



RUON Woning Drielse Veldweg 23 Te Velddriel



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Gemeente Maasdriel

IMRO idn:

Status: ontwerp

Datum: 23 mei 2017

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging van het plangebied	8
1.3	Vigerend bestemmingsplan	9
Hoofdstuk 2	Projectprofiel	11
2.1	Inleiding	11
2.2	Gebiedsbeschrijving	11
2.3	Projectbeschrijving	12
Hoofdstuk 3	Beleidskader	17
3.1	Inleiding	17
3.2	Rijksbeleid	17
3.3	Provinciaal beleid	21
3.4	Regionaal en gemeentelijk woningbouwbeleid	23
3.5	Regionale en gemeentelijke VAB-regeling	24
3.6	Gemeentelijk beleid	25
Hoofdstuk 4	Sectorale aspecten	29
4.1	Algemeen	29
4.2	Bodemkwaliteit	31
4.3	Geluid	33
4.4	Luchtkwaliteit	35
4.5	Externe veiligheid	36
4.6	Bedrijven en milieuzonering	38
4.7	Geurhinder	39
4.8	Spuitzone	41
4.9	Kabels en leidingen	42
4.10	Flora en fauna	42
4.11	Archeologie en cultuurhistorie	44
Hoofdstuk 5	Waterparagraaf	47
5.1	Inleiding	47
5.2	Watertoets	47
5.3	Waterhuishoudkundige situatie	47
5.4	Invloed van het planvoornemen	49
Hoofdstuk 6	Juridische opzet	51
6.1	Inleiding	51
6.2	Bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2016'	51

Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid	53
7.1	Economische uitvoerbaarheid	53
7.2	Planschade	53
7.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
7.4	Conclusie	54
Hoofdstuk 8	Procedure	55
8.1	De te volgen procedure	55
8.2	Vooroverleg	55

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het kader van het gemeentelijke beleid voor vrijgekomen agrarische bebouwing (VAB) beoogt de eigenaar van het perceel Drielse Veldweg 23 te Velddriel een vrijstaande woning ter plaatse te realiseren in ruil voor het slopen van op het perceel aanwezige champignoncellen en overige agrarische bebouwing, behorende tot het voormalige daar gevestigde champignonbedrijf.

Deze planontwikkeling zou kunnen voldoen aan de sloopdrempel voor een VAB-woongebouw (400 m²), maar niet aan de sloopdrempel voor een vrijstaande woning (800 m²). Daardoor zou het initiatief niet van de grond komen en de voormalige ontsierende vrijgekomen agrarische bebouwing niet worden gesloopt. Daarmee wordt de kwaliteitsdoelstelling van het VAB-beleid niet behaald. Op 5 maart 2015 heeft de gemeenteraad besloten te komen tot een aanpassing van het VAB-beleid. Daarbij wordt de sloopdrempel in het VAB-beleid voor een vrijstaande woning gelijk gesteld aan de sloopdrempel voor een woongebouw, zijnde 400 m². De gemeenteraad heeft tevens de principe-bereidheid uitgesproken om medewerking te verlenen aan het verzoek voor de Drielse Veldweg 23 te Velddriel.

Het vigerende bestemmingsplan staat de realisatie van en het gebruik als burgerwoningen ter plaatse niet toe. Om de woning ter plaatse planologisch-juridisch mogelijk te maken wordt dit initiatief meegenomen bij de actualisatie van het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2016' van de gemeente Maasdriel. Hierin wordt gelijktijdig het aangepaste VAB-beleid meegenomen.

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet in de benodigde verantwoording ten behoeve van de actualisatie van het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2016'. Aan bod komen onder andere:

- project- en gebiedsbeschrijving;
- toetsing aan het geldende beleid;
- toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke wetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied;
- haalbaarheid;
- procedure.

De planologisch-juridische doorvertaling vindt plaats in de regels en de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2016'

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Drielse Veldweg 23 in het buitengebied van de gemeente Maasdriel. De Drielse Veldweg ligt tussen het bedrijventerrein De Geerden, gelegen aan de rijksweg A2, en de dorpen Kerkdriel en Hoenzadriel. Het plangebied ligt op circa 550 meter ten oosten van de rijksweg A2 en circa 2,2 kilometer ten zuidwesten van Kerkdriel. Verder bevindt zich ten zuiden van het plangebied de rivier de Maas en de stad 's-Hertogenbosch.

De gronden binnen het plangebied staan kadastraal bekend als gemeente Maasdriel, sectie P, nummer 841, 840 en 754 (gedeeltelijk).

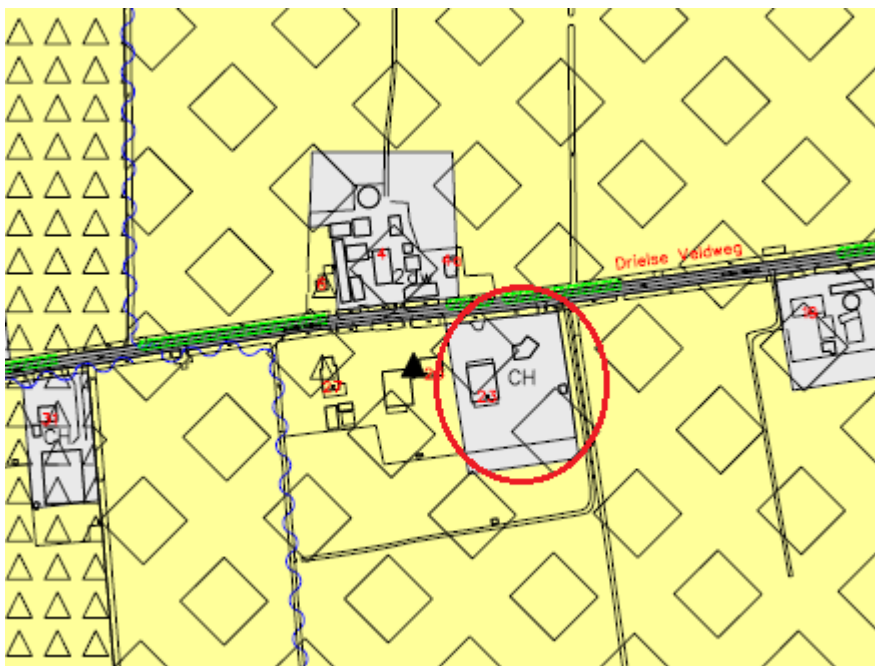


Ligging plangebied

Het plangebied beslaat het vigerende bestemmingsvlak van het voormalige champignonbedrijf en de aangrenzende agrarische gronden tot aan de watergang aan de zuidzijde. Aan de noord-, oost- en zuidzijde wordt het plangebied begrensd door open agrarisch gebied. Ten westen van het plangebied vormt het belendende woonperceel de begrenzing. Dit betreft een middels een aanduiding mogelijk gemaakte burgerwoning in het buitengebied.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied, binnendijks deel' van kracht. Dit bestemmingsplan is op 22 februari 2006 vastgesteld door de gemeenteraad en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland (GS) op 27 oktober 2006. Naar aanleiding van ingestelde beroepen heeft GS op 3 april 2009 een heroverwegingsbesluit genomen. Op basis van onder ander dit besluit heeft de gemeente Maasdriel het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2009 reparatieplan' opgesteld, waarin onder meer de wijzigingsbevoegdheden voor vrijkomende agrarische bebouwing zijn opgenomen. Dit plan is door de gemeenteraad vastgesteld op 26 januari 2012.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Aan de gronden binnen het plangebied is de bestemming 'Agrarisch gebied met landschaps- en cultuurhistorische waarde' toegekend. Hierbinnen is de locatie aangeduid als agrarisch bouwperceel met de nadere aanduiding 'champignons'. Ter plaatse van deze aanduiding is uitsluitend een champignonbedrijf toegestaan. Per agrarisch bedrijf is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan.

Tevens geldt de aanduiding 'karakteristiek komgebied'. Dit houdt in dat het gebied ook is aangewezen ter behoud en herstel van de openheid van het karakteristieke komgebied.

Het planvoornemen voorziet in het realiseren van één nieuwe woning in ruil voor het slopen van vrijgekomen agrarische bebouwing (champignoncellen). De bestaande voormalige bedrijfswoning wordt tevens omgezet naar een burgerwoning (nummer 21). De agrarische gronden binnen het vigerende agrarische bouwperceel blijven als zodanig in gebruik en dienen als zodanig bestemd te worden. Een deel van de champignoncellen (oorspronkelijke bebouwing) blijft gehandhaafd, voor zover deze qua positionering, oppervlakte, inhoud en

hoogte (goot/bouw) voldoet aan de regels van het bestemmingsplan ten behoeve van bijgebouwen en/of vergunningsvrij bouwen. Het maakt daarbij niet uit of een bouwwerk bestaande bebouwing met een nieuwe schil of nieuw is. Dit planvoornemen past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk.

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt het initiatief onderbouwd. Dit dient ter verantwoording om het initiatief mee te kunnen nemen bij de actualisatie van het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2016'. In de regels wordt een gedetailleerde regeling van de nieuwe bestemmingen gegeven en wordt duidelijk wat de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied zijn. De verbeelding (plankaart) betreft een visuele weergave hiervan.

Hoofdstuk 2 Projectprofiel

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de omgeving van het plangebied en het planvoornemen binnen het plangebied zelf.

2.2 Gebiedsbeschrijving

De gemeente Maasdriel is gelegen in de Bommelerwaard, tussen de rivieren Maas en Waal. Binnen de gemeente zijn 11 dorpen aanwezig. Het plangebied beslaat het perceel Drielse Veldweg 23 in het buitengebied nabij Kerkdriel en Velddriel. De Drielse Veldweg loopt van oost naar west tussen Kerkdriel/Hoenzadriel en bedrijventerrein De Geerden bij de rijksweg A2 (Den Bosch - Utrecht).

De Bommelerwaard en de gemeente Maasdriel zijn te karakteriseren als een agrarisch cultuur- en rivierenlandschap. De bodemopbouw en de rivieren hebben het gebruik en de inrichting van het landschap beïnvloed. Het rivierenlandschap wordt gekenmerkt door uiterwaarden, stroomruggen, oeverwallen en komgronden.

Het plangebied is gelegen in een karakteristiek komgebied. De komgronden bestaan uit zware klei en klei met een moerige ondergrond. Door klink liggen deze gebieden lager dan de aangrenzende stroomruggen. De klei is slecht voor de waterhuishouding en het bodemgebruik bestaat dan ook vooral uit gras- en weilanden. De ruimtelijke karakteristiek van de komgronden wordt dan ook sterk bepaald door de open weidegebieden. De open gebieden worden ruimtelijk gecompartmenteerd door lange rijen populieren langs de wegen en de verspreid gelegen boerderijen. De kommen hebben een rationele strokenverkaveling en rechte wegenstructuur. Een groot deel van de wegen en waterlopen hebben een oost-west georiënteerde ligging.

Het plangebied ligt in het komgebied Drielse Broek ten zuidwesten van Kerkdriel. Aangezien de oeverwal ten zuiden van het Drielse Broek zo smal is, is ter plekke weinig bebouwing aanwezig. Hier bestaat nog een sterke visuele relatie met de rivier de Maas. Rondom en door het komgebied van het Drielsche Broek lopen een aantal wegen, die worden begeleid door karakteristieke laanbeplanting van populieren, waaronder ook de Drielse Veldweg.

Ter hoogte van het plangebied liggen enkele bebouwde percelen geclusterd bij elkaar. Naast onderhavig (voormalig) champignonbedrijf zijn op de percelen Drielse Veldweg 25 en 27 burgerwoningen aanwezig. Aan de overzijde van de straat is op het perceel Drielse Veldweg 4/4a een grondgebonden veehouderij gevestigd met daarnaast op Drielse Veldweg 6 een burgerwoning.

