



Toelichting

Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard wijziging 2023,
H.C. de Jonghweg 33
Gemeente Maasdriel
NL.IMRO.0263.WP1292-ON01



's-Hertogenbosch, oktober 2023
Status: ontwerp

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	1
1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Ligging plangebied	3
1.3 Geldend bestemmingsplan.....	4
1.4 Leeswijzer	4
2. Planvoornemen	5
2.1 Bestaande situatie	5
2.2 Toekomstige situatie	5
3. Beleidskader	7
3.1 Rijksbeleid	7
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	7
3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking	7
3.2 Provinciaal beleid	7
3.2.1 Omgevingsvisie	7
3.2.2 Omgevingsverordening.....	9
3.2.3 Regionale Woonagenda Rivierenland	10
3.3 Gemeentelijke beleid	10
3.3.1 Omgevingsvisie Bommelerwaard.....	10
3.3.2 Woonvisie Bommelerwaard.....	10
3.3.3 Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied (VAB) Bommelerwaard	11
3.3.4 Herziening inpassingsplan en reparatie inpassingsplan tuinbouw Bommelerwaard.....	12
4. Omgevingskader.....	14
4.1 Milieueffectrapportage	14
4.2 Geluid	15
4.3 Geur.....	16
4.4 Ecologie	19
4.5 Water.....	19
4.6 Luchtkwaliteit	21
4.7 Bodem	22
4.8 Bedrijven en milieuzonering.....	23
4.9 Archeologie	24
4.10 Cultuurhistorie.....	25
4.11 Externe veiligheid	26

4.12	Verkeer en parkeren.....	29
4.13	Kabels en leidingen.....	29
4.14	Duurzaamheid	30
5.	Uitvoerbaarheid.....	31
5.1	Economisch	31
5.2	Maatschappelijk	31
5.3	Overleg/omgevingsdialoog.....	31
6.	Juridische vormgeving.....	32
6.1	Algemeen	32
6.2	Plankaart	32
6.3	Planregels	33
7.	Procedure.....	34
7.1	De te volgen procedure	34
7.2	Vaststelling	34
	Bijlagen	35

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de H.C. de Jonghweg 33 in Rossum bevindt zich een voormalige agrarische bedrijfslocatie met bedrijfsbebouwing en -woning. Aanvankelijk bevond zich hier een melkveehouderij en later een aannemersbedrijf en handelsonderneming in sierbestrating en tuinmaterialen. Sinds enige tijd zijn de bedrijfsactiviteiten op dit perceel volledig gestaakt. Initiatiefnemer is nu voornemens de voormalige bedrijfsbebouwing op deze locatie te slopen, het perceel te splitsen en op het afgesplitste deel van het perceel een nieuw woningbouwkavel te realiseren. De bestaande bedrijfswoning op dit perceel wordt als onderdeel van deze ontwikkeling omgezet naar een burgerwoning. Deze ontwikkeling past binnen het VAB-beleid van de Bommelerwaard.

Omdat deze ontwikkeling in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan moet een ruimtelijke procedure worden doorlopen om het initiatief toch mogelijk te kunnen maken. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 31.4.1 van het inpassingsplan 'Herziening inpassingsplan en reparatie inpassingsplan tuinbouw Bommelerwaard' zoals vastgesteld op 8 februari 2023.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de H.C. de Jonghweg, een landbouwweg in het buitengebied van Maasdriel ten westen van de kern Rossum. De omgeving van de locatie wordt grotendeels gekenmerkt door agrarische percelen met hier en daar een woonbestemming. De kern Rossum ligt op circa 1,5 kilometer afstand ten oosten van de locatie.

Het plangebied omvat de percelen kadastraal bekend gemeente Rossum, sectie E, nummers 771 en 1144 met een gezamenlijke oppervlakte van 9.600 m². Onderstaande afbeelding toont de ligging van de locatie.



Ligging locatie

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het inpassingsplan 'Herziening inpassingsplan en reparatie inpassingsplan tuinbouw Bommelerwaard' zoals vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland op 8 februari 2023. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van het inpassingsplan.



Uitsnede inpassingsplan. Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

Op basis van dit plan heeft onderhavig perceel de bestemming 'Agrarisch' met bouwvlak en functieaanduiding 'bedrijfswoning' ter plaatse van de bestaande woning op nummer 33. Ook geldt een drietal archeologische dubbelbestemmingen. Binnen deze bestemming zijn geen burgerwoningen toegestaan, enkel bedrijfswoningen ter plaatse van de gelijknamige functieaanduiding. Op basis van artikel 31.4.1 van het inpassingsplan zijn burgemeesters en wethouders bevoegd het plan onder voorwaarden te wijzigen ten behoeve van wonen. Voornaamste voorwaarde is dat ten behoeve van een vrijstaande woning 500 tot 2.500 m² agrarische bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt. De voorwaarden worden nader uitgewerkt in hoofdstuk 3.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit 6 hoofdstukken. Na het voorliggende eerste hoofdstuk bestaat hoofdstuk 2 uit het planvoornemen waarbij in wordt gegaan op de huidige en gewenste situatie. In hoofdstuk 3 wordt een inventarisatie gemaakt van relevant ruimtelijk beleid op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de verschillende omgevingsaspecten die van invloed zijn op dit plan. Hoofdstuk 5 staat in het teken van de uitvoerbaarheid van het plan. Hoofdstuk 6 gaat in op de juridische opzet van het plan en hoofdstuk 7 tot slot op de te doorlopen planologische procedure.

2. Planvoornemen

2.1 Bestaande situatie

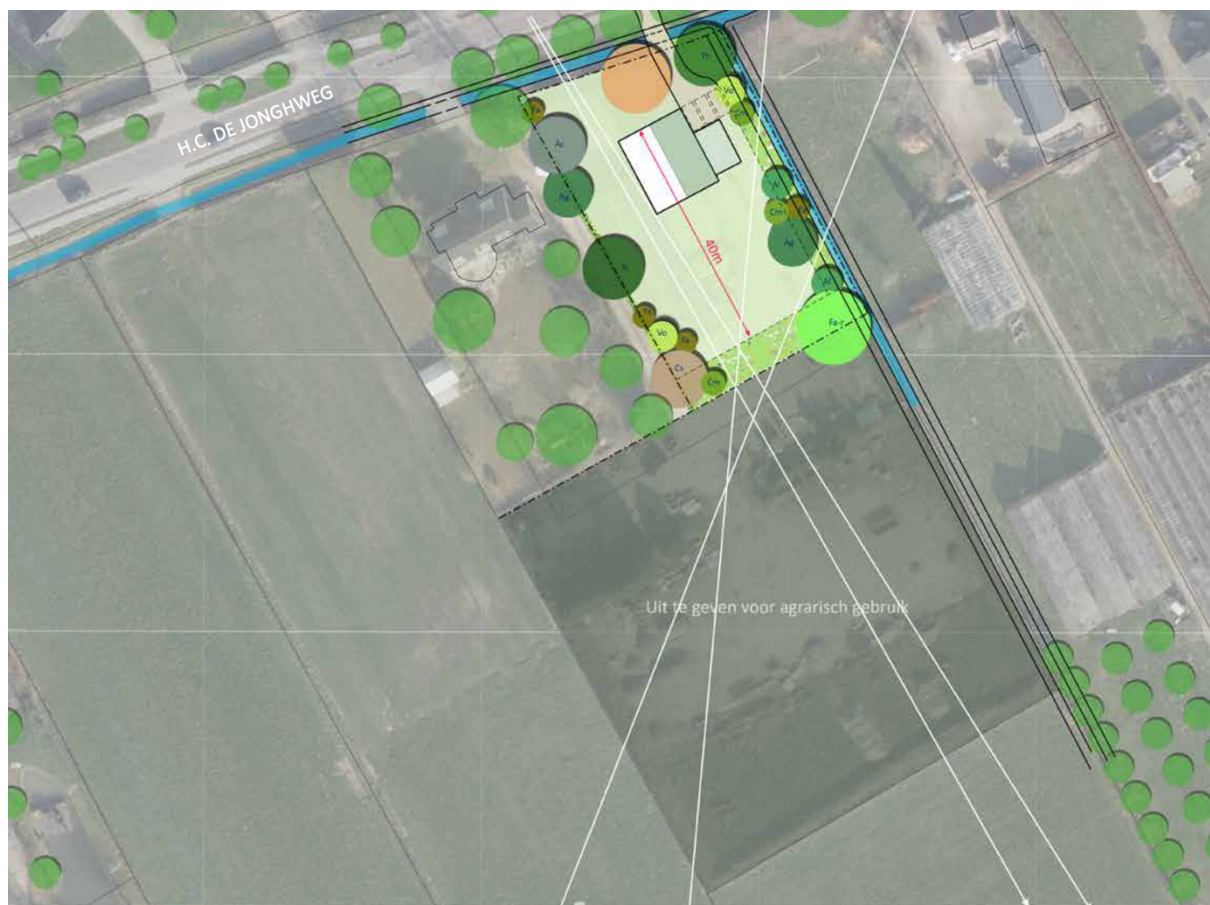
In de huidige situatie bevindt zich op het westelijke deel van dit perceel een vrijstaande bedrijfswoning met tuin. Ten oosten hiervan bevindt zich circa 600 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. De achterzijde van het perceel is grotendeels verhard en fungeerde als opslag ten behoeve van het voormalige bedrijf op deze locatie. De bedrijfsbebouwing wordt aan de straatzijde grotendeels aan het zicht onttrokken door een hoge haag.



