

Wijzigingsplan
'Buitengebied wijziging 2016, Veerweg 1c'
Gemeente Maasdriel
Vastgesteld



В Я О
Ruimte | om *in* te leven

Wijzigingsplan
'Buitengebied wijziging 2016, Veerweg 1c'
Gemeente Maasdriel
Vastgesteld

Rapportnummer:	211X06515.076205_1
IMRO-nummer:	NL.IMRO.02630000BP1093-VG01
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer J.P.S.A. van Bortel
Projectteam BRO:	De heer J. Rietbergen, Mevrouw G. Pepping, Mevrouw E. Kramer
Concept:	22 augustus 2013
Ontwerp:	maart 2016
Vaststelling:	19 juli 2016
Bron foto kaft:	BRO, abstract

BRO
Hoofdvestiging
5282 WV Bortel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl



Toelichting

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Leeswijzer	3
2. VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN	5
2.3.1 Voorwaarden Artikel 4.5.5	6
2.3.2 Voorwaarden Artikel 4.5.8	10
2.3.3 Voorwaarden VAB - beleid	11
2.3.4 Resultaat toetsing	13
2.4 Landschappelijke inpassing	13
3. JURIDISCHE PLANOPZET	17
3.1 Wijzigingsplan	17
3.2 Toelichting op de regels en kaart	18
4. PROCEDURE	19
4.1 (Voor)overleg	19
4.2 Planprocedure	19
BIJLAGEN	
Bijlage 1: Historisch bodemonderzoek	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel aan de Veerweg 1c (kadastraal L 1659) te Alem staat een voormalige champignonkwekerij. Momenteel is in dit pand deels een aannemingsbedrijf gevestigd en deels is er sprake van verhuur aan derden. Dit terwijl in het 'Bestemmingsplan Buitengebied, binnendijks deel' van de gemeente Maasdriel is vastgelegd dat uitsluitend een champignonbedrijf is toegestaan. Er is bekeken of, en zo ja op welke wijze, tot beëindiging van deze overtreding kan worden gekomen.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2009, reparatieplan' is beleid opgenomen over hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied (VAB-beleid). Het VAB-beleid geeft mogelijkheden om, onder voorwaarden, een voormalig champignonbedrijf te wijzigen naar een niet aan het buitengebied gebonden bedrijf.

Voor voormalige champignonbedrijven is in het VAB-beleid de mogelijkheid opgenomen om alle vrijkomende champignoncellen te gebruiken voor een opslagbedrijf met uitsluitend binnenopslag (zonder productie, verwerking, handel of soortgelijke activiteiten). Aan de Veerweg is circa 1.550 m² bebouwing aanwezig en die zou volledig ingezet kunnen worden indien er enkel sprake is van een opslagbedrijf.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2009, reparatieplan' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Daarin is opgenomen dat burgemeester en wethouders onder bepaalde voorwaarden (waaronder die uit het VAB-beleid) medewerking kunnen verlenen om de voormalige champignonkwekerij te kunnen gaan gebruiken voor een opslagbedrijf. Om gebruik te kunnen maken van de wijzigingsbevoegdheid moet een wijzigingsplan opgesteld worden. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in deze wijziging.

1.2 Leeswijzer

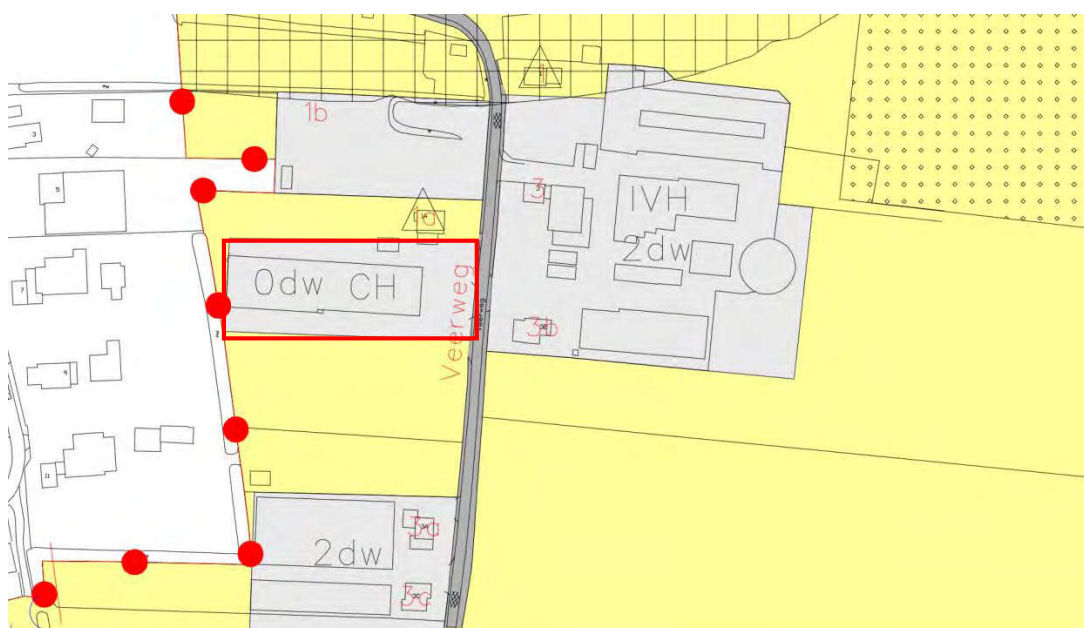
Allereerst wordt ingegaan op de regeling in het vigerende bestemmingsplan en bijhorende wijzigingsbevoegdheid. Hier vindt de toetsing plaats van de voorgestelde wijziging aan de voorwaarden die horen bij de wijzigingsbevoegdheid. Vervolgens wordt ingegaan op de daadwerkelijke verandering van het bouwperceel. In het laatste hoofdstuk wordt de procedure toegelicht.

2. VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN

2.1 Vigerende bestemmingen

De voorgestelde ontwikkeling is gelegen binnen de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied, binnendijs deel' en 'Buitengebied herziening 2009, reparatieplan'. Het bestemmingsplan Buitengebied, binnendijs deel' is vastgesteld door de gemeenteraad op 22 februari 2006. Het plan is vervolgens door Gedeputeerde Staten van Gelderland (GS) gedeeltelijk goedgekeurd bij besluit van 17 oktober 2006. Het bestemmingsplan Buitengebied herziening 2009, reparatieplan' is vastgesteld op 26 januari 2012.

Het perceel waarop de voorgenomen wijziging wordt voorgesteld heeft op grond van deze bestemmingsplannen de bestemming 'Agrarisch Gebied met landschaps- en cultuurhistorische waarden', met de functieaanduiding 'Champignons'. Op grond van de voorschriften behorende bij deze bestemming is uitsluitend een champignonbedrijf is toegestaan. Tevens mogen op deze gronden geen bedrijfswoningen gebouwd worden.



Figuur 1: uitsnede verbeelding bestemmingsplan' Buitengebied, binnendijs deel'

2.2 Wijzigingsbevoegdheid

In het bestemmingsplan 'Buitengebied, binnendijs deel' is in artikel 4.5.5 een wijzigingsbevoegdheid ten aanzien van de gebruikswijziging van een agrarisch bouwperceel opgenomen. Mits aan alle bijbehorende voorwaarden (waaronder die uit het VAB-beleid) wordt voldaan, zijn burgemeester en wethouders bevoegd om middels een procedure ex artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening medewerking te verlenen om de bestemming 'Agrarisch gebied met landschaps- en cultuurhistorische waarden' om te zetten in de bestemming "niet-agrarische bedrijven". Op deze manier kunnen in het pand aan de Veerweg onder andere alle vrijkomende champignoncellen worden gebruikt voor een opslagbedrijf.

2.3 Toetsing

De voorgestelde gebruikswijziging van het bouwperceel is getoetst aan de voorwaarden, behorende bij de wijzigingsbevoegdheid, zoals deze vermeld zijn in artikel 4.5.5 van het bestemmingsplan Buitengebied, binnendijs deel', artikel 4.5.8 van het bestemmingsplan buitengebied herziening 2009, reparatieplan' en de voorwaarden van het VAB beleid.

Het initiatief bestaat uit het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch gebied met landschaps- en cultuurhistorische waarden' in de bestemming 'Niet – Agrarische bedrijven', om zodoende in de toekomst de vrijkomende champignoncellen te kunnen gebruiken voor een opslagbedrijf. Het pand van circa 1.550 m² blijft in zijn huidige hoedanigheid bestaan.

2.3.1 Voorwaarden Artikel 4.5.5

Bestemmingsplan 'Buitengebied, binnendijs deel'

De voorwaarden die in 'Bestemmingsplan Buitengebied, binnendijs deel' zijn opgenomen, luiden als volgt:

- a. *de agrarische bedrijfsuitoefening is beëindigd;*
- b. *maximaal 500 m² van de bestaande gebouwen mag voor deze functie worden aangewend; de overige gebouwen dienen te worden gesloopt, tenzij het betreft monumentale of karakteristieke gebouwen; vervangende nieuwbouw is niet toegestaan. In afwijking hiervan geldt voor glastuinbouwbedrijven dat de totale glasopstand dient te worden gesloopt en dat de overige gebouwen geheel mogen worden behouden en aangewend voor de nieuwe functie;*
- c. *buitenpandige opslag is niet toegestaan; binnenpandige opslag is niet toegestaan binnen kassen;*
- d. *de milieubelasting mag niet toenemen; de bedrijfsactiviteiten dienen te vallen onder de in de Staat van bedrijfsactiviteiten ingevolge wijzigingsbevoegdheden ex artikelen 3.5.4., 4.5.4. en 6.5.1. (zie bijlage 1) opgenomen categorieën 1 en 2, dan wel qua*

aard, ruimtelijke invloed en milieubelasting gelijkwaardig te zijn aan deze categorieën;