De woningen zijn allemaal vrijstaand en bestaan hoofdzakelijk uit één bouwlaag met een grote kap. De woningen zijn haaks gesitueerd op de weg. Naast deze woningen zijn op diverse percelen (voormalige) bedrijfsgebouwen aanwezig.

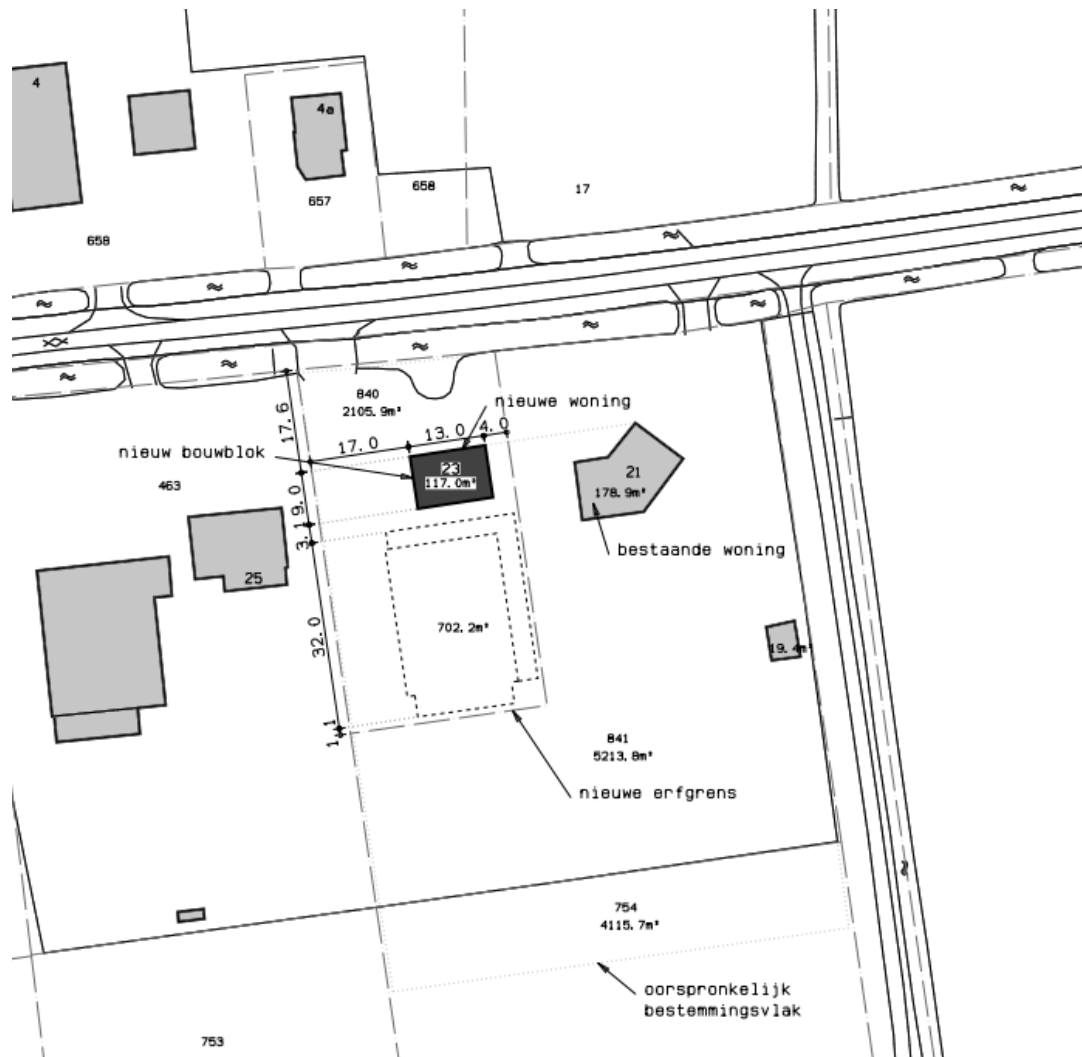
De omliggende gronden bestaan hoofdzakelijk uit open agrarische weidegronden. Op en rond de verschillende erven is hoogopgaande erfbeplanting aanwezig in de vorm van heesters en bomen.

2.3 Projectbeschrijving

2.3.1 Planvoornemen

Beoogd is het voormalige champignonbedrijf te saneren en de bedrijfsbebouwing in te zetten voor het realiseren van een vrijstaande woning op het perceel, op basis van het VAB-beleid. Daarnaast wordt de bestaande voormalige bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. De achterliggende gronden die onderdeel uitmaken van het vigerende agrarische bouwperceel zijn agrarisch in gebruik en blijven ook als zodanig agrarisch in gebruik.

De nieuw te realiseren woning is voorzien in de ruimte tussen de bestaande woningen 21 en 25. Om de woning te kunnen bouwen worden de voorste champignoncellen en alle voormalige agrarische bebouwing verwijderd. Een deel van de champignoncellen (oorspronkelijke bebouwing) blijft gehandhaafd, voor zover deze qua positionering, oppervlakte, inhoud en hoogte (goot/bouw) voldoet aan de regels van het bestemmingsplan ten behoeve van bijgebouwen en/of vergunningsvrij bouwen. Het maakt daarbij niet uit of een bouwwerk bestaande bebouwing met een nieuwe schil of nieuw is.



Situering beoogd bouwplan

2.3.2 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

Het plangebied is gelegen aan de Drielse Veldweg. Dit is een weg in het landelijk gebied waar een snelheidslimiet geldt van 80 km/u. Er zijn gevorderde voorbereidingen om het snelheidsregime terug te brengen naar 60 km/u. De procedure hiertoe wordt dit jaar nog gestart. Bij verdere uitwerking wordt hierop geanticipeerd. In westelijke richting is het bedrijventerrein De Geerden en de rijksweg A2 bereikbaar. In oostelijke richting zijn de dorpen Kerkdriel en Hoenzadriel te bereiken.

Het huidige perceel is reeds met 2 inritten ontsloten op de Drielse Veldweg. Deze inritten blijven gehandhaafd. In de ontsluiting van het perceel zal geen verandering optreden.

Parkeren

Het parkeren ten behoeve van de woningen vindt plaats op eigen terrein. Op basis van de gemeentelijke parkeernorm voor vrijstaande woningen is de parkeernorm 2 parkeerplaatsen, waarbij 2 langs elkaar geparkeerde auto's voor 1,7 parkeerplaats meetellen en achter elkaar geparkeerde auto's voor 1,3 parkeerplaats meetellen. Dit houdt concreet in dat er per woning op eigen terrein ruimte aanwezig moet zijn voor 3 parkeerplaatsen. Er wordt een minimale afstand van 7 meter tot de zijdelingse perceelsgrens voor de woning in achtgenomen en aan de zijkant langs de woning is voldoende ruimte aanwezig voor een oprit met een lengte van minimaal 20 tot 25 meter. Voor de te realiseren parkeerplaatsen is dermate voldoende ruimte aanwezig op het perceel van de nieuw te realiseren woning (nummer 23) als op het perceel van de bestaande woning (nummer 21).

Capaciteit

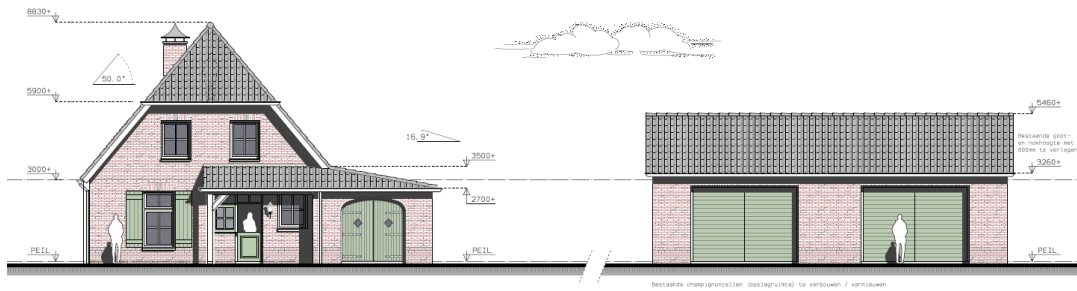
De Drielse Veldweg is een ontsluitingsweg door het buitengebied. Door het wegvallen van de activiteiten voor de champignoncultuur nemen de verkeersactiviteiten af. Dit heeft met name betrekking op vrachtverkeer dat niet meer op deze locatie hoeft te zijn. Daar tegenover staat de verkeersaantrekkende werking van de nieuwe woning. Voor een vrijstaande woning in het buitengebied is dit 7,8 tot 8,6 motorvoertuigen per etmaal.(ASVV2012). Dit is maar een beperkte toename van het verkeer ter plaatse terwijl het aandeel vrachtverkeer zal afnemen. De capaciteit van de Drielse Veldweg voldoet dan ook na realisatie van de nieuwe woning.

2.3.3 Landschappelijke inpassing

Door de sloop van een deel van de bestaande champignoncellen vindt naast de milieutechnische kwaliteitsverbetering ook een ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsverbetering plaats. Met het slopen van een gedeelte van deze champignoncellen en het verbouwen van het overgebleven deel, waarbij de bebouwing met 60 cm wordt verlaagd en een nieuwe schil krijgt die past bij de architectuur van haar omgeving, wijzigt het aanzicht van de bebouwing in het landschap en krijgt het 'achterterrein' een harmonieus ingepast karakter. De verbouwde bebouwing dient als bijbehorend bijgebouw conform de regels van het geactualiseerde bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2016'. De nieuwe woning wordt geclusterd met de bestaande woningen (nummer 21 en 25) direct aan de Drielse Veldweg.



Huidige situatie champignoncellen waarbij het voorste gedeelte wordt gesloopt



Beoogde situatie van woning en bijbehorend bijgebouw

Het woonperceel van de nieuwe woning wordt op vergelijkbare wijze en sfeer ingericht als het naastgelegen woonperceel (nummer 21). De woning wordt op het voorste deel van het perceel gesitueerd. Daarnaast wordt het voorste deel van de champignoncellen gesloopt. Een gedeelte van de bestaande bebouwing wordt verlaagd en voorzien van een nieuwe schil. Het beoogde bijgebouw na de verbouwing wordt qua architectuur harmonieus ingepast in haar omgeving. Het beoogde bijgebouw voldoet voor zover qua positionering, oppervlakte, inhoud en hoogte (goot/bouw) aan de regels van het bestemmingsplan ten behoeve van bijgebouwen en/of vergunningsvrij bouwen. Het maakt daarbij niet uit of een bouwwerk bestaande bebouwing met een nieuwe schil of nieuw is. De grond om de woning wordt verder ingericht als tuin. De gronden aan de achterzijde blijven weiland.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. In dit hoofdstuk wordt aangetoond dat het planvoornemen niet strijdig is met het voor het plangebied relevante nationale en provinciale beleid en dat het in lijn is met het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Maasdriel.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- de veranderende behoefte aan wonen en werken;
- de mobiliteit van personen;
- economische positie tussen de tien meest concurrerende landen vasthouden voornamelijk in de sectoren logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw;
- de bijzondere waarden (compacte steden omringd door open en natuurlijk landelijk gebied, cultuurhistorie en natuur) koesteren en versterken;
- waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater in verband met de klimaatverandering en stedelijke ontwikkeling;
- aandeel duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie moet worden vergroot;
- deregulering.

Om goed op deze ontwikkelingen en eisen in te spelen is een beleid nodig dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. Dit vraagt een grondige actualisatie van de bestaande beleidsnota's voor ruimte en mobiliteit. De structuurvisie voorziet hierin door overheden, burgers en bedrijven de ruimte te geven om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zich meer richten op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van belangen voor Nederland als geheel. Het Rijk ziet verder toe op de deregulering waarmee jaarlijks vele miljoenen euro's kunnen worden bespaard.