Huidige situatie

2.2 Toekomstige situatie

In de beoogde situatie wordt de aanwezige voormalige bedrijfsbebouwing van circa 600 m² volledig gesaneerd en wordt het perceel gesplitst in twee woonpercelen aan de H.C. de Jonghweg met daarachter en een agrarisch perceel over de breedte van beide woonpercelen. De huidige bedrijfswoning op deze locatie wordt omgezet naar burgerwoning. Op het af te splitsen (oostelijke) deel van het perceel zal een nieuw woningbouwkwartel ten behoeve van de bouw van een vrijstaande burgerwoning met een inhoud van maximaal 750 m³ worden gerealiseerd. Dit nieuwe woonkavel krijgt een eigen oprit en ontsluiting op de H.C. de Jonghweg. Het achterste deel van het perceel zal worden opgeruimd en de verharding ten behoeve van het voormalige bedrijf zal worden verwijderd. Navolgende afbeelding toont de beoogde ontwikkeling.



Impressie toekomstige situatie

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) (vastgesteld in 2020) geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. Eén van de opgaven die in dit document worden benoemd is de woningbouwopgave van ongeveer 1 miljoen woningen richting 2030. Dit plan is dan ook niet in strijd met Rijksbeleid omdat er woningbouw mogelijk wordt gemaakt.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

De Ladder duurzame verstedelijking is een instrument dat stuurt op efficiënt ruimtegebruik. Wanneer nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt moet het bevoegd gezag voldoen aan een motiveringsvereiste. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling hangt af van de aard en omvang van die ontwikkeling. Voor woningbouw geldt op basis van vaste jurisprudentie dat vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Dit plan voorziet in de ontwikkeling van één woning en is daarmee niet ladderplichtig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie

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

Duurzaam

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

- **Energietransitie:** In 2050 is Gelderland energieneutraal. Dat bereiken we door grootschalig besparen, opwekken uit duurzame energiebronnen en innoveren. Als tussendoel realiseren we 49% CO2 reductie in 2030.
- **Klimaatadaptatie:** In 2050 is Gelderland ingericht op het veranderde klimaat.
- **Circulaire economie:** In 2050 is Gelderland een afvalloze provincie. Met als tussenstap 50% reductie van het gebruik van grondstoffen in 2030. Afval bestaat niet meer; er zijn alleen nog grondstoffen die blijvend hun waarde behouden.

- Biodiversiteit: Vanaf 2019 denkt en werkt Gelderland natuur-inclusief. Biodiversiteit gaat verder dan de bekende natuurgebieden. Ook daarbuiten, in woonwijken, op werklocaties en bij infrastructuur wordt van biodiversiteit een kernkwaliteit gemaakt.

Een krachtige economie

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

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

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

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

Blijvend verbonden

Het is van belang dat mensen andere mensen kunnen ontmoeten. Dat geldt voor mensen in steden, wijken en voor het platteland. Of het nu gaat om werk of sociale contacten, de samenleving moet voor flexibele netwerken zorgen die voor iedereen open staan en beschikbaar zijn. Naast traditionele voorzieningen als auto en OV doen nieuwe spelers en technologieën op het gebied van verbindingen en netwerken hun intrede, zoals smart mobility, zelfrijdende auto's en deelauto's.

Ook het belang van snelle en betrouwbare data-uitwisseling neemt toe en is hier onderdeel van. De ontwikkelingen volgen elkaar snel op en zijn soms onstuimig. Het is van belang dat de relatief goede bereikbaarheid een toekomstvast waarde voor Gelderland is. Systemen moeten meebewegen met nieuweontwikkelingen en deze ook faciliteren. Mobiliteit moet verder verduurzaamd worden. Daarbij wil de provincie het volgende bereiken:

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

Voorliggend initiatief voorziet op een voormalige bedrijfslocatie in een nieuwe woningbouwkavel waarmee wordt voorzien in de vraag naar woningen en de kwalitatieve verbetering van het buitengebied.

3.2.2 Omgevingsverordening

Vanaf 1 februari 2022 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Gelderland van toepassing. De regels in de Omgevingsverordening vormen het sluitstuk op de Omgevingsvisie. Ten opzichte van de Omgevingsvisie voorziet de Omgevingsverordening niet in nieuw beleid. De provincie zet de Omgevingsverordening als juridisch instrument in om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen op die onderdelen waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen te waarborgen of om te voldoen aan wettelijke verplichtingen. De regels uit de verordening zijn kaderstellend voor gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen. Daarnaast worden de gebieden waarbinnen bepaalde regels gelden in de Omgevingsverordening concreet begrensd. De verordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland.

Op basis van de kaart bij de omgevingsverordening gelden voor deze locatie regels ten aanzien van glastuinbouw en de winning van fossiele brandstoffen. Voorliggend initiatief heeft betrekking op geen van beiden.

Voor wat betreft wonen is in de omgevingsverordening opgenomen dat bestemmingsplannen die woningen mogelijk maken binnen de regionale woonagenda moeten passen. Toetsing hieraan is onderstaand opgenomen.

De omgevingsverordening vormt geen belemmering voor dit plan.

3.2.3 Regionale Woonagenda Rivierenland

In deze woonagenda wordt de woningbouwopgave in de regio afgestemd. Voor Maasdriel specifiek is in de agenda de ambitie voor het behoud en versterken van een aantrekkelijk woonklimaat in de Bommelerwaard opgenomen. Deze ambitie is vertaald in een aantal woonthema's: kwaliteit van bestaande woningen; passende woningvoorraad; voldoende betaalbare woningen; wonen, zorg en welzijn; en kwaliteit van woon- en leefomgeving.

Voor de Bommelerwaard is beleid opgesteld ten aanzien van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing (VAB). Voorliggend plan past binnen dat beleid. Een uitgebreidere toetsing is opgenomen in paragraaf 3.3.3.

3.3 Gemeentelijke beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Bommelerwaard

Op 13 oktober 2022 is de Omgevingsvisie Bommelerwaard vastgesteld. Deze visie gaat over de woon- en leefomgeving en de mensen die daarin samenleven, werken, ondernemen en verblijven. Gemeenten Zaltbommel en Maasdriel hebben ervoor gekozen om samen een omgevingsvisie op te stellen omdat de Bommelerwaardse gemeenten veel gemeenschappelijke kenmerken hebben.

Op basis van de bij de omgevingsvisie horende BommelerWaardenkaart en BommelerVisiekaart heeft onderhavige locatie de aanduidingen 'Het droge land' en 'Droge land; wonen, werken, landbouw, recreatie en groen in balans'. Voor dit gebied is in de omgevingsvisie de volgende kernopgave opgenomen 'In het buitengebied is agrarisch ondernemen, wonen, natuur, erfgoed, recreatie en toerisme in balans'. Bij de uitwerking van deze opgave wordt onder andere het VAB-beleid van de Bommelerwaard aangehaald als hulpmiddel. Dit beleid wordt onverkort overgenomen in de omgevingsvisie. Voorliggende ontwikkeling past binnen dit beleid en daarmee binnen de omgevingsvisie.

3.3.2 Woonvisie Bommelerwaard

De gemeente Zaltbommel heeft samen met de gemeente Maasdriel de Woonvisie Bommelerwaard 2016-2020 opgesteld. De visie is op 14 juli 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. In de visie zetten de gemeenten hun ambities uiteen uit op het gebied van wonen. De beide gemeenten willen samen met de woningcorporaties, partners en burgers werken aan:

- De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad: hierbij gaat het om het behoud en versterken van de kwaliteit van de woningen. Duurzaamheid, flexibiliteit en diversiteit zijn hierbij belangrijk;
- Passende woningvoorraad: de gemeenten willen dat heel gericht woningen worden toegevoegd die passen bij de lokale vraag. Dit betekent maatwerk in de kernen en gefaseerde woningbouw zodat bijsturen mogelijk is;
- Voldoende betaalbare woningen: er is vraag naar betaalbare woningen in de Bommelerwaard. Hier willen de gemeenten in voorzien met bijzondere aandacht voor starters en de lage- en middeninkomens;
- Wonen, welzijn en zorg: uitgangspunt is het langer zelfstandig wonen van mensen met een ondersteuningsbehoefte. De geschiktheid van de woningen en woonomgeving, match

tussen vraag en aanbod van wonen met zorg en de bereikbaarheid van voorzieningen zijn van groot belang. Dit vraagt om samenwerking tussen veel verschillende partijen.

- Kwaliteit van de woonomgeving: Uitgangspunt is de identiteit en de kracht van de dorpen en kernen zelf. De gemeenten faciliteren initiatieven vanuit de lokale gemeenschappen en bieden waar nodig professionele ondersteuning. Ontmoeten en verbinden zijn een belangrijk onderdeel van de kwaliteit van de woonomgeving.

De ambities en woonthema's zijn in het uitvoeringsprogramma vertaald in uitvoeringsacties.

Voorliggend plan draagt bij aan een kwalitatieve uitbreiding van de woningvoorraad en het woonklimaat in het buitengebied. Daarmee past deze ontwikkeling binnen de woonvisie.