- e. het bedrijf dient gelet op de ligging, aard, en omvang, ten opzichte van de in de nabijheid gelegen functies een zodanig beperkte (milieu)hinder te veroorzaken dat daardoor de belangen van deze functies niet in onevenredige mate worden geschon- den;*
- f. de landschappelijke cultuurhistorische, architectonische en/of natuurwaarden moeten behouden blijven;*
- g. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitings- situatie en mag geen inbreuk betekenen op de rust op de gronden voor zover deze zijn aangeduid als "weidevogelgebied";*
- h. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;*
- i. het oprichten van een tweede bedrijfswoning is niet toegestaan;*
- j. detailhandel is niet toegestaan;*
- k. de wijziging mag niet leiden tot (extra) belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving;*
- l. indien de gronden zijn aangeduid als "Grondwaterbeschermingszone, milieube- schermingsgebied categorie II voor drinkwater" of "Waterwingebied" mag de wijziging geen onevenredige aantasting van de grondwaterbeschermingsbelangen tot gevolg hebben; dienaangaande vragen burgemeester en wethouders advies aan de beheer- der van het waterwingebied en aan de grondwaterbeheerder;*
- m. uit een over te leggen onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bo- dem geschikt is voor de nieuwe functie;*
- n. er mag geen aantasting van de waterhuishoudkundige situatie optreden met betrek- king tot de waterkwantiteit en –kwaliteit; evenmin mag de regionale wateropgave be- lemmerd worden. Hiertoe dient het betrokken waterschap gehoord;*
- o. voor zover de wijziging plaatsvindt binnen de gronden met de aanduiding "waterber- ging zoekgebied" mogen de belangen van de waterberging niet worden aangetast; hiertoe wordt het betrokken waterschap gehoord;*
- p. de voorschriften van artikel 6 worden van overeenkomstige toepassing verklaard.*

Toetsing

- *Afstemming gebruik (sub a, b, c, i en j):*
De agrarische bedrijfsuitoefening (champignonkwekerij) is beëindigd. De bestaande bebouwing zal voor een niet agrarische bedrijfsfunctie worden aangewend. Er wordt geen detailhandel en ook geen bedrijfswoning gerealiseerd. Deze voorwaarden staan het voorgenomen initiatief derhalve niet in de weg.
- *Afstemming Milieuhinder (sub d, e en k):*
Een opslagbedrijf (zonder productie, verwerking, handel of soortgelijke activiteiten) valt aan te merken als een bedrijf dat ingedeeld is in milieucategorie 2. De voormali- ge champignonkwekerij is ook een bedrijf dat ingedeeld is in milieucategorie 2, maar daarbij kan geur en stof overlast worden veroorzaakt. In principe treedt er door de

nieuwe functie een verbetering op in milieuhinder. De nabijgelegen functies en de bedrijfsontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven worden hierdoor minder geschaad dan voorheen het geval was. Deze voorwaarden staan het voorgenomen initiatief derhalve niet in de weg.

- *Afstemming gebiedswaarden (sub f, g en h):*

1. *Landschappelijke, cultuurhistorische, architectonische en natuurwaarden*

Het perceel waarop het niet agrarisch bouwperceel wordt gesitueerd (Veerweg 1c, kadastraal L 1659 te Alem) bestaat louter uit verharding, waardoor netto geen verslechtering voor de leef- en foerageergebieden van flora en fauna zal optreden. De bestaande bebouwing blijft bestaan. Hierdoor treedt geen verslechtering op in architectonische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Deze waarden staan het voorgenomen initiatief derhalve niet in de weg.

2. *Verkeer en Weidevogelgebied*

De verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie. Een gebouw dat bestemd is voor statische binnenopslag voor laagfrequente goederen heeft een geringe verkeersaantrekkende werking van goederenvervoer. Een champignonkwekerij heeft eenzelfde verkeersaantrekkende werking. De verkeersaantrekkende werking blijft dus gelijk. De verkeerafwikkeling vormt dus geen beletsel voor de feitelijke ontsluiting. Het gemeentelijk parkeerbeleid gaat uit van 0,9 parkeerplaatsen per 100 m² b.v.o. (arbeidsextensieve en bezoekersextensieve bedrijven). Er dient daarom ruimte te zijn voor 14 parkeerplaatsen op eigen terrein. Aan deze eis wordt voldaan. Het plan ligt niet op gronden die zijn aangeduid als "weidevogelgebied. Deze voorwaarden staan het voorgenomen initiatief derhalve niet in de weg.

3. *Landschappelijke inpassing*

De hoeveelheid en de locatie van de bebouwing zal niet worden gewijzigd. De oppervlakte van het bouwperceel van het niet – agrarisch bedrijf blijft nagenoeg gelijk. Het voorgenomen initiatief heeft geen gevolgen voor de landschappelijke waarden. Deze waarden staan het voorgenomen initiatief derhalve niet in de weg.

- *Afstemming water en bodemkwaliteit (sub m en n):*

1. *Water*

Het initiatief dient te worden getoetst aan de algemene voorwaarden van een duurzaam waterbeheer. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Het initiatief voorziet niet in een toename van het bedrijfsoppervlak. Voor het plangebied geldt dat het verharde oppervlak gelijk blijft. Met het oog op een duurzaam waterbeheer geldt dit een positief punt; het buitengebied wordt als gevolg van de ontwikkeling niet

verder 'versteend'. De mogelijkheden voor (hemel)water om te infiltreren in de bodem blijft hierdoor gelijk.

Huidige waterhuishoudkundige situatie

Door champignonteelt zijn waterbodems in het verleden verontreinigd geraakt met dioxine; deze verontreinigingen zijn destijds niet gesaneerd. Bij de aankoop van het pand heeft een nulmeting plaats gevonden, waarbij geen verontreinigingen zijn aangetroffen. Nadien hebben er ook geen verontreinigende activiteiten plaats gevonden.

De kwaliteit van het grondwater wordt voor wat betreft Maasdriel met name bepaald door de kwaliteit van het rivierwater, in combinatie met de mestgift en het bestrijdingsmiddelengebruik. Verwacht mag worden dat vanuit beide bronnen de verontreinigende werking zal afnemen.