De provincies en gemeenten zullen afspraken maken over verstedelijking, groene ruimte en landschap. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit en zet de gebruikers centraal. Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte zelf maatwerk te leveren. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en

veilig Nederland.

Hiertoe zijn voor de middellange termijn (2028) drie doelen gesteld:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van het plangebied door het realiseren van één nieuwe woning in ruil voor het amoveren van vrijgekomen agrarische bebouwing (champignoncellen). De bestaande voormalige bedrijfswoning wordt tevens omgezet naar een burgerwoning en de agrarische gronden die onderdeel uitmaken van het vigerende agrarische bouwperceel worden overeenkomstig het huidige agrarische gebruik bestemd.

De SVIR voorziet niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit de SVIR gelden. Het plan voor het realiseren van een vrijstaande woning ter plaatse in ruil voor het slopen van op het perceel aanwezige champignoncellen en de herbesteding van de voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning en de aansluitende agrarische gronden, sluit verder aan bij de geformuleerde doelstellingen ten aanzien van het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving door herontwikkeling van een vrijkomende locatie van een vrijgekomen agrarisch bedrijf in het buitengebied van de gemeente Maasdriel. Door de beoogde beeldkwaliteit en inpassing vindt aansluiting bij de bestaande c.q. verstrekking van lintbebouwing aan de Drielse Veldweg plaats.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De SVIR (zie paragraaf 3.2.1) bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Met het Barro geeft het Rijk algemene regels voor bestemmingsplannen. Doel van dit Besluit is bepaalde onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken.

Door middel van het Barro worden voor een aantal specifieke onderwerpen algemene regels gesteld ten behoeve van de verwerking in bestemmingsplannen. In het SVIR is aangegeven wat het nationale belang is van het stellen van regels voor deze onderwerpen. Het Barro stelt

in eerste instantie regels voor het project Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, grote rivieren, de Waddenzee en het waddengebied, defensie en erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Op een later moment zal het besluit worden aangevuld met andere onderwerpen uit de SVIR.

De algemene regels in het Barro hebben vooral een conserverend/beschermend karakter waardoor geformuleerde nationale belangen niet belemmerd worden door ontwikkelingen die middels bestemmingsplannen mogelijk worden gemaakt. Voor een aantal onderwerpen geeft het Barro de opdracht dan wel de mogelijkheid aan provincies om bij provinciale verordening regels te stellen.

Onderhavig planvoornemen voorziet het realiseren van een vrijstaande woning ter plaatse in ruil voor het slopen van op het perceel aanwezige champignoncellen en de herbesteding van de voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning en aangrenzende agrarische gronden. Het Barro voorziet niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit de Barro gelden.

3.2.3 Natura 2000

Natura 2000 is een Europees netwerk van natuurgebieden met als doel het ontwikkelen en in stand houden van soorten en ecosystemen die belangrijk zijn voor Europa. Deze gebieden zijn aangewezen op basis van de Natuurbeschermingswet en de Vogel- en Habitatrichtlijnen. Het beleid houdt echter niet bij de landsgrenzen op, dieren en planten trekken zich immers niets aan van landsgrenzen.

Er zijn drie thema's die centraal staan bij Natura 2000, te weten beleven, gebruiken en beschermen. Beleven houdt in dat er ruimte wordt gecreëerd voor recreatie. Recreatie en natuurontwikkeling in dezelfde omgeving betekent echter wel dat er goede afspraken gemaakt moeten worden. Met gebruiken wordt bedoeld dat de natuur naast haar schoonheid ook economisch functioneel is. Wonen, werken en recreëren in een mooie omgeving is het streven, waarbij economie en ecologie met elkaar in balans dienen te zijn. Beschermen wil zeggen het duurzaam beschermen van flora en fauna. Het ideaalbeeld wordt bereikt wanneer de drie thema's in combinatie met elkaar zonder problemen van toepassing kunnen zijn op natuurgebieden.

Voor ieder definitief aangewezen Natura 2000-gebied dient een beheersplan opgesteld te worden met een looptijd van zes jaar. Een dergelijk beheersplan wordt opgesteld in goed overleg met eigenaren, beheerders en betrokken overheden (met name gemeenten, waterschappen en provincies). Het plan geeft weer wat er moet gebeuren om de gestelde doelen te bereiken en wie daarvoor verantwoordelijk is. Gemeenten zijn verplicht om beheersplannen ten aanzien van Natura 2000-gebieden door te laten werken in het betreffende bestemmingsplan, indien een dergelijk gebied (gedeeltelijk) binnen het plangebied valt.

Het plangebied ligt op een afstand van circa 5,5 kilometer van het Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. Van eventuele negatieve effecten van het planvoornemen op dit Natura

2000-gebied is gezien deze grote afstand echter geen sprake. Het planvoornemen betreft het realiseren van een vrijstaande woning ter plaatse in ruil voor het slopen van op het perceel aanwezige champignoncellen en de herbestemming van de voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning en aangrenzende agrarische gronden. Dit betreft een relatief kleinschalige ingreep, waarbij sprake is van een kwaliteitsverbetering door het slopen van de champignoncellen. Er is hierdoor van een significante externe werking geen sprake is. Het Natura 2000-beleid legt derhalve geen restricties op aan het planvoornemen.

Tevens wordt in dit kader verwezen naar paragraaf 4.10. In deze paragraaf is nader in gegaan op de gebiedsbescherming en soortenbescherming in het kader van de Flora en faunawet.

3.2.4 Ladder van duurzame verstedelijking

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij ruimtelijke ontwikkelingen sprake zijn van zorgvuldig ruimtegebruik en overprogrammering worden voorkomen. Door middel van de 'ladder van duurzame verstedelijking' (kortweg: duurzaamheidsladder) vindt een toetsing plaats. De ladder bestaat uit drie treden:

1. Behoeft: voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte waarin nog niet elders in de regio is voorzien. Het kan zowel om een kwantitatieve als kwalitatieve behoefte gaan.
2. Binnen- of buitenstedelijk: indien er sprake is van een actuele regionale behoefte, dan moet worden beoordeeld of deze in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden gerealiseerd, eventueel door benutting van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformaties van bestaande locaties;
3. Bereikbaarheid met meerdere modaliteiten: indien gekozen moet worden voor een locatie buiten het stedelijke gebied, dan gaat de voorkeur uit naar een plek die (in de toekomst) bereikbaar is via verschillende vervoerswijzen.

Uit de redactie van artikel 6.1.2, lid 2 Bro blijkt dat de ladder slechts van toepassing is op ruimtelijke besluiten die een 'stedelijke ontwikkeling' mogelijk maken. Dit begrip is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Uit de jurisprudentie die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de ladder blijkt dat de Afdeling een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zo heeft de Afdeling ten aanzien van woningbouwplannen geoordeeld dat de realisatie van 1 woning (AbRvS 14 januari 2014, nr 201308263/2/R4), 4 woningen (AbRvS 27 augustus 2014, nr 201311233/1/R4), 6 woningen, waarvan 3 rechtstreeks bestemd en 3 eerst na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid (Vz AbRvS 4 juni 2014, nr 201401129/1/R4) of 10 woningen, behoudens samenhang met een groter woningbouwproject (AbRvS 4 maart 2015, nr. ECLI:NL:RVS:2015:653), niet zijn aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Ook een plan dat voorzorg in een bedrijfsbestemming met een oppervlakte van ca 2.360 m² en de mogelijkheid een bedrijfsgebouw van maximaal 400 m² te realiseren is door de Afdeling niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro, vanwege de beperkte omvang en de beperkte gebruiksmogelijkheden (AbRvS 23 juni 2014, nr 201306183/1/R3, JM 2014/83 m. nt. R. van Bommel). Voorts is in het

kader van dit advies van belang dat de Afdeling de realisatie van aanlegsteigers ten behoeve van een jachthaven, in combinatie met een beperkte uitbreiding van een bestaande bedrijfsloods niet heeft aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling (AbRvS 30 juli 2014, nr 201402114/2/R4).

Uit de diverse uitspraken blijkt dat voor woningbouw de minimum omvang ligt rond de 10 woningen. Het planvoornemen betreft het realiseren van een vrijstaande woning ter plaatse in ruil voor het slopen van op het perceel aanwezige champignoncellen en de herbestemming van de voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning en aangrenzende agrarische gronden. Gelet op het beperkt aantal woningen, namelijk 1, is het planvoornemen niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de duurzaamheidsladder is dan ook niet noodzakelijk.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Gelderland

Het beleid van de provincie Gelderland is verwoord in de Omgevingsvisie Gelderland. Deze Omgevingsvisie Gelderland is door Gedeputeerde Staten vastgesteld op 9 juli 2014. De actualisatie van dat plan is vastgesteld op 11 november 2015. In de Omgevingsvisie wordt gesteld door de provincie dat initiatieven voor functieverandering de aanwezige en te ontwikkelen economie en gebiedskwaliteiten versterkt moeten worden. Dit kunnen initiatieven zijn voor wonen en werken. Bijvoorbeeld bij functieverandering of nieuwe landgoederen. Dat betekent: initiatieven koesteren als kans en niet vooraf ontwikkelingen uitsluiten, maar mogelijkheden zoeken.

Daarvoor dragen in eerste instantie de initiatiefnemers zelf de verantwoordelijkheid. De provincie voert een beperkte regie op wonen en werken in het buitengebied, namelijk door: kwalitatieve proceskaders aan te geven om te komen tot locatiekeuzes; en daarbij ondersteuning te bieden in de vorm van kennis in de vorm van begeleiding en inspiratie. Voorwaarde daarbij is dat een initiatief in het buitengebied dat het 'nieuwe rood' in het buitengebied een kwaliteitsverbetering moet zijn in het gebied.

Een kwaliteitsverbetering wil zeggen dat er sprake is van sloop en of hergebruik van vrijkomende bebouwing (functieverandering) of ontwikkeling van nieuwe natuur. De rood-rood en rood-groenverhoudingen van de nieuwe situatie ten opzichte van de oude situatie bepalen de aanvaardbaarheid.

Voor nieuwe stedelijke functies in het buitengebied geldt dat deze afgewogen worden in het licht van de Ladder voor duurzaam ruimtegebruik. Ook bij nieuwe landgoederen en functieverandering. Hiermee krijgen functies een plek die in principe ook in bestaande steden en dorpen gelokaliseerd kunnen worden. In deze gevallen zal de behoefte (Gelderse ladder) aangetoond moeten worden. Bijvoorbeeld de behoefte aan 'landelijk wonen'. Dit betekent dat onderbouwd wordt waarom de woningen niet in de bestaande steden en dorpen gebouwd worden.

De Gelderse regio's kregen met het Streekplan 2005 de mogelijkheid voor een regionale invulling van het beleidskader voor functieverandering van agrarische gebouwen. Deze invulling werd door het college van Gedeputeerde Staten geaccordeerd. De provincie kiest voor een andere rol. Zij vraagt geen apart beleidskader om door de provincie vast te stellen, maar juicht toe dat hierover beleid en afspraken in regionaal verband zijn gemaakt of verder worden gemaakt.

Het planvoornemen betreft het realiseren van een vrijstaande woning ter plaatse in ruil voor het slopen van op het perceel aanwezige champignoncellen en de herbestemming van de voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning en aangrenzende agrarische gronden. Ten behoeve van dit planvoornemen worden de bestaande agrarische bedrijfsgebouwen en champignoncellen gedeeltelijk gesloopt. Een deel van de champignoncellen (oorspronkelijke bebouwing) blijft gehandhaafd, voor zover deze qua positionering, oppervlakte, inhoud en hoogte (goot/bouw) voldoet aan de regels van het bestemmingsplan ten behoeve van bijgebouwen en/of vergunningsvrij bouwen. Het maakt daarbij niet uit of een bouwwerk bestaande bebouwing met een nieuwe schil of nieuw is. Het geheel wordt daarmee ingepast in de ter plaatse aanwezige ruimtelijke structuur. Een gedeelte van maximaal 50 m² van de champignoncellen blijft behouden en wordt verbouwd en in gebruik genomen als vrijstaand bijgebouw behorende bij de woning. Met dit planvoornemen vindt er een dermate kwaliteitsverbetering in het gebied plaats, dat er sprake is van een aanvaardbare invulling van de locatie.

