

BESTEMMINGSPLAN

‘BUITENGEBIED, HOGENHOFSTRAAT 10B MAASBOMMEL’

Colofon

Projectnummer: EX.17.1113

Versie: Vastgesteld

IDN: NL.IMRO.0668.MAAHogenhof10b2018-VA01

Datum: 15 november 2018

Opdrachtnemer

Agrifirm Exlan

Waalkade 33 Postbus 300
5347 KR Oss 5340 AH Oss

Locatie

Buitengebied, Hogenhofstraat 10b Maasbommel

Opdrachtgever

Zorgboerderij de Maashof vof
Hogenhofstraat 10b
6627 KC Maasbommel

Projectleider

E. (Elroy) Vlemminx
T: 06 - 212 436 98
E: elroy.vlemminx@exlan.nl

Contactpersoon

G. (Gerdine) van Duijnhoven - Swinkels
T: 06-20403997
E: g.vanduijnhoven@agrifirm.com

ALLE RECHTEN VOORBEHOUDEN. NIETS UIT DEZE UITGAVE MAG WORDEN VERVEELVOLDIGD DOOR MIDDEL VAN DRUK, FOTOKOPIE, MICROFILM, GELUIDSBAND, ELEKTRONISCH OF OP WELKE ANDERE WIJZE DAN OOK, EN EVENMIN IN EEN GEAUTOMATISEERD GEGEVENSBESTAND WORDEN OPGESLAGEN, ZONDER VOORAFGAANDE SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING VAN AGRIFIRM EXLAN.

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Ligging plangebied.....	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
2	BESCHRIJVING VAN HET PLAN.....	6
2.1	Bestaande situatie	6
2.2	Nieuwe situatie.....	7
2.3	Planologische vertaling in bestemmingsplan	8
3	BELEIDSKADER	10
3.1	Provinciaal beleid.....	10
3.2	Regionaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	11
4	PLANOLOGISCHE EN MILIEUKUNDIGE ASPECTEN	14
4.1	Bedrijven en milieuzonering	14
4.2	Geur.....	15
4.3	Luchtkwaliteit.....	16
4.4	Geluid	16
4.5	Externe veiligheid.....	17
4.6	Natuur	18
4.7	Bodem	19
4.8	Water	20
4.9	Archeologie en cultuurhistorie.....	21
4.10	Verkeer en parkeren.....	22
4.11	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	22
5	UITVOERBAARHEID	25
5.1	Economische uitvoerbaarheid.....	25
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25

Bijlage:

Verkennd bodemonderzoek Hogenhofstraat 10b te Maasbommel, Bodeminzicht, 20 augustus 2018

1

Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Hogenhofstraat 10b te Maasbommel bevindt zich een varkens- en rundveehouderij. Daarnaast is op de locatie een zorgboerderij als neventak aanwezig.

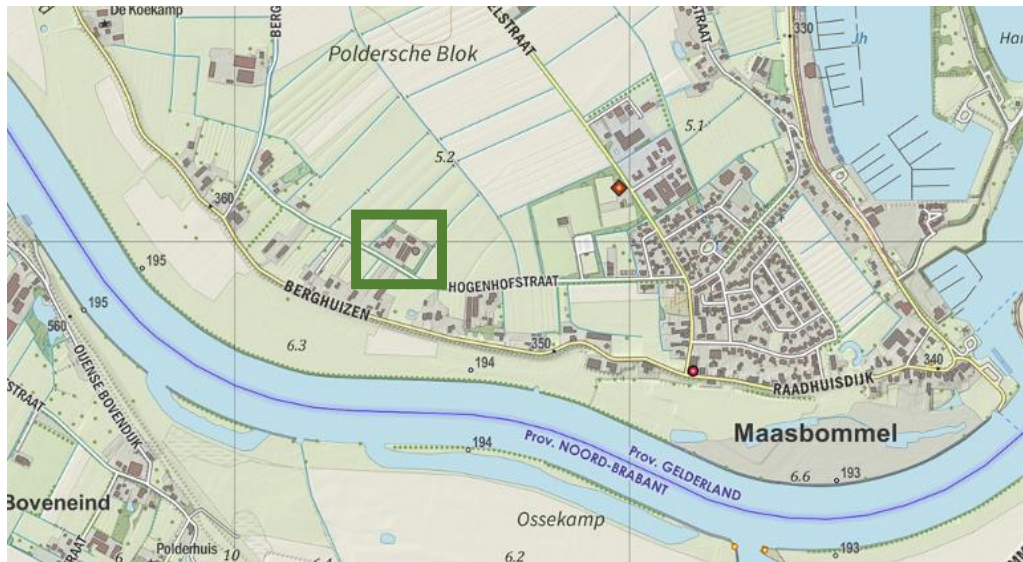
Op de zorgboerderij wordt dagopvang geboden aan mensen in diverse leeftijdscategorieën. Er wordt ondersteunende en activerende zorg geboden aan mensen met verstandelijke en/of lichamelijke beperking, met een psychiatrische stoornis, eenzame of licht dementerende ouderen en kinderen met een autistische of aanverwante stoornis.

De initiatiefnemer wil de varkenstak op de locatie beëindigen en doorgaan met de rundveetak. Daarnaast wil hij de activiteiten op de zorgboerderij uitbreiden. Naast dagopvang is het gewenst om 24-uurs zorg te gaan bieden.

Het initiatief past niet binnen het vigerend bestemmingsplan. Om de ontwikkeling toch juridisch-planologisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente West Maas en Waal, ten westen van de kern Maasbommel. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Appelteren, sectie R, nummer 243.



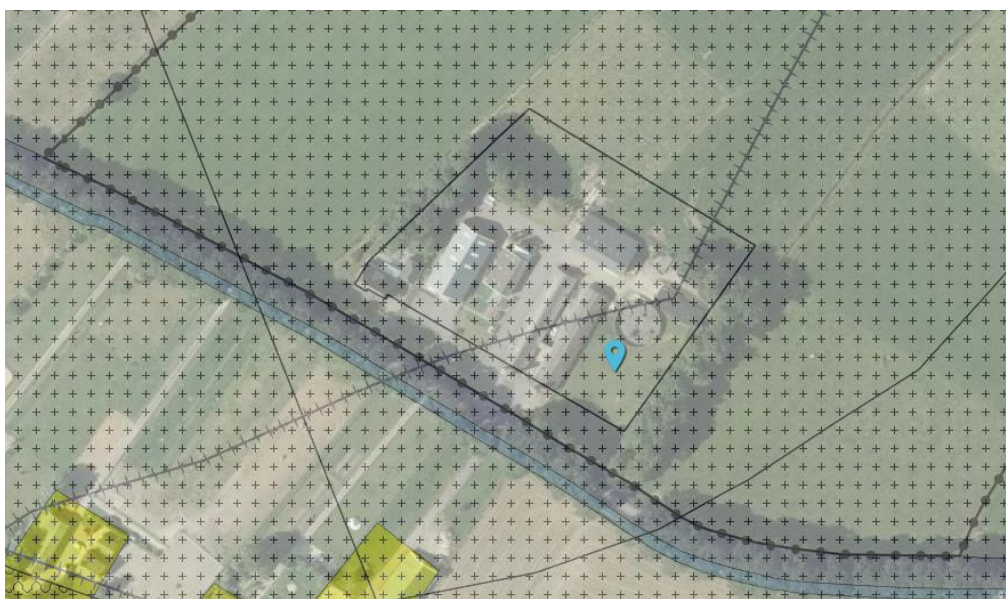
• Figuur 1: Topografische kaart met aanduiding locatie Hogenhofstraat 10b (bron: www.pdokviewer.pdok.nl)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op de locatie vigeren de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan 'Buitengebied West Maas en Waal', vastgesteld 27 juni 2013, onherroepelijk 9 juli 2014.
- Bestemmingsplan 'Buitengebied West Maas en Waal correctie 2014', vastgesteld 2 april 2015.
- Bestemmingsplan 'Archeologie West Maas en Waal', vastgesteld 3 december 2015.
- Bestemmingsplan 'Buitengebied West Maas en Waal correctie 2016', vastgesteld 20 oktober 2016.