Voor het waterwingebied Veldriel geldt een beschermingszone. De kwaliteit van het oppervlaktewater is omschrijven als hard en voedselrijk; de kwaliteit is in de periode 1994 – 1998 niet veranderd.

Voor zowel stikstof als fosfaat wordt de oppervlaktewaterkwaliteitsnorm vaak overschreden. Voor wat betreft zware metalen overschrijden koper en zink vaak de norm. De Bommelerwaard kent, in vergelijking met de rest van het Rivierenland, veel normoverschrijdingen voor bestrijdingsmiddelen. De bronnen zijn vooral fruitteelt en gemeentelijk groenbeheer. In totaal zijn in de Bommelerwaard 22 stoffen aangemerkt als probleemstof, 8 daarvan overschrijden zowel de drinkwaternorm als het MTR (Maximaal Toelaatbaar Risico).

Het beleid voor oppervlaktewateren is gericht op vermindering van de af- en inspoeling van meststoffen en bestrijdingsmiddelen en het zo weinig mogelijk inlaten van gebiedsvreemd water.

Daarnaast is een aantal initiatieven ontwikkeld t.b.v. terugdringing van het bestrijdingsmiddelengebruik door landbouw en gemeenten en reductie van de emissie van diffuse verontreinigingsbronnen door de landbouw ("Landbouw schoon water").

Op de planlocatie is geen oppervlaktewater aanwezig. De percelen worden omgeven met ondiepe greppels die voor de ontwatering zorgen. Deze greppels zijn slechts periodiek watervoerend.

De vuilwaterafvoer van de huidige opstallen aan de Veerweg is aangesloten op de bestaande drukriolering. In de beoogde situatie zal de vuilwaterafvoer eveneens worden aangesloten op de riolering.

Water in relatie tot de ontwikkeling

In de beoogde situatie zal het verharde oppervlak als gevolg van deze ontwikkeling gelijk blijven. Hierdoor is compenserende waterberging niet aan de orde.

Om eventuele wateroverlast op de nieuwe locatie te voorkomen dient de bebouwing voldoende ver boven de GHG te worden aangelegd. Gezien de grondwaterstanden ter plaatse levert deze voor de ontwikkeling geen belemmering op. Hemelwater van daken kan worden afgevoerd naar aanliggende greppels/zakslootjes.

- *Afstemming, bescherming waterwingebied:(sub I en sub o)*

Het perceel waarop de bestemmingswijziging wordt voorgesteld is niet gelegen binnen de 'Grondwaterbeschermingszone, milieubeschermingsgebied categorie II voor drinkwater' of "Waterwingebied" en het plan is ook niet gelegen binnen het "waterberging zoekgebied" Op grond hiervan is deze voorwaarde niet van toepassing op het voorgestelde plan.

2. *Bodem*

De bodem van het plangebied zal niet worden geroerd. Er zal niet worden gebouwd en er zal geen sprake zijn van statische buitenopslag. Voor de locatie is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd. Het doel van het onderzoek is om alle relevante gegevens van de onderzoekslocatie met betrekking tot historisch, huidig en toekomstig gebruik in kaart te brengen en om te bepalen of er daadwerkelijk bodemverontreiniging te verwachten is.

Uit het onderzoek volgt dat de onderzoekslocatie als 'onverdacht' beschouwd ten aanzien van sterke bodemverontreiniging(en) met chemische parameters. Er worden hooguit parameters in licht verhoogde gehalten (grond) cq. concentraties (grondwater) verwacht. Aangezien in het verleden asbesthoudende materialen zijn toegepast op (delen van) de onderzoekslocatie, wordt de locatie ten aanzien van asbest als 'verdacht' beschouwd. Vanuit de *Wet bodembescherming* is een nader bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dat onderzoek zijn niet van belang voor het ruimtelijk spoor. Met het onderzoek wordt de terugsaneerwaarde vastgesteld.

2.3.2 Voorwaarden Artikel 4.5.8

Bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2009, reparatieplan'

De voorwaarde die in het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2009, reparatieplan' is opgenomen, luidt als volgt:

- q. *de wijziging past binnen het "Beleidskader hergebruik vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied" en de daarin opgenomen uitgangspunten en (rand)voorwaarden, zoals die is opgenomen als bijlage 3 bij de voorschriften;*

Toetsing

De toets aan het "Beleidskader hergebruik vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied" en de daarin opgenomen uitgangspunten en (rand)voorwaarden, wordt in paragraaf 2.3.3 uitgevoerd.

2.3.3 Voorwaarden VAB - beleid

In het "Beleidskader hergebruik vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied" (VAB-beleidskader) is opgenomen dat vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen kunnen worden hergebruikt voor opslagbedrijven. Daarbij mogen vrijgekomen champignoncellen voor 100% worden hergebruikt voor opslagdoeleinden.