In het geval van onderhavig planvoornemen is het regionale woonprogramma voor de regio Rivierenland van toepassing. In de volgende paragraaf (3.4) wordt aangetoond dat het voorgenomen woningbouwplan past binnen de gestelde kwalitatieve en kwantitatieve kaders voor woningbouw.

3.3.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland is de juridische vertaling van de Omgevingsvisie Gelderland en bevat derhalve onderwerpen die in de visie naar voren komen. Op 9 juli 2014 is de Omgevingsverordening Gelderland door Provinciale Staten vastgesteld. De actualisatie hiervan is op 11 november 2015 vastgesteld.

De verordening bevat algemene regels waaraan gemeenten zich dienen te houden bij het opstellen van bestemmingsplannen en het verlenen van omgevingsvergunningen waarbij afgeweken wordt van bestemmingsplannen. Ook wordt in de omgevingsverordening geregeld op welke wijze het regionaal ruimtelijk overleg, waarin afspraken worden gemaakt over verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen), wordt georganiseerd.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het verwevingsgebied. Dit zijn gebieden waarbinnen meerdere functies in verweven vorm voorkomen en waarin uitbreiding en hervestiging van niet grondgebonden veehouderijbedrijven onder voorwaarden is toegestaan. Nieuwvestiging van niet - grondgebonden veehouderijbedrijven is verboden. Dit is met onderhavig planvoornemen niet aan de orde. Het betreft uitsluiten de herbestemming van een

voormalige champignonkwekerij waarvan de bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd en waarbij naast de voormalige bedrijfswoning een nieuwe woning wordt gerealiseerd. De resterende gronden van het voormalige bouwblok voor de champignonkwekerij worden conform het feitelijke agrarische gebruik bestemd tot agrarisch.

In de verordening wordt ook gesteld dat in het landelijk gebied geen functies mogen worden toegestaan die agrarische bedrijven belemmeren in hun bedrijfsvoering. In de nabijheid van het plangebied is één agrarisch bedrijf aanwezig. In paragraaf 4.6 en 4.7 wordt nader ingegaan op het planvoornemen in relatie tot omliggende (agrarische) bedrijven. Hierin wordt geconcludeerd dat op basis van de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Maasdriel' een afstand dient te worden aangehouden van 25 meter. Aan deze vaste afstand wordt voldaan. De afstand tussen de voorgevel van de nieuw te realiseren woning en de agrarische bedrijfsbestemming van de melkveehouderij bedraagt circa 32 meter.

Echter aan de zuidzijde van deze melkveehouderij is een sleufsilos voor kuilvoer aanwezig. Het Activiteitenbesluit milieubeheer stelt hiervoor een afstandseis van minimaal 25 meter in het buitengebied vast. Een aanvullende eis wordt gesteld wanneer de kuilvoeropslag plaatsvindt op minder dan 50 meter afstand. Deze situatie is hier van toepassing aangezien de kuilvoerplaat op ongeveer 42 meter van de te realiseren woning is gelegen. Deze extra eis houdt in dat het kuilvoer op de kuilvoerplaat afgedekt dient te zijn, met uitzondering van de periode dat veevoeder aan de veevoeropslag wordt toegevoegd of onttrokken (artikel 3.46 Activiteitenbesluit). In de praktijk wordt deze kuilvoeropslag reeds afgedekt. Dit is momenteel op vrijwillige basis. Na realisatie van de woning wordt het afdekken van het kuilvoer verplicht. Hierover zijn nadere afspraken gemaakt met de eigenaar van het betreffende agrarische bedrijf. Deze nadere afspraken zijn vastgelegd in een overeenkomst (d.d.....) tussen beide partijen.

Het planvoornemen vormt daarmee dan ook geen belemmering voor dit agrarische bedrijf. Daarmee past het planvoornemen binnen de regels van de verordening, onder de voorwaarde dat de kuilvoeropslag afgedekt dient te worden.

3.4 Regionaal en gemeentelijk woningbouwbeleid

Op 14 april 2016 is het gemeentelijk woningbouwprogramma 2015-2025 vastgesteld. Binnen dat beleid is een reservering opgenomen voor het toekennen van woningen op incidentele basis. De realisatie van deze woning past binnen die betreffende reserves.

3.5 Regionale en gemeentelijke VAB-regeling

Binnen de regio Rivierenland is door de samenwerkende gemeenten het 'beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied' opgesteld. Vanuit de agrariërs zelf maar ook vanuit de gemeenten bestaat de wens vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen te hergebruiken voor andere doeleinden. Om verschillende redenen willen gemeenten hier mogelijkheden voor bieden maar wel onder een aantal voorwaarden opdat de kwaliteit en het karakter van het buitengebied in stand blijven. In dit beleidskader worden de voorwaarden beschreven waaronder hergebruik van agrarische bedrijfsgebouwen voor andere functies mogelijk is. Daarnaast willen gemeenten het vrijkomen van agrarische bedrijfsgebouwen aangrijpen om de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied te vergroten.

Er zijn uitgangspunten waaraan hergebruik en functieverandering van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied aan moet voldoen. Deze zijn opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.

In ruil voor de sanering van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied worden verruimde mogelijkheden geboden voor de bouw van nieuwe woongebouwen of de verbouw van een deel van de vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen tot woningen. Door de opbrengsten van een extra bouwkael in te zetten voor de sloop van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing en landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing wordt de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied per saldo vergroot.

Afhankelijk van de hoeveelheid te slopen bedrijfsgebouwen mag/mogen:

- de vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen verbouwd worden tot één of meerdere wooneenheden;
- een nieuw woongebouw met meerdere wooneenheden worden gebouwd;
- een nieuw bijgebouw worden opgericht;
- de bestaande woning naar inhoud worden vergroot.

Het planvoornemen wordt uitgevoerd op basis van de VAB-regeling. Beoogd is ontsierende, vrijgekomen bedrijfsbebouwing in het buitengebied te slopen en in ruil daarvoor een functieverandering naar wonen te realiseren. Echter, met het planvoornemen werd niet voldaan aan de sloopdrempel voor het realiseren van een vrijstaande woning zoals opgenomen in het bestemmingsplan. De gemeente heeft aanleiding gezien om een aanvulling op het geldende VAB-beleid vast te stellen (door de raad vastgesteld op 5 maart 2015).

Deze aanvulling houdt onder meer in dat de sloopdrempel voor het realiseren van een vrijstaande woning wordt verlaagd van 800 m² kapitaalintensieve bebouwing naar 400 m² en de sloop drempel voor een vrijstaande woning gelijk te stellen aan de drempel voor een woongebouw. Omdat in dit geval meer dan 400 m² wordt gesloopt kan, met gebruikmaking van het aanvullende beleid, wel tegemoet worden gekomen aan de sloopdrempel.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt gemotiveerd en verantwoord hoe aan de gestelde

voorwaarden wordt voldaan. Het is wenselijk de voormalige bedrijfsbebouwing niet meer in te zetten voor hergebruik door een agrarische functie. De functieverandering voldoet aan alle wet- en regelgeving en leidt niet tot belemmeringen voor omliggende (agrarische) bedrijven. De nieuwe bebouwing wordt ruimtelijk goed ingepast in de omgeving. Deze wordt grotendeels aan het zicht onttrokken door de belendende bebouwing in de vorm van de bestaande woningen en het deel van de champignoncellen dat gehandhaafd blijft. Door de sloop van bestaande champignoncellen vindt ter plaatse reeds een kwaliteitsverbetering plaats. Verder wordt het achterste deel van het woonperceel ingericht als tuin, welke door middel van een groensingel afgeschermd wordt. De nieuwe woning wordt ontsloten op de Drielse Veldweg, zodanig dat de verkeersveiligheid gewaarborgd wordt. Van buitenopslag of detailhandel is met het planvoornemen geen sprake.

Met het planvoornemen wordt ter plaatse vanuit de gedachte van VAB de gewenste ruimtelijke kwaliteit gerealiseerd. Omdat het aanvullende beleid (vastgesteld 5 maart 2015) nog niet is belegd in een bestemmingsplan is herziening van het bestemmingsplan nodig om voorliggend planvoornemen planologisch-juridisch mogelijk te maken.

3.6 Gemeentelijk beleid

3.6.1 Structuurvisie gemeente Maasdriel

De structuurvisie (vastgesteld 20 oktober 2011) moet fungeren 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 nadrukkelijk de gemeentelijke ambitie 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. Voorliggende structuurvisie vervult een functie als grondpolitiek instrument. De nieuwe Wro (met name het onderdeel Grondexploitatiewet) biedt de mogelijkheid om via een structuurvisie bij particuliere ontwikkelingen de programmatisch invulling van het woningbouwprogramma en het kostenverhaal van bovenplanse kosten beter af te dwingen. De gemeente Maasdriel wil de structuurvisie hiervoor ook benutten.

De structuurvisie verschaft helderheid over het ruimtelijk beleid van de gemeente Maasdriel en de wijze waarop zij deze tot uitvoering wil brengen. Deze helderheid is gewenst voor inwoners en ondernemers en ook voor andere (semi-)overheden en maatschappelijke partners. De gemeente Maasdriel beoogt met de opstelling van de structuurvisie meerdere inhoudelijke en procesmatige doelen te bereiken:

- integrale visievorming voor de lange termijn;
- bijeenbrengen en afwegen van belangen (inhoudelijk en procesmatig);
- toetsings- en inspiratiekader voor ruimtelijke beslissingen;
- 'bottom-up' voor regionale en provinciale planvorming;
- 'top-down' voor ruimtelijke initiatieven;
- basis voor uitwerking in sectoraal beleid en in juridisch-planologische kaders (zoals bestemmingsplannen);
- basis voor uitvoering: stellen locatie-eisen, verhalen bovenplanse kosten, vestigen voorkeursrecht.



Ruimtelijk Casco structuurvisie

Op verschillende locaties zal (agrarisch) vastgoed, zoals in onderhavige situatie beschikbaar komen. Deze vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing (VAB) dient zoveel mogelijk behouden te blijven, waar dit het karakter van het gebied bepaalt. Voor deze vrijkomende agrarische bebouwing kan ingezet worden op functieverandering of verbredingsactiviteiten. Waar sprake is van niet beeldbepalende bebouwing is sloop denkbaar in ruil voor ontwikkelingsrechten elders (Ruimte-voor-Ruimte-constructie).

Binnen de gebieden die grotendeels als komen zijn aangeduid, is een tweetal gebieden aangegeven waarvoor geldt dat ze als grotere eenheid van belang zijn. Met name voor ontwikkelingen die hier plaats mogen vinden, geldt dat de inzet vooral gericht is op het openhouden van het landschap. De karakteristieke openheid is hierbij uitgangspunt. Dit gebeurt in combinatie met een verdere ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden, zoals die voor weidevogels en ganzen. Het behouden en versterken van natuur- en landschapswaarden en de karakteristieke verkavelingspatronen is ook vanuit cultuurhistorisch en ecologisch oogpunt zeer gewenst. Andere functies en ontwikkelingen worden zoveel mogelijk geweerd en/of beperkt qua ruimtebeslag en andere eigenschappen

die de openheid in gevaar brengen.