De locatie Hogenhofstraat 10b heeft de bestemming 'Agrarisch - Komgebied' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Op het grootste gedeelte van het bedrijfsperceel geldt de gebiedsaanduiding 'overige zone - waarde archeologie 6'. Op het gedeelte van het perceel waar het nieuwe zorggebouw komt is de gebiedsaanduiding 'overige zone - waarde archeologie 4' van toepassing



- Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplannen 'Buitengebied West Maas en Waal' en 'Archeologie West Maas en Waal'

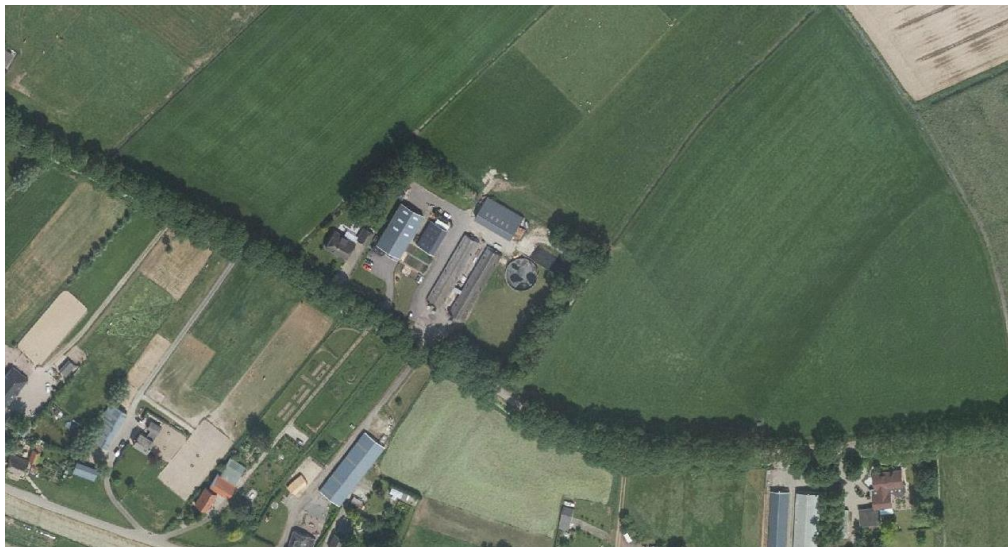
In het geldende bestemmingsplan is een zorgboerderij als nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 350 m². Permanent verblijf is hierbij niet toegestaan. Op basis van het geldende bestemmingsplan is de gewenste ontwikkeling niet mogelijk, enerzijds vanwege de maximale oppervlakte en anderzijds vanwege de plannen voor permanent verblijf.

2

Beschrijving van het plan

2.1 Bestaande situatie

De locatie Hogenhofstraat 10b ligt ten westen van de kern Maasbommel in de gemeente West Maas en Waal. De Hogenhofstraat is in de jaren 50 van de vorige eeuw aangelegd parallel aan de zuidelijk gelegen weg Berghuizen. Ten zuiden van de weg Berghuizen ligt de Maas. Op de locatie bevindt zich een gemengd bedrijf, bestaande uit een varkenstak en een rundveetak. Daarnaast is een zorgboerderij als neventak aanwezig.



• Figuur 3: Luchtfoto locatie en directe omgeving (bron: pdokviewer.pdok.nl)



• Figuur 4: Bestaande functies op locatie Hogenhofstraat 10b

Op de locatie bevinden zich twee varkensstallen. Achter de varkensstallen is een werktuigenberging met jongveeststal aanwezig. Ten oosten van de varkensstallen bevindt zich een mestilo. Aan de westkant van de stallen ligt nog een werktuigenberging. Hier ligt ook het gebouw waar de zorgboerderij in is gevestigd. Helemaal aan de westkant van het bedrijfsperceel bevindt zich de bedrijfswoning met garage.

De zorgboerderij betreft momenteel een neventak. Op de zorgboerderij wordt dagopvang geboden aan mensen in diverse leeftijdscategorieën. Er wordt ondersteunende en activerende zorg geboden aan mensen met verstandelijke en/of lichamelijke beperking, met een psychiatrische stoornis, eenzame of licht dementerende ouderen en kinderen met een autistische of aanverwante stoornis.

De activiteiten op de zorgboerderij hebben betrekking op het leven op de boerderij en zijn nauw verbonden met de seizoenen. Zo houden cliënten zich onder andere bezig met dieren verzorgen, schoonhouden van de stallen, zaaien en oogsten van groenten en fruit, onderhoud van gebouwen en erf etcetera. Op de boerderij is ook een moestuin. Naast de varkens en koeien zijn er binnen en buiten diverse andere dieren aanwezig, zoals schapen, kippen, konijnen, cavia's, een pony, een hond en een poes.

2.2 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt de varkentak op de locatie Hogenhofstraat 10b beëindigd. De rundveetak wordt voortgezet en vormt in de nieuwe situatie de hoofdtak. De zorgboerderij blijft de neventak, maar de activiteiten van de zorgboerderij worden uitgebreid. Men wil op de zorgboerderij in de toekomst naast dagopvang ook 24-uurs zorg gaan bieden.

In de nieuwe situatie worden de twee bestaande varkensstallen gesloopt. Ter plaatse van het achterste gedeelte van de stallen wordt een nieuwe potstal voor het rundvee gerealiseerd. De stal krijgt een oppervlakte van circa 450 m² en komt tegenover de huidige jongveeststal te staan. Aan de oostkant van deze stal, iets ten zuiden van de huidige mestilo, wordt een nieuw zorgverblijf gerealiseerd. Dit zorgverblijf bestaat uit twee gedeelten. De kamers van de cliënten komen aan de achterzijde. In het voorste gedeelte van het gebouw komen de gezamenlijke voorzieningen. De oppervlakte van dit zorggebouw bedraagt circa 550 m². De nieuwe bebouwing wordt binnen het bestaande bouwvlak gebouwd.