De uitgangspunten en (rand)voorwaarden uit het VAB-beleidskader luiden als volgt:

- de regeling voor functieverandering is alleen van toepassing op vrijkomende en vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied die met een vergunning is opgericht en minstens vijf jaar rechtmatig is gebruikt (d.w.z. conform de bestemming uit het vigerende bestemmingsplan). Functieverandering naar wonen kan daarnaast ook van toepassing op bedrijfsbebouwing in het buitengebied die minimaal 5 jaar voor niet-agrarische (rechtmatige) doeleinden in gebruik is (geweest);
- bij functieverandering moet uiteraard worden voldaan aan alle geldende wet- en regelgeving op het gebied van o.a. geluid, luchtkwaliteit, natuur en flora- en fauna;
- functieverandering is alleen mogelijk wanneer hergebruik van de vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen voor agrarische doeleinden niet mogelijk of wenselijk is;
- functieverandering van vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen mag niet leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende agrarische bedrijven;
- de regeling voor functieverandering geldt voor recent vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen (met een agrarische bestemming) maar ook voor eerder vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen (waarvan de bestemming reeds is omgezet in bijvoorbeeld een woonbestemming). In dit beleidskader zal voor beide soorten bebouwing het begrip "vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied" worden gehanteerd. Voor functieverandering naar wonen komen ook bedrijfsgebouwen in aanmerking die nooit voor agrarische doeleinden in gebruik zijn geweest;
- bij functieverandering moet de bestaande infrastructuur toereikend zijn voor de nieuwe functie. Nieuwe functies mogen dan ook geen grote verkeersaantrekkende werking hebben;
- nieuwe bebouwing wordt alleen toegestaan wanneer deze op een goede landschappelijke en stedenbouwkundige wijze kan worden ingepast in het buitengebied;
- buitenopslag van goederen en stalling is niet toegestaan;
- detailhandel is slechts toegestaan voor kleinschalige verkoop van ter plaatse geproduceerde of streekeigen producten waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de hoofdfunctie;

- functieverandering wordt geëffectueerd door aanpassing van de agrarische bestemming binnen afzienbare termijn.

Toetsing

De vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing is met een vergunning opgericht en rechtmatig in gebruik geweest. Hergebruik van de agrarische bedrijfsgebouwen voor agrarische doeleinden is niet wenselijk. Aangezien het bedrijf zal worden gebruikt als binnenopslag voor bouwmaterialen, zal de gebruikswijziging niet leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende agrarische bedrijven. Er zal geen sprake zijn van buitenopslag en/of stalling. Er komt ook geen detailhandelfunctie. Omdat er geen wijziging aan de bestaande bebouwing wordt aangebracht, is het plan op een goede landschappelijke en stedenbouwkundige wijze ingepast. Hiertoe is tenminste de boring en instandhouding van de bestaande landschappelijke inpassing alsmede het plegen van enkele verbetervoorstellen (zie paragraaf 2.4) via een voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan het in gebruiknemen van de opstallen als opslagbedrijf.

Omdat het moederplan (Bestemmingsplan 'Buitengebied, binnendijs deel' en 'Bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2009, reparatieplan') nog steeds vigerend is en dit wijzigingsplan 'Buitengebied wijziging 2014, Veerweg 1c' slechts een aanvullende werking heeft, zijn de in bijlage 3 van de voorschriften opgenomen uitgangspunten en (rand)voorwaarden nog steeds van toepassing. Dus de voorwaarde dat *'bij functieverandering moet de bestaande infrastructuur toereikend zijn voor de nieuwe functie en nieuwe functies dan ook geen grote verkeersaantrekkende werking mogen hebben'*, blijft nog steeds van toepassing.

De bestaande infrastructuur is toereikend zijn voor de nieuwe functie. De functie als statische binnen opslag voor niet frequente goederen zal ook geen grotere verkeersaantrekkende werking hebben dan voorheen het geval was.

Nieuwe functie

Volgens de CROW, publicatie 317¹ is de verkeersgeneratie voor een loods, opslag, transportbedrijf (arbeidsextensieve en bezoekersextensieve bedrijven) in een niet stedelijk buitengebied minimaal 4 bewegingen per etmaal per 100 m² bvo. Dit zijn de verkeersbewegingen inclusief vrachtverkeer. Dat zou betekenen dat er in de nieuwe situatie $1.550 \text{ m}^2 \div 100 \times 4 = 74$ verkeersbewegingen per etmaal plaatsvinden.

Oude functie

In de oude situatie zat er een champignonkwekerij op deze locatie. Een champignonkwekerij wordt ook gezien als een arbeidsextensief en bezoekersextensief bedrijf. Maar zulk soort bedrijf zal meer arbeiders in dienst hebben dan een opslagbedrijf. Dat betekent dat er in de oude situatie in ieder geval niet minder dan 74 verkeersbewegingen plaats von-

¹ Kerncijfers parkeren en verkeersgeneratie, d.d. oktober 2012

den. In vergelijking met de oude situatie treedt er een verbetering op, aangezien er in de nieuwe situatie sprake is van een lagere verkeersaantrekkende werking.

Verder voldoet het plan aan de geldende wet- en regelgeving op het gebied van o.a. geluid, luchtkwaliteit, natuur en flora- en fauna. En tenslotte wordt de functieverandering geëffectueerd door aanpassing van de agrarische bestemming.

2.3.4 Resultaat toetsing

Na toetsing blijkt dat de voorgestelde verandering van de bestemming voldoet aan de voorwaarden behorende bij de wijzigingsbevoegdheid ten aanzien van de bestemming 'Agrarisch gebied met landschaps- en cultuurhistorische waarden'.