Met onderhavig planvoornemen wordt invulling gegeven aan de herstructurering van een bestaande agrarische bedrijfslocatie van een voormalig champignonbedrijf. Met het planvoornemen wordt beoogd om een kwaliteitsverbetering te bewerkstelligen door de sloop van de champignoncellen en de realisatie van één nieuwe vrijstaande woning die samen met de bestaande voormalige bedrijfswoning ruimtelijk worden ingepast. De aanwezige gebiedsverstorende functie komt hiermee te vervallen en het geheel wordt door de inpassing onderdeel van de inpassing in de bestaande ruimtelijke structuur. Daarmee sluit het planvoornemen aan op de structuurvisie van de gemeente Maasdriel.

Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

4.1 Algemeen

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente Maasdriel is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen. In dit hoofdstuk wordt aangetoond dat in milieutechnisch opzicht geen belemmeringen bestaan voor het planvoornemen.

4.1.1 Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage

De voorgenomen activiteiten ter plaatse kunnen via een tweetal sporen leiden tot de plicht tot het uitvoeren van milieueffectrapportage (m.e.r.). Het eerste spoor is via de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Het nieuwe Besluit m.e.r. is op 1 april 2011 in werking getreden. Een milieueffectrapportage is bij dit spoor verplicht voor besluiten van de overheid over initiatieven van particulieren of marktpartijen, zoals bij de bouw van woonwijken, de aanleg van auto(snel)wegen, spoorwegen, vliegvelden, pijpleidingen voor gas of olie en (stuw)dammen.

Een m.e.r. kan ook verplicht zijn voor plannen van de overheid, zoals een bestemmingsplan. Ingevolge het Besluit milieueffectrapportage (verder: Besluit m.e.r.) wordt getoetst of het bestemmingsplan voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

De kenmerken van het project

Voor de situering wordt verwezen naar paragraaf 1.2. De omvang van het plangebied bedraagt in totaal ongeveer 1,15 hectare. Als gevolg van de bestemmingswijziging van champignonkwekerij naar wonen en agrarisch (conform het feitelijk gebruik) zijn er geen zaken aan de orde op het gebied van het productieproces, gebruikte stoffen en technologieën (en de daarvan afgeleide afvalproductie, gebruik van grondstoffen, verontreiniging, hinder en risico's). Het planvoornemen is aan te merken als een ruimtelijke georiënteerd project als bedoeld onder activiteit D 11.2 (stedelijk ontwikkelingsproject). Als gevolg van het planvoornemen zal ter plaatse sprake zijn van een kwaliteitsverbetering aangezien de activiteiten van de thans aanwezige champignonkwekerij worden beëindigd in ruil voor de realisatie van woningbouw (1 bestaande woning (voormalige bedrijfswoning) en 1 nieuwe woning). Hierdoor zal de verkeersaantrekkende werking nadrukkelijk afnemen. Gezien de ligging van het plangebied in een kleine cluster van bebouwing in het buitengebied van de gemeente Maasdriel zal geen sprake zijn van mogelijke cumulatieve-effecten met andere nabij gelegen projecten. In de directe omgeving zijn verder namelijk geen ontwikkelingen voorzien.

Plaats van het project

Het plangebied van het planvoornemen is gelegen in het buitengebied van de gemeente Maasdriel. De locatie maakt onderdeel uit van een kleine cluster van bebouwing, bestaande uit woningen en een melkveehouderij (overzijde) in het open agrarisch gebied. Beschermende natuurgebieden zijn op relatief grote afstand gelegen (zie paragraaf 4.10.2). Zoals aangegeven is ter plaatse van het plangebied sprake van een kwaliteitsverbetering door de beëindiging van de activiteiten van de champignonkwekerij. Dit uit zich met name in de afname van de verkeersaantrekkende werking (met name vrachtverkeer) en de afname van geur voor zover daarvan sprake was, waardoor de effecten op de omgeving positief zijn. .

Kenmerken van de potentiële effecten

Als gevolg van het beëindigen van de champignonkwekerij neemt de verkeersaantrekkende werking ter plaatse af. Dit heeft een positief effect op geluid, lucht en natuur. Ook de mogelijke geurhinder als gevolg van de champignonkwekerij stopt. Door de bestemmingswijziging naar wonen en agrarisch met waarden (ter plaatse van de gronden die als zodanig in gebruik zijn) wordt een nieuwe onomkeerbare situatie gerealiseerd met het planvoornemen. Er is hierdoor geen sprake van nadelige milieugevolgen maar juist van een kwaliteitsverbetering ter plaatse, zowel voor de locatie zelf als de directe omgeving.

Conclusie

De herbestemming van de voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning en de realisatie van één nieuwe woningbouwkavel betreft geen activiteit die voorkomt op lijst C of D. Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieueffecten optreden. Er is zelfs sprake van een kwaliteitsverbetering door de sloop van de bestaande champignoncellen. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de volgende paragrafen zijn opgenomen. Voor het bestemmingsplan is dan ook geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

4.1.2 Natuurbeschermingswet en de Wet Milieubeheer

Het tweede spoor op basis waarvan de plicht tot het uitvoeren van milieueffectrapportage (m.e.r.) aanwezig kan zijn is via de Natuurbeschermingswet en de Wet Milieubeheer. Indien niet (op voorhand) kan worden uitgesloten dat de voorgenomen activiteit significant negatieve effecten heeft op een Natura 2000-gebied, dient een zogenaamde passende beoordeling te worden uitgevoerd. Dit leidt automatisch ook tot de verplichting een m.e.r.-procedure te doorlopen, waarvan de passende beoordeling (of de conclusies ervan) onderdeel uitmaakt.

Ondermeer teneinde te beoordelen of sprake is van significante effecten, is een quickscan natuurtoets uitgevoerd (zie voorts paragraaf 4.10, waaruit is gebleken dat nader onderzoek naar natuurwaarden niet nodig is). Daarnaast is in paragraaf 3.2.3 reeds verantwoord dat aangezien de beoogde plannen geen directe relatie hebben met de beschermde gebieden en gezien tussenliggende afstand tussen het plangebied en deze gebieden, negatieve

effecten op het Natura 2000-gebied en de EHS als gevolg van de beoogde plannen zijn uit te sluiten.

Hiermee kan worden geconcludeerd dat ook bij dit spoor geen sprake is van significante effecten, die een m.e.r.(beoordelings)plicht noodzakelijk maken.

4.2 Bodemkwaliteit

Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om in de toelichting bij een bestemmingsplan een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Zo mag een eventuele aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem en mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet.

Ter plaatse van het champignonbedrijf is ten gevolge van de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten in 1999 een eindsituatieonderzoek (CBB, rapportnummer 3005761, februari 1999) uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de gehalten van een aantal onderzochte stoffen de streefwaarde overschrijden. Geen van deze gehalten overschrijdt de tussenwaarde (zijnde de waarde waarboven vanuit de Wet bodembescherming de uitvoering van nader onderzoek nodig zou zijn). De groepsparameter EOX, die volgens de Wbb een trigger-functie heeft voor de aanwezigheid van organohalogenverbindingen overschrijdt de detectiegrens.

Gelet op voornoemde onderzoeksresultaten en het feit dat ter plaatse sinds 1999 geen bedrijfsmatige activiteiten meer hebben plaatsgevonden, wordt in eerste instantie een aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht. Wel is op de somparameter EOX geanalyseerd. Echter, in het onderzoek uit 1999 zijn niet de veelvoudig in de champignonteelt gebruikte bestrijdingsmiddelen organochloorbestrijdingsmiddelen en chloorfenolen geanalyseerd. Om hierin nu inzicht te verkrijgen is ter plaatse van de voormalige champignonteelt een historisch bodemonderzoek (Econsultancy, rapportnummer 15061474, 2 februari 2015) uitgevoerd.

Uit dit historisch vooronderzoek blijkt dat er sprake is van voormalige en/of huidige bodembelasting op de locatie, waardoor het vermoeden van bodemverontreiniging aanwezig is. Dit in verband met de bedrijfsmatige activiteiten (champignonteelt, boven- en ondergrondse opslag van olieproducten). Verder zijn er geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de onderzoekslocatie te verwachten.

Op basis van het historisch onderzoek wordt geconcludeerd, dat binnen de onderzoekslocatie diverse deellocaties onderzocht dienen te worden. In de onderstaande tabel zijn de onderzoeksstrategieën die van toepassing zijn op de betreffende deellocaties weergegeven.

Deellocatie	Oppervlakte	Verwachte stoffen	Onderzoeksstrategie
A: Voormalige champignonkwekerij	1.150 m ²	OCB en chloorfenolen	VED-HE
B: Voormalige ondergrondse opslagtank	< 10 m ²	minerale olie	VEP-OO
C: Bovengrondse opslagtank	< 10 m ²	minerale olie	VEP
D: Bezinkput	< 10 m ²	OCB en chloorfenolen	VEP
X: Overige terreindeel	1.000 m ²	-	ONV

Onderzoeksstrategieën volgens NEN-5740:

ONV	: Onverdacht
VEP	: Verdacht, plaatselijke bodembelasting, uitgezonderd ondergrondse opslagtanks
VEP-OO	: Verdacht, plaatselijke bodembelasting, één of meer ondergrondse opslagtank(s)
VED-HE	: Verdacht, diffuse bodembelasting, heterogene verontreiniging

Tabel onderzoekstrategieën deellocaties

Het doel van het verkennend bodemonderzoek in deze situatie is vast te stellen of de voormalige bedrijfsmatige activiteiten hebben geleid tot gehalten aan verontreinigende stoffen boven de achtergrondwaarde of het geldende achtergrondgehalte.

Naar aanleiding van de resultaten van het uitgevoerde historische bodemonderzoek is een nieuw verkennend bodemonderzoek (Bodeminzicht, projectnummer B1616, 20 januari 2016) uitgevoerd. Uit dit onderzoek is vervolgens het volgende gebleken.

Resultaten champignonkwekerij en bovengrondse opslagtank

Ter plaatse van de bovengrondse opslagtank (BG1) is een gehalte aan minerale olie gemeten boven de achtergrondwaarde. In het grondwater ter plaatse van de opslagtank is een gehalte aan minerale olie gemeten boven de streefwaarde. De verhogingen aan minerale olie in de bovengrond en het grondwater zijn gerelateerd aan de opslag van huisbrandolie. De verhogingen zijn marginaal en behoeft geen nader onderzoek.

In de bovengrond ter plaatse van de champignonkwekerij (BG3, BG4 en BG5) en het grondwater ter plaatse van peilbuis 13 zijn somparameters aan chloorfenolen en OCB's weergegeven boven de achtergrondwaarden, terwijl de afzonderlijke componenten de detectiegrens niet overschrijden. De overschrijdingen zijn het gevolg van rekenkundige tekortkoming en vormen geen aanleiding voor het verrichten van nader bodemonderzoek.

In het mengmonster BG4 zijn gehalten aan nikkel en kobalt gemeten boven de achtergrondwaarden. De overschrijdingen zijn marginaal en behoeft geen nader onderzoek.

Resultaten bezinkput

Ter plaatse van de bezinkput (OG1 slibput) zijn geen daadwerkelijke gehalten gemeten boven de achtergrondwaarden. De overschrijdingen aan somparameters OCB's en chloorfenolen in grond en grondwater zijn het gevolg van rekenkundige tekortkoming en vormen geen

aanleiding voor het verrichten van nader bodemonderzoek. In het grondwater uit de bestaande peilbuis ter plaatse van de bezinkput (04a) is een gehalte aan barium gemeten boven de streefwaarde. De verhoging aan barium is toe te schrijven aan een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde. De overschrijding is marginaal en behoeft geen nader onderzoek.

Resultaten overig terrein

In de zintuiglijk schone boven- en ondergrond van de vaste bodem ter plaatse van het overig terrein (BG2 en OG2) zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden. In het grondwater ter plaatse van peilbuis 07 is een gehalte aan barium gedetecteerd boven de streefwaarde.