3.3.3 Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied (VAB) Bommelerwaard

Op 30 maart 2017 heeft de gemeenteraad ingestemd met het "Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied (VAB) Bommelerwaard" (VAB-beleid). Het beleidskader geeft mogelijkheden voor functieverandering van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen in het buitengebied in niet-agrarische bedrijvigheid of wonen, al of niet in combinatie met sloop van de gebouwen.

Het beleidskader biedt de mogelijkheid tot het bouwen van één vrijstaande woning met een volume van maximaal 750 m³ in ruil voor sloop van 500 – 2.500 m² bedrijfsbebouwing. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. Alle aanwezige voormalige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt;
2. Nieuwbouw vindt plaats op het perceel waar ook de sloop plaatsvindt;
3. De maximale omvang van de nieuw te bouwen woning bedraagt 750 m³;
4. De minimale omvang van de nieuw te bouwen woning bedraagt 350 m³;
5. Een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van de nieuwe woning en de bijgebouwen;
6. Nieuw te bouwen woningen mogen niet leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende (agrarische) bedrijven.

Onderstaand is opgenomen of en hoe hieraan wordt voldaan:

1. Alle voormalige bedrijfsbebouwing zal worden gesloopt;
2. De nieuwe woning komt grofweg op de plek van de huidige bedrijfsbebouwing;
3. De maximale omvang van de nieuw te bouwen woning is 750 m³. Dit is opgenomen in de planeregels;
4. De minimale omvang van de nieuw te bouwen woning is 350 m³. Dit is opgenomen in de planeregels.
5. Er is een landschappelijke inpassing voor dit plan opgesteld. Deze is als bijlage 1 bij dit plan opgenomen;
6. Dit is niet het geval. Een en ander wordt nader uitgewerkt in hoofdstuk 4.

Het beoogde plan past in conclusie binnen het beleidskader.

3.3.4 Herziening inpassingsplan en reparatie inpassingsplan tuinbouw Bommelerwaard

Op basis van artikel 31.4.1 van het geldende inpassingsplan is het college van burgemeester en wethouders bevoegd een plan te wijzigen ten behoeve van een aantal functies, waaronder 'wonen'. Aan het gebruik van deze wijzigingsbevoegdheid is een aantal voorwaarden verbonden. Deze worden onderstaand benoemd en behandeld.

- Er mogen geen onevenredige nadelige gevolgen zijn voor de in de omgeving aanwezige waarden (natuur, landschap, cultuurhistorie, archeologie en hydrologie) en functies;
Dit is nader uitgewerkt in hoofdstuk 4.
- De infrastructuur moet berekend zijn op het verkeersaanbod met inbegrip van de vergroting van de verkeersaantrekkende werking die van de wijziging uitgaat;
Dit is nader uitgewerkt in paragraaf 4.12.
- De bedrijfslogistiek, waaronder laad- en losactiviteiten en parkeren zijn te verstaan, moet geheel op eigen erf worden afgewikkeld, dan wel plaatsvinden;
Er is geen sprake van een nieuw bedrijf en er is geen sprake van bedrijfslogistiek of laad- en losactiviteiten. Parkeren ten behoeve van de nieuwe woningbouwkaavel wordt op eigen terrein opgelost. Zie ook paragraaf 4.12.
- De wettelijke bepalingen inzake externe veiligheid met betrekking tot vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen en over het spoor en met betrekking tot gasleidingen dienen in acht te worden genomen;
Dit is nader uitgewerkt in paragraaf 4.11.
- Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden worden de bij of krachtens,
 1. De Wet geluidhinder gestelde regels in acht genomen;
 2. De Wet milieubeheer gestelde regels in acht genomen;
 3. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht gestelde regels in acht genomen.

Dit is nader uitgewerkt in de betreffende milieuparagrafen in hoofdstuk 4.

- Het bestaande bedrijf dient geheel te worden beëindigd;
Het bedrijf op dit perceel is beëindigd en de voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.
- Voorafgaand aan de wijziging dient de op het perceel aanwezige voormalige bedrijfsbebouwing, inclusief bijbehorende installaties, verhardingen en wat dies meer zij, te worden gesloopt, respectievelijk verwijderd dan wel dient zekerheid voor de sloop en/of verwijdering te worden gesteld in de vorm van een bankgarantie. Uitgezonderd hiervan is de hoeveelheid bij recht toegestane bijbehorende bouwwerken en de monumentale gebouwen of gebouwen die door de gemeente zijn aangemerkt als karakteristiek en/of beeldbepalend;
De voormalige bedrijfsbebouwing op deze locatie wordt volledig gesloopt.

- Het bestaande bedrijf dient aantoonbaar vijf jaar operationeel in bedrijf te zijn geweest;
Dit is het geval. Tot 1995 heeft hier een melkveebedrijf gezeten.
- Nieuwbouw vindt plaats op het perceel waar ook de sloop plaatsvindt, tenzij initiatiefnemer aantoont dat dit vanuit landschappelijke en/of ruimtelijke overwegingen ongewenst is, in welk geval tevens dient te worden aangetoond dat de alternatieve locatie op basis van de genoemde overwegingen wel aanvaardbaar is;
De nieuwe woningbouwkavel wordt gerealiseerd ter plaatse van de voormalige, te slopen, bedrijfsbebouwing op dat deel van het perceel.
- De wijziging vindt niet plaats binnen gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - intensiveringsgebied' en 'overige zone - reserveconcentratiegebied';
Onderhavig perceel kent deze aanduidingen niet.
- Alle vrijgekomen bebouwing zonder karakteristieke of monumentale waarde, voor zover het betreft boventallige bebouwing, welke buiten het bereik van de na wijziging maximaal toegestane oppervlakte valt, wordt afgebroken;
Dit is het geval.
- Bij de maatvoering wordt aangesloten bij de bestaande hoofdvorm;
Dit is het geval.
- Voor de activiteit 'wonen' mag, naast de voormalige bedrijfswoning, na sloop, vervangende nieuwbouw ten behoeve van één vrijstaande woning met een maximale inhoud van 750 m³ en minimale inhoud van 350 m² plaatsvinden.
Voorliggend plan omvat de sloop van circa 600 m² voormalige bedrijfsgebouwen ten behoeve van de realisatie van een woningbouwkavel voor een vrijstaande woning met een inhoud tussen de 350 en 750 m³.
- Dienen de nieuwe woning(en) en de bijgebouwen landschappelijk en stedenbouwkundig verantwoord ingepast te worden;
Dit is het geval. Qua maatvoering en positionering wordt aangesloten bij de andere woningen aan de H.C. de Jonghweg. Voor dit plan is tevens een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Deze is opgenomen als bijlage 1 bij dit plan.
- Zijn na wijziging, in aanvulling op de voorwaarden zoals hierboven genoemd, de regels voor 'Wonen' van toepassing;
Dit is het geval. De regels van voorliggend plan verwijzen direct naar de regels uit het inpassingsplan 'Herziening inpassingsplan en reparatie inpassingsplan tuinbouw Bommelerwaard'.

Voorliggend plan voldoet aan de voorwaarden voor het gebruik van de wijzigingsbevoegdheid uit het geldende inpassingsplan.

4. Omgevingskader

4.1 Milieueffectrapportage

Inleiding

Met de procedure van de m.e.r. wordt beoogd het milieubelang volwaardig mee te laten wegen bij vaststelling van plannen en besluiten. Een belangrijk product van de m.e.r.-procedure is het milieueffectrapport (MER). In de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage zijn twee lijsten opgenomen: een C-lijst met m.e.r.-plichtige activiteiten en een D-lijst met m.e.r.-beoordeling plichtige activiteiten. Voor beide lijsten zijn tevens drempelwaarden opgenomen.

In 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging hierin is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, een toetsing aan de drempelwaarde in de D-lijst uit de bijlage van dit besluit niet toereikend is. Ook wanneer de voorgenomen ontwikkeling een omvang heeft die onder deze grenswaarden valt dient op grond van de selectiecriteria uit bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Deze toets wordt aangeduid met de term vormvrije m.e.r.-beoordeling en kijkt naar de volgende drie hoofdcriteria:

- Kenmerken van het project;
- Plaats van het project;
- Kenmerken van de potentiële effecten.

Als op basis hiervan belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten is de ontwikkeling niet m.e.r.-plichtig.

In het Besluit m.e.r. is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (onderdeel D11.2) m.e.r.-beoordeling plichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de volgende gevallen (indicatieve drempelwaarden):

- Een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- Een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of;
- Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Planspecifiek

Naar het oordeel van de Afdeling (ECLI:NL:RVS:2020:100) hoeft de ontwikkeling van twaalf woningen niet te worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Voorliggende ontwikkeling voorziet in slechts één extra woning en wordt op basis hiervan ook niet aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject. Een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling (en aanmeldnotitie) hoeft niet te worden uitgevoerd.

4.2 Geluid

Inleiding

Bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet volgens de Wet geluidhinder (Wgh) worden aangetoond dat gevoelige functies zoals woningen een aanvaardbare geluidsbelasting als gevolg van (spoor)wegverkeer en industrie kennen.

Het plangebied valt binnen de geluidzone van de H.C. de Jonghweg en de Van Heemstraweg. De dichtstbijzijnde spoorweg bevindt zich op ruim 3 kilometer afstand waarmee van geluidsbelasting als gevolg van spoorwegen geen sprake is. Ten aanzien van geluidsbelasting als gevolg van industrie wordt opgemerkt dat de planlocatie zich niet binnen de geluidscontouren van een geluid gezoneerd industrieterrein bevindt.

