



Wijzigingsplan

Buitengebied wijziging 2013, Middelingenseweg 20a

BP1094

Gemeente Maasdriel

Wijzigingsplan

Buitengebied wijziging 2013, Middelingsenweg 20a

Gemeente Maasdriel

Toelichting

Bijlagen

Voorschriften

Bijlage

Plankaart

Schaal 1:1.000

Vastgesteld:

19 augustus 2014

Projectgegevens:

TOE02-0252386-01A

REG02-0252386-01A

TEK02-0252386-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.0263.BP1094-VG01

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Bij het plan behorende stukken	1
1.4	Vigerend bestemmingsplan	2
1.5	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Huidige situatie	3
2.2	Het initiatief	5
2.3	Beeldkwaliteit	5
3	Beleidskader	7
3.1	Provinciaal beleid	7
3.2	Regionaal beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied	9
3.3	Gemeentelijk beleid	12
3.4	Vigerend bestemmingsplan	14
3.5	Conclusie	18
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	19
4.1	Bodem	19
4.2	Geluid	20
4.3	Luchtkwaliteit	21
4.4	Externe veiligheid	21
4.5	Hinderlijke bedrijvigheid	22
4.6	Kabels en leidingen	23
4.7	Water	23
4.8	Flora en fauna	25
4.9	Archeologie	26
5	Juridische planopzet	29
5.1	Plansystematiek	29
5.2	Bestemming	29
6	Haalbaarheid	31
6.1	Financieel	31
6.2	Maatschappelijk	31

Bijlagen:

- Verkennend en eindsituatie bodemonderzoek Middelingenseweg 20a te Hedel, Verhoeven Milieutechniek, 14 mei 2013
- Akoestisch onderzoek Middelingenseweg 20a te Hedel, Croonen Adviseurs, 4 december 2013
- Quicksan flora en fauna Middelingenseweg 20a te Hedel, Croonen Adviseurs, 15 april 2013



Ligging plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Middelingenseweg 20a in Hedel staan de opstallen van een (voormalig) glastuinbouwbedrijf. De bedrijfsactiviteiten op dit perceel worden in de nabije toekomst beëindigd en er zijn geen plannen om het perceel opnieuw in gebruik te nemen ten behoeve van een agrarisch bedrijf. De initiatiefnemer is voornemens om de kassen en de bedrijfsloods te slopen en daarvoor in de plaats, overeenkomstig het gemeentelijk beleid voor vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing (VAB-beleid), een vrijstaande woning te realiseren. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden en wordt als reguliere woning in gebruik genomen.

Het omzetten van de agrarische bedrijfswoning in een reguliere woning en het toevoegen van een vrijstaande woning is niet mogelijk op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied, binnendijs deel'. In het bestemmingsplan zijn echter wijzigingsbevoegdheden opgenomen om een voormalige agrarische bedrijfswoning om te zetten in een reguliere woning en om extra woningen te realiseren op grond van het VAB-beleid. Voorliggend wijzigingsplan is opgesteld om het planvoornemen mogelijk te maken. Het wijzigingsplan 'Buitengebied wijziging 2013, Middelingenseweg 20a' voorziet in een passende juridisch-planologische regeling voor de bouw van de woningen en regelt gelijktijdig dat op het perceel geen agrarisch bedrijf meer kan worden opgericht, doordat het agrarisch bouwblok wordt verwijderd. De systematiek van het wijzigingsplan is afgestemd op de systematiek van het 'moederplan' 'Buitengebied, binnendijs deel'.

1.2 Plangebied

Het plangebied van dit wijzigingsplan betreft het perceel Middelingenseweg 20a, dat ten westen van de dorpskern van Hedel ligt. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 2,2 hectare en wordt in het zuiden begrensd door de Middelingenseweg. In het noorden wordt het plangebied begrensd door een watergang. Ten oosten van het plangebied ligt het woonperceel Middelingenseweg 20 en ten westen van het plangebied liggen agrarische percelen.

1.3 Bij het plan behorende stukken

Dit wijzigingsplan bestaat uit drie (onder)delen. Op de plankaart zijn de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven. De voorschriften, waarin wordt verwezen naar het bestemmingsplan 'Buitengebied, binnendijs deel', bevatten regels voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de op de plankaart aangegeven bestemmingen. De plankaart vormt samen met de voorschriften het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan.

In de toelichting zijn de gemaakte keuzes nader gemotiveerd en is aangegeven op welke wijze wordt voldaan aan de wijzigingsvoorwaarden. In de toelichting is daarnaast aandacht besteed aan het vigerende beleid en aan de relevante (milieu)-planologische aspecten.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied, binnendijks deel' alsmede het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2009, reparatieplan', dat de voorschriften van het bestemmingsplan 'Buitengebied, binnendijks deel' gedeeltelijk heeft herzien. Het plangebied is bestemd als 'Agrarisch gebied'. In het plangebied bevindt zich een agrarisch bouwblok (aanduiding 'agrarisch bouwperceel'). Het bestemmingsplan staat op deze locatie geen reguliere woningen toe, maar biedt via een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid om woningen toe te staan. In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op de wijzigingsvoorwaarden in relatie tot onderhavig initiatief.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van de toelichting wordt het initiatief beschreven, waarbij wordt ingegaan op de huidige en de toekomstige ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan het geldende beleidskader en wordt het initiatief getoetst aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. In hoofdstuk 4 worden de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten verantwoord. Tot slot worden in hoofdstuk 5 de financiële en maatschappelijke haalbaarheid beschreven.

2 Planbeschrijving

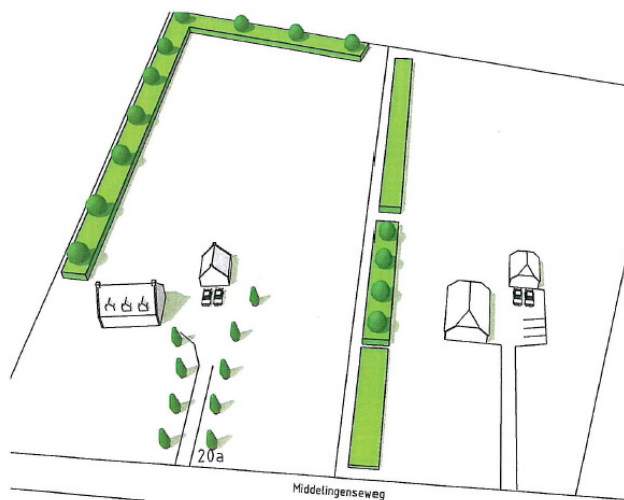
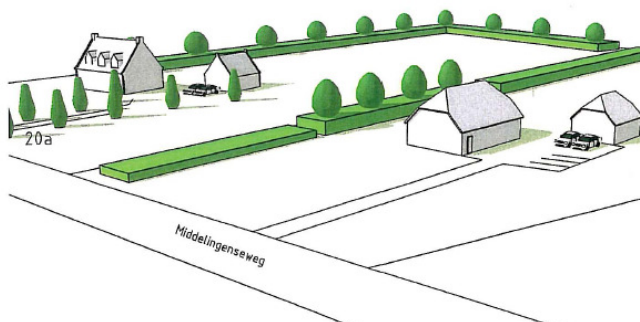
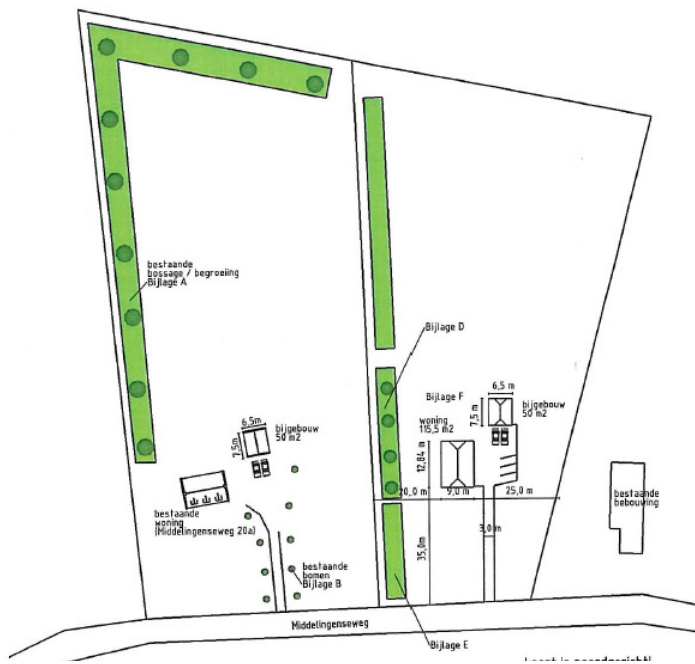
2.1 Huidige situatie