Conclusie en advies

- De hypothese verdacht ter plaatse van de champignonkwekerij en de bezinkput voor bestrijdingsmiddelen en chloorfenolen in grond en/of grondwater wordt verworpen. Er zijn geen gehalten aangetoond boven de detectiegrens.
- De hypothese verdacht ter plaatse van de bovengrondse opslagtank voor minerale olie in grond en/of grondwater wordt bevestigd. De aangetoonde gehalten aan minerale olie vormen echter geen aanleiding tot nader onderzoek.
- De hypothese onverdacht ter plaatse van het overig terrein wordt bevestigd.
- Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek.
- De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingsplanwijziging en nieuwbouw van een woning.

De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.

4.3 Geluid

4.3.1 Wet geluidhinder

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh voorziet rond (gezoneerde) industrieterreinen, langs wegen en langs spoorwegen in zones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van de voorgenoemde geluidsbronnen. Indien een bestemmingsplan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, of indien het plan een nieuwe geluidsbron of wijziging van een bestaande geluidsbron (aanpassing weg) mogelijk maakt, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.3.2 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wet geluidhinder is bepaald welke wegen zoneplichtig zijn en welke omvang een zone van de betreffende weg heeft.

Het planvoornemen maakt een geluidsgevoelige object (woning) mogelijk binnen de onderzoekszone van de aangrenzende weg Drielse Veldweg en de binnen 200 meter gelegen rijksweg A2 (geluidsbron). In dit kader heeft een akoestisch onderzoek wegverkeerslawai (Tritium, rapportnummer 1506/006/RV-01, 7 juli 2015) plaatsgevonden. In dit onderzoek worden de volgende conclusies getrokken.

Voor wegverkeerslawai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Drielse Veldweg en de Rijksweg A2.

Voor de Drielse Veldweg evenals de Rijksweg A2 geldt dat de geluidbelasting de voorkeursgrenswaarde op een groot aantal toetspunten overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde wordt nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door overdrachts- en bronmaatregelen terug te brengen. Bij het toepassen een stiller wegdek (bronmaatregel) geldt voor beide wegen dat de voorkeursgrenswaarde dan niet meer wordt overschreden. Deze geluidreducerende maatregelen ontmoeten echter overwegende bezwaren van financiële aard.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de hoogst toelaatbare geluidbelasting ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Het geluidscherm dient erg hoog te worden uitgevoerd om effectief te zijn op de verdieping van de woning. Het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger is voorts in onderhavige situatie niet erg doelmatig als maatregel. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Ter bepaling van de geluidwering van de gevel (Bouwbesluit 2012) dient de totale geluidbelasting te worden berekend. Hiertoe mag geen correctie artikel 110g Wgh worden toegepast en dienen alle zoneplichtige wegen en spoorwegen en de geluidbelasting ten gevolge van industrie en/of luchtvaart meegenomen te worden. De maximale gecumuleerde geluidbelasting op de voorgevel van de nieuwe woning bedraagt 58 dB (excl. aftrek artikel 110g Wgh voor wegverkeer).

Aangezien de cumulatieve geluidbelasting hoger is dan 53 dB dient er een nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevel. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat. Tevens blijkt uit de rekenresultaten dat de woning beschikt over een geluidluwe gevel danwel buitenruimte.

4.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden, waarmee de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer (Wm, hoofdstuk 5). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen.

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM-projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO₂ met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. Deze regel komt voort uit het NSL. Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

In onderhavig geval is sprake van woningbouw aangezien twee woningen worden bestemd, waarvan één bestaande woning. Daarmee is sprake van een toename van 1 woning. De agrarische bedrijfsbestemming komt in zijn geheel te vervallen, waardoor ter plaatse geen agrarisch bedrijf meer gevestigd kan worden. De woning wordt tot wonen bestemd en de aangrenzende agrarische gronden als agrarisch met waarden. Uitgaande van het 3% criterium is binnen het plangebied daarmee geen sprake van een project dat in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Derhalve hoeft voor het planvoornemen verder geen onderzoek inzake luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.

Door de RIVM zijn in het kader van de Regeling Beoordeling Luchtkwaliteit grootschalige concentratie- en depositiekaarten opgesteld. Op basis van deze kaarten kan geconcludeerd worden dat ten aanzien van fijn stof de locatie een waarde van rond de 18,4 µg/m³ heeft. Er wordt daarmee ruimschoots voldaan aan de grenswaarde van 40 µg/m³. Er is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de woning.

4.5 Externe veiligheid

Bij de ruimtelijke planvorming moet rekening worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Het uitgangspunt van wet- en regelgeving en beleid ten aanzien van externe veiligheid is scheiding van kwetsbare functies en risicobronnen, waarmee men het volgende wil bereiken:

- bescherming van personen die zich bevinden in de nabijheid van een risicobron tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen of ten gevolge van een ongeval met een vliegtuig op of nabij een luchthaven;
- bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een dergelijk ongeval met een groot aantal slachtoffers.

Op basis van de risicokaart voor Gelderland zijn de risicobronnen onderzocht.



Uitsnede risicokaart bij plangebied

Risicovolle inrichtingen

Binnen en in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen

aanwezig. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting ligt op ruim 1.700 meter en is gelet op deze grote afstand niet van invloed op het plangebied.

Transportassen

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het aspect externe veiligheid relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A2. Het plangebied is namelijk gelegen binnen het invloedsgebied van deze transportroute, waarbij personen kunnen overlijden als rechtstreeks gevolg van een zwaar ongeval met toxische stoffen. Het plangebied ligt echter buiten een veiligheidszone, een plasbrandaandachtsgebied en buiten de meest relevante zones voor het groepsrisico (de 200 meter zones).

Op grond van artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (bevt) moet in dergelijke gevallen worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

- de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroute;
- de zelfredzaamheid met betrekking tot nog niet aanwezige (beperk) 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.

Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft op 22 maart 2016 aangegeven dat in dit geval sprake is van een standaardsituatie, waarvoor de standaard verantwoordingstekst kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijk besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) 'bijzonder kwetsbaar object', bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hierdoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen.

Buisleidingen

In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is alleen relevant vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A2. Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er gezien vanuit het plangebied voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid bij een zwaar ongeval op deze transportroute. Dit betekent dat geen nadere eisen aan het plan gesteld hoeven te worden in het kader van het aspect externe veiligheid.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Bij de ontwikkeling van nieuwe functies dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven en inrichtingen om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Hierin wordt per bedrijfssoort en soort inrichting aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden.

Het planvoornemen betreft het realiseren van een vrijstaande woning ter plaatse in ruil voor het slopen van 454 m² op het perceel aanwezige champignoncellen en de herbesteding van de voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning en aangrenzende agrarische gronden. Hiermee ontstaan aan de Drielse Veldweg twee woningen die aangemerkt moeten worden als milieugevoelige functie.

In de nabijheid van het plangebied is één bedrijf gevestigd. Dit betreft de melkveehouderij op het agrarisch bedrijfsperceel Drielse Veldweg 4/4a. Op basis van de VNG-brochure geldt voor het fokken en houden van rundvee milieucategorie 3.2, met een grootste indicatieve richtafstand van 100 meter op basis van geur. Voor stof en geluid bedraagt de richtafstand 30 meter.

De afstand tussen het bestemmingsvlak voor het melkveehouderijbedrijf en de voorgevel van de nieuw te realiseren woning (dichtstbijzijnde woning) bedraagt circa 32 meter. Aan de richtafstand voor stof en geluid wordt voldaan. De richtafstand voor het aspect geur wordt niet gehaald, waardoor nader onderzoek nodig is. Aangezien voor de geur van veehouderijen eveneens de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geldt, wordt geurhinder op basis van dit wettelijk kader nader onderzocht. Het aspect geur wordt zodoende nader onderbouwd in paragraaf 4.7.

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering kent het planvoornemen mogelijk een belemmering vanuit het aspect geur van de nabijgelegen melkveehouderij. Dit wordt in de paragraaf over geurhinder nader gemotiveerd. Vanuit de overige milieuhinderaspecten zijn er geen belemmeringen voor het planvoornemen en vormt de nieuwe woning in het plangebied geen beperking voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de nabijgelegen melkveehouderij.

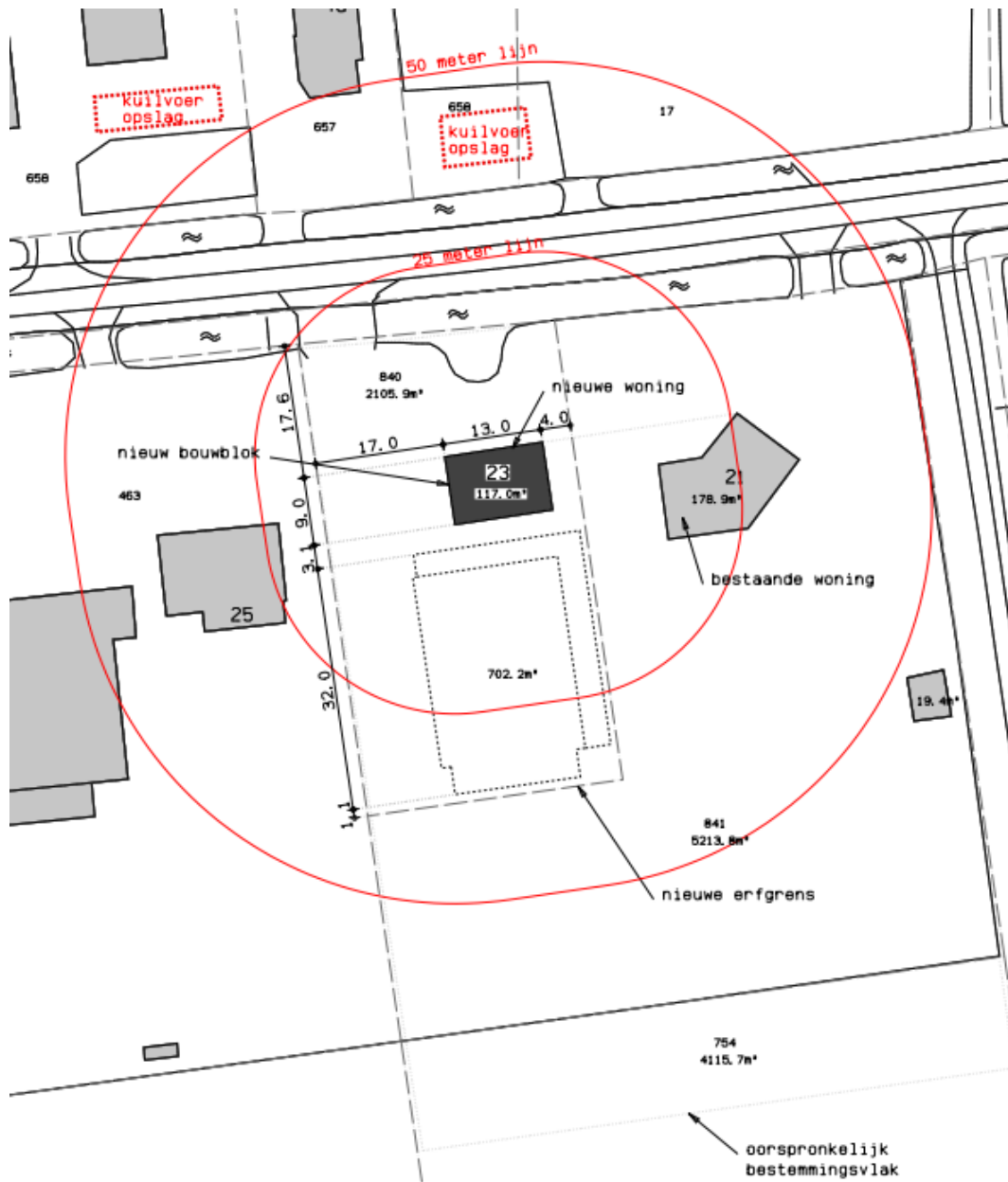
4.7 Geurhinder

Geur kan hinder veroorzaken in de leefomgeving. Wanneer deze hinder inderdaad ondervonden wordt, kan dit zelfs invloed hebben op de gezondheid. Het is derhalve zaak geurhinder zoveel mogelijk te beperken, door regels te stellen aan de uitstoot van geuremissies en afstanden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Woningen zijn aan te merken als geurgevoelige objecten. Gezien het vigerende beleid is het belangrijk onderscheid te maken tussen geurhinder uit de agrarische sector en industriële geurhinder (geurhinder van bedrijven die niet behoren tot de agrarische sector).