Planspecifiek

Om de geluidbelasting als gevolg van omliggende wegen te bepalen is door K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek d.d. 2 oktober 2023 met rapportnummer Rm230088aaA0.irfe_02 is als bijlage 2 bij dit plan gevoegd. Onderstaand worden de resultaten van dit onderzoek besproken.

H.C. de Jonghweg

De geluidbelasting als gevolg van deze weg bedraagt maximaal 53 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh). De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden, maar de belasting blijft onder de maximale ontheffingswaarde. Het treffen van maatregelen aan de bron in de vorm van een andere wegverharding zou kunnen worden overwogen. Hiermee is een geluidreductie van maximaal 5 dB te realiseren. De geluidbelasting kan daarmee worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde of lager. De kosten voor dergelijke maatregelen worden echter geraamd op € 60.000,- (200 m * 6m * € 50,-) en stuiten daarmee op bezwaren van financiële aard.

Indien een hogere waarde wordt vastgesteld, kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden stellen. Dit kan betekenen dat het bouwplan dient te beschikken over ten minste één geluidluwe gevel. Hieronder wordt veelal verstaan dat de gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor elk van de te onderscheiden geluidbronnen. Voor onderhavig plan geldt dat de te realiseren woning over twee geluidluwe gevels beschikt; namelijk de zij- en achtergevel.

Conform Bouwbesluit worden in deze situatie eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering. Wanneer een hogere waarde wordt verleend, moet voor de nieuwe woning worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het gestelde in Afdeling 3.1 van het Bouwbesluit. De minimaal vereiste geluidwering is het verschil in geluidbelasting (zonder aftrek artikel 110g Wgh) en 33 dB.

Wanneer op deze locatie een nieuwe woning wordt gerealiseerd zal in het kader van de aan te vragen omgevingsvergunning voor het onderdeel 'bouwen' een akoestisch onderzoek naar de geluidwering van de gevels worden uitgevoerd.

Van Heemstraweg

De geluidbelasting als gevolg van deze weg is maximaal 47 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh). Deze waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde, waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor dit plan. Wel zal in het kader van de bouw van een woning op de nieuwe woningbouwkavel aangetoond moeten worden dat voldaan wordt aan een voldoende binnenklimaat.

4.3 Geur

Inleiding

Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij moet worden beoordeeld of de bouw van nieuwe woningen of andere geurgevoelige objecten een belemmering vormt voor omliggende agrarische bedrijven. Tevens moet worden beoordeeld of het leefklimaat in het plangebied voldoende is.

In de Wet geurhinder en veehouderij zijn in artikel 3 grenswaarden opgenomen voor de geurbelasting van een veehouderij waarvoor bij ministeriële regel een geuremissiefactor is vastgesteld ter plaatse van een geurgevoelig object. Deze grenswaarden worden weergegeven in odour units per kubieke meter (ouE/m³). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen een ligging binnen of buiten een concentratiegebied en een ligging binnen of buiten de bebouwde kom. Gemeente Maasdriel is een zogenaamd niet-concentratiegebied. Hiervoor geldt een standaard norm van 8 ouE/m³ buiten de bebouwde kom. Indien de berekende geurbelasting lager is dan de van toepassing zijnde norm, staat dit de realisatie van een nieuw geurgevoelig object niet in de weg.

Op 16 december 2010 heeft de gemeenteraad van Maasdriel een gebiedsvisie en vervolgens de geurverordening vastgesteld, zoals bedoeld in de Wgv. De verordening is op 3 maart 2011 in werking getreden. Onderhavig plan is niet gelegen binnen een van de deelgebieden waarvoor op basis van deze verordening een afwijkende geurnorm geldt.

Verder worden eisen gesteld aan de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object in de Wet geurhinder en veehouderij. Zo moet de afstand tussen een veehouderij met een diercategorie waarvoor bij ministeriële regeling geen geuremissiefactor is vastgesteld en een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom minimaal 50 meter bedragen. Op basis van artikel 2, lid 2 van de eerdergenoemde Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Maasdriel mag deze afstand voor het gehele grondgebied van de gemeente Maasdriel met uitzondering van het ten westen van de A2 gelegen buitendijks gedeelte echter worden gehalveerd. Voor onderhavige locatie betekent dat dus een vaste afstand van 25 meter.

Tot slot moet de afstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom 25 meter bedragen.

Planspecifiek

Vaste afstanden

Binnen 25 meter afstand rond zowel de bestaande bedrijfswoning als de nieuw te realiseren burgerwoning bevinden zich geen veehouderijen of dierenverblijven.

Voorgrondbelasting

De provincie Gelderland beheert middels het I-GO Veehouderijen alle relevante gegevens van veehouderijen. Voor geurbelasting ter plaatse van het nieuwe geurgevoelige object aan de H.C. de Jonghweg 33 is de veehouderij Hurwenensestraat 1a de dominante veehouderij. Dit bedrijf bevindt zich ten noorden van het plangebied op een afstand van circa 420 meter. Zowel deze veehouderij als andere veehouderijen in de omgeving worden reeds gehinderd door andere woningen.

In het kader van een vergelijkbare ontwikkeling aan de overzijde van de H.C. de Jonghweg (realisatie van een nieuwe VAB-woning naast nummer 26) is door PlanW een geurberekening voor de veehouderij aan de Hurwenensestraat 1a gemaakt. Deze geurberekening d.d. 20 december 2021 is als bijlage 3 bij dit plan gevoegd. Uit deze berekening volgt dat de hoogste berekende geurbelasting ter plaatse van de dichtstbij gelegen gevel van de nieuwe VAB-woning op het perceel aan de overzijde van de H.C. de Jonghweg met 2,4 veel lager is dan de norm van 8 odour units (ouE/m^3). De ontwikkeling van een nieuwe VAB-woning op die locatie vormt zodoende geen extra belemmering voor de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf aan de Hurwenensestraat 1a en andere omliggende veehouderijbedrijven.

Omdat bovengenoemde woning in dezelfde windrichting op kortere afstand van het agrarisch bedrijf aan de Hurwenensestraat is gelegen dan het perceel aan de H.C. de Jonghweg 33, wordt analoog aan de resultaten van de geurberekening voor de H.C. de Jonghweg 26 gesteld dat het bedrijf aan de Hurwenensestraat 1a niet extra belemmerd wordt door onderhavig plan.

Onderstaande afbeelding toont de ligging van beide woningbouwontwikkelingen ten opzichte van het agrarisch bedrijf aan de Hurwenensestraat 1a. Hieruit volgt dat de onderzoekslocatie aan de H.C. de Jonghweg 26 zich tussen het agrarisch bedrijf en de locatie aan de H.C. de Jonghweg 33 bevindt.



Ligging woningbouwontwikkeling H.C. de Jonghweg ten opzichte van Hurwenensestraat 1a

Achtergrondbelasting/beoordeling woon- en leefklimaat

In de Gebiedsvisie geurhinder en veehouderij is voor het grondgebied van de gemeente de achtergrondbelasting in geval van de maximale geursituatie in kaart gebracht. De achtergrondbelasting in de omgeving van het plangebied wordt met name bepaald door een noordoostelijk gelegen cluster agrarische bedrijven aan de Molenstraat en H.C. de Jonghweg. Sinds de achtergrondbelasting in de maximale situatie is berekend, is er enkel voor Molenstraat 34 een relevante wijziging in aantal dieren gemeld. Het aantal dieren op dat bedrijf waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld is echter heel klein en de bijdrage van dit bedrijf in de achtergrondbelasting is verwaarloosbaar. De achtergrondbelasting wordt grotendeels bepaald door de geitenhouderij aan Molenstraat 37.

Gelet op de wettelijke norm van 8 ouE/m³ dient een achtergrondbelasting van 16 ouE/m³ in gemiddelde situaties als acceptabel beschouwd te worden. Voor het beoordelen van het woon- en leefklimaat wordt aangesloten bij de bevindingen uit de door PlanW uitgevoerde geurberekening achtergrondbelasting voor de eerder aangehaalde ontwikkeling van een VAB-woning op het perceel aan de overzijde van de H.C. de Jonghweg. Deze berekening d.d. 13 juni 2022 is als bijlage 4 bij dit plan gevoegd. Op basis van I-GO Veehouderijen zijn relevante veehouderijen geselecteerd en zijn de totale geuremissie en de overige (algemene) parameters voor de geurberekening bepaald. De veehouderijgegevens en de rekeninstellingen zijn opgenomen in de genoemde bijlage. De achtergrondbelasting is berekend met het verspreidingsmodel V-stacks gebied. Onderstaande afbeelding toont de berekende achtergrondbelasting voor de locatie H.C. de Jonghweg 26.

ReceptID	X-coor	Y-coor	Geurnorm	Geurbelast [OU/m3]
101	149640	423495	8.00	6.14
102	149646	423501	8.00	6.25
103	149660	423487	8.00	6.16
104	149655	423481	8.00	6.08

Achtergrondbelasting H.C. de Jonghweg 26

Hieruit volgt ter plaatse van de woning aan de overzijde van de weg een achtergrondbelasting van maximaal 6,25 ouE/m³. Hiermee wordt ruim voldoen aan de toetswaarde van 16 ouE/m³. In termen van de GGD-richtlijn geurhinder staat een achtergrondbelasting tussen 3,5 en 6,5 ouE/m³ gelijk aan een 'redelijk goed' woon- en leefklimaat.