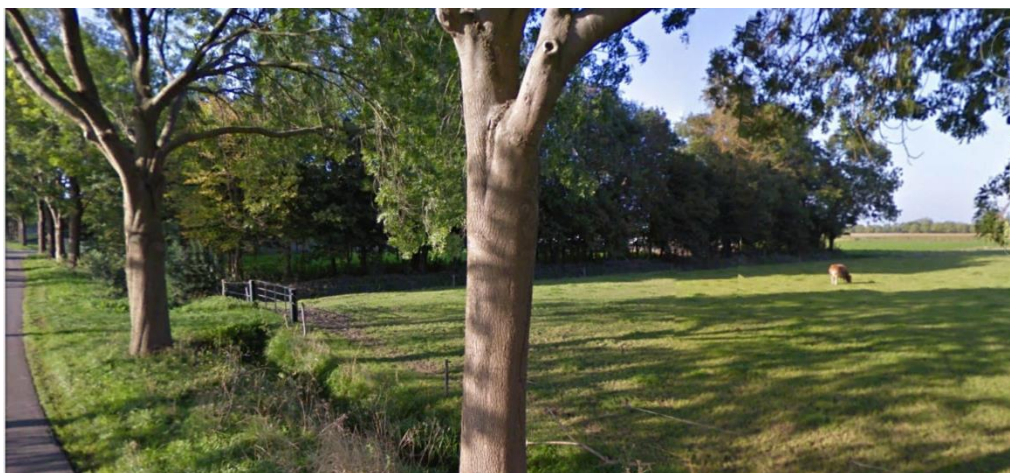
• Figuur 5: Nieuwe situatie op locatie Hogenhofstraat 10b

Het initiatief leidt tot een kwaliteitswinst op de locatie. De oude varkensstallen worden gesloopt en er komen twee nieuwe gebouwen voor terug, die het beeld op de locatie aanzienlijk verbeteren. De grootste kwaliteitswinst zit hem echter in het milieukundige aspect. Het stoppen met de intensieve veehouderij betekent een enorme verbetering van het woon- en leefklimaat op de locatie zelf en in de omgeving.



- Figuur 6: Zicht op de varkensstallen vanaf de Hogenhofstraat (bron: Google Earth).

De locatie is reeds landschappelijk ingepast. Zowel aan de westzijde als aan de oostzijde van het perceel bevinden zich forse houtwallen. Deze blijven gehandhaafd, waardoor het zicht op de locatie vanuit de omgeving niet verandert. Ook de bomen in de openbare ruimte, langs de Hogenhofstraat, dragen bij aan het groene karakter van de locatie.



- Figuur 7: Zicht op de locatie vanaf de oostzijde. De bebouwing is nauwelijks zichtbaar door de houtwal (bron: Google Earth).



- Figuur 8: Zicht op de locatie vanaf de westzijde. Ook vanaf deze kant is sprake van een groen karakter (bron: Google Earth).

2.3 Planologische vertaling in bestemmingsplan

Om de nieuwe situatie juridisch-planologisch te regelen is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. In dit nieuwe bestemmingsplan is het bouwvlak overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Het bouwvlak is voorzien van een functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - zorgboerderij'. Ter plaatse van die aanduiding mag maximaal 35% van de oppervlakte van de bedrijfsbebouwing worden gebruikt ten behoeve van de nevenfunctie zorgboerderij (inclusief 24-uurs zorg) tot een totale maximale vloeroppervlakte van 700 m². In de regels is vastgelegd dat deze nevenactiviteit plaatsvindt naast en ter ondersteuning van de agrarische bedrijfsvoering.

Omdat de varkenstak wordt afgestoten zijn in het bestemmingsplan 'niet-grondgebonden veehouderijen' uitgesloten.

In voorliggend bestemmingsplan is aangesloten op de systematiek van het bestemmingsplan 'Buitengebied West Maas en Waal' en daarop volgende correcties en herzieningen. De in dit plan opgenomen bestemmingen en aanduidingen, die van toepassing zijn op deze locatie, zijn overgenomen. Daarbij is wel rekening gehouden met de begrippen uit de Omgevingsverordening Gelderland.

3.1 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland

De Omgevingsvisie Gelderland is vastgesteld op 9 juli 2014 en in werking getreden op 18 oktober 2014. Daarna zijn nog diverse actualisatieplannen vastgesteld. De omgevingsvisie geeft een beeld van de maatschappelijke opgaven in Gelderland, welke ontstaan zijn in gesprekken tussen overheden, organisaties en particulieren.

De omgevingsvisie is uitsluitend bindend voor de provincie zelf en beoogt met name richting te geven aan de provinciale vraagstukken met betrekking tot ruimtelijke ordening, waarover bestuurders een beslissing dienen te nemen. De omgevingsvisie is doorvertaald in de regels van de Omgevingsverordening Gelderland.

De provincie Gelderland draagt vanuit twee hoofddoelen bij aan de gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven, te weten:

1. Een duurzame economische structuur.
2. Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving.

Voor wat betreft het eerste doel streeft de provincie Gelderland naar een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Het verbeteren van de economische structuur is een belangrijke opgave voor de Gelderse samenleving. Hiervoor worden o.a. kansen geboden aan bestaande en nieuwe bedrijven.

Het tweede doel is gericht op een aantrekkelijke leefomgeving, wat een goede kwaliteit en beleving van natuur en landschap in Gelderland vergt, evenals een gezonde en veilige leefomgeving en een robuust bodem- en watersysteem. De kwaliteiten van Gelderland moeten daarbij gewaarborgd en verder ontwikkeld worden. Dit houdt met name in dat er ontwikkeld moet worden met kwaliteit. Bij nieuwe ontwikkelingen moet recht worden gedaan aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek.

De land- en tuinbouw is een sector die een grote sociaal-economische betekenis heeft voor het Gelderse platteland. Bijna tweederde van de oppervlakte is in agrarisch gebruik. Bovendien zorgt de land- en tuinbouw direct en indirect voor 10% van de totale Gelderse werkgelegenheid en levert het een belangrijke bijdrage aan de Gelderse agribusiness (waaronder de economische prioritaire clusters Food en Health).

De provincie wil een economisch gezonde land- en tuinbouw bevorderen. De provincie faciliteert de land- en tuinbouw en biedt individuele ondernemers ontwikkelingsruimte om economisch concurrerend en duurzaam te produceren. Bedrijven die voldoen aan maatschappelijke eisen op het vlak van dier- en volksgezondheid, milieu, dierwelzijn en ruimtelijke kwaliteit kunnen rekenen op maatschappelijk draagvlak en verdienen ruimte.

De ontwikkeling sluit aan de doelstellingen uit de Omgevingsvisie Gelderland. Het plan betreft een verbreding van de activiteiten van het agrarisch bedrijf, die moet leiden tot een economisch gezond en maatschappelijk gewenst bedrijf.

Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 is door Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Op 18 oktober 2014 zijn de omgevingsvisie en omgevingsverordening gelijktijdig in werking getreden. Later zijn nog enkele actualisaties van de omgevingsverordening vastgesteld.

In de omgevingsverordening zijn beleidsregels vastgelegd om de doelen uit de Omgevingsvisie Gelderland te realiseren. Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moeten gemeenten rekening houden met de regels uit de verordening.

In artikel 2.5.4 van de omgevingsverordening is het beleid weergegeven met betrekking tot nevenactiviteiten van agrarische bedrijven in agrarisch gebied.

De belangrijkste voorwaarde in de regels is dat de nevenactiviteiten geen belemmering vormen voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven. In hoofdstuk 4 wordt hier nader op in gegaan. Verder dient de nevenactiviteit ruimtelijk aanvaardbaar te zijn en moet voorzien zijn in een goede landschappelijke inpassing. In paragraaf 2.2 is dit onderbouwd.