Van industriële geurhinder is geen sprake. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen niet-agrarische bedrijven gelegen die geurhinder tot gevolg hebben. De dichtst bij gelegen bedrijven bevinden zich op het bedrijventerrein De Geerden (op een afstand van 460 meter of meer). Op kortere afstand van dit bedrijventerrein zijn enkele bestaande burgerwoningen gelegen, die het ontstaan van geurhinder bij bedrijven op dit bedrijventerrein feitelijk onmogelijk maken.

In de nabijheid van het plangebied is één agrarische bedrijf gevestigd aan de Drielse Veldweg 4/4a. Dit betreft een grondgebonden veehouderij op een afstand van circa 32 meter van het plangebied. Dit betreft een melkveehouderij. Voor melkveehouderijen zijn op grond van de wet geen geuremissies vastgesteld. Hiervoor geldt dan ook een vaste afstand tot geurgevoelige objecten. Voor gevallen die buiten de bebouwde kom zijn gelegen, zoals in onderhavige situatie, geldt op grond van de Wgv een vaste afstand van 50 meter. Op grond van deze wet kan een gemeente een (geur)verordening vaststellen, waarin bepaald wordt dat binnen een deel van het grondgebied van de gemeente een andere afstand van toepassing is dan voornoemde afstand.

Echter aan de zuidzijde van deze melkveehouderij is een sleufsilos voor kuilvoer aanwezig. Het Activiteitenbesluit milieubeheer stelt hiervoor een afstandseis van minimaal 25 meter in het buitengebied vast. Een aanvullende eis wordt gesteld wanneer de kuilvoeropslag plaatsvindt op minder dan 50 meter afstand. Deze situatie is hier van toepassing aangezien de kuilvoerplaat op ongeveer 42 meter van de te realiseren woning is gelegen. Deze extra eis houdt in dat het kuilvoer op de kuilvoerplaat afgedekt dient te zijn, met uitzondering van de periode dat veevoeder aan de veevoederopslag wordt toegevoegd of onttrokken (artikel 3.46 Activiteitenbesluit). In de praktijk wordt deze kuilvoeropslag reeds afgedekt. Dit is momenteel op vrijwillige basis. Na realisatie van de woning wordt het afdekken van het kuilvoer verplicht. Hierover zijn nadere afspraken gemaakt met de eigenaar van het betreffende agrarische bedrijf. Deze nadere afspraken zijn vastgelegd in een overeenkomst (d.d.....) tussen beide partijen.

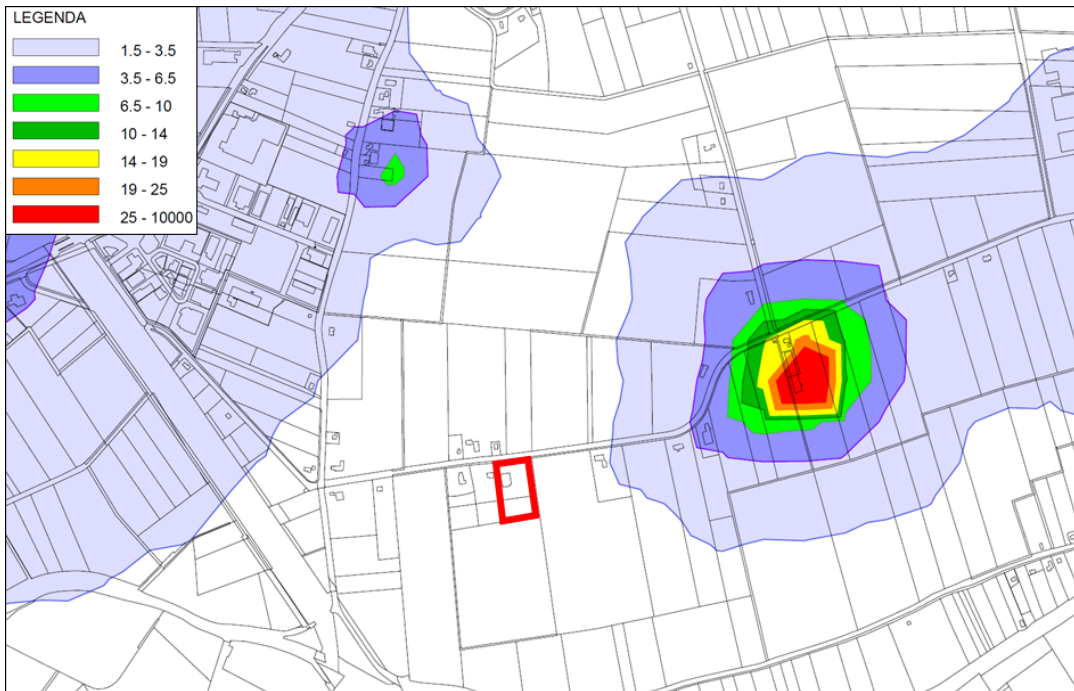


Uitsnede situatie met 25m en 50m lijn

Door de raad van de gemeente Maasdriel is op 16 december 2010 de "Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Maasdriel" vastgesteld. In deze verordening is in afwijking van de vaste afstanden, genoemd in artikel 4, eerste lid onder a van de Wgv, een kortere afstand vastgesteld ten opzichte van een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom, namelijk 25 meter.

Aan deze vaste afstand wordt voldaan. De afstand tussen de voorgevel van de nieuw te realiseren woning en de agrarische bedrijfsbestemming van de melkveehouderij bedraagt circa 32 meter. Verder is de achtergrondbelasting voor het aspect geur gewoon goed,

aangezien het plangebied buiten de 1,5 - 3,5 gebied is gelegen. Het woon- en leefklimaat wordt daarmee in voldoende mate gewaarborgd.



Uitsnede geurverordening; kaart Achtergrondbelasting maximaal toekomstige situatie Geur (plangebied rood omkaderd)

Vanuit het aspect geurhinder zijn er dan ook geen belemmeringen voor het planvoornemen. Het agrarische bedrijf wordt door de afstand en andere woningen op kortere afstand niet in zijn bedrijfsontwikkeling beperkt. Een goed woon- en leefklimaat kan ter plaatse van plangebied gegarandeerd worden.

4.8 Spuitzone

Om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen mag een woning niet in een spuitzone van een boomgaard gebouwd worden. Vanwege mogelijk vrijkomende drift (verwaaiing van spuitvloeistof) bij het bespuiten van fruitbomen wordt in de bestemmingsplanpraktijk een vuistregel gehanteerd om een afstand van 50 meter aan te houden tussen een fruitboomgaard en een gevoelige bestemming. Dit is een in de praktijk gegroeide vuistregel.

De gronden in de directe omgeving van de te realiseren woning zijn agrarisch gebruik. Het betreft een open agrarisch gebied bestaande uit wei-/graslanden. In de directe omgeving van het plangebied, binnen een straal 50 meter, zijn geen boomgaarden met fruitteelt aanwezig.

Daarnaast is in de regels van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en

cultuurhistorische waarden' bepaald dat boomgaarden, fruitkwekerijen en dergelijke, alsmede chemische bestrijdingsmiddelen aangemerkt worden als strijdig gebruik.

Er is daarmee in voldoende mate gewaarborgd dat in de huidige situatie maar ook in de toekomst geen boomgaarden of fruitkwekerijen in de directe nabijheid van het plangebied mogen worden aangelegd. Een spuitzone is daarmee voor het plangebied niet aan de orde.

4.9 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied zijn verder geen kabels en leidingen gelegen die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische bescherming behoeven en daarmee een belemmering voor het planvoornemen betekenen.

4.10 Flora en fauna

4.10.1 Inleiding

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening gehouden worden met de gevolgen van de ontwikkeling voor de natuur. Het natuurbeschermingsrecht is te vinden in verdragen, Europese en nationale regelgeving en in nationaal en provinciaal beleid. Vanuit de Europese regelgeving wordt met name nadruk gelegd op de bescherming van plant- en diersoorten (Vogelrichtlijn) en leefgebieden (Habitatrichtlijn). Ten behoeve hiervan zijn dan ook diverse beschermingsgebieden aangewezen. De belangrijkste beschermingszones zijn Natura 2000-gebieden.

4.10.2 Gebiedsbescherming

Aangezien de onderzoekslocatie niet is gelegen in of in de nabijheid van een onderdeel dat behoort tot de het Natuurnetwerk Nederland, is aantasting niet aan de orde. Externe werking op overige beschermde natuurgebieden, zoals het Natura 2000-gebied 'Rijntakken' is, gelet op afstand tot de onderzoekslocatie en de aard van de ingreep niet aan de orde. De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen de invloedssfeer van een Beschermd Natuurmonument.

4.10.3 Soortenbescherming

Behalve de mogelijke effecten op natuurgebieden moet ook duidelijk zijn of het betreffende plan effecten heeft, en zo ja welke, op beschermde soorten. De soortenbescherming is vastgelegd in de Flora- en faunawet (Staatsblad 1999, 264, laatstelijk gewijzigd Staatsblad 2009,617). Deze wet is de implementatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn voor wat betreft de soortenbescherming.

In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met soortenbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. In ruimtelijke plannen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet (met name op basis van de verbodsbepalingen van artikelen 8 tot en met 14) geen ontheffing zal worden verleend.

De Flora- en faunawet deelt de soorten in drie tabellen in. Voor soorten in de eerste tabel geldt een algemene vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor soorten in tabel 2 is een ontheffingsaanvraag noodzakelijk, tenzij men beschikt over of de werkzaamheden (aantoonbaar) uitvoert volgens een door het ministerie van Economie, Landbouw en Innovatie (EL&I) vastgestelde gedragscode. De soorten in tabel 3 zijn het strengste beschermd. Afhankelijk van het planvoornemen en de beschermde soort die in of nabij het plangebied voorkomt vindt een afweging plaats. Een aanvraag van een ontheffing is enkel noodzakelijk indien de voorgenomen activiteiten een schadelijk effect zullen hebben op de aanwezige beschermde soorten of zorgen voor een vermindering van de ecologische functionaliteit voor deze soorten. Een aanvraag is niet noodzakelijk indien de werkzaamheden dusdanig worden ingericht dat geen schade wordt toegebracht aan de beschermde soorten.

Standaard geldt voor het gehele gebied de algemene zorgplicht zoals die in de Flora- en faunawet centraal staat (artikel 2). Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen genomen dienen te worden om nadelige gevolgen op flora en fauna zoveel mogelijk te voorkomen, beperken of ongedaan te maken. Bovendien moeten de handelingen in logisch verband staan met het plan en geen doel op zich vormen. Deze zorgplicht geldt te allen tijde, ook indien een ontheffing of vrijstelling is verleend.

4.10.4 Onderzoek

Ten behoeve van het planvoornemen is een quickscan flora en fauna (Econsultancy, rapportnummer 15061475, 24 juni 2015) uitgevoerd. Op basis van deze quickscan wordt vervolgonderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen niet noodzakelijk geacht. Tevens is er geen sprake van het indienen van een ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet ten aanzien van het verstoren van vaste rust- en verblijfplaatsen.