Op het perceel Middelingenseweg 20a staan de opstallen van een (voormalig) glas-tuinbouwbedrijf. De bedrijfsbebouwing bestaat uit een kassencomplex met een oppervlakte van circa 2.500 m², met aan de voorzijde daarvan een bedrijfsloods. De bedrijfsbebouwing staat relatief ver achterop het perceel, op een afstand van ruim 50 meter van de Middelingenseweg. In het zuidwestelijk deel van het plangebied staat een bedrijfswoning die, net als de woningen in de omgeving van het plangebied, een hoogte heeft van één bouwlaag met kap. Rond de woning is een tuin aanwezig. Het perceel wordt ontsloten via één (circa 10 meter brede) inrit vanaf de Middelingenseweg en wordt aan de westzijde, de noordwestzijde en de zuidoostzijde (de grens met het belendende perceel Middelingenseweg 20) afgeschermd door een groenstrook. De verharding op het perceel beperkt zich tot de gronden direct rond de bebouwing en de inrit; voor het overige is het perceel onverhard.



Luchtfoto plangebied (Middelingenseweg 20a)

De bebouwing in de omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een afwisseling van (agrarische) bedrijfsbebouwing en vrijstaande woningen. Het gebied heeft een open karakter, waarbij de bebouwing op relatief grote afstand van elkaar staat en tussen de gebouwen doorzichten aanwezig zijn naar de achterliggende agrarische gronden. Langs een aantal wegen in het gebied, waaronder de Middelingenseweg, is boombeplanting aanwezig. Daarnaast is opgaande beplanting aanwezig langs enkele perceelsgrenzen. Het beeld wordt echter met name bepaald door het grootschalige open landschap.



Situatieschets en vogelvluchten

2.2 Het initiatief

De initiatiefnemer heeft het voornemen om alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (zowel de kassen als de bedrijfsloods) te slopen, zodat het perceel kan worden heringericht ten behoeve van de woonfunctie. De huidige bedrijfswoning blijft bestaan en wordt in gebruik genomen als burgerwoning. Op het zuidoostelijk deel van het perceel, min of meer centraal tussen de voormalige bedrijfswoning Middelingenseweg 20a en de naastgelegen woning Middelingenseweg 20, wordt één vrijstaande woning toegevoegd. Deze woning staat op een afstand van circa 35 meter van de Middelingenseweg, waarmee wordt aangesloten op de rooilijnen van de belendende woningen.

De nieuwe woning heeft een relatief lage goothoogte (circa 3 meter) en een bouwhoogte van circa 8 meter, waarmee wordt aangesloten op de karakteristieken van de bebouwing in de omgeving. De woning staat op ruime afstand van de perceelsgrenzen (20 tot 25 meter), waardoor doorzichten naar het achtergelegen agrarische landschap behouden blijven en de woning zich voegt in de bebouwingsstructuur van de Middelingenseweg. Bij beide woningen in het plangebied wordt één bijgebouw gerealiseerd, dat zich op enige afstand achter de woning bevindt. De bijgebouwen krijgen, overeenkomstig de geldende bestemmingsplanregeling, een oppervlakte van maximaal 50 m² en een goot- en bouwhoogte van maximaal 3,5 respectievelijk 6 meter. De woningen en bijgebouwen worden per perceel geclusterd gerealiseerd, zodat het open karakter van het gebied zoveel mogelijk gehandhaafd blijft / wordt hersteld. Door te voorzien in inritten met een beperkte breedte, worden de gronden rond de woningen vrijwel volledig groen ingevuld. Parkeren ten behoeve van de nieuwe woningen vindt volledig plaats op eigen terrein.

Ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de nieuwe woning wordt aan de westzijde van het nieuwe perceel (tussen de nieuwe woning en de voormalige bedrijfswoning Middelingenseweg 20a) een afschermende groenstrook gerealiseerd. In combinatie met het bestaande afschermende groen ten westen van de voormalige bedrijfswoning en het afschermende groen op de perceelsgrens met de woning Middelingenseweg 20 ontstaat een ritmiek waarin de drie woonpercelen van elkaar worden gescheiden met groene elementen, en waarbij de woning telkens min of meer midden op het perceel staat. Doordat aan de achterzijde van het nieuwe woonperceel geen groenstrook wordt gerealiseerd, blijft aan beide zijden van de nieuwe woning zicht vrij op de achterliggende agrarische gronden. Het open karakter van de agrarische gronden, wat typerend is voor het landschap ter plaatse, blijft daardoor voelbaar.

2.3 Beeldkwaliteit

Ten behoeve van de realisering van de nieuwe woning is een beeldkwaliteitsnotitie opgesteld, die als bijlage bij de regels is opgenomen. Voor de woning is aangegeven dat deze qua architectuur en materiaalgebruik de dorpse traditionele en agrarische karakteristiek van de directe omgeving volgt.

Om de woning een moderne uitstraling te geven, zijn gerichte architectonische ingrepen in de hoofdbouwmassa mogelijk. De woning wordt uitgevoerd in één bouwlaag met kap, met een kaprichting haaks op de weg. Ter plaatse van uitbouwen kan de kap dwars op de hoofdrichting worden aangebracht. De bijgebouwen worden overwegend met hellend dak uitgevoerd. De gebruikte materialen dienen een natuurlijke uitstraling te hebben, met gedekte neutrale kleuren. In de beeldkwaliteitsnotitie wordt nader aandacht besteed aan kleur- en materiaalgebruik. Daarnaast zijn er anterieure afspraken gemaakt tussen de gemeente Maasdriel en de initiatiefnemer met betrekking tot de sloop van de bestaande bebouwing en de uitvoering van het bouwplan.

3 Beleidskader

In het vigerende bestemmingsplan is zowel voor de omzetting van een bedrijfswoning in een reguliere woning als voor het toevoegen van een woning in het kader van het gemeentelijke VAB-beleid een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De wijzigingsbevoegdheden zijn in lijn met het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid zoals dat gold ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied, binnendijs deel' (vastgesteld in 2006) en het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2009, reparatieplan' (vastgesteld in 2012).

In de periode na vaststelling van deze bestemmingsplannen is het beleid op hoofdlijnen ongewijzigd. Indien wordt voldaan aan de wijzigingsvoorwaarden, kan worden geconcludeerd dat het initiatief past binnen de provinciale en gemeentelijke beleidskaders. In paragraaf 3.1 wordt aandacht besteed aan het huidige provinciale beleid. In paragraaf 3.2 wordt het initiatief getoetst aan de voorwaarden van het regionale beleidskader voor vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing. In paragraaf 3.3 wordt het relevante gemeentelijke beleid toegelicht. In paragraaf 3.4 wordt stilgestaan bij de wijzigingsvoorwaarden uit het vigerende bestemmingsplan en wordt het initiatief getoetst aan deze voorwaarden.

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Streekplan Gelderland

Het Streekplan 'Gelderland 2005 - kansen voor de regio's' is op 29 juni 2005 vastgesteld door Provinciale Staten en bevat de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid voor de periode tot 2015. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan de status van structuurvisie gekregen. De inhoud van het streekplan blijft daardoor ook na de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de basis voor het provinciale optreden op het gebied van de ruimtelijke ordening.