Geconcludeerd kan worden dat de uitbreiding van de zorgfunctie op de locatie Hogenhofstraat 10b past binnen de regels uit de omgevingsverordening.

3.2 Regionaal beleid

Ambitiedocument 2016-2020 Regio Rivierenland

De gemeenten in de regio Rivierenland hebben gezamenlijk een drietal speerpunten vastgesteld. Met een sterk, gedragen ambitiedocument kan men gericht en weloverwogen een aantal uitdagingen aanpakken. In het Ambitiedocument 2016-2020 is aandacht besteed aan de volgende speerpunten:

- Speerpunt Agribusiness (A)
- Speerpunt Economie en Logistiek (L)
- Speerpunt Recreatie en Toerisme (T)

Voor dit plan is met name speerpunt Agribusiness van belang. Al van oudsher is de agrarische sector het meest kenmerkend voor de regio Rivierenland. Het klimaat, het landschap en de voedingsrijke bodem leveren hiervoor de optimale randvoorwaarden. De sector is daarmee bepalend geworden voor de invulling van het landschap en de identiteit van de regio. Het landschap wordt gekenmerkt door kleinschaligheid, maar verschuift steeds meer naar grootschalige agrarische activiteiten. In de regio ligt de nadruk op tuinbouw, productie en handel.

De regio heeft vier opgaven voor de agribusiness geformuleerd. Eén van deze opgaven is het verbinden van de agribusiness met de samenleving, het DNA van het gebied. Hierbij kan gedacht worden aan verbrede plattelandsontwikkeling, combinaties met zorg, toerisme, streekproducten etc..

De regio wil ruimte bieden om de speerpunten in te vullen. Hierbij hoort ook het maken van de juiste ruimtelijke keuzes voor ontwikkelingen.

De uitbreiding van de zorgfunctie op de locatie Hogenhofstraat 10b past binnen het speerpunt Agribusiness. Het initiatief is een uitstekend voorbeeld van verbinding tussen de agribusiness en de samenleving.

Vanuit de zorgmarkt is er veel behoefte aan zorglocaties waarbij zorgbehoevenden zich aan de dagelijkse realiteit kunnen onttrekken. De cliënten op de zorgboerderij kunnen hier tot rust komen. Ze hebben volop de ruimte, maar ook volop activiteiten om de aandacht te verzetten. Juist een zorgboerderij in een natuurlijke en agrarische omgeving biedt belangrijke voordelen die in de reguliere zorginstellingen niet geboden kunnen worden.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Buitengebied 2020

Op 25 februari 2010 heeft de gemeenteraad van West Maas en Waal de 'Structuurvisie Buitengebied 2020' vastgesteld. Dit betreft een richtinggevend document, waarin de integrale ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het buitengebied is beschreven. De visie is opgesteld met als hoofddoelstelling het realiseren van een leefbaar en economisch goed functionerend buitengebied, dat recht doet aan en respect heeft voor de landschappelijke kwaliteiten en karakteristieke identiteit van het rivierengebied. De visie kent een planperiode tot 2020.

De structuurvisie bevat een brede visie op de toekomst van het buitengebied en vormt het beleidskader voor alle ruimtelijke ontwikkelingen. De visie bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft de inventarisatie en analyse van het plangebied, terwijl het tweede deel de daadwerkelijke visie voor de toekomst op het plangebied omschrijft.

De ontwikkelingslocatie aan de Hogenhofstraat 10b ligt in de landschappelijke eenheid 'Kom'. West Maas en Waal is van oorsprong een sterk agrarische gemeente. De kom is ingericht op een goed functionerend agrarisch landschap, waarbij het wenselijk is dat de openheid zo veel mogelijk blijft behouden. De kom biedt goede voorwaarden voor de uitoefening van agrarische bedrijven, zoals een goede ontsluiting, bodemopbouw en weinig belemmeringen. De structuurvisie biedt ruimte aan veranderende ontwikkelingen in de agrarische sector. De visie is erop gericht dat de agrarische sector met name in de kom zal blijven voortbestaan en dat schaalvergroting van de agrarische bedrijven zal plaatsvinden.

Wat betreft het agrarisch gebruik wordt verder nog gesteld dat er in de toekomst minder agrariërs in de kom zullen zijn, die beschikken over grotere bedrijven en een groter areaal aan grond. Uitbreiding van bestaande agrarische bedrijven is mogelijk en het toekomstperspectief voor deze bedrijven is gunstig. De gemeente wil dan ook ruimte bieden voor ontwikkelingen gericht op schaalvergroting van de productie. Wat betreft verplaatsing wordt gesteld dat dit enkel mogelijk is bij grondgebonden bedrijven.

De ontwikkeling sluit aan bij het primair agrarische doel dat wordt nagestreefd in de kom. De openheid van de kom blijft behouden. Het plan past binnen de veranderende ontwikkelingen in de agrarische sector, in dit geval verbreding. De zorgboerderij blijft een nevenfunctie en vormt in die zin ook geen belemmering voor de agrarische bedrijven in de omgeving.

In de structuurvisie is aangegeven dat nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven onder voorwaarden zijn toegestaan. Hiermee wil de gemeente menging van functies in de kom stimuleren. De functies zijn kleinschalig en beperken de zittende agrariërs niet, maar dragen wel bij aan de levendigheid en duurzaamheid van de kom.

In de structuurvisie wordt de nevenactiviteit zorg niet specifiek benoemd. Qua maatvoering van nevenfuncties wordt in de structuurvisie verwezen naar het beleid uit het voormalige streekplan (Streekplan Gelderland 2005). Daarin is geregeld dat maximaal 25% van het bebouwd oppervlak tot een maximum van 350 m² van de bedrijfsgebouwen is te gebruiken voor niet-agrarische nevenfuncties. De gemeente West Maas en Waal heeft deze maatvoering overgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied West Maas en Waal'.

Qua maatvoering past de ontwikkeling dan ook niet geheel binnen de structuurvisie. Het beleid uit het Streekplan Gelderland 2005, en daarmee ook het beleid uit de 'Structuurvisie Buitengebied 2020' is inmiddels achterhaald, zie paragraaf 3.1. In de Omgevingsverordening Gelderland is geen maximum percentage of oppervlakte voor een nevenactiviteit meer vastgelegd. De regio Rivierenland stimuleert initiatieven die zorgen voor verbinding tussen de agrarische sector en de samenleving, zie paragraaf 3.2.

3.4 Conclusie

Zoals in voorgaande paragrafen is aangegeven past het initiatief voor de uitbreiding van de zorgboerderij binnen de provinciale en regionale kaders. De zorgfunctie blijft een nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf. In de regels is vastgelegd dat maximaal 35% van de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen tot een totale maximale vloeroppervlakte van 700 m² mag worden gebruikt voor de nevenfunctie. Door het vastleggen van een maximum percentage en een maximale vloeroppervlakte voor de nevenfunctie wordt voorkomen dat dit een hoofdfunctie wordt. In de toekomstige situatie wordt de varkenstak afgestoten en betreft het agrarisch bedrijf een rundveebedrijf met 21 hectare grond (inclusief huisperceel).