Gelet op het feit dat onderhavig perceel aan de H.C. de Jonghweg 33 zich op slechts 50 meter afstand van bovengenoemde onderzoekslocatie aan de H.C. de Jonghweg bevindt en dat alle agrarische bedrijven uit de berekening zich op gelijke of grotere afstand bevinden wordt geconcludeerd dat ook ter plaatse van onderhavig plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Gelet op voorgaande vormt het aspect geur geen belemmering voor dit plan.

4.4 Ecologie

Inleiding

Op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) mag een ontwikkeling geen negatief effect hebben op de instandhouding van soorten. Door het slopen of bouwen van een woning, kappen van bomen of het dempen van sloten kan het leefgebied van beschermde soorten worden aangetast. Bovendien kan een ruimtelijke ontwikkeling een negatief effect hebben op beschermde natuurgebieden (Natura 2000 en Natuur Netwerk Nederland), bijvoorbeeld wanneer in, of te dichtbij, dergelijke natuurgebied wordt gebouwd. Ook op grotere afstand kan er sprake zijn van een negatief effect, dit is dan het gevolg van stikstofdepositie als gevolg van de ontwikkeling.

Planspecifiek

Beschermde gebieden en stikstof

Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied en tevens onderdeel van het Gelders natuurnetwerk is 'Rijntakken' op een afstand van circa 800 meter ten noorden van de locatie. Van een direct negatief effect op beschermde gebieden is daarom geen sprake. Om een negatief effect op Natura 2000-gebieden helemaal uit te kunnen sluiten is een AERIUS-berekening uitgevoerd om te bepalen of deze ontwikkeling tot een significante toename in stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden leidt. Deze berekening en begeleidende memo zijn als bijlage 5 bij dit plan gevoegd. Hieruit volgt dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar zijn. Van een toename in stikstofdepositie is daarom geen sprake.

Beschermde soorten

Om in beeld te brengen of beschermde soorten worden aangetast als gevolg van voorgenomen ontwikkeling is een ecologische quickscan uitgevoerd door Brabant Eco. De rapportage van dit onderzoek d.d. 17 mei met rapportnummer 2023-BE-0603 is als bijlage 6 bij dit plan gevoegd. Op basis van dit onderzoek zijn als gevolg van de beoogde werkzaamheden geen effecten te verwachten die van negatieve invloed zijn op de gunstige staat van instandhouding van de waargenomen soorten of mogelijk aanwezige soorten en hun functioneel leefgebied. De te slopen loodsen bestaan volledig uit damwanden en een dak van golfplaten en zijn volledige afgesloten waardoor de loodsen ongeschikt zijn voor verblijf- schuil- en nestplaatsen van beschermde diersoorten. Nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag is dan ook niet nodig. Wel is de zorgplicht altijd van toepassing en verdient natuurinclusief bouwen aanbeveling.

Ecologie vormt in conclusie geen belemmering voor dit plan.

4.5 Water

Inleiding

De toelichting bij een bestemmingsplan dient op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voorzien te zijn van een paragraaf waarin wordt ingegaan op de gevolgen van het plan voor de taken en belangen van het waterschap. In dit geval is dat waterschap Rivierenland.

Het beleid van het waterschap gaat over waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Het waterbeleid van gemeente Maasdriel is opgenomen in het Water- en Rioleringsplan Bommelerwaard 2022-2026. Hierin geeft de Bommelerwaard aan hoe invulling wordt gegeven aan de zorgplichten uit de Wet milieubeheer en de Waterwet. In het hemelwaterbeleid voor Maasdriel zijn de volgende doelen opgenomen om (nog) duurzamer met hemelwater om te gaan:

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

Nieuwbouw en ook her- en aanbouw van woningen en infrastructuur kan tot een toename van (afvoerend) verhard oppervlak leiden. Het is verboden om zonder toestemming van de gemeente neerslag door nieuw verhard oppervlak versneld tot afvoer te laten komen. Nieuw verhard oppervlak tot 500 m² moet bovengronds afstromen naar openbaar terrein. Bij meer nieuw verhard oppervlak moet dit afstromend hemelwater worden gecompenseerd door middel van een bergings- of infiltratievoorziening (hemelwatervoorziening) die vertraagd afvoert.

Planspecifiek

Watergangen

Het plangebied grenst in het noorden aan een a-watergang en in het oosten aan een b-watergang. Deze watergangen worden als gevolg van deze bestemmingswijziging niet aangetast. Wel zal ten behoeve van de ontsluiting van de nieuwe woningbouwkavel op dit perceel een duiker in de watergang een de H.C. de Jonghweg worden aangelegd. Hiervoor zal indien nodig te zijner tijd een vergunning worden aangevraagd.



Uitsnede vastgestelde legger wateren

Riolering

Bij herbouw van woningen is er de kans om het rioolsysteem zodanig aan te passen dat hemelwater wordt afgekoppeld. Het uitgangspunt is dat er minimaal tot aan de erfgrens een gescheiden stelsel wordt aangelegd. Bij nieuwbouw is het uitgangspunt dat hemelwater van het verhard oppervlak voor 100% gescheiden wordt afgevoerd. Het waterschap gaat bij nieuwbouw van woningen uit van een (duurzaam) gescheiden rioleringsstelsel.

Afvalwater van de nieuwe woning zal gescheiden worden aangeboden via een nieuwe aansluiting op het gemeentelijk riool.

Verharding/hemelwater

Als onderdeel van dit plan neemt de verharding binnen het plangebied in verband met het verwijderen van voormalige bedrijfsbebouwing en bijhorende verharding fors af. Er is daarom conform het hemelwaterbeleid uit het WRP geen sprake van een compensatieopgave. In het kader van toekomstige ontwikkelingen op het perceel is in de planregels bij dit plan opgenomen dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen pas wordt verleend nadat afdoende is verzekerd dat wordt voorzien in voldoende waterberging.

Drooglegging en ontwatering

Ten behoeve van een voldoende drooglegging en ontwatering is in het bestemmingplan opgenomen dat het college nadere eisen kan stellen ten aanzien van de hoogte van het maaiveld en peilhoogte indien dit voor een goede inrichting en afwatering van de gronden en aangrenzende percelen noodzakelijk is.

Het aspect water vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling.

4.6 Luchtkwaliteit

Inleiding

Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer beschermt mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Luchtkwaliteitseisen spelen echter geen rol wanneer een ontwikkeling 'Niet In Betekenende Mate' (NIBM) bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Hiervan is sprake wanneer als gevolg van het project de toename aan concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM10) als stikstofdioxide (NO2) onder 3% blijft.

In het besluit NIBM zijn enkele categorieën en bijbehorende grenswaarden opgenomen waarvoor geldt dat deze niet in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging. Wonen is een van deze categorieën. Wanneer de ontwikkeling onder de grenswaarde valt van 1.500 woningen in het geval van één ontsluitingsweg en 3.000 woningen in het geval van meer dan een ontsluitingsweg, kan de ontwikkeling zonder toetsing aan de luchtkwaliteit doorgang vinden.

Planspecifiek

Omdat onderhavig plan voorziet in één enkele woning, wordt geconcludeerd dat deze niet in betekende mate bijdraagt aan luchtvervuiling.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening dient tevens aangetoond te worden dat ter plaatse van de te realiseren woning sprake is van een aanvaardbare luchtkwaliteit. Navolgende afbeeldingen geven een overzicht van de luchtkwaliteit ter plaatse.



Uitsnede Atlas leefomgeving 'lucht'

Bovenstaande afbeelding toont de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor 2020. Hieruit komt naar voren dat de respectievelijke grenswaarden van 40, 40 en 20 microgram/m³ niet worden overschreden. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een aanvaardbare luchtkwaliteit.

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van autosnelwegen of wegen met een zeer hoge intensiteit. Daarom mag worden aangenomen dat de fijnstofconcentratie van de omgeving voldoende laag is om in een gezond leefklimaat te voorzien.

Het aspect luchtkwaliteit vormt in conclusie geen belemmering voor het planvoornemen.

4.7 Bodem

Inleiding

Ter plaatse van een woningbouwlocatie dient de bodem van een voldoende kwaliteit te zijn voor het realiseren van de beoogde functie. Uitgangspunt hierbij is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Ook mag de bodemkwaliteit in het kader van het stand-stil beginsel niet verslechteren als gevolg van grondverzet zoals graafwerkzaamheden.

Planspecifiek

Op basis van het huidige bestemmingsplan geldt ter plaatse van het plangebied de bestemming 'Agrarisch'. Voorliggend plan voorziet in de realisatie van een gevoeligere functie dan reeds aanwezig. Daarom is door Aeres Milieu een vooronderzoek bodem (NEN 5725) uitgevoerd om te bezien of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie. De rapportage van dit onderzoek d.d. 31 mei 2023 met kenmerk AM23094 is als bijlage 7 opgenomen bij dit plan.

Uit dit onderzoek komt naar voren dat de onderzoekslocatie als ‘verdacht’ wordt beschouwd op het voorkomen van bodemverontreiniging. Voor deze locaties zal een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd door Bodeminzicht. De rapportage van dit onderzoek d.d. 17 oktober 2023 met projectnummer B3311 is opgenomen als bijlage 8 bij dit plan. Uit dit onderzoek volgt dat de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie geen belemmering vormt voor de beoogde bestemmingswijziging.

Het aspect bodem vormt in conclusie geen belemmering voor deze ontwikkeling.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Inleiding

Een goede ruimtelijke ordening schrijft voor dat hinder en gevaar wordt voorkomen. Hiertoe dient voldoende afstand te worden gehouden tussen milieubelastende activiteiten zoals bedrijven enerzijds en gevoelige functies zoals wonen anderzijds. In dit geval betekent dit dat ter plaatse van de te realiseren woning sprake moet zijn van een goed woon- en leefklimaat, maar ook dat bedrijven in de omgeving door de realisatie van deze woning niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering. Het uitgangspunt hierbij is de VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ waarin voor verschillende soorten bedrijven een milieucategorie en bijhorende richtafstand is opgenomen. Deze richtafstand wordt gemeten tussen het gevoelige object en de grens van de betreffende bedrijfsbestemming.

Planspecifiek

In de omgeving van het plangebied bevindt zich een aantal relevante locaties waar bedrijvigheid is toegestaan, deze zijn weergegeven in onderstaande tabel. Veehouderijen zijn in deze tabel niet meegenomen, hiervoor geldt de Wet geurhinder en veehouderij als toetsingskader. Deze zijn opgenomen in paragraaf 4.3.

Adres	Bestemming	Functie	Milieucat.	Richtafstand	Afstand tot plangebied	Voldoet?
H.C. de Jonghweg 31	Agrarisch	Glastuinbouw	2	30 meter	10 m	Nee
H.C. de Jonghweg 21	Bedrijf	Hoveniers- en boomverzorgingsbedrijf	2	30 meter	>240 m	Ja
H.C. de Jonghweg 30a	Agrarisch	Paddenstoelenteelt	2	30 meter	>110 m	Ja
H.C. de Jonghweg 26	Agrarisch	Paddenstoelenteelt	2	30 meter	>35 m	Ja
H.C. de Jonghweg 22a	Agrarisch	Compostvulbedrijf	2	30 meter	>40m	Ja

Overzicht bedrijven in de omgeving van het plangebied

Uit bovenstaande komt naar voren dat enkel ten opzichte van naastgelegen perceel H.C. de Jonghweg 31 niet voldaan wordt aan de richtafstand. Voor de op dit perceel toegestane glastuinbouw bedraagt de richtafstand 30 meter met geluid als maatgevend milieuaspect. Gezien

de afstand van 10 meter tussen het bouwvlak van de nieuwe woning en de perceelsgrens van nummer 31 wordt hier niet aan voldaan. De situatie wordt daarom nader beschouwd.

In dit kader wordt opgemerkt dat de emissie van geluid plaatsvindt op de inrit en het verharde buitenterrein van het perceel. Beide bevinden zich op meer dan 35 meter afstand van de beoogde nieuwbouwwoning op het perceel H.C. de Jonghweg 33 waarmee aan de richtafstand wordt voldaan. Tussen de nieuwe woning en de inrit/het buitenterrein bevindt zich enkel gras en opgaande begroeiing.

De beperkte functiebepaling waarbinnen glastuinbouw op dit perceel is toegestaan biedt daarnaast weinig tot geen uitbreidingsmogelijkheden waardoor de bedrijfsvoering aldaar niet belemmerd wordt door voorliggend plan. Bovendien grenst dit glastuinbouwperceel aan de andere zijde ook al direct aan een woonbestemming.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan.

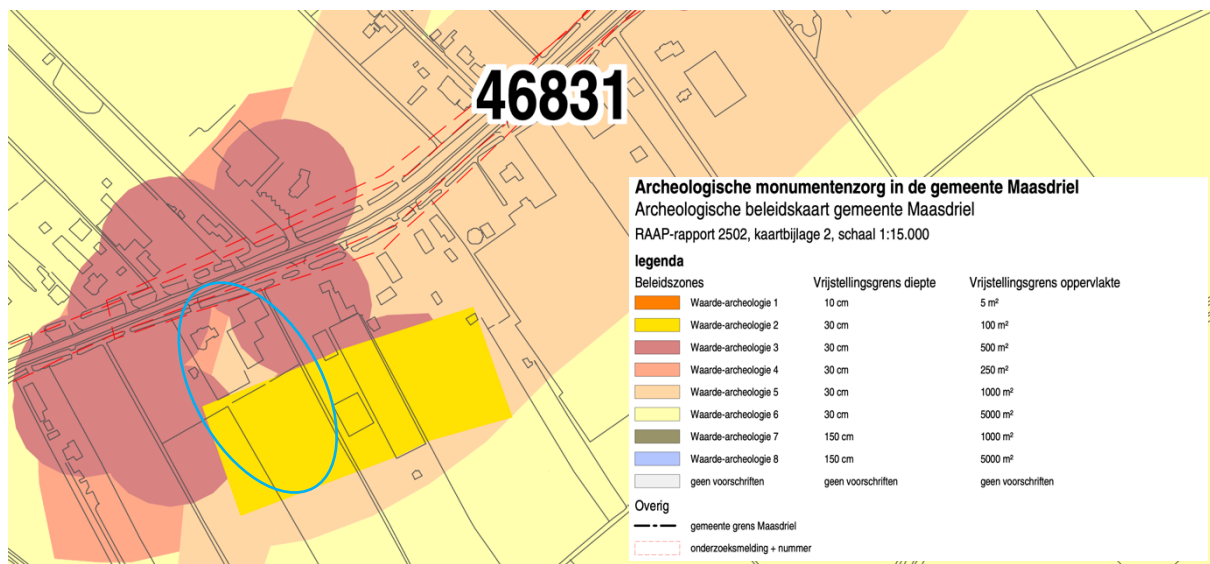
4.9 Archeologie

Inleiding

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. In verband met de implementatie van het Verdrag van Malta zijn de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten gewijzigd. Als gevolg daarvan is de al bestaande verplichting expliciet gemaakt om in het kader van een goede ruimtelijke ordening rekening te houden met het belang van het behouden van archeologische waarden. Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet (op 1 juli 2016) waarmee het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed in één integrale wet is geregeld. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden worden gehandhaafd.

Planspecifiek

Op basis van het geldende bestemmingsplan kent het perceel aan de H.C. de Jonghweg een aantal archeologische verwachtingswaarden. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de archeologische beleidskaart gemeente Maasdriel. Ter plaatse van de beoogde woning volgt uit de geldende beleidszone 'Waarde – Archeologie 5' dat archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 30 centimeter. De bouw mogelijkheden op dit perceel overschrijden deze grens niet waardoor archeologisch onderzoek achterwege kan blijven. De overige ingrepen (achter) op dit perceel omvatten het verwijderen van verharding en inzaaien van de grond. Ook hiervoor geldt geen onderzoeksplicht.



Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Maasdriel

De geldende archeologische dubbelbestemmingen worden in dit plan overgenomen om eventueel aanwezige waarden te waarborgen.

Archeologie vormt geen belemmering voor dit plan.

4.10 Cultuurhistorie

Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan te verantwoorden op welke manier rekening is gehouden met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden. Naast archeologie gaat het daarbij om gebouwd erfgoed en cultuurlandschappen.

Planspecifiek

Op basis van de waardenkaart bij de Omgevingsvisie Bommelerwaard (de BommelerWaardenkaart) ligt onderhavige locatie in deelgebied 'het droge land' welke de oeverwallen omvat. De oeverwallen liggen wat hoger in het landschap en zijn zandig. Door de hogere ligging zijn de kernen ontstaan op deze oeverwallen. Door het gebruik is in de loop van de tijd een halfopen tot dichte structuur ontstaan. Een mozaïek aan functies met laagstamboomgaarden, bebouwing, bedrijvigheid, kassen, champignonkwekerijen, veestallen, akkers en weilanden. Op de oeverwallen is ook een dicht netwerk van wegen aanwezig. In het bijzonder ligt de locatie in een gebied met een cultuurhistorisch element, namelijk een kenmerken percelering. Dit zijn gebieden waar de verkaveling nog goed herkenbaar is. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de BommelerWaardenkaart.



Uitsnede Bommelerwaardenkaart

Als gevolg van voorgenomen ontwikkeling worden de genoemde cultuurhistorische en landschappelijke waarden niet aangetast. Het perceel wordt immers niet breder gemaakt waardoor het aanzicht niet verandert.

Cultuurhistorie vormt geen belemmering voor dit plan.

4.11 Externe veiligheid

Inleiding

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor mens en milieu als gevolg van gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook risico's verbonden aan luchthavens worden meegenomen in dit risico. Bij het opstellen van een bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van een nieuw kwetsbaar object zoals een woning dient externe veiligheid in acht te worden genomen; in het bijzonder het plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico betreft de kans per jaar dat 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof en wordt weergegeven aan de hand van risicocontouren rondom inrichtingen of transportroutes. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers en is daarmee een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Voor het groepsrisico geldt geen risicocontour maar wel een verantwoordingsplicht op basis van het invloedsgebied.

Planspecifiek

Voor dit plan is gekeken of er, in of nabij het plangebied, sprake is van relevante risicobronnen. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen opslag, gebruik of productie van gevaarlijke stoffen enerzijds (inrichtingen) en het vervoer van gevaarlijke stoffen over auto-, spoor-, waterwegen of door buisleidingen anderzijds (transport). Deze zijn geïnventariseerd op basis van de Atlas leefomgeving. Een uitsnede van deze kaart is opgenomen in onderstaande afbeelding.