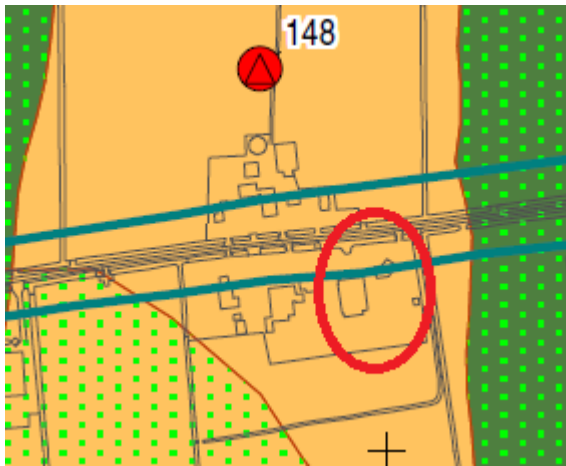
Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen. Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Flora- en faunawet wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen, de aard van de ingreep en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

Met betrekking tot beschermde gebieden worden eveneens geen bezwaren voorzien in de uitvoering van de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie.

4.11 Archeologie en cultuurhistorie

4.11.1 Archeologie

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. Teneinde de archeologische verwachting in beeld te brengen is het gemeentelijk archeologisch beleid geraadpleegd. Met het rapport 'Archeologische monumentenzorg in Maasdriel' (vastgesteld op 18 april 2013) heeft de gemeente de verscheidenheid aan archeologische kenmerken in Maasdriel in kaart gebracht en hiervoor beleid geformuleerd in het kader van de archeologische monumentenzorg.



Archeologische verwachtingskaart gemeente Maasdriel

Op basis van de gemeentelijke verwachtingenkaart is het plangebied gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachting voor de periode Bronstijd tot en met de Late Middeleeuwen. Dit gebied is in de archeologische beleidskaart vertaald in Waarde - archeologie 5, waarvoor een vrijstellingsgrens geldt voor bodemingrepen met een oppervlakte kleiner dan 1.000 m² en niet dieper dan 0,30 meter. In het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2016' is dit opgenomen als de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. Hierin zijn de genoemde vrijstellingsgrenzen (kleiner dan 1000 m² en niet dieper dan 0,30 meter) overgenomen. Slechts als beide vrijstellingsgrenzen worden overschreven, dient onderzoek te worden uitgevoerd.

Met het planvoornemen vinden geen bodemingrepen boven een oppervlakte van 1.000 m² en dieper dan 0,30 m plaats. Immers het grondoppervlak van de nieuwe woning beslaat circa 96 m². Daarnaast wordt een deel van de champignoncellen gesloopt op gronden die door deze bebouwing al geroerd zijn. Het planvoornemen is dan ook niet in strijd met het gemeentelijke archeologiebeleid en er zijn geen archeologische waarden in het geding.

4.11.2 Cultuurhistorie

De provinciale kaart 'Historisch landschap, historische stedenbouw en archeologie' geeft onder meer de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle elementen in de omgeving aan. Te zien is dat het plangebied is aangeduid als een historisch geografisch vlak (Rivierengebied). Verder is het gebied ter plaatse van het plangebied aangeduid als 'Rivierenlandschap van Rijn en Maas' en is het gelegen in een gebied met oude ontginningen in kommen. In het plangebied of de directe omgeving daarvan zijn geen gemeentelijke of rijksmonumenten aanwezig.

Het planvoornemen gaat niet uit van ontwikkelingen die het karakter van het historisch geografische vlak, de oude ontginningen of het rivierlandschap aantasten. Derhalve komen er geen cultuurhistorische elementen in het geding. De bebouwing van het champignonbedrijf, welke gesloopt wordt, heeft geen cultuurhistorische waarde dan wel is niet beeldbepalend.

Hoofdstuk 5 Waterparagraaf

5.1 Inleiding

Water vormt een steeds belangrijker aspect bij ontwikkelingen op onder meer het gebied van woningbouw en bedrijventerreinen. Belangrijke thema's zijn: het vasthouden in plaats van direct afvoeren van hemelwater, het hergebruik van water, het zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van de onttrekking van grondwater. Het is dan ook verplicht om bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de toelichting c.q. ruimtelijke onderbouwing aan te geven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Deze verantwoording wordt ook wel de waterparagraaf genoemd. Dit hoofdstuk kan als waterparagraaf worden beschouwd.

5.2 Watertoets

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

5.3 Waterhuishoudkundige situatie

Op de leggerkaart van het waterschap Rivierenland zijn de binnen het waterschap gelegen watergangen weergegeven, zie de uitsnede van de legger hierna. Te zien is dat rondom het plangebied verschillende typen watergangen zijn gelegen.



Legger waterschap ter hoogte van plangebied

De watergangen zijn onderverdeeld in drie categorieën:

- A-wateren (donkerblauw): van primair belang voor het waterbeheer en worden daarom door het waterschap onderhouden.
- B-wateren (blauw): van secundair belang voor het waterbeheer en dienen door de aangrenzende eigenaren te worden onderhouden.
- C-wateren (lichtblauw): wateren die van tertiair belang zijn voor het waterbeheer waarvoor geen jaarlijkse onderhoudsplicht geldt.

Met het planvoornemen wordt rekening gehouden met de aanwezigheid van deze watergangen. Voor de ontsluiting van de woonpercelen wordt gebruik gemaakt van de bestaande inritten, zodat er geen ingrepen in deze watergangen noodzakelijk zijn. De bestaande situatie blijft gehandhaafd. Tevens blijft het beheer van deze watergangen ongewijzigd en wordt daarmee in voldoende mate gewaarborgd.

5.4 Invloed van het planvoornemen

In de huidige situatie bestaat de verharding binnen het plangebied uit ruim 700 m² voormalige bedrijfsbebouwing (champignoncellen), de voormalige bedrijfswoning en de bestaande inritten. Met het planvoornemen wordt een deel van de bedrijfsbebouwing gesloopt en een nieuwe vrijstaande woninggebouwd. In de situatie van de bestaande (voormalige bedrijfs-)woning en de aanwezige inritten verandert niets.

Het Waterschap Rivierenland streeft naar 100% afkoppelen van nieuw verhard oppervlak. Voor het landelijke gebied hanteert het waterschap echter een vrijstelling voor 1.500 m² toename van verhard oppervlak. Voor het meerdere moet gecompenseerd worden door middel van waterberging. Bij hemelwaterlozing van een verhard oppervlak groter dan 1.500 m², moeten door de aanvrager voorzieningen getroffen worden om de landelijk afvoer te realiseren door middel van:

1. het creëren van extra retentie op het eigen terrein door middel van het graven of vergroten van oppervlaktewater, en/of;
2. het creëren van extra retentie in de watergang waarop wordt geloosd door vergroten van het profiel van de watergang, en/of;
3. het graven van nieuw water binnen hetzelfde peilvak en aangesloten op bestaande A of B-watergangen.

Compensatie kan zowel plaatsvinden in nieuw water als in bestaand water. Om bij een maatgevende bui de landelijke afvoernorm van 1,5 l/s/ha niet te overschrijden, wordt de vuistregel van een te realiseren compensatie van 436 m³ per ha verhard oppervlak gehanteerd (gebaseerd op T=10+10%).

Hydrologisch neutraal bouwen

Waterschap Rivierenland heeft als uitgangspunt dat nieuwe ontwikkelingen 'hydrologisch neutraal' uitgevoerd moeten worden. Hemelwater, dat valt op daken en verhardingen, mogen niet versneld worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Bij een toename van het verhard oppervlak groter dan 1.500 m² (landelijke gebied) is compensatie aan water vereist.

Met het planvoornemen is sprake van een afname van verhard oppervlak. Daarmee is voor dit plan geen compensatie aan water vereist. Wel wordt het 'nieuwe' verhard oppervlak volledig afgekoppeld. De noodzakelijke voorzieningen, in de vorm van wadi's/poelen, hiervoor kunnen gezien de omvang van het perceel op eigen terrein gerealiseerd worden.

Riolering/waterkwaliteit

Conform de Leidraad Riolerings en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- Hemelwater vasthouden voor benutting;
- (in)filtratie van afstromend hemelwater;
- Afstromend hemelwater afvoeren naar het oppervlaktewater.

De nieuwe woning wordt voorzien van een gescheiden rioolsysteem, zodat in de toekomst

op een nog te realiseren gescheiden rioolstelsel aangesloten kan worden. De situatie van de bestaande woning blijft ongewijzigd.

Uit waterkwaliteitsoverwegingen zijn uitlogende (bouw)materialen (zinken dakgoten en loodslabben) niet gewenst.

Hoofdstuk 6 Juridische opzet

6.1 Inleiding

De mogelijkheid om ter plaatse planologisch-juridisch een woning mogelijk te maken wordt geregeld in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2016'.

6.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2016'

De vigerende bestemming van het voormalige champignonbedrijf wordt voor het voorste gedeelte omgezet in de bestemming: 'Wonen'. Het betreft de gronden van de woonpercelen voor zowel de nieuwe als de bestaande woning. Het achterste deel (aangrenzende agrarische gronden) van de vigerende bestemming wordt omgezet in de bestemming 'Agrarisch met waarden'. In de navolgende subparagraaf wordt kort de opzet van deze bestemming toegelicht.

6.2.1 Agrarisch met waarden - Landschaps- en cultuurhistorische waarden

In aansluiting op de bestemming van het aangrenzende agrarisch gebied zijn de gronden in het achterste deel van het plangebied bestemd voor 'Agrarisch met waarden'. Het betreft het resterende deel van het vigerende agrarische bouwperceel, dat geen onderdeel uitmaakt van de 2 woonkavels. Deze gronden zijn onder meer bedoeld voor agrarisch (bedrijfsmatig) grondgebruik, hobbymatig agrarisch gebruik, extensief recreatief medegebruik, het behoud en herstel van de waardevolle landschapselementen en het behoud en herstel van cultuurhistorische waarden.

Ter plaatse zijn uitsluitend erf- en terreinafscheidingen met een maximum hoogte van 1 meter toegestaan.

6.2.2 Wonen

Deze bestemming is toegekend aan de nieuwe en de bestaande woning. Daarbij is door middel van een bouwvlak aangegeven waar het hoofdgebouw dient te worden opgericht. Per bouwvlak is maximaal 1 woning toegestaan. Daarbij is de specifiek bouwaanduiding 'vrijstaand' opgenomen. De woning mag een maximale inhoud van 750 m³ hebben. De goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk maximaal 6,5 meter en 11 meter.

Bijbehorende bouwwerken (aan-, uit- en bijgebouwen) zijn daarnaast ook mogelijk ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', tot een maximum oppervlak van 100 m².

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Aan het planvoornemen om het voormalige champignonbedrijf te amoveren en ter plaatse één nieuwe woning en één bestaande woning planologisch en juridisch te regelen bij de actualisatie van het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2016' zijn uitsluitend kosten voor het in behandeling nemen van het plan verbonden. De wijziging betreft een particulier initiatief. De kosten voor de sloop van de champignoncellen en de realisatie van de nieuwe woning komen voor kosten van de initiatiefnemer. De met de daadwerkelijke realisatie gepaarde kosten worden dan ook gedragen door de initiatiefnemer. Dit geldt eveneens voor bijkomende kosten, zoals voor de aansluiting op de nutsvoorzieningen. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Maasdriel is een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst afgesloten waarmee wordt vastgelegd dat de kosten voor de realisatie van het planvoornemen en eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Hiermee zijn de kosten anderzins verzekerd en is de grondexploitatie wet niet van toepassing.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

7.2 Planschade

Als gevolg van het planvoornemen is ter plaatse sprake van een kwaliteitsverbetering voor de omgeving. Bestaande agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en in ruil wordt de realisatie van een nieuwe woning planologisch-juridisch toegestaan. De vigerende agrarische bedrijfsbestemming wordt wegbestemd. Daarvoor in de plaats worden de gronden bestemd tot wonