele kostenverhaal.

Het initiatief is niet evident onuitvoerbaar omdat het plan geheel in particuliere handen uitgevoerd zal worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden. Met de initiatiefnemer is een zogenaamde anterieure overeenkomst afgesloten waarin de afspraken over plankosten en planschade zijn geregeld. Gezien het karakter van het plan is er op voorhand geen aanleiding te veronderstellen dat er sprake is van planschade ten gevolge van het plan. Hiervoor is een nadeelcompensatie risico analyse uitgevoerd welke bekend is bij de gemeente Maasdriel.

### **6.2 Maatschappelijk**

#### **6.2.1 Participatie**

In de Omgevingswet is een omgevingsdialoog verplicht. Huiseigenaren of bedrijven in de omgeving van de projectlocatie dienen op de hoogte gebracht te worden en er moet een overlegmoment met deze omwonenden geweest zijn voordat het plan ter inzage gaat. Met 'omgeving' bedoelen we iedereen waarop dit plan effect heeft. Bijlage 7 betreft een samenvatting van de omgevingsdialoog. De samenvatting van de omgevingsdialoog is individueel getoond aan de omwonenden, indien ze daar interesse voor hadden. Alle omwonenden zijn benaderd hiervoor en hebben een paraaf gezet voor gezien. Er zijn geen noemenswaardige opmerkingen gekomen vanuit de dialoog.

#### **6.2.2 Zienswijzen**

Tegen het ontwerpbesluit bestaat de mogelijkheid om zienswijzen te dienen. Deze kunnen geen betrekking hebben op een omgevingsvergunning voor een afwijkactiviteit die in het omgevingsplan moet worden omgezet (bedoeld in artikel 4.17 Omgevingswet). Hiermee wordt voorkomen dat een toegestane activiteit bij de omzetting in het omgevingsplan opnieuw ter discussie kan worden gesteld.

Vanaf 24 december 2025 tot en met 3 februari 2026 hebben ter inzage gelegen:

- het ontwerp TAM-omgevingsplan Hoorzik 15 – Hoofdstuk 22c;

- Gedurende de periode van de terinzagelegging kon een zienswijze worden ingediend door belanghebbenden.

Binnen de termijn zijn geen zienswijzen binnengekomen. Bij vaststelling van het plan is de volgende ambtelijke wijziging doorgevoerd: de maatvoering 'other: maximum oppervlakte bijbehorende bouwwerken: 138' is verwijderd van de verbeelding. Daarnaast is voor de nieuwe woning een bouwvlak toegevoegd op de verbeelding.

## 7. Conclusie

Gemeenten moeten ervoor zorgen dat de regels in het omgevingsplan leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (art. 4.2 lid 1 Omgevingswet). Deze beleidsvrije taak is een vervolg op het criterium van een goede ruimtelijke ordening uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), maar dan in de bredere strekking van de fysieke leefomgeving.

De gemeente kan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan bereiken door:

- regels aan activiteiten te stellen voor (een gedeelte van) het grondgebied.
- functieaanduidingen met de toegelaten activiteiten (met regels) te koppelen aan locaties

Alle regels in het omgevingsplan samen moeten leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente moet daarbij rekening houden met alle betrokken belangen. Hoe dit evenwicht er precies uit ziet, hangt af van de wijze waarop de betrokken belangen worden gewogen. Net als bij de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening heeft het bevoegd gezag beleidsruimte bij het bepalen welke belangen bij botsing prevaleren.

De maatschappelijke doelen van de Omgevingswet (artikel 1.3 Omgevingswet) geven richting over welke belangen in deze afweging mee te nemen. Bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet de gemeente in ieder geval rekening houden met het belang van het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1 lid 4 Omgevingswet) en een aantal aspecten uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Hiervoor zijn algemene instructieregels opgesteld.

In paragraaf 7.1 wordt gemotiveerd dat gelet op het beleidskader en de effecten op de fysieke leefomgeving er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierin komt de afweging van alle betrokken belangen tot uitdrukking. De conclusie is dat alles overwegende de ontwikkeling aanvaardbaar is.

### 7.1 Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

In dit hoofdstuk wordt een algehele conclusie getrokken. Gemotiveerd wordt of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen. Indien het initiatief in strijd is met de omgevingsvisie, provinciale verordening of rijksbeleid is er geen sprake van een evenwichtige toedeling van functie aan de locatie en is het niet mogelijk om dit met een BOPA te vergunnen.

De hoofdstukken 3 en 4 van onderhavige toelichting voorzien in een uitgebreide motivering van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie. Hiermee wordt aangetoond dat in onderhavig planvoornemen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

## 7.2 Handhaving

Het Omgevingsplan Maasdriel is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving houdt in elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. De handhaafbaarheid van een omgevingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels.

Vertaling naar omgevingsplanregeling Het strikt handhaven van vergunningen, regels en procedures geeft duidelijkheid en maakt de samenleving veiliger. Het gedogen moet worden tegengegaan. Overbodige regels en onduidelijke regelgeving zijn daarom getracht zoveel mogelijk achterwege te laten. De regels zijn zodanig op elkaar afgestemd dat interpretatie- en uitvoeringsproblemen zo veel mogelijk worden voorkomen, en, dat zodoende handhavingssituaties worden voorkomen.

## **Bijlagen**

### **Bijlage 1: Akoestisch onderzoek**

### **Bijlage 2: Bodemonderzoek**

- Bijlage 2a: Vervolg Verkennend Bodemonderzoek december 2024

### **Bijlage 3: Landschappelijke inpassing**

### **Bijlage 4: Asbestonderzoek**

### **Bijlage 5: Weging van het waterbelang (watertoets)**

### **Bijlage 6: Quick scan Flora- en fauna**

- Bijlage 6a: Aanvullende informatie ecologisch onderzoek

### **Bijlage 7: Omgevingsdialoog**

### **Bijlage 8: Onderbouwing stikstofdepositie gebruiks\_sloop-aanlegfase**

### **Bijlage 9: AERIUS\_projectberekening\_berekening gebruiksfase**

### **Bijlage 10: AERIUS\_projectberekening\_berekening gebruik\_sloop\_aanlegfase**

### **Bijlage 11: Alternatieve werkmethode Hoorzik 15**