In het streekplan (de provinciale structuurvisie) kiest de provincie voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Dat gebeurt door op provinciaal niveau te sturen op kenmerken en waarden die van provinciaal belang worden geacht. Ten behoeve hiervan wordt onderscheid gemaakt in het rode raamwerk, het groen-blauwe raamwerk en het multifunctionele gebied. Verstedelijking dient voornamelijk plaats te vinden in de stedelijke netwerken, die samen het rode raamwerk vormen. In het groen-blauwe netwerk wordt ruimte gegeven aan natuur. Verstedelijking is hier niet toegestaan, tenzij er een groot belang in het geding is en compensatiemaatregelen worden getroffen. In het multifunctionele gebied heeft de provincie geen eigen belangen geformuleerd. Dit gebied is, meer dan het verleden, het domein van de gemeenten: zij zijn vrij hier om het ruimtelijk beleid te bepalen en werken daartoe samen in regionaal verband.

Het plangebied van dit wijzigingsplan valt volgens de 'Beleidskaart ruimtelijke structuur' binnen het multifunctioneel gebied ('multifunctioneel platteland').

In het streekplan is provinciaal beleid opgenomen omtrent functieverandering van gebouwen in het buitengebied. De provincie wil hergebruik van leegstaande gebouwen bevorderen. Door functieverandering kan tegemoet worden gekomen aan de behoefte aan wonen en werken in het buitengebied, zonder dat daarvoor extra bouwlocaties hoeven te worden toegevoegd. Daarnaast kan de ruimtelijke kwaliteit worden verbeterd, door hergebruik van vrijkomende gebouwen en/of sloop van resterende bebouwing. Bij alle ontwikkelingen in het buitengebied geldt dat aandacht dient te worden besteed aan de verbetering van de omgevingskwaliteit, bijvoorbeeld door sloop van overvloedige opstallen en/of landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing. De provincie geeft de Gelderse regio's de mogelijkheid om op regionaal niveau het beleid voor functieverandering vorm te geven, waarbij gemotiveerd kan worden afgeweken van de door de provincie gehanteerde normen. Het regionaal beleid treedt, na vaststelling door alle gemeenten in de regio en accordering door Gedeputeerde Staten, in de plaats van het in het streekplan opgenomen generieke beleid. De regio Rivierenland heeft VAB-beleid ontwikkeld in de vorm van het beleidskader 'hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied' (zie paragraaf 3.2).

3.1.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland

Op 15 december 2010 hebben Provinciale Staten, in aanvulling op de provinciale structuurvisie, de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld. De verordening bevat regels met betrekking tot de bescherming van provinciale belangen en wordt periodiek geactualiseerd en aangevuld. De verordening stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen en richt zich op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. De Ruimtelijke Verordening is gebaseerd op reeds vastgesteld ruimtelijk beleid, zoals onder ander opgenomen in het streekplan (de provinciale structuurvisie).

Het plangebied van voorliggend wijzigingsplan maakt volgens de kaarten behorende bij de Verordening geen deel uit van het 'bestaand stedelijk gebied'. Nieuwe bebouwing buiten het bestaand stedelijk gebied is slechts onder voorwaarden toegestaan. In artikel 2.3 van de Ruimtelijke Verordening Gelderland is aangegeven wanneer nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken in het buitengebied mogelijk is. In geval van functieverandering naar een niet-agrarische functie is nieuwbouw toegestaan, mits:

1. de functieverandering in overeenstemming is met een door Gedeputeerde Staten geaccordeerd regionaal beleidskader;
2. sprake is van de vervanging van bestaande bebouwing, met inbegrip van bouwwerken ten behoeve van glastuinbouw, door nieuwe bebouwing, welke leidt tot een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak;
3. buiten de concentratiegebieden glastuinbouw en de regionale clusters glastuinbouw gelegen; en

4. in de toelichting bij een bestemmingsplan wordt aangegeven op welke manier nieuwe bebouwing landschappelijk wordt ingepast;

Het initiatief betreft de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, in overeenstemming met het regionale beleidskader 'Hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied' (zie paragraaf 3.2). Er is sprake van een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak en het gebied ligt niet in een concentratiegebied of regionaal cluster glastuinbouw. In hoofdstuk 2 is aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing van de bebouwing. Er wordt derhalve voldaan aan de voorwaarden van de Ruimtelijke Verordening Gelderland.

3.2 Regionaal beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied

Algemeen

In het Streekplan Gelderland 2005, dat met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening een status als provinciale structuurvisie heeft gekregen, is beleid geformuleerd ten aanzien van hergebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing (VAB-beleid). De provincie biedt de regio's de mogelijkheid dit beleid nader uit te werken, waarbij ook van het streekplanbeleid kan worden afgeweken mits de regionale uitwerking door alle binnen de regio samenwerkende gemeenten gedragen wordt en zij op basis van de lokale situatie en gebiedskenmerken kunnen beargumenteren waarom wordt afgeweken. De samenwerkende gemeenten in de Regio Rivierenland zijn van mening dat het streekplanbeleid ten aanzien van hergebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing onvoldoende mogelijkheden biedt om - gegeven de lokale situatie - hergebruik en sanering van vrijgekomen bebouwing te bevorderen en hebben daarom het beleidskader 'hergebruik vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied' opgesteld. Doelstellingen zijn onder andere om de vitaliteit van het buitengebied te vergroten door vestiging van nieuwe economische bedrijvigheid in vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing mogelijk te maken, om de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied te vergroten door vrijgekomen landschapsontsierende agrarische bedrijfsbebouwing te saneren en om te voorzien in de behoefte aan wonen in een landelijke omgeving.

Het beleidskader is van kracht in de buitengebieden van de betrokken gemeenten, met uitzondering van de intensiveringszones (glas)tuinbouw, de concentratiegebieden glastuinbouw en de gebieden waar de beleidslijn Grote Rivieren van toepassing is. Het beleid is daarmee van kracht voor het grootste gedeelte van het buitengebied van Maasdriel en is via een wijzigingsbevoegdheid gekoppeld aan de voorschriften van het bestemmingsplan 'Buitengebied, binnendijs deel'.

Functieverandering naar wonen

In onderhavig geval worden de opstallen gesloopt van een agrarisch bedrijf waarvan de activiteiten zijn beëindigd. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet in een reguliere woning en er wordt één nieuwe woning toegevoegd.

In hoofdstuk 3 van het VAB-beleidskader zijn de voorwaarden opgenomen voor een functieverandering naar wonen. Het uitgangspunt bij een dergelijke functieverandering is dat *alle* voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt en dat, afhankelijk van de te slopen oppervlakte, een woongebouw (met meerdere kleinschalige wooneenheden) kan worden gerealiseerd met een bepaalde inhoudsmaat. Indien er ruimtelijke argumenten bestaan tegen de bouw van een woongebouw, of wanneer de eis van een woongebouw een (financiële of persoonlijke) belemmering vormt voor functieverandering, worden mogelijkheden geboden voor het terugbouwen van een individuele vrijstaande woning. Bij ruimtelijke argumenten tegen de bouw van een woongebouw kan het bijvoorbeeld gaan om:

- landschappelijke redenen (een woongebouw doet afbreuk aan het open karakter van het landschap);
- stedenbouwkundige redenen (een woongebouw past bijvoorbeeld niet in een lint met alleen individuele woningen).

Voor de bouw van een woongebouw of woning gelden de volgende voorwaarden:

- *alle* op het perceel aanwezige voormalige bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt, ook al is dit meer dan 2.500 m², uitgezonderd de hoeveelheid bij recht toegestane bijgebouwen en met uitzondering van monumentale of beeldbepalende panden;
- in principe dient de nieuwbouw plaats te vinden in de directe nabijheid van het reeds aanwezige hoofdgebouw. Indien een andere locatie uit oogpunt van ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit de voorkeur verdient, kan de nieuwbouw plaatsvinden op grotere afstand van het bestaande hoofdgebouw of zelfs op een ander perceel;
- toegestaan zijn woningen met een maximale omvang conform de regeling in de vigerende bestemmingsplannen van de betreffende gemeente;
- voor woongebouwen geldt een ruimere maatvoering, met regelingen voor het minimum aantal wooneenheden per gebouw en een bijgebouwenregeling;
- woningen of woongebouwen moeten zorgvuldig landschappelijk en stedenbouwkundig zijn ingepast;
- nieuw te bouwen woningen of woongebouwen mogen niet leiden tot beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende agrarische bedrijven.