De nevenactiviteit vormt geen belemmering voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven, is ruimtelijk aanvaardbaar en goed landschappelijk ingepast. Het initiatief draagt bij aan de verbinding tussen de agrarische sector en de samenleving.

Het initiatief past qua maatvoering niet binnen het gemeentelijk beleid, zoals opgenomen in de structuurvisie. Gezien het feit dat de structuurvisie is gebaseerd op provinciaal beleid dat niet meer van toepassing is, en het initiatief wel past binnen de provinciale en regionale kaders, zijn er voldoende argumenten om van de structuurvisie af te wijken. Door daarnaast het maximale percentage en de maximale oppervlakte van de nevenactiviteit vast te leggen in de regels, is juridisch geborgd dat het een nevenactiviteit blijft.

4

Planologische en milieukundige aspecten

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Bij het toekennen van een nieuwe functie aan een gebied dient rekening gehouden te worden met milieuzonering. Het doel daarvan is enerzijds om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en anderzijds om bedrijven voldoende ruimte te bieden voor de uitoefening van hun bedrijfsactiviteiten.

In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in 2009, is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukennmerken van verschillende typen bedrijven. Per type bedrijf zijn in de lijst richtafstanden tot gevoelige bestemmingen weergegeven. Het gaat om richtafstanden met betrekking tot de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De opgenomen richtafstanden betreffen de indicatief aan te houden afstanden tussen een hinder veroorzakende en een milieugevoelige functie.

Het agrarisch bedrijf aan de Hogenhofstraat 10b heeft nu nog zowel een grondgebonden als een intensieve veehouderijtak. Planologisch gezien kan het bedrijf op basis van het geldende bestemmingsplan in de VNG-lijst worden ingedeeld in de categorieën 'Fokken en houden van rundvee' en 'Fokken en houden van varkens'. De tweede categorie komt in de nieuwe situatie te vervallen. Naast de rundveehouderij is er sprake van een zorgfunctie (dagopvang en 24-uurs zorg). De zorgactiviteiten komen niet exact voor op de bedrijvenlijst van de VNG-brochure. De activiteiten kunnen echter vergeleken worden met 'verpleeghuis' en 'kinderdagverblijf'. Deze categorieën behoren beiden tot milieucategorie 2. De zorgfunctie betreft zowel een 'milieubelastende activiteit' als een 'milieuhinder gevoelig object'.

In onderstaande tabel zijn de richtafstanden die van toepassing zijn opgenomen. De grootste richtafstand bedraagt 30 meter in verband met geluid.

SBI-2008	Omschrijving	Afstanden in meters				Categorie
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
871	Verpleeghuizen	10	0	30	0	2
8891	Kinderopvang	0	0	30	0	2

- Tabel 1: Richtafstandenlijst 'Bedrijven en milieuzonering'

Binnen een afstand van 30 meter liggen geen gevoelige objecten. De afstand tot het dichtstbijzijnde gevoelige object (woningen ten zuiden van het plangebied) bedraagt ruim 75 meter.

In de directe omgeving van de locatie liggen voornamelijk woningen. De dichtstbijzijnde agrarische bedrijfsbestemming (Berghuizen 38) ligt op ruim 200 meter van de zorgfunctie.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit bedrijven en milieuzonering geen belemmering is voor de uitbreiding van de zorgactiviteiten.

4.2 Geur

De Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv), in werking getreden op 1 januari 2007, schept het beoordelingskader voor geurhinder als gevolg van tot veehouderij behorende dierenverblijven. Het is het toetsingskader voor vergunningplichtige veehouderijen. Voor niet-vergunningplichtige bedrijven is het Activiteitenbesluit milieubeheer het toetsingskader.

Er wordt gekeken naar de geurbelasting van veehouderijbedrijven op de in de omgeving liggende geurgevoelige objecten. Nederland is opgesplitst in concentratie- en niet-concentratie gebieden. In deze gebieden wordt weer onderscheid gemaakt tussen objecten die liggen buiten of binnen de bebouwde kom.

Het aspect geur wordt uitgedrukt als geurconcentratie in Europese odour units per kubieke meter lucht (OUe/m³). In de niet-concentratiegebieden, waarbinnen de locatie Hogenhofstraat 10b ligt, zijn dit respectievelijk 8 OUe/m³ en 2 OUe/m³. De Wgv biedt aan gemeenten de mogelijkheid om middels een gebiedsvisie, binnen bepaalde marges, af te wijken van de in de wet genoemde geurnormen.

De gemeenteraad van West Maas en Waal heeft in de gemeenteraadsvergadering van 1 juli 2010 de 'Verordening geurhinder en veehouderij Gemeente West Maas en Waal' vastgesteld. Op 2 december 2010 is deze in werking getreden. Met de verordening wordt invulling gegeven aan de beleidsruimte die de geurwetgeving biedt.

Op het bedrijf aan de Hogenhofstraat 10b worden in de nieuwe situatie geen dieren meer gehouden waarvoor een geuremissie is vastgesteld. Er wordt immers met de varkens gestopt. Dit betekent dat voldaan moet worden aan de minimale vaste afstanden uit de Wgv.

Het plan voor de uitbreiding van de zorgactiviteiten (nevenfunctie) maakt nieuwe bebouwing ten behoeve van zorgactiviteiten mogelijk. Deze bebouwing betreft een geurgevoelig object in de zin van de Wet geurhinder en veehouderij. De zorgactiviteiten maken echter onderdeel uit van de agrarische inrichting. Hiervoor gelden afwijkende normen.

De rundveehouderij is reeds bestaande belastende activiteit. In de nieuwe situatie wordt een nieuwe potstal achter op het bedrijfsperceel gerealiseerd. In de nieuwe situatie wordt ruim aan de vaste afstand van 50 meter voldaan.

Conform artikel 3 lid 2 van de Wgv bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij ten minste 50 meter. Zoals in de vorige paragraaf al aangegeven ligt het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf op ruim 200 meter van de zorgfunctie. Dit bedrijf wordt door het initiatief niet in zijn ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd.

De zorgactiviteiten liggen binnen een veehouderij. Derhalve wordt er conform de Wgv en het Activiteitenbesluit niet getoetst aan de voorgrondbelasting vanuit omliggende veehouderijen, maar aan vaste afstanden. Dit neemt niet weg dat er nieuwe geurgevoelige objecten gerealiseerd worden.

Ook deze geurgevoelig objecten dienen een acceptabel woon- en leefklimaat hebben. Dit woon- en leefklimaat zal per saldo op de locatie verbeteren, vanwege de sloop van de varkensstallen. In de omgeving van het plangebied bevindt zich een beperkt aantal intensieve veehouderijbedrijven. Deze liggen bovendien op ruime afstand. In de directe omgeving worden dan ook weinig dieren gehouden met een geuremissiefactor.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de uitbreiding van de zorgactiviteiten.

4.3 Luchtkwaliteit

De 'Wet luchtkwaliteit', in werking getreden op 15 november 2007 (Wlk2007), is op rijksniveau een implementatie van enkele Europese richtlijnen, waarin luchtkwaliteitsnormen zijn vastgelegd. Deze wet bevat grenswaarden, plandrempels en alarmdrempels voor bepaalde luchtverontreinigende stoffen. Verder geeft de Wet luchtkwaliteit aan op welke termijn deze normen gelden en gehaald moeten worden en welke bestuursorganen verantwoordelijk zijn voor het halen van die normen.