Uitsnede Atlas leefomgeving 'veilige omgeving'

Op ruim 360 meter ten zuiden van de locatie bevindt zich een tankstation waar LPG wordt verkocht. Hiervoor geldt een invloedsgebied van 250 meter. Hier valt onderhavige locatie buiten. Deze inrichting vormt daarmee geen belemmering.

Ten zuidwesten van de locatie bevindt zich een hogedruk aardgasleiding met een uitwendige diameter van 457 mm en een maximale werkdruk van 6620 kPa. Hiervoor geldt een invloedsgebied van 240 meter. De nieuwe woning valt hier met een afstand van 250 meter buiten. De bestaande bedrijfswoning welke omgezet wordt naar burgerwoning blijft buiten beschouwing omdat dit reeds een kwetsbaar object is.

Aan de noordzijde van het perceel bevindt zich tot slot nog een hogedruk aardgasleiding met een uitwendige diameter van 168 mm en een werkdruk van 4000 kPa. Deze buisleiding kent geen plaatsgebonden risicocontour. Wel is sprake van een invloedsgebied van 70 meter. Hier valt voorliggende locatie binnen. Daarom moet het groepsrisico worden beschouwd.

De ontwikkeling voorziet in de toevoeging van één nieuwe woning binnen het invloedsgebied van de buisleiding. Het aantal mensen dat binnen het invloedsgebied verblijft neemt daardoor beperkt toe. Bepaald moet worden of deze toename invloed heeft op het groepsrisico. In dit kader wordt opgemerkt dat ten behoeve van een vergelijkbare ontwikkeling op korte afstand aan de overzijde van de H.C. de Jonghweg (realisatie nieuwe VAB-woning naast nummer 26 op circa 50 meter afstand ten noorden) door Tecmap een berekening van het groepsrisico ten aanzien van deze buisleiding is uitgevoerd omdat deze locatie eveneens binnen het invloedsgebied ligt.

Dit onderzoek d.d. 15 december 2021 met referentienummer 20210149-02 is als bijlage 9 bij dit plan gevoegd. Uit dit onderzoek komt naar voren dat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico

zowel in de huidige als in de toekomstige situatie niet wordt overschreden en dat het groepsrisico niet toeneemt als gevolg van deze ontwikkeling.

Analoog aan bovenstaand onderzoek kan worden gesteld dat als gevolg van voorgenomen ontwikkeling aan de H.C. de Jonghweg 33 waarbij het aantal personen binnen het invloedsgebied van de buisleiding zeer beperkt toeneemt niet tot een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico leidt en dat het groepsrisico niet zal toenemen met meer dan 10%. Derhalve kan op basis van het Bevb worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Hiertoe moet worden ingegaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheid voor personen om zich in veiligheid te brengen indien een ramp zich voordoet.

Namens de gemeente is de veiligheidsregio (VRGZ) in de gelegenheid gesteld om voor de verantwoording van het groepsrisico advies uit te brengen over de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Op 11 juli 2023 heeft zij advies uitgebracht. Dit advies is onderstaand verwerkt.

Bestrijdbaarheid

Het scenario van een fakkelbrand als gevolg van een breuk in een hogedruk aardgasleiding is in principe niet bestrijdbaar voor de hulpdiensten. Men kan de ontstane fakkelbrand alleen uitmaken door de Gasunie de afsluiters te laten sluiten (dit kan mogelijk een uur duren), waarna het resterende gas uitstroomt en de fakkel uitdooft. De te verwachte hittestraling is zo hoog dat de brandweer de omgeving van een breuk niet kan betreden. De secundaire branden die als gevolg van de hittestraling ontstaan kunnen nadat de fakkelbrand is uitgedoofd door de brandweer worden bestreden. De randvoorwaarde hiervoor is dat de brandweer over voldoende bluswater kan beschikken. Men moet ervan uitgaan dat het aantal gewonden dat in het eerste uur ambulancevervoer nodig heeft, het aantal in het eerste uur beschikbare ambulances zal overschrijden.

In dit kader wordt opgemerkt dat de locatie via de H.C. de Jonghweg en N322 goed te bereiken is voor hulpdiensten en zich aan beide zijden van de weg sloten bevinden welke kunnen worden aangewend als bluswatervoorziening. Tot slot is de kans op een calamiteit met gevaarlijke stoffen bij de hogedruk aardgasleiding ter hoogte van het plangebied zeer klein.

Zelfredzaamheid

Het beschreven scenario biedt voor de personen in de directe omgeving van de ontstane uitstroomopening en met name de personen binnen het 100% letaliteitsgebied van 50 meter, feitelijk geen handelingsperspectief. Een groot deel van deze personen binnen dit gebied zal komen te overlijden als gevolg van de fakkelbrand. De personen die zich op grotere afstand van de ontstane fakkelbrand bevinden hebben de beste optie om zich schuil te houden in hun woning. Het ontstaan van secundaire branden als gevolg van de hittestraling kan het noodzakelijk maken om na enige tijd alsnog te vluchten naar een veiliger heenkomen in een richting vanaf de fakkelbrand (en in de schaduw daarvan).

In dit kader wordt opgemerkt dat dit plan niet voorziet in de aanwezigheid van groepen niet of verminderd zelfredzame personen. Ook zijn er voldoende mogelijkheden om van de risicobron af te vluchten, dan wel te schuilen in gebouwen. De aanwezige personen zijn daartoe redelijkerwijs ook in staat.

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

4.12 Verkeer en parkeren

Verkeer

Nieuwbouw van een woning leidt tot extra verkeersbewegingen. De verkeer aantrekkende werking wordt in beeld gebracht aan de hand van kentallen uit de CROW-publicatie 381 'Toekomstbesteding parkeren'. Op basis hiervan wordt voor een vrijstaande koopwoning in 'buitengebied' van 'niet stedelijk' gemeente Maasdriel een verkeersgeneratie van maximaal 8,6 verkeersbewegingen per etmaal voorzien. De H.C. de Jonghweg en omliggende wegen zijn toereikend om te voorzien in de afwikkeling van deze verkeersbewegingen. Het perceel wordt ontsloten via één nieuw aan te leggen uitweg/aansluiting op de H.C. de Jonghweg. Conform de Beleidsregel Uitwegen Maasdriel 2019 zal deze uitweg een breedte krijgen van minimaal 3 en maximaal 4,5 meter, inclusief kantopsluiting en vleugels onder 45 graden.

Parkeren

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte als gevolg van de beoogde realisatie van een nieuwe woning wordt aangesloten bij de Nota Parkeernormen 2020 gemeente Maasdriel. Uit de parkeernota volgt dat gemeente Maasdriel in de categorie 'niet stedelijk' valt en gelet op het relatief hoge autobezit in zijn geheel wordt gecategoriseerd als 'rest bebouwde kom'. Om tot een stabiele parkeersituatie voor de lange termijn te komen wordt in de parkeernota uitgegaan van een gemiddelde norm op basis van de verschillende soorten woningen die het CROW hanteert. Voor woningen betekent dit een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per woning met een bezoekersaandeel van 0,3. Dit bezoekersaandeel moet in de openbare ruimte gerealiseerd worden. In het buitengebied is veelal geen ruimte aanwezig om parkeervoorzieningen in de openbare ruimte te realiseren. Voor deze situaties geldt dat per woning minimaal drie parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden op eigen terrein. Twee van deze drie parkeerplaatsen moeten zonder belemmeringen, vrij bereikbaar zijn vanaf de openbare weg. Op eigen terrein is voldoende ruimte beschikbaar om hierin te voorzien.

4.13 Kabels en leidingen

Direct ten noorden van het perceel, onder de H.C. de Jonghweg, bevinden zich een rioolleiding en een aardgasleiding. Deze zijn in het geldende bestemmingsplan aangeduid middels een dubbelbestemming waarbinnen geen bouwwerken zijn toegestaan. Onderhavig plan valt buiten deze dubbelbestemmingen en wordt niet belemmerd door deze leidingen.

4.14 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Waar mogelijk zal bij de inrichting van de percelen en de realisatie van de nieuwe woning toepassing worden gegeven aan het gebruik van duurzame materialen en technieken. De nieuwe woning zal gasloos worden uitgevoerd en indien mogelijk voorzien van zonnepanelen. Verder wordt bij de inrichting van het perceel rekening gehouden met klimaatadaptatie. Onderstaande worden relevante aspecten van klimaatadaptatie besproken aan de hand van de Klimateffectatlas Regio Rivierenland.

Waterveiligheid- en overlast

Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de atlas voor het onderdeel wateroverlast. Hieruit volgt dat onderhavige locatie zich op een rug in het binnendijks gebied bevindt en de waterdiepte bij een piekbui van 140 mm/2 uur zeer plaatselijk 5-15 cm bedraagt.



Uitsnede Klimateffectatlas Regio Rivierenland

Als gevolg van voorliggend plan neemt de verharding op het perceel af en wordt veel groen gerealiseerd. Hiermee ontstaat meer ruimte voor waterinfiltratie. Bovendien wordt het perceel aan de west-, noord- en oostzijde begrensd door een watergang waardoor in het geval van hevige regenval sprake is van voldoende waterbergingsmogelijkheden.