Glastuinbouw

In paragraaf 3.5 van het beleidskader is specifiek ingegaan op de sloop van leegstaande kassen (glastuinbouw). Indien *alle* glasopstallen worden gesloopt (met een minimum van 3.500 m²) mag één woongebouw of (indien dat uit stedenbouwkundig of landschappelijke oogpunt de voorkeur heeft) één vrijstaande woning worden teruggebouwd. Het beleidskader bevat een salderingsregeling. Indien op meerdere percelen alle aanwezige kassen worden gesloopt, met een minimum oppervlakte van 1.000 m² per perceel, mag de totale oppervlakte worden opgeteld voor het verkrijgen van extra bouwrechten. Voor de bouw van een woongebouw of woning gelden dezelfde voorwaarden als bij de sloop van bedrijfsgebouwen.

Toetsing initiatief aan beleidskader

Op het perceel Middelingenseweg 20a staan 2.500 m² kassen en een bedrijfsgebouw (loods) van 300 m². De bestaande opstallen worden volledig gesloopt, zodat wordt voldaan aan de voorwaarde dat *alle* voormalige agrarische gebouwen op het perceel worden verwijderd. Hiermee wordt echter nog niet voldaan aan de minimum oppervlakte van 3.500 m² aan kassen, benodigd voor de bouw van één woongebouw of woning. De initiatiefnemer heeft daarom een overeenkomst gesloten met het Projectbureau Herstructurering Tuinbouw Bommelerwaard (PHTB). De PHTB heeft ingevolge deze overeenkomst de inspanningsverplichting op zich genomen om elders in de Bommelerwaard de bestemming van een (voormalig) glastuinbouwbedrijf met ten minste 1.000 m² aan glasopstand te verwijderen en alle bedrijfsopstallen te slopen conform het VAB-beleidskader. Hiermee is gegarandeerd dat, in ruil voor een extra woning op het perceel Middelingenseweg 20a, ten minste de benodigde 3.500 m² aan glasopstand wordt gesaneerd. Er wordt hiermee voldaan aan het VAB-beleid.

Op basis van het VAB-beleid kan op het perceel één woongebouw worden toegevoegd met een inhoud van maximaal 1.200 m³. Er zijn in dit geval echter landschappelijke en stedenbouwkundige bezwaren tegen de realisering van een woongebouw met meerdere wooneenheden. De bebouwingsstructuur langs de Middelingenseweg wordt gekenmerkt door een afwisseling van vrijstaande woningen en (agrarische) bedrijfsopstallen, waarbij in de meeste gevallen ook een vrijstaande bedrijfswoning aanwezig is. Het landschap heeft een open karakter, met verspreid staande bebouwing langs de landwegen. De bestaande (te handhaven) bedrijfswoning op het perceel Middelingenseweg 20a is een vrijstaande woning en ook op het naastgelegen perceel Middelingenseweg 20 en de overige woonpercelen in de directe omgeving staan uitsluitend vrijstaande woningen. Toevoeging van een vrijstaande woning tussen de woningen Middelingenseweg 20 en 20a past binnen de ruimtelijke structuur en heeft dan ook de voorkeur boven de realisering van een woongebouw met meerdere wooneenheden. Bovendien ligt het, gezien de directe nabijheid van de kern Hedel, meer voor de hand om in het buitengebied een open woningtypologie te behouden en woongebouwen met meerdere wooneenheden (aaneengebouwde of gestapelde woningen) in de dorpskern te realiseren.

Geconcludeerd kan worden dat het perceel zich leent voor de toevoeging van één extra vrijstaande woning, die dient te voldoen aan de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied, binnendijs deel'. De goot- en bouwhoogte mogen maximaal 6,5 respectievelijk 9 meter bedragen en de inhoud bedraagt maximaal 600 m³. Daarnaast mag maximaal 50 m² aan bijgebouwen worden gerealiseerd, op een afstand van minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning. Het initiatief voldoet aan deze voorwaarden.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 Regio Rivierenland

De regio Rivierenland bestaat uit de gemeenten Buren, Culemborg, Druten, Geldermalsen, Lingewaal, Maasdriel, Neder-Betuwe, Neerijnen, Tiel, West Maas en Waal en Zaltbommel. De gemeenten, de woningcorporaties en de provincie hebben het afsprakenkader Rivierenland onderschreven. Dit betekent dat elk van deze partijen hun besluiten op het gebied van wonen en woningbouw overeenkomstig de afspraken in dit het Kwalitatief Woonprogramma (KWP) overnemen.

In het KWP2 was voor de regio Rivierenland afgesproken dat in de periode 2005-2014 netto 10.000 woningen konden worden toegevoegd. Inmiddels is bekend dat in jaren 2005-2009 circa 3.670 woningen zijn gerealiseerd. Dat betekent dat er in de jaren 2010-2014 nog 6.330 woningen toegevoegd mogen worden. In het KWP3 wordt voor de periode 2010-2019 uitgegaan van de toevoeging van 9.800 woningen netto. De uitgangspunten uit het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 zijn op gemeentelijk niveau verder uitgewerkt in de nota 'Herijking Maasdriel, woningbouwprogramma 2012'. In de volgende paragraaf wordt hierop nader ingegaan.

3.3.2 Herijking Maasdriel, woningbouwprogramma 2012

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maasdriel heeft op 21 februari 2012 de nota 'Herijking Maasdriel, woningbouwprogramma 2012' vastgesteld. De beleidsnotitie is ontstaan uit een integrale afweging vanuit programmatische, juridische en financiële aspecten en is opgesteld naar aanleiding van een bijstelling van de doelstellingen, die te ambitieus zijn gebleken in het huidige economische klimaat. Medio 2011 is besloten om tot herijking van de woningbouwplannen over te gaan. Sinds het najaar van 2011 is de gemeente aan de slag gegaan om tot een nieuw woningbouwprogramma voor de periode tot 2020 te komen, dat voorziet in een realistische, dynamische en evenwichtige bouwprogrammering, waardoor aan de verschillende groepen woningzoekenden in de diverse kernen adequate huisvesting kan worden geboden en de grondexploitaties weer gezond zijn.

Voor de periode 2010-2019 zijn inmiddels met de provincie Gelderland en de regio heldere afspraken gemaakt over het aantal te realiseren woningen per gemeente. Op basis daarvan mag de gemeente Maasdriel in totaal 1.430 woningen realiseren (exclusief sloop en vervangende nieuwbouw). Van dit aantal wordt 30% aan planuitval toegerekend, dus effectief gaat het om circa 1.100 nieuwe woningen. Deze woningen zijn toegeschreven aan zogenaamde 'harde' plannen. Bij dit aantal is echter nog geen rekening gehouden met de kleine planinitiatieven, die nu al bestaan en die zich in de periode tot aan 2020 zullen blijven aandienen. De gemeente Maasdriel vindt het belangrijk dat er permanent kan worden teruggevallen op een soort buffer (contingent) voor deze plannen, omdat deze in een duidelijke behoefte voorzien. Er wordt voornamelijk uitgegaan van 10% van het totale brutocontingent, dus 143 woningen.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisering van één extra woning, die is opgenomen binnen het contingent voor kleine planinitiatieven. Het initiatief past dus binnen de kaders van de nota 'Herijking Maasdriel, woningbouwprogramma 2012'

3.3.3 Visie Maasdriel 2020+

De gemeente Maasdriel heeft haar visie voor de komende decennia vertaald in de visie Maasdriel 2020+. Het doel van de visie is richting te geven aan de lange-termijnontwikkeling van de gemeente. De visie beoogt een voor de toekomst heldere profilering van de gemeente naar de eigen burgers en ondernemers. De visie maakt helder waar de gemeente voor staat, welke ontwikkeling zij ambieert en waarvoor de gemeente zich de komende jaren hard wil maken richting de eigen bevolking, de ondernemers en andere voor de ontwikkeling van Maasdriel belangrijke partijen.