2.4 Landschappelijke inpassing

Aanleiding

Aanleiding voor de landschappelijke inpassing op het perceel aan de Veerweg/Meerenstraat is de wijziging van het bedrijfspand van champignonkwekerij tot opslagloods. De gemeente Maasdriel vraagt om een voorwaardelijke verplichting in het Bestemmingsplan Buitengebied waarin de landschappelijke inpassing voor met name de perceelsranden wordt vastgelegd.

Locatie

De projectlocatie ligt aan de rand van de kern Alem in het binnendijkse gebied. Aan de oostzijde van de locatie ligt het relatief open agrarische landschap met landschaps- en cultuurhistorische waarden. In de verte wordt het landschap begrensd door de oude binnendijk. Het erf met de betreffende bedrijfsloods ligt ingeklemd tussen de Meerenstraat en Veerweg die beiden worden gekenmerkt door de verspreide bebouwing aan de weg. De gemetselde loods (1.555m²) op het erf wordt aan de open zuidzijde begrensd door een regelmatige bommenrij met zicht op een paardenweide. De noordzijde wordt begrensd door een beukenhaag met daarachter de tuin van het aanpalende woonerf.

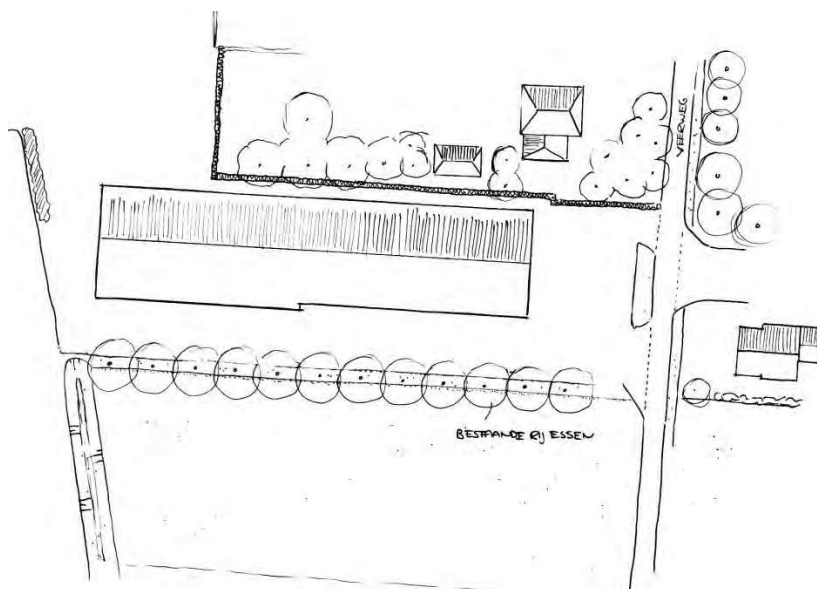
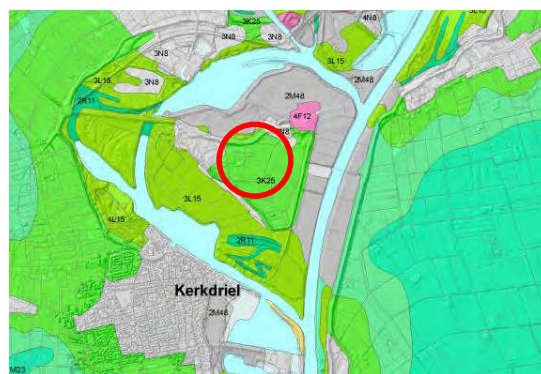
Geologisch gezien ligt de projectlocatie in het rivierengebied van de Maas. Alem ligt van oudsher op een oeverwal langs de rivier en bevindt zich tegenwoordig in een afgedamde binnenbocht (Den Bol) van de vroegere Maas. Ook wel bekend als 'het Eiland van Alem'. Het gebied wordt gekenmerkt door afwisselend meanderruggen en geulen die zijn gevormd door de rivier. Het dorp Alem is geheel omdijkt.

De ondergrond van de projectlocatie bestaat uit een kalkloze zandgrond (vorstvaaggrond met kleidek, kZb21²), omringd door gebied dat voornamelijk bestaat uit kleiige polder-vaaggronden. De gemiddeld hoogste grondwaterstand ligt dieper dan 1 meter beneden

² Bron: geomorfologische kaart 45 west

maaiveld, de laagste meer dan 2 meter. Dit is vrij laag. In de reliëfrijke uiterwaarden van Alem ligt de grondwaterstand iets hoger³.

In de ruimtelijke structuurvisie van de gemeente Maasdriel (2011) wordt de omgeving van Alem getypeerd als fraai. Dit betreft de rivierarm zelf, alsmede de aangrenzende uiterwaarden. De kern Alem en de individuele boerderijen hebben cultuurhistorische waarden en een ruimtelijk verband met de aangrenzende uiterwaarden.