In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. De regeling 'Niet in betekenende mate' is in het leven geroepen om kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen niet onnodig te frustreren of vertragen.

Een zorgactiviteit als neventak van een agrarisch bedrijf is niet opgenomen in de categorieën die automatisch NIBM zijn. Er dient derhalve aan de hand van de toegenomen verkeersgeneratie van de zorgtak in beeld te worden gebracht of het plan in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het plan voor de uitbreiding van de zorgactiviteiten betreft een kleinschalige activiteit die slechts beperkt extra verkeer genereert. Daarentegen neemt de verkeersgeneratie ten gevolge van het agrarisch bedrijf af. Per saldo zal de totale verkeersgeneratie ten gevolge van de functies op de locatie niet toenemen.

Vanwege de sloop van de varkensstallen zal bovendien de fijnstofemissie vanuit de inrichting per saldo dalen.

Een luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitbreiding van de zorgactiviteiten.

4.4 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. Hierbij kan gedacht worden aan weg- en railverkeer, maar ook aan industriële activiteiten. De Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en het Bouwbesluit geven normen weer voor de hoogst acceptabele geluidbelasting en minimale geluidwering bij geluidgevoelige functies, zoals woningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe situaties.

Wegverkeerslawaai

Op grond van de Wet geluidhinder dient voor nieuwe geluidgevoelige objecten getoetst te worden aan de geluidbelasting vanaf omliggende zoneplichtige wegen. Op de locatie is reeds een zorgboerderij aanwezig. Het initiatief betreft een uitbreiding van de zorgactiviteiten. De zorgboerderij wordt uitgebreid met een nieuw gebouw waar 24-uurs zorg wordt geleverd. Er is sprake van een geluidsgevoelig object. Echter, de Hogenhofstraat en Berghuizen zijn wegen met een zodanig lage intensiteit dat vooraf gesteld kan worden dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Een akoestisch onderzoek is dan ook niet nodig.

Industrielawaai

Zoals in de vorige paragraaf is aangegeven bevinden zich in de directe omgeving van de locatie voornamelijk woningen. De dichtstbijzijnde functie die geluid veroorzaakt, ligt op ruim 200 meter van de zorgfunctie.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de uitbreiding van de zorgactiviteiten.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op situaties waar een ongeval kan plaatsvinden met gevaarlijke stoffen en een ongeval als gevolg van vliegtuigen op of nabij luchthavens, waardoor mensen - die verder niets met de risicodragende activiteit te maken hebben - om het leven zouden kunnen komen. Hiervoor wordt meestal uitgegaan van het begrip risico, als combinatie van kans en effect.

Bij externe veiligheid wordt een onderscheid gemaakt in:

- externe veiligheid voor inrichtingen;
- externe veiligheid voor transport van gevaarlijke stoffen;
- externe veiligheid voor luchthavens;
- externe veiligheid voor windturbines.

Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het belangrijkste toetsingskader. Hierin zijn bijvoorbeeld grenswaarden, richtwaarden en oriënterende waarden opgenomen voor het zogenaamde plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Daarnaast is er specifieke wetgeving voor de opslag van vuurwerk en munitie. Voor transport van gevaarlijke stoffen is met name de Wet vervoer gevaarlijke stoffen relevant. Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden, waarmee het verplicht is geworden transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd, vast te leggen in het bestemmingsplan. Verder is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van belang (Bevb). Voor luchthavens is specifiek beleid, dat deels nog in ontwikkeling is. De regels over externe veiligheid en windturbines zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit. De laatste twee onderdelen zijn niet relevant voor dit bestemmingsplan.

Op de zorgboerderij wordt dagopvang geboden aan mensen in diverse leeftijdscategorieën. Er wordt ondersteunende en activerende zorg geboden aan mensen met verstandelijke en/of lichamelijke beperking, met een psychiatrische stoornis, eenzame of licht dementerende ouderen en kinderen met een autistische of aanverwante stoornis. In de nieuwe situatie is ook sprake van 24-uurs zorg. Gesteld kan worden dat de aanwezigen op de zorgboerderij verminderd zelfredzaam zijn.

Uit de Risicokaart Gelderland, de regionale signaleringskaart externe veiligheid en het geldende bestemmingsplan blijkt dat in de directe omgeving van de locatie (500 meter) geen risicovolle inrichtingen zijn.

Wel blijkt dat het aspect externe veiligheid relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Maas. Het plangebied ligt namelijk binnen het invloedsgebied bij een zwaar ongeval met toxische stoffen op deze transportroute. Het plangebied ligt echter buiten de meest relevante zones voor het groepsrisico (de 200 meter zones), een plasbrandaandachtsgebied en een veiligheidszone.

Op grond van artikel 7 van het Bevt moet in dergelijke gevallen worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

- de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroute(s) en
- de zelfredzaamheid met betrekking tot nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied.

Volgens artikel 9 van het Bevt moet de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om hierover een advies uit te brengen. Gezien het feit dat er sprake is van minder zelfredzame personen is dit plan door de ODR voorgelegd aan de Veiligheidsregio.

Gezien het feit dat de kern Maasbommel op kortere afstand van de Maas ligt dan de locatie aan de Hogenhofstraat 10b, is niet de verwachting dat externe veiligheid een probleem vormt.

Als gevolg van het plan gaan er meer mensen in het plangebied verblijven en neemt het groepsrisico toe. Er is sprake van een verminderde zelfredzaamheid van cliënten. In het geval van een calamiteit is er echter getraind personeel aanwezig dat cliënten kan helpen bij de evacuatie.

Conclusie

De Veiligheidsregio heeft op 25 april 2018 aangegeven akkoord te gaan met het plan en bevestigd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitbreiding van de zorgactiviteiten.

4.6 Natuur

Per 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De nieuwe Wet natuurbescherming (Natuurwet) voorziet in vereenvoudigde regels ter bescherming van de natuur, in decentralisatie van bevoegdheden naar provincies en in een goede aansluiting op het omgevingsrecht. Er wordt beter aangesloten op de Europese regelgeving en er wordt een duidelijker onderscheid gemaakt tussen soorten die Europees beschermd zijn en nationaal beschermde soorten.

De Wet natuurbescherming is, door de samenvoeging van de wetten, zowel gericht op de gebiedsbescherming als de soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming bepaalt dat nieuwe of uitbreidingen van bestaande economische activiteiten moeten worden getoetst op hun effect op de Natura 2000-gebieden. In voorliggend bestemmingsplan is geen sprake van een toename van de stikstofemissie. Er is dan ook geen sprake van een negatief effect op de Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn en een apart beschermingsregime voor 'andere soorten', die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden.

In voorliggend bestemmingsplan is geen sprake van een uitbreiding van het bouwvlak van het agrarisch bedrijf. Ter plaatse van de ontwikkeling is reeds sprake van bebouwing en verharding. Het karakter van de locatie op de plek waar de nieuwe zorgactiviteiten komen geeft geen enkele aanleiding voor de aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten. Er is dan ook geen onderzoek naar beschermde soorten noodzakelijk.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect natuur geen belemmeringen zijn voor de uitbreiding van de zorgactiviteiten.