De gemeente biedt ruimte aan ondernemers en gedifferentieerde woonmilieus aan haar inwoners. Door de kwaliteiten van de gemeente te benutten en uit te buiten kan Maasdriel in de toekomst een aantrekkelijke gemeente blijven. Imago en uitstraling zijn voor verbetering vatbaar, onder andere door het tegengaan van verrommeling. De volgende ontwikkelingen worden geambieerd:

- Maasdriel is een woongemeente met unieke en gedifferentieerde woonmilieus gekoppeld aan kleine kernen met elk hun eigen identiteit en kwaliteit en goede mogelijkheden voor actieve ontspanning op het terrein van dagrecreatie en sport;
- Maasdriel is een werkgemeente met unieke werklandschappen voor de kleinere en startende ondernemer;
- Maasdriel is een agrarische gemeente met ontwikkelingsruimte voor land- en tuinbouw;
- Maasdriel is een groene en blauwe gemeente met unieke landschappen, waterfronten en ecologische en cultuurhistorische waarden.

Op het gebied van woningbouw wordt gestreefd naar diversiteit in het woningaanbod. Een geleidelijke groei van het aantal woningen is nodig voor een evenwichtige bevolkingsopbouw, het beperken van de vergrijzing en het behoud van de leefbaarheid. Kansen zijn onder andere het bieden van unieke woonmilieus en het gebruikmaken van de omgeving met ruimte, groen, natuur en unieke landschappen.

Het initiatief voorziet in de sloop van voormalige agrarische bedrijfsopstallen en in plaats daarvan de realisering van één extra vrijstaande woning. Door sloop van de overvloedige bebouwing vindt ruimtelijke kwaliteitswinst plaats, terwijl de nieuwe woning past binnen de ruimtelijke en functionele structuur van de Middelingenseweg. Het voornemen sluit aan op de doelstellingen uit de visie Maasdriel 2020+.

3.3.4 Structuurvisie gemeente Maasdriel

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

Het plangebied van voorliggend wijzigingsplan ligt volgens het kaartbeeld Ruimtelijk Casco op de oeverwal, buiten de bestaande kernen/linten. Ten oosten van het plangebied, langs de westelijke kernrand van Hedel, is een groene geleedingszone aangeduid; ten westen van het plangebied ligt het bebouwingscluster rond de kruising Middelingenseweg / Oude Ammerzodenseweg en is een aanduiding opgenomen voor een groene buffer tussen Hedel en Ammerzoden. De gronden die zijn aangemerkt als oeverwal, zijn de hoger gelegen gronden, waar het merendeel van de bebouwing binnen de gemeente aanwezig is en de meeste activiteiten plaatsvinden. Het gemeentelijk beleid is erop gericht om de grootschalige bedrijven voor glastuinbouw en paddenstoelenteelt te verplaatsen naar de gebieden die zijn aangewezen als 'herstructureringsgebied glastuinbouw' of 'afweegbaar gebied voor glastuinbouw'. Het uiteindelijke doel is de oeverwallen buiten deze gebieden nagenoeg vrij van kassen en paddenstoelencellen te krijgen. De vrijgekomen ruimte kan onder andere worden ingevuld met grondgebonden landbouw, andere vormen van landbouw en functies als recreatie en toerisme. Voor vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing kan worden ingezet op functieverandering of verbredingsactiviteiten. Beeldbepalende agrarische bedrijfsgebouwen moeten zoveel mogelijk behouden blijven.

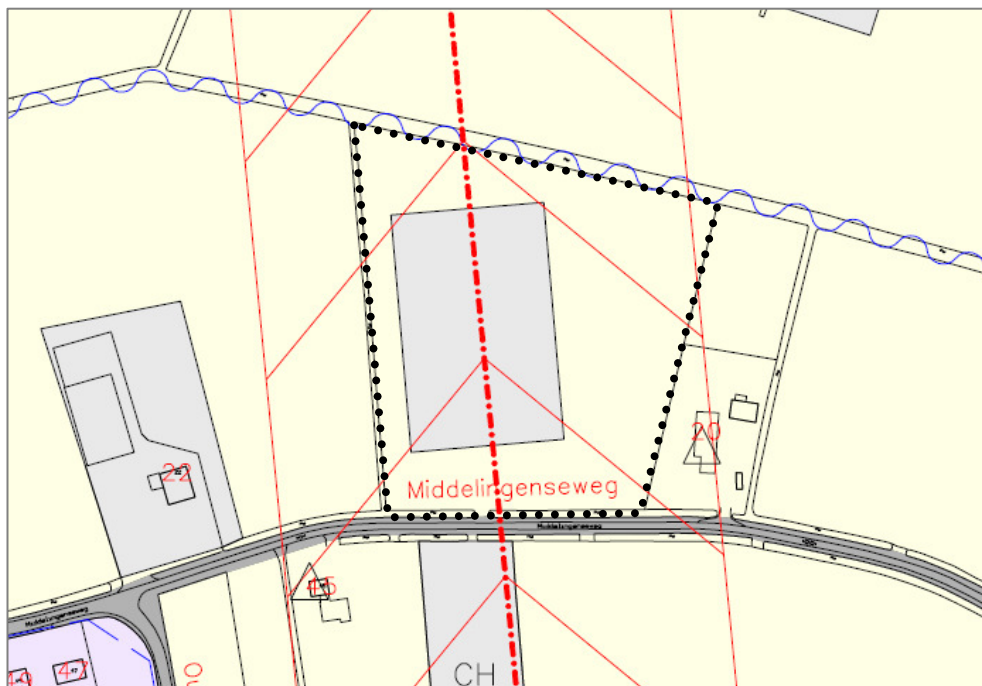
Het initiatief past binnen het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie. Door sloop van de aanwezige kassen en de bedrijfsloods verdwijnt agrarische bebouwing zonder beeldbepalende waarde van deze locatie op de oeverwal. Hiervoor in de plaats komt één extra vrijstaande woning, die met respect voor het landschap in zijn omgeving wordt ingepast.

3.4 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied, binnendijs deel' alsmede het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2009, reparatieplan', dat de voorschriften van het bestemmingsplan 'Buitengebied, binnendijs deel' gedeeltelijk heeft herzien.

3.4.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied, binnendijs deel'

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, binnendijs deel' is op 22 februari 2006 vastgesteld door de gemeenteraad en op 17 oktober 2006 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch gebied'. Op het perceel is een agrarisch bouwblok (aanduiding 'agrarisch bouwperceel') opgenomen met een oppervlakte van circa 6.000 m². De watergang die de noordelijke grens van het plangebied vormt, is aangeduid als 'watergang'. Over het perceel ligt de dubbelbestemming 'Straalpad', waarvoor een maximale bouwhoogte van 66 meter geldt.



Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied, binnendijs deel'

De gronden met de bestemming 'Agrarisch gebied' zijn met name bestemd voor agrarisch (bedrijfsmatig) grondgebruik. Ter plaatse van de aanduiding 'watergang' zijn de gronden tevens bestemd voor de ontvangst, de berging en/of de afvoer van water en de bescherming, het beheer en het onderhoud van de watergang. Agrarische bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bouwperceel'. Per agrarisch bedrijf is maximaal één bedrijfswoning toegestaan. De goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag maximaal 6,5 respectievelijk 11 meter bedragen. De goot- en bouwhoogte van bedrijfswoningen bedragen maximaal 6,5 respectievelijk 9 meter, waarbij de inhoud maximaal 750 m³ mag bedragen en maximaal 50 m² aan bijgebouwen is toegestaan. Het bedrijf in het plangebied is niet aangeduid als 'glastuinbouw'. Ingevolge de voorschriften is bij een niet-glasiuinbouwbedrijf maximaal 1.000 m² aan kassen toegestaan ten behoeve van fruitteelt, bollenteelt en veredeling. Indien de bestaande bebouwingshoogte en oppervlakte meer bedragen dan aangegeven, geldt de bestaande maatvoering als maximum.

In artikel 3.5 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een agrarisch bedrijf om te zetten in een reguliere woning. De wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.5.4.) is als volgt geformuleerd.

wijzigen naar burgerwoning

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen teneinde:

3.5.4. het agrarisch bedrijf om te zetten in burgerwoning door het agrarisch bouwperceel van de kaart bestemmingen te verwijderen en te vervangen door de aanduiding burgerwoning, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de agrarische bedrijfsuitoefening is beëindigd;
- b. de landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden moeten behouden blijven;
- c. uitsluitend de (voormalige) bedrijfswoning(en) mogen worden gebruikt voor bewoning;
- d. het aantal woningen dient beperkt te blijven tot één dan wel tot het aantal bedrijfswoningen aanwezig op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit;
- e. ten minste 50% van de gebouwen, exclusief de woning, dient te worden gesloopt. Tevens dienen de gebouwen die niet voor bewoning of bijgebouwen worden gebruikt, te worden gesloopt;
- f. de wijziging mag niet worden toegepast binnen het op de kaart bestemmingen aangegeven 'reserveringsgebied glastuinbouw RPB';
- g. de wijziging mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling;
- h. er mag geen aantasting van de waterhuishoudkundige situatie optreden met betrekking tot de waterkwantiteit en -kwaliteit; evenmin mag de regionale wateropgave belemmerd worden. Hiertoe dient het betrokken waterschap gehoord;
- i. voor zover de wijziging plaatsvindt binnen de gronden met de aanduiding 'waterberging zoekgebied' mogen de belangen van de waterberging niet worden aangetast; hiertoe wordt het betrokken waterschap gehoord.

Het initiatief voldoet aan alle wijzigingsvoorwaarden. Voor de omzetting van de bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woning kan derhalve een wijzigingsprocedure worden doorlopen.

3.4.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2009, reparatieplan'

Het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2009, reparatieplan' is op 26 januari 2012 vastgesteld door de gemeenteraad. Het bestemmingsplan betreft een partiële herziening van de vigerende bestemmingsplannen voor het buitengebied (binnendijs en buitendijs deel). De voorschriften van het bestemmingsplan 'Buitengebied, binnendijs deel' blijven onverminderd van toepassing, maar worden op onderdelen aangepast/aangevuld.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2009, reparatieplan' heeft aan artikel 3.5 van het bestemmingsplan 'Buitengebied (binnendijs deel)' een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd, waarin het gemeentelijke beleidskader voor vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing (VAB-beleid) is verwerkt. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het onder voorwaarden mogelijk om voormalige agrarische bedrijven om te zetten in één of meerdere burgerwoningen of woongebouwen. Het artikel (artikel 3.5.7.) is als volgt geformuleerd.

wijzigen naar burgerwoning of woongebouw met bijgebouw

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen teneinde:

3.5.7. het (voormalige) agrarisch bedrijf om te zetten in een burgerwoning of woongebouw met bijgebouw, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. 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;
- b. een burgerwoning, met bijgebouwen en andere bouwwerken voldoet aan het bepaalde in artikel 3.3.3.;
- c. de goot- en bebouwingshoogte van een woongebouw mag maximaal 6,5 m respectievelijk 9 m bedragen;
- d. de goot- en bebouwingshoogte van een bijgebouw bij een woongebouw mag maximaal 3,5 m respectievelijk 6 m bedragen;
- e. een bijgebouw bij een woongebouw mag uitsluitend worden gesitueerd op maximaal 20 m uit de zijgevel van het woongebouw, op maximaal 30 uit de achtergevel van het woongebouw en op minimaal 3 m achter de voorgevel van het woongebouw.

Burgemeester en Wethouders kunnen daarbij nadere eisen stellen aan de maatvoering en situering van het woongebouw en bijgebouw, teneinde een verantwoorde stedenbouwkundige en/of landschappelijke inpassing te bewerkstelligen.

In artikel 3.3.3. van de voorschriften van het bestemmingsplan 'Buitengebied, binnendijs deel' zijn regels opgenomen voor burgerwoningen binnen de bestemming 'Agrarisch gebied'. De goot en bouwhoogte van een burgerwoning mogen maximaal 6,5 respectievelijk 9 meter bedragen en de inhoud bedraagt maximaal 600 m³. Daarnaast mag maximaal 50 m² aan bijgebouwen worden gerealiseerd, op een afstand van minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning en met een maximale goot- en bouwhoogte van 3,5 respectievelijk 6 meter.

Het initiatief voldoet aan alle wijzigingsvoorwaarden (zie voor de toetsing aan het VAB-beleid paragraaf 3.2). Voor de realisering van een extra vrijstaande woning kan derhalve een wijzigingsprocedure worden doorlopen.

3.5 Conclusie

Voorliggend wijzigingsplan maakt zowel de omzetting van de bestaande bedrijfs-woning Middelingenseweg 20a naar een burgerwoning als de realisering van een extra vrijstaande woning mogelijk. Het initiatief past binnen de wijzigingsvoorwaarden van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied, binnendijs deel'. Daarnaast wordt voldaan aan de voorwaarden van het regionale/gemeentelijke VAB-beleid en zijn er ook uit oogpunt van het algemene provinciale en gemeentelijke beleid geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient bij het opstellen van een bestemmingsplan of wijzigingsplan inzicht te worden geboden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. Omdat door middel van voorliggend wijzigingsplan een ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, moet worden aangetoond dat deze haalbaar is in relatie tot de relevante aspecten. Met deze verantwoording wordt tevens voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheden uit het bestemmingsplan 'Buitengebied, binnendijks deel'.

4.1 Bodem

Voor iedere functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Om de bodem- en grondwaterkwaliteit in het plangebied te bepalen, is door Verhoeven Milieutechniek een verkennend en eindsituatie bodemonderzoek verricht (rapportage 14 mei 2013). De rapportage is als separate bijlage opgenomen.

Het onderzoek had tot doel een indicatie te krijgen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem op de onderzoekslocatie, om vast te kunnen stellen of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt bezwaren bestaan tegen de bedrijfsbeëindiging en de nieuwbouw van een woning. Op basis van een historisch onderzoek en een locatiebezoek zijn in het onderzoek drie deellocaties onderscheiden:

- deellocatie I: algemene kwaliteit nieuwbouwlocatie (verdacht op bestrijdingsmiddelen);
- deellocatie II: de bestrijdingsmiddelenopslag- en aanmaak in de bedrijfshal;
- deellocatie III: het kassencomplex.

Op basis van de onderzoeksresultaten is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld. Vooraf werd de hypothese gesteld voor een verdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging. Op basis van de resultaten wordt de gestelde hypothese voor de nieuwbouwlocatie (deellocatie I) aangenomen, aangezien in het grondwater een lichte verontreiniging is aangetoond met barium. In de boven- en ondergrond ter plaatse van de nieuwbouwlocatie zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. De gestelde hypothese voor de bestrijdingsmiddelenopslag- en aanmaak (deellocatie II) wordt verworpen, aangezien in de grond en het grondwater geen verontreinigingen zijn aangetoond met de onderzochte parameters. Onder de klinkerverharding is een ophooglaag aanwezig waar geen onderzoek naar is verricht, aangezien hiervan een productcertificaat beschikbaar is.

In verband met het aantreffen van repac (menggranulaat) en de mogelijke uitloging hiervan is de onderliggende grondlaag geanalyseerd, waarin geen verhoogde gehalten zijn aangetoond met de onderzochte parameters. In de teeltlaag zijn zowel ter plaatse van de nieuwbouwlocatie als ter plaatse van de bestrijdingsmiddelen-opslag- en aanmaak geen verontreinigingen met bestrijdingsmiddelen aangetoond.

De verontreiniging die is aangetoond in het grondwater ter plaatse van de nieuwbouwlocatie betreft een overschrijding van de streefwaarde. Aangezien de tussenwaarde niet wordt overschreden, zijn geen vervolgstappen noodzakelijk. Daarnaast is er geen sprake van noemenswaardige verspreidingsrisico's.

Conclusie

Met het uitgevoerde verkennend en eindsituatie bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de nieuwbouwlocatie en de eindsituatie ter plaatse van de bestrijdingsmiddelenopslag- en aanmaak in voldoende mate vastgesteld. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan er geen bezwaren tegen de voorgenomen bedrijfsbeëindiging en nieuwbouw.

4.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder dient akoestisch onderzoek te worden verricht als een nieuw geluidgevoelig object (zoals een woning) wordt geprojecteerd in de onderzoekszone van een weg. Alle wegen, met uitzondering van 30 km/h wegen en wegen die deel uitmaken van een woonerf, hebben een onderzoekszone. De breedte van de zone is afhankelijk van de ligging (stedelijk gebied of buitenstedelijk gebied), het snelheidsregime en het aantal rijstroken. De nieuwe woning is geprojecteerd in de onderzoekszone van het doorgaande deel van de Middelingenseweg - Achterweg (zone van 250 meter aan weerszijden van de weg). Door Croonen Adviseurs is daarom een akoestisch onderzoek verricht (rapportage 4 december 2013). De rapportage is als separate bijlage opgenomen.