Bestaande situatie

³ Bron: bodemkaart 45 west

Landschappelijke inpassing

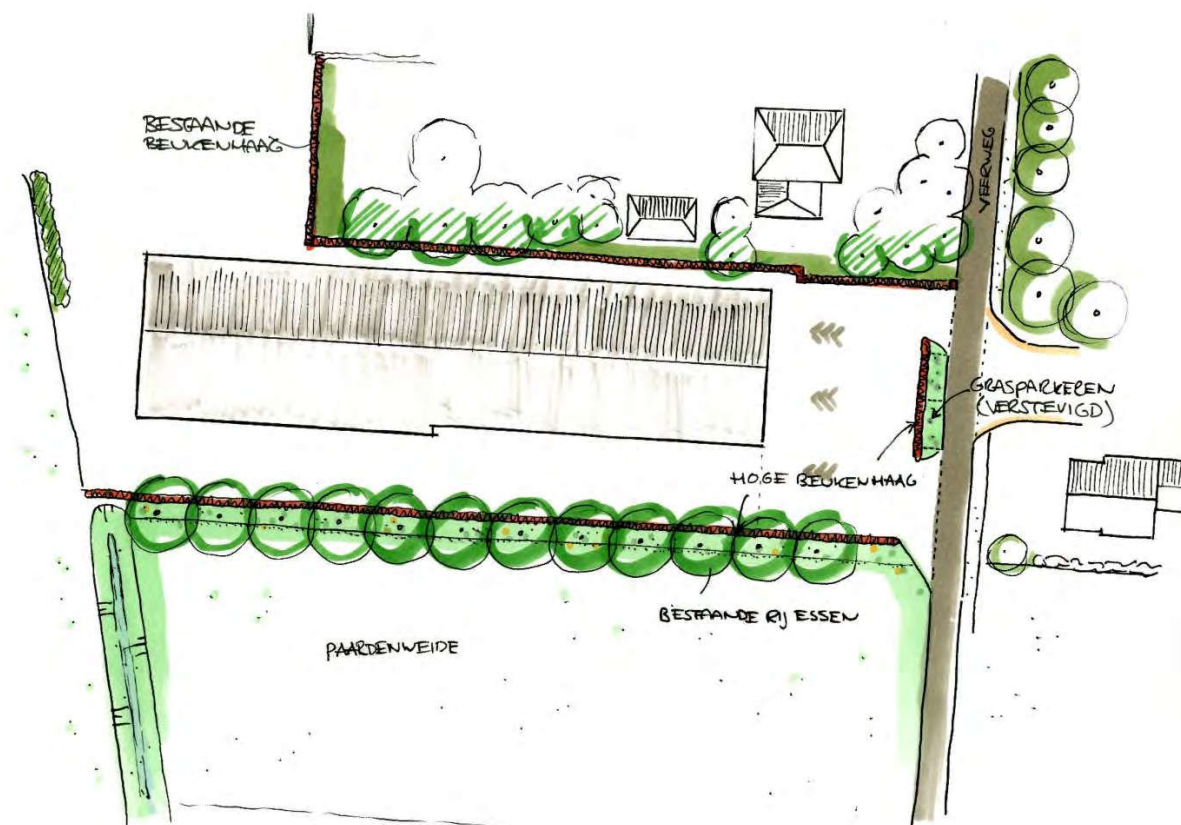
Uitgangspunt voor de landschappelijke inpassing is dat de bestaande loods zo wordt ingepast dat deze een zo laag mogelijk visuele impact heeft op het karakteristieke landschap van het Eiland van Alem. Beplanting zal zo worden aangelegd dat de bebouwing en de parkeerplaats grotendeels aan het zicht worden onttrokken.

Passend bij de verspreide erven aan de rand van Alem is dat deze worden begrensd met hagen en boomrijen. Om het zicht op de loods vanaf de Meerenstraat en vanaf de landschappelijke zuidkant te beperken, zal een doorgaande beukenhaag rond het erf worden aangeplant. Doordat deze haag het (bruine) blad in de winter vasthoudt, blijven de auto's/spullen op het terrein ook in de wintermaanden uit het zicht. De bestaande rij met hoge, volgroeide essen blijft gehandhaafd en mag geen (wortel)schade ondervinden door de aanplant van de hagen.

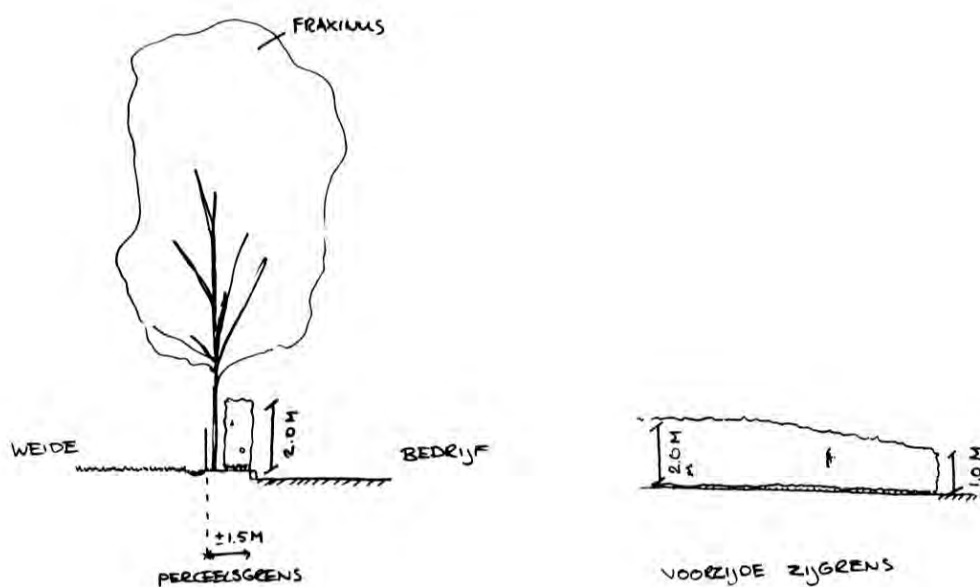
De grasberm aan de Meerenstraat zal deels worden hersteld en verstevigd (rooster/geosysteem oid) zodat deze niet direct wordt stuk gereden als hierop geparkeerd wordt.

De bestaande verharding op het erf (betonklinkers en betonplaten) zal gehandhaafd blijven.

De beukenhaag (*Fagus sylvatica*) dient geschoren te worden op 2 meter hoogte met een breedte van 0.8 meter. Totaal zal er 115 strekkende meter aangeplant moeten worden in twee rijen, driehoeksverband. Aan de voorkant van het perceel loopt de zijhaag over een lengte van 5m¹ van 2m naar 1 meter hoogte af.



Tekening toekomstige situatie



Dwarsdoorsnede haag en zij aanzicht voorkant haag

3. JURIDISCHE PLANOPZET

3.1 Wijzigingsplan

Inleiding

Het onderhavige wijzigingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het plangebied. Dit wijzigingsplan sluit aan bij de moederplannen 'Buitengebied, binnendijs deel'⁴ en 'Buitengebied herziening 2009, reparatieplan'⁵ van de gemeente Maasdriel. Het plangebied van onderhavig wijzigingsplan heeft in het moederplan de bestemming 'Agrarisch gebied met landschaps- en cultuurhistorische waarden' met de aanduiding 'champignons'.

Middels dit wijzigingsplan wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid conform artikelen 4.5.5 en 4.5.8 van het bestemmingsplan 'Buitengebied, binnendijs deel' (artikel 4.5.8 is middels het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2009, reparatieplan' toegevoegd aan het bestemmingsplan 'Buitengebied, binnendijs deel'.

In onderhavig geval wordt de bestemming 'Agrarisch gebied met landschaps- en cultuurhistorische waarden' gewijzigd in 'Niet-agrarische bedrijven'. Daarnaast wordt in artikel 6.2 (bestemmingsomschrijving bij de bestemming Niet-agrarische bedrijven) aan de Staat van niet-agrarische bedrijven toegevoegd:

straatnaam	nr	kaart	bedrijfstype	omvang
Veerweg	1c	Oalg	Opslag algemeen (uitsluitend inpandig)	1.550 m ²

Voor de bestemming 'Niet-agrarische bedrijven' zijn ook specifieke gebruiksregels opgenomen in de vorm van een voorwaardelijke verplichting. Deze verplichting is gesteld ten aanzien van de landschappelijke inpassing van het plan.

Artikel 8.1.2 sub a Bro geeft voor wat betreft de vormgeving en opmaak van het wijzigingsplan overgangsrecht. Een wijzigingsplan mag worden vormgegeven en ingericht in overeenstemming met het moederplan. Hierbij geldt als eis dat het ontwerp van het moederplan ter inzage is gelegd voor 1 januari 2010. In dit geval is het moederplan analoog en volgens de (oude) WRO opgesteld. Dat houdt in dat het wijzigingsplan analoog vormgegeven en ingericht moet worden. Artikel 8.1.2 Bro stelt dat dit wijzigingsplan ook op dezelfde wijze beschikbaar gesteld moet worden. In dit geval is het moederplan niet conform de RO-standaarden beschikbaar gesteld, wat betekent dat die verplichting dan ook niet geldt voor het onderhavige wijzigingsplan.

⁴ vastgesteld door de gemeenteraad van Maasdriel d.d. 22 februari 2006 en gedeeltelijk goedgekeurd door gedeputeerde staten van Gelderland bij besluit van 17 oktober 2006.

⁵ vastgesteld door de gemeenteraad van Maasdriel d.d. 26 januari 2012.

3.2 Toelichting op de regels en kaart

De regels van de moederplannen zijn van overeenkomstige toepassing verklaard op het onderhavige wijzigingsplan.

Hierdoor geldt onder andere dat de bouwhoogte maximaal 10 meter mag bedragen. De kaart is tevens overeenkomstig het moederplan opgesteld. Dit houdt in dat bestemming 'Agrarisch gebied met landschaps- en cultuurhistorische waarden' op de verbeelding is gewijzigd in 'Niet-agrarische bedrijven'. Daarnaast is de aanduiding 'opslag algemeen (uitsluitend inpandig)' opgenomen en de aanduiding 'champignons' verwijderd..

En ter nadere, publiekrechtelijke borging van hetgeen in het 'moederplan' gesteld, zijn daarnaast ook ten aanzien van de landschappelijke inpassing planregels opgenomen die voorwaardelijk verplichtend werken ten aanzien van de landschappelijke inpassing.

4. PROCEDURE

4.1 (Voor)overleg

Dit plan maakt deel uit van het bestemmingsplan “Buitengebied, binnendijs deel” (en het bestemmingsplan “Buitengebied herziening 2009, reparatieplan”) dat in het kader van de vaststellingsprocedure onderworpen is geweest aan het wettelijk vooroverleg (destijds conform artikel 3.1.1 Bro). Het voorliggende wijzigingsplan behoeft derhalve niet afzonderlijk onderworpen te worden aan het wettelijk vooroverleg.

4.2 Planprocedure

De vaststellingsprocedure van het wijzigingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. Het wijzigingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden hun zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan het college van burgemeester en wethouders. Tegen het vaststellingsbesluit Burgemeester en wethouders kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