4.7 Bodem

In een bestemmingsplan dient gemotiveerd te worden dat de in het plan toegelaten bestemming passend is in relatie tot de bodemkwaliteit. De (milieuhygiënische) bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor de volgens de bestemming toegestane functie(s).

In het kader van het bestemmingsplan is door Bodeminzicht een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op basis van de richtlijnen zoals deze zijn opgesteld in NEN 5740 (verkennend bodemonderzoek) en NEN 5707 (verkennend bodemonderzoek naar asbest). De onderzoeksopzet is vooraf afgestemd met de Omgevingsdienst Rivierenland (ODR). Het onderzoek is opgenomen als bijlage bij de toelichting.

Resultaten NEN5740

In de visueel schone bovengrond van de vaste bodem (BG1) zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden. In de zintuiglijk schone ondergrond van de vaste bodem (OG1) zijn gehalten aan kobalt, nikkel en cadmium gemeten boven de achtergrondwaarden. Verhoogde gehalten aan zware metalen zijn ook in voorgaande bodemonderzoeken uit 1995 en 2005 aangetoond. De aangetoonde licht verhoogde gehalten aan zware metalen vormen echter geen aanleiding voor aanvullend onderzoek.

In het grondwater ter plaatse van boring 9 is een gehalte aan naftaleen gedetecteerd boven de streefwaarden. Voor het licht verhoogde gehalte aan naftaleen bestaat op basis van dit onderzoek geen verklaring. De overschrijding is marginaal en behoeft geen nader onderzoek.

Resultaten NEN5707

Tijdens inspectie van maaiveld en gaten is geen asbestverdacht plaatmateriaal visueel waargenomen. Analyse heeft derhalve niet plaatsgevonden. In het geanalyseerde grondmengmonster mm1 van de toplaag naast de varkensstal, voorzien van asbesthoudende golfplaten, is een gehalte aan asbest aangetroffen. De concentratie bevindt zich boven de interventiewaarde.

Conclusie en advies

Ter plaatse van de onderzoekslocatie is een gehalte aan asbest aangetoond in de toplaag onder de dakgootlijn van de naastgelegen varkensstal dat formeel aanleiding vormt voor het uitvoeren van nader bodemonderzoek. Het gehalte aan asbest ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt een belemmering voor de beoogde uitbreiding van de zorgboerderij.

Uit de risico-analyse blijkt dat het zeer aannemelijk is dat, als gevolg van de permanente begroeiing met gras, geen sprake is van onaanvaardbare risico's als gevolg van de concentratie aan niet-hechtgebonden asbest in de toplaag van 0 tot 10 cm minus maaiveld.

De verontreiniging met asbest is het gevolg van verwerking van golfplaten op de stal, welke als losse vezels met hemelwater afspoelen naar het naastgelegen, onverharde maaiveld. Hierdoor is een strook van circa 1 meter naast de stal homogeen verontreinigd geraakt tot maximaal 5 à 10 cm-maaiveld.

In overleg met de Omgevingsdienst Rivierenland en Provincie Gelderland is vastgesteld dat het verrichten van nader asbestonderzoek naar de verontreiniging met asbest niet zinvol wordt geacht. Geadviseerd wordt om, onder milieukundige begeleiding, de toplaag van de bodem in een strook van 1 meter naast de stal te saneren middels een BUS-melding. Deze aanpak is door de provincie, het bevoegd gezag voor wat betreft de sanering, akkoord bevonden.

In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat de bodemsaneringswerkzaamheden voor rekening van de initiatiefnemer komen.

Na verwijdering van de asbesthoudende toplaag vormt het aspect bodem geen belemmering meer voor de uitbreiding van de zorgactiviteiten. De sanering dient uitgevoerd te worden voordat de omgevingsvergunning voor de realisatie van het zorggebouw verleend kan worden.

4.8 Water

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dienen waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze meegewogen te worden. De 'watertoets' is hiervoor het toetsinstrument.

Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. Het doel van de watertoets is het voorkomen van waterproblemen, zoals wateroverlast en verdroging. Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie.

Het plan betreft de bouw van een nieuw zorggebouw en een nieuwe potstal. De twee oude varkensstallen worden gesloopt. Verder wordt de mestsilosloopt. Er is geen sprake van een toename van het verhard oppervlak. Het bestemmingsplan betreft een waterneutraal plan, dat geen gevolgen heeft voor het watersysteem.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect water geen belemmeringen zijn voor de uitbreiding van de zorgactiviteiten.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Vanaf 1 juli 2016 bundelt de Erfgoedwet bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. De Erfgoedwet bevat daarnaast regels voor omgang met archeologie in het algemeen. Zo is het verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met archeologische waarden.

Vanuit het hiervoor genoemde verdrag en vanuit de Monumentenwet 1988 heeft de gemeente West Maas en Waal archeologisch beleid opgesteld. In maart 2014 is de Nota Ondergrondse Cultuurhistorie 2013-2017 vastgesteld door de gemeenteraad. In dit document zijn de vrijstellingsgrenzen voor archeologisch onderzoek beargumenteerd.

Deze vrijstellingsgrenzen zijn nodig om een goed instrument te hebben om het archeologische belang goed te implementeren in de dagelijkse ruimtelijke ordening. Op de archeologische waarden- en verwachtingenkaart (gemaakt door de firma Buro de Brug) is aangegeven wat de verwachtingen zijn per gebied. Op basis van deze kaart is een beleidsadvieskaart gemaakt, welke de gemeente vervolgens heeft vertaald in het bestemmingsplan 'Archeologie West Maas en Waal'.

De locatie Hogenhofstraat 10b heeft in het geldende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Op het grootste gedeelte van het bedrijfsperceel geldt de gebiedsaanduiding 'overige zone - waarde archeologie 6'. Op het gedeelte van het perceel waar het nieuwe zorggebouw komt is de gebiedsaanduiding 'overige zone - waarde archeologie 4' van toepassing. Ter plaatse van deze aanduiding is een omgevingsvergunning voor de bodemingreep nodig als deze groter is dan 1.000 m² en dieper dan 150 cm of / dan wel opgehoogd wordt, hoger dan 70 cm. In dat geval dient archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Het nieuwe zorggebouw heeft een oppervlakte van circa 550 m². Er is dus geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is de wet Modernisering monumentenzorg (Momo) in werking getreden. Een belangrijke doelstelling van de Modernisering van de Monumentenzorg is het versterken van de koppeling tussen erfgoed en ruimte. In het kader van de Momo dient in de toelichting van elk bestemmingsplan beschreven te worden op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

In het geldend bestemmingsplan heeft de gemeente West Maas en Waal de specifieke cultuurhistorische waarden beschermd. Zo zijn de verschillende landschappelijke eenheden voorzien van een specifieke bestemming. De locatie aan de Hogenhofstraat 10b is voorzien van de bestemming 'Agrarisch - Komgebied'.

Waardevolle cultuurhistorische elementen zijn voorzien van de aanduiding 'Cultuurhistorische waarden'. Ter plaatse van het plangebied en in de directe omgeving zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden aanwezig.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit de aspecten archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen zijn voor de uitbreiding van de zorgactiviteiten.

4.10 Verkeer en parkeren

Voorliggend bestemmingsplan maakt een uitbreiding van de bestaande zorgactiviteiten op de locatie Hogenhofstraat 10b mogelijk. In het nieuwe zorgverblijf wordt 24-uurs zorg geboden voor 8 tot 10 cliënten.

Om de verkeersgeneratie als gevolg van de uitbreiding van de zorgactiviteiten te berekenen kan gebruik worden gemaakt van kencijfers van de CROW publicatie 'Parkeren en verkeersgeneratie, uitgave 317'. Voor deze zorgactiviteiten zijn geen exacte kencijfers met betrekking tot verkeersgeneratie bekend. Wel kan bij vergelijkbare activiteiten worden aangesloten.

De eenheden voor 24-uurs zorg kunnen worden vergeleken met niet-zelfstandige studentenkamers. De cliënten beschikken niet tot nauwelijks over een eigen auto, maar ze worden wel met de auto vervoerd.

Per zorgeenheid wordt in de CROW uitgegaan van een gemiddelde verkeersgeneratie van 1,0 motorvoertuig per weekdag. In totaal gaat het dus om een toename van 10 motorvoertuigbewegingen per weekdag ten gevolge van de uitbreiding van de zorgactiviteiten.

In de nieuwe situatie wordt de varkenstak op de locatie beëindigd en wordt doorgegaan met de rundveetak. Het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van het veehouderijbedrijf zal dan ook afnemen. Dit betreft niet alleen personenvervoer, maar vooral ook vrachtverkeer.

Per saldo zal de totale verkeersgeneratie ten gevolge van de functies op de locatie niet toenemen. Bovendien neemt het aandeel vrachtverkeer af. De ontwikkeling heeft dus geen negatieve gevolgen voor de verkeerssituatie ter plaatse.

Op het bedrijf is voldoende verharding aanwezig. De bestaande verharding is beschikbaar voor parkeren en manoeuvreren. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein.

In de huidige situatie is er voor het bestaande zorggebouw een parkeerplaats voor 3 auto's. Daarnaast is er een parkeerplek naast de moestuin voor 2 taxibusjes. Deze parkeerplekken blijven in de nieuwe situatie gehandhaafd.

In de nieuwe situatie worden daarnaast parkeerplaatsen gerealiseerd die noodzakelijk zijn voor het nieuwe zorggebouw. Deze komen ter plaatse van de huidige varkensstallen. Door de sloop ontstaat daar een vrije ruimte van ca. 500 m².

De volgende parkeerplaatsen zijn noodzakelijk:

- parkeerplaatsen voor personeel (2 overdag, 1 's nachts);
- parkeerplaatsen voor bezoekers van cliënten;
- taxistandplaats voor cliënten.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit de aspecten verkeer en parkeren geen belemmeringen zijn voor de uitbreiding van de zorgactiviteiten.

4.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Algemeen

In de Wet milieubeheer is aangegeven dat voor bepaalde ontwikkelingen een milieueffectrapportage moet worden gemaakt. In de wet is de procedure beschreven en zijn de inhoudelijke eisen opgenomen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen 'm.e.r.-plichtige activiteiten', waarvoor een volledig milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld en 'm.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten', waarbij moet worden afgewogen of sprake kan zijn van significant negatieve gevolgen voor het milieu.

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het ruimtelijk plan of de omgevingsvergunning plan m.e.r.-plichtig, project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. In het Besluit m.e.r. zijn voor deze activiteiten drempelwaarden opgenomen.

Daarnaast zijn er ruimtelijke ontwikkelingen die onder de drempelwaarden blijven. Voor dit soort situaties moet een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' worden gemaakt. Deze toets is weliswaar 'vormvrij'; de wet stelt echter wel eisen aan de inhoud. In de praktijk betekent dat in de toelichting bij het ruimtelijk plan een paragraaf 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' wordt opgenomen.

Beoordeling

In dit geval is het voorliggend bestemmingsplan het kaderstellend plan. Na vaststelling van het plan wordt een omgevingsvergunning aangevraagd voor de realisatie van het zorggebouw en de potstal. Qua zorgactiviteiten biedt dit bestemmingsplan meer mogelijkheden dan het geldende bestemmingplan. Er is echter geen sprake van een activiteit boven de drempelwaarde, zoals opgenomen in de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Qua agrarische activiteiten biedt dit bestemmingsplan minder mogelijkheden dan het geldende bestemmingsplan. Een niet-grondgebonden veehouderij is volgens de regels niet toegestaan. Er kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling is gedaan aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Hierna wordt kort op deze criteria ingegaan.

1. De kenmerken van het project:

Het project voor de uitbreiding van de zorgactiviteiten betreft een kleinschalige activiteit. Deze activiteit gaat gepaard met het stoppen van de intensieve veehouderij op de locatie. De grootste kwaliteitswinst van het project zit hem in het milieukundige aspect.

Het stoppen met de intensieve veehouderij betekent een enorme verbetering van het woon- en leefklimaat op de locatie zelf en in de omgeving.

2. De plaats van het project:
De locatie en de omgeving hebben geen bijzondere kenmerken, waardoor er een verwaarloosbare kans is op belangrijke nadelige effecten.
3. De kenmerken van de potentiële effecten.
De milieuthema's zijn getoetst in voorgaande hoofdstukken en paragrafen. Voor alle milieuthema's geldt dat er in de beoogde situatie geen sprake is van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'.

Gelet op het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat belangrijke nadelige milieueffecten vanwege het project kunnen worden uitgesloten. De wijze van bestemmen (wegbestemmen van de niet-grondgebonden veehouderij in combinatie met het bieden van ruimere mogelijkheden voor zorg) zorgen ervoor dat nadelige milieugevolgen worden voorkomen. Het opstellen van een plan-m.e.r. is dan ook niet noodzakelijk.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De bestemmingswijziging betreft een particulier initiatief. De initiatiefnemer, die eigenaar van de betreffende gronden is, fungeert als financiële drager van het onderhavige project en heeft voor de uitvoering de benodigde financiële middelen gereserveerd. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het plan. Voor het overige zijn er geen gemeentelijke financiën met het project gemoeid. Overeenkomstig de bepalingen in hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening is voor voorliggende ontwikkeling geen exploitatieplan noodzakelijk. Kostenverhaal vindt plaats via leges. Er wordt een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten voor onder andere het verhalen van eventuele planschade. Tevens wordt in de overeenkomst vastgelegd dat de gevolgen die voortkomen uit het asbestonderzoek voor rekening van de initiatiefnemer komen.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De bestemmingswijziging vindt plaats op een perceel dat eigendom is van de initiatiefnemer. Het plan heeft geen negatieve milieugevolgen en zal niet voor overlast zorgen voor omliggende bedrijven of woningen. Derhalve mag worden aangenomen dat tegen onderhavig plan geen overwegende bezwaren bestaan.

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Hogenhofstraat 10b Maasbommel' is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken overheidsdiensten en instanties. Daarnaast doorloopt het bestemmingsplan de procedure van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 5 juli 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Bij de vaststelling is het bestemmingsplan aangepast naar aanleiding van een ambtshalve aanpassing zoals aangegeven in de bij het besluit behorende Nota beantwoording zienswijze en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Buitengebied, Hogenhofstraat 10 b Maasbommel. Voorliggende toelichting is afgestemd op de ambtshalve aanpassing.