De gehanteerde verkeersgegevens zijn afkomstig uit het verkeersmodel van de gemeente Maasdriel voor het jaar 2020. De intensiteiten zijn opgehoogd met een gemiddelde jaarlijkse groei van 1,5% om te komen tot intensiteiten voor 2023. Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woning maximaal 33 dB bedraagt. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Conclusie

De geluidbelasting op de nieuwe woning bedraagt minder dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Uit akoestisch oogpunt zijn er daarom geen belemmeringen voor het initiatief.

4.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- a. een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- b. ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- c. een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- d. een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Het initiatief heeft betrekking op de sloop van (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing en de bouw van één extra vrijstaande woning. Doordat een agrarische bedrijfsfunctie wordt vervangen door een woonfunctie zal het aantal verkeersbewegingen op de Middelingenseweg afnemen, met name voor wat betreft het aantal vrachtwagenbewegingen. De luchtkwaliteit zal ten gevolge van het initiatief niet verslechteren, maar eerder verbeteren.

Conclusie

Het initiatief leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, waarmee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid b van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen vormen derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen (onder andere voor aardgas en vloeibare brandstof).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit.

In de omgeving van het plangebied is geen sprake van relevante risicobronnen. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting (het lpg-station aan de Uithovensestraat in Hedel) ligt op een afstand van ruim 500 meter van het plangebied. Het plangebied ligt daardoor ruim buiten het invloedsgebied van 150 meter. Op ruim 800 meter ten westen van het plangebied ligt een hogedruk aardgasleiding, die vanwege de grote afstand tot het plangebied niet relevant is. Over de wegen in de omgeving van het plangebied vindt geen relevant transport van gevaarlijke stoffen plaats. Over de N831 worden incidenteel gevaarlijke stoffen getransporteerd, maar de vervoersintensiteit is beperkt en de weg ligt op ruim 200 meter afstand van het plangebied, waardoor deze niet relevant is.

Conclusie

Er is geen sprake van relevante risicobronnen in de omgeving van het plangebied. Uit oogpunt van externe veiligheid zijn er daarom geen belemmeringen voor het initiatief.

4.5 Hinderlijke bedrijvigheid

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype, waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Daarnaast dient bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te worden gehouden met nabijgelegen agrarische bedrijvigheid.

In de omgeving van het plangebied ligt een aantal agrarische bedrijven. Het merendeel van de agrarische bedrijven is grondgebonden; daarnaast komen enkele glastuinbouwbedrijven en champignonkwekerijen voor. In de nabijheid van het plangebied liggen geen intensieve veehouderijen. De nieuwe woning wordt gerealiseerd op een afstand van minimaal 35 meter van de Middelingenseweg. De woning staat daardoor op vergelijkbare afstand van de weg als de bestaande (bedrijfs)woning Middelingenseweg 20a en de woning Middelingenseweg 20. De afstand van de nieuwe woning tot agrarische bouwblokken en gronden die in gebruik zijn voor fruitteelt bedraagt minimaal 50 meter. Deze afstand is voldoende om hinder ter plaatse van de nieuwe woning te voorkomen.

De afstand van 50 meter komt onder andere overeen met de afstand die ingevolge het Activiteitenbesluit moet worden aangehouden tussen een woning in het buitengebied en een dierenverblijf waar dieren worden gehouden. Daarnaast wordt de afstand van 50 meter in de praktijk veelal aangehouden als 'spuitzone' rond percelen waar fruitteelt plaatsvindt. Omdat de nieuwe woning op ruim 50 meter van bestaande dierverblijven en fruitboomgaarden ligt, worden de aanwezige agrarische bedrijven niet belemmerd.

Conclusie

De nieuwe woning ligt op ruim 50 meter afstand van dierverblijven en fruitboomgaarden. Ter plaatse van de nieuwe woning is daarom uit oogpunt van bedrijfshinder sprake van een goed woon- en leefklimaat. Door de bouw van de woning worden de aanwezige bedrijven bovendien niet belemmerd.

4.6 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied. Wel ligt ter hoogte van het plangebied een straalpad, waarvoor in het vigerende bestemmingsplan een beschermende regeling is opgenomen. Ter hoogte van het plangebied mag de bouwhoogte van bouwwerken niet meer bedragen dan 66 meter. De bebouwing in het plangebied is aanzienlijk lager. Het straalpad levert derhalve geen belemmeringen op voor de boogde ontwikkeling.

4.7 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is navolgende watertoets opgesteld.

4.7.1 Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Rivierenland. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheerplan 'Werken aan een veilig en schoon rivierenland'. 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 Waterschap Rivierenland is verantwoordelijk voor en werkt aan een duurzaam waterbeheer voor een veilig en leefbaar 'Rivierenland'.

Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Het beleid van de gemeente Maasdriel voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is, in samenwerking met de gemeente Zaltbommel en het Waterschap Rivierland, het waterplan Bommelerwaard opgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied. Daarnaast is het van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt. Nieuwe rioolstelsels van enige omvang dienen als verbeterd gescheiden te worden uitgevoerd. Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, geïnfiltreerd te worden. Voor de hierna beschreven onderzoekslocatie zijn de informatie en maatregelen vanuit het waterbeheerplan 'Werken aan een veilig en schoon rivierenland' en het waterplan Bommelerwaard gebruikt bij het opstellen van de waterparagraaf.

4.7.2 Locatiestudie

De locatie aan de Middellingseweg ligt op een maaiveldniveau van circa 2,9 m + NAP (www.ahn.nl), waarbij de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich bevindt op een diepte van 40 cm onder maaiveld en de gemiddelde laagste grondwaterstand 120 cm onder maaiveld (wateratlas Gelderland). Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door een A-watergang, die zowel een bergende als een aan- en afvoerende functie heeft, en aan de westzijde door een C-watergang, die alleen een waterbergende functie heeft. De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit lichte klei, daarom is uitgegaan van een theoretische k-waarde van 0,01 m/dag. De gronden zijn geclassificeerd als een kalkhoudende polder-vaaggrond (www.bodemdata.nl). Tot slot is, op basis van de Wateratlas van de Gelderland, (de omgeving van) het plangebied te kenmerken als een intermediair gebied met betrekking tot infiltratie in de bodem. Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. Hierbij dient het te projecteren watersysteem de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting éénmaal per 10 jaar voorkomt. Eveneens dient bij een neerslagsituatie van éénmaal per 100 jaar geen wateroverlast te ontstaan op eigen terrein of bij derden.

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)*
Dakoppervlakte bebouwing	3.165	300
Terreinverharding	760	750
Onverhard terrein	19.020	21.895
Totaal	22.945	22.945

**indicatieve maatvoering*

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een afname van het verhard oppervlak van circa 2.875 m² tot gevolg hebben.

4.7.3 Conclusie en aanbevelingen

Op basis van de bovenstaande gegevens is de toename van het verhard oppervlak bepaald. Het betreft een globale inschatting met betrekking tot de toename van het verhard oppervlak, voor zowel de bebouwing als de bijbehorende verharding. Voor plannen met meer dan 500 m² toename verharding in stedelijk gebied en meer dan 1.500 m² toename verharding in landelijk gebied is compenserende waterberging nodig. Aangezien het voorliggend initiatief leidt tot een afname van het verhard oppervlak is de realisatie van compenserende waterberging niet vereist.

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal bij de realisering van het initiatief gebruik worden gemaakt van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper, zink en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater wordt voorkomen. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie. De aansluiting op het gemeentelijk rioolsysteem zal gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringsstelsel voor hemel- en vuilwater. Aan de hand van de bovenstaande maatregelen wordt voldaan aan de benodigde waterberging binnen het plangebied, zonder afwenteling naar het omliggend gebied te creëren.

Middels de Digitale Watertoets is het voorliggend initiatief reeds bekend bij het Waterschap Rivierenland. De bevindingen uit deze watertoets zijn hiermee reeds voorgelegd aan de desbetreffende accountmanager van het Waterschap. Hierbij is geconcludeerd dat voor deze ontwikkeling, vanwege de totale omvang en de ligging nabij een watergang, de normale watertoetsprocedure dient te worden doorlopen.

4.8 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden of beschermde flora en fauna. Door Croonen Adviseurs is daarom een quickscan flora en fauna uitgevoerd (rapportage 15 april 2013). De rapportage is als separate bijlage opgenomen. De quickscan heeft bestaan uit een bureaustudie en een eenmalig terreinbezoek (uitgevoerd op 26 maart 2013). Voor de voorgenomen nieuwbouw dienen de bestaande bedrijfspanden (loods en kassen) gesloopt worden. Verder zal een gedeelte van de vegetatie verwijderd worden en wordt de grond ontgraven. Mogelijk zal een aantal bomen worden gekapt.

Beschermde natuurgebieden

Uit de bureaustudie is gebleken dat het plangebied geen deel uitmaakt van de ecologische hoofdstructuur (EHS). Het dichtstbijzijnde EHS-gebied ligt circa 800 meter ten zuiden van het plangebied. Binnen een straal van 3 kilometer is geen Natura-2000 gebied aanwezig. Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. De EHS ligt buiten de invloedssfeer van de nieuwbouw in het plangebied. Van aantasting van de EHS is dan ook geen sprake. Vanwege de grote afstand, de aard en omvang van de ontwikkeling zijn effecten op Natura 2000-gebieden op voorhand uit te sluiten.

Beschermde soorten

In het plangebied zijn geen zwaarder beschermde soorten aangetroffen of te verwachten die de voorgenomen ruimtelijke (her)ontwikkeling wezenlijk kunnen beïnvloeden. Gezien de aard van het plangebied is het uitgesloten dat zwaarder beschermde vogelsoorten het plangebied gebruiken als broedgebied. Tijdens het veldbezoek zijn wel enkele nesten van algemene vogelsoorten waargenomen. Deze nesten zijn alleen beschermd tijdens het broedseizoen (globaal van half maart tot augustus). De bomen en de te slopen gebouwen bieden geen geschikte rust- of verblijfplaats voor vleermuizen. Er zijn daarnaast geen zwaarder beschermde zoogdieren, amfibieën en reptielen aangetroffen.

In het kader van Flora- en faunawet zijn er dan ook geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling. Met de voorgenomen werkzaamheden dient er rekening mee te worden gehouden dat er tijdens het broedseizoen (globaal half maart tot half augustus) broedvogels aanwezig kunnen zijn in het plangebied. Daarom dient het slopen van de gebouwen en het verwijderen van bomen, struikgewas en ander tuingroen buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Op deze manier wordt voorkomen dat vogels tot broeden komen en zijn er geen belemmeringen vanuit de Flora- en Faunawet aan de orde.

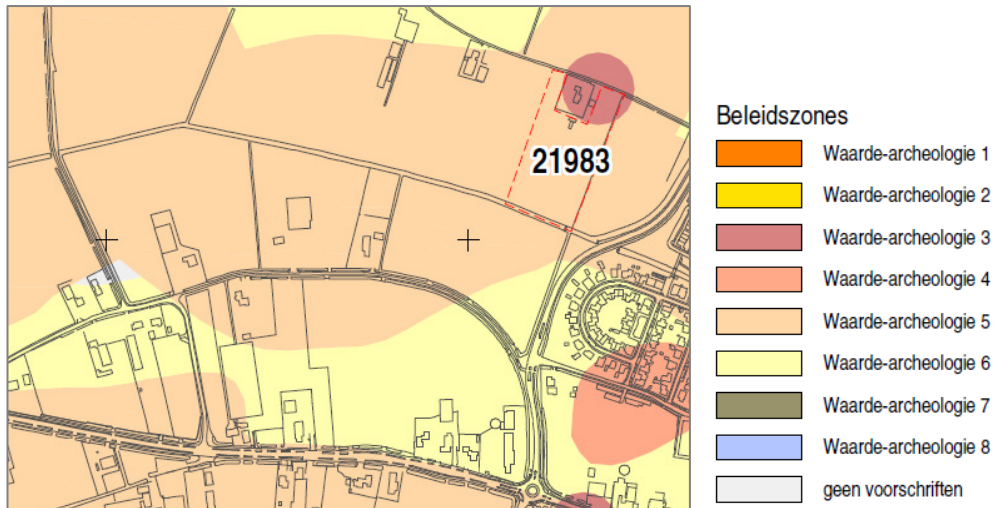
Conclusie

Het initiatief heeft geen gevolgen voor beschermde natuurgebieden of beschermde soorten. Vanwege het aspect flora en fauna zijn er derhalve geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Archeologie

Op grond van de Monumentenwet 1988 zijn gemeenten verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met archeologie. De gemeente Maasdriel heeft eigen archeologiebeleid geformuleerd, dat een toetsingskader vormt voor nieuwe ontwikkelingen. Een belangrijk onderdeel van het gemeentelijk archeologiebeleid is de archeologische beleidskaart. Op de beleidskaart zijn de archeologische (verwachtings)waarden voor het hele gemeentelijk grondgebied in beeld gebracht. Er is onderscheid gemaakt in 9 categorieën. Per categorie is vastgelegd wat de ondergrenzen zijn voor het verrichten van archeologisch onderzoek.

Bij ontwikkelingen met een beperkte oppervlakte en/of een beperkte verstoringsdiepte is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Het plangebied valt volledig in de categorie 'Waarde - Archeologie 5'. Bij verstoringen met een oppervlakte van minder dan 1.000 m² en/of een verstoringsdiepte van minder dan 30 cm is binnen deze categorie geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Uitsnede archeologische beleidskaart

Conclusie

De nieuwe woning in het plangebied heeft, inclusief het op te richten bijgebouw, een oppervlakte die ruimschoots minder dan 1.000 m² bedraagt. Archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

5 Juridische planopzet

Onderhavig wijzigingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te bieden voor de bebouwing en het gebruik van de gronden binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van het wijzigingsplan gegeven.

5.1 Plansystematiek

Aangezien het hier gaat om een wijzigingsplan, is aangesloten op de plansystematiek van het 'moederplan': het bestemmingsplan 'Buitengebied, binnendijs deel'. De terminologie is daarom die van de 'oude' Wet op de Ruimtelijke Ordening (plankaart in plaats van verbeelding, voorschriften in plaats van regels). De systematiek van de plankaart en voorschriften is niet afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) maar volgt die van het moederplan. Het plangebied van het wijzigingsplan is beperkt tot het perceel Middelingenseweg 20a.

5.2 Bestemming

De gronden binnen het plangebied zijn bestemd als 'Agrarisch gebied'. Het agrarisch bouwblok uit het vigerende bestemmingsplan (de aanduiding 'agrarisch bouwperceel') is van het perceel verwijderd, zodat op deze locatie geen agrarische bedrijfsgebouwen meer kunnen worden gerealiseerd. In plaats daarvan is twee maal de aanduiding 'burgerwoning' opgenomen.

In artikel C van de voorschriften van het wijzigingsplan zijn de voorschriften van de vigerende bestemmingsplannen ('Buitengebied, binnendijs deel' en 'Buitengebied herziening 2009, reparatieplan') van toepassing verklaard op de plankaart. Daarbij is aanvullend opgenomen dat voor de situering van de nieuwe woning (die wordt gerealiseerd tussen de bestaande woningen Middelingenseweg 20 en Middelingenseweg 20a) moet worden voldaan aan het bepaalde in de beeldkwaliteitsnotitie. De beeldkwaliteitsnotitie is opgenomen als bijlage bij de regels.

6 Haalbaarheid

6.1 Financieel

6.1.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

6.1.2 Kostenverhaal

Wanneer met een wijzigingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, kan de vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven.

6.2 Maatschappelijk

Het ontwerpwijzigingsplan 'Buitengebied wijziging 2013, Middelingenseweg 20a' heeft ingevolge artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening van 29 mei 2014 tot 10 juli 2014 ter visie gelegen, waarbij de mogelijkheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Gedurende de periode van tervisielegging zijn geen zienswijzen ingediend. Het wijzigingsplan is op 19 augustus 2014 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.