Hitte

De nieuwe woningbouwkwel krijgt in het kader van de landschappelijke inpassing een groene inrichting met veel bomen, struiken en gras. Samen met de afname in verharding op het perceel zorgt dit voor een beperking van hittestress.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economisch

Artikel 6.12 lid 1 Wro verplicht de gemeente een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop bepaalde bouwactiviteiten zijn voorgenomen, tenzij het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is (artikel 6.12 lid 2a Wro).

In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de bouwactiviteiten genoemd waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan verplicht is. De in voorliggend wijzigingsplan opgenomen ontwikkelingen behoren tot deze in het Bro genoemde bouwactiviteiten. Op basis van artikel 6.12 lid 2a Wro is het vaststellen van een exploitatieplan echter niet verplicht, omdat de gemeente en grondeigenaar een (anterieure) overeenkomst hebben gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal. Het kostenverhaal is derhalve 'anderszins verzekerd'. Het opstellen van een exploitatieplan is niet vereist.

5.2 Maatschappelijk

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro opgenomen bestemmingsplanprocedure. Dit betekent dat belanghebbenden, burgers en wettelijke overlegpartners gedurende een periode van zes weken de mogelijkheid wordt geboden bezwaar te maken tegen het voorontwerp bestemmingsplan. Ten aanzien van eventuele reacties wordt een standpunt genomen waarna eventuele wijzigingen zijn doorgevoerd met als resultaat het ontwerp bestemmingsplan. Ook deze wordt zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze. Eventuele zienswijzen worden al dan niet verwerkt in het bestemmingsplan waarna het plan door de gemeenteraad binnen 12 weken na ter inzagelegging wordt vastgesteld. Tot slot is beroep tegen het bestemmingsplan mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

5.3 Overleg/omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft gesprekken gevoerd met omwonenden. Hierin zijn de plannen toegelicht en is om eventuele input gevraagd. Uit deze gesprekken zijn geen bezwaren naar voren gekomen. De reacties waren nagenoeg uitsluitend positief.

6. Juridische vormgeving

6.1 Algemeen

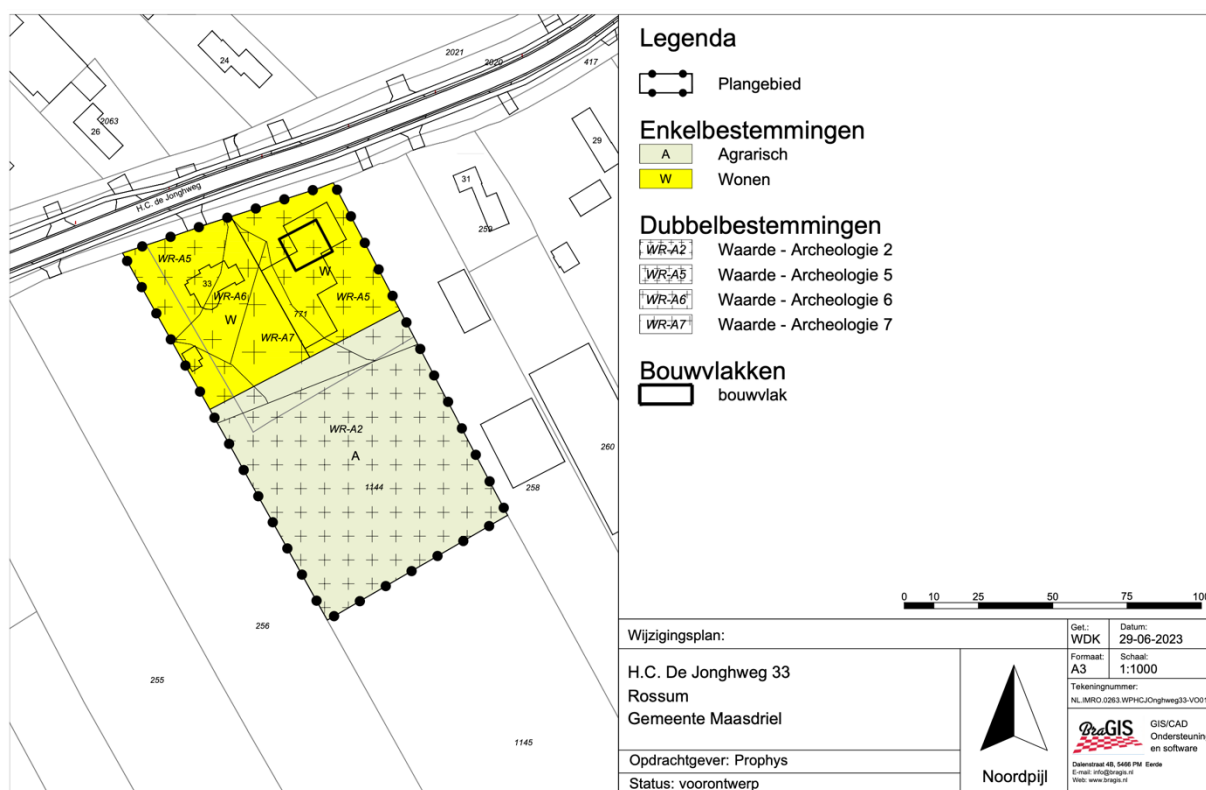
Het onderhavige wijzigingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het plangebied. Dit wijzigingsplan sluit aan bij het inpassingsplan 'Herziening inpassingsplan en reparatie inpassingsplan tuinbouw Bommelerwaard' zoals vastgesteld op 8 februari 2023.

Middels dit wijzigingsplan wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid conform artikel 31.4.1 van het inpassingsplan. In onderhavig geval wordt de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning gewijzigd in 'Wonen'. Ter plaatse van de te slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt een nieuw woningbouwkavel gerealiseerd. Hier wordt de bestemming 'Agrarisch' eveneens gewijzigd in 'Wonen'.

Voor de planopzet en -regels van dit wijzigingsplan wordt aangesloten bij het geldende inpassingsplan 'Herziening inpassingsplan en reparatie inpassingsplan tuinbouw Bommelerwaard' zoals vastgesteld op 8 februari 2023 en de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012).

6.2 Plankaart

Onderstaande afbeelding toont de verbeelding bij dit bestemmingsplan. Op het nieuwe woonperceel is een bouwvlak van 12 bij 14 meter opgenomen. Hier mag een woning met een inhoud van minimaal 350 m³ en maximaal 750 m³ worden gebouwd.



Plankaart

6.3 Planregels

Inleidende regels

Het eerste hoofdstuk van de planregels omvat de inleidende regels bestaande uit de begrippen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). Bepalingen uit deze artikelen zijn van toepassing op alle bestemmingen.

Bestemmingsregels

Het tweede hoofdstuk omvat de regels voor de op de planlocatie geldende bestemming. Hiervoor is een verwijzing opgenomen naar de regels voor de geldende bestemmingen zoals opgenomen in het geldende inpassingsplan 'Herziening inpassingsplan en reparatie inpassingsplan tuinbouw Bommelerwaard'.

Agrarisch

De gronden, die zijn gelegen buiten het toegekende woonbestemmingsvlak zijn voorzien van de geldende bestemming 'agrarisch', waarbij het bouwvlak is verwijderd. Op deze gronden zijn geen gebouwen toegestaan. Op de gronden met de bestemming 'agrarisch' is uitsluitend agrarisch grondgebruik toegestaan.

Archeologie

Conform het gemeentelijk archeologiebeleid is de voor dit plangebied van toepassing zijnde gemeentelijke modelregel toegepast. Om de mogelijk aanwezige archeologische waarden te beschermen tegen eventuele toekomstige grootschalige ingrepen zijn de dubbelbestemmingen uit het geldende inpassingsplan overgenomen.

Wonen

De gronden binnen 'wonen' zijn bestemd voor woondoeleinden. Voor de maatvoering van de woningen zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot onder andere inhoud en goot- en bouwhoogte van hoofd- en bijgebouwen. Voor de situering van de nieuwe woning is een bouwvlak opgenomen. In de regels is verder opgenomen dat de minimale inhoud 350 m³ bedraagt en de bovenkant van de begane grondvloer (vloerpeil) 30-50 cm boven de kruin van de weg ligt. Op het woonperceel waar de huidige bedrijfswoning staat is geen bouwvlak opgenomen.

Algemene regels

Het derde hoofdstuk omvat algemene regels die van toepassing zijn op alle bestemmingen zoals de antidubbeltelregel, algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels. Hierin zijn ook de regels uit het parapluplan parkeren opgenomen.

Overgangs- en slotregel

Het vierde hoofdstuk tenslotte bevat het overgangsrecht en de slotregel met daarin de titel van het bestemmingsplan.

7. Procedure

7.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure.

Ontwerp

- Publicatie en terinzagelegging overeenkomst artikel 3.4 Awb en Wro;
- Eenieder kan gedurende de terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad.

Vaststelling

- Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad;
- Provincie heeft de mogelijkheid om reactie aanwijzingen te geven;
- Publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn;

Inwerkingtreding

- Na afloop van de beroepstermijn tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan.

Beroep

- Beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2 Vaststelling

PM

Bijlagen

1. Landschappelijk inpassingsplan
2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
3. Berekening voorgrondbelasting geur (H.C. de Jonghweg 26)
4. Berekening achtergrondbelasting geur (H.C. de Jonghweg 26)
5. Berekening stikstofdepositie met begeleidende memo
6. Ecologische quickscan
7. Vooronderzoek bodem
8. Verkennend bodemonderzoek
9. Onderzoek externe veiligheid (H.C. de Jonghweg 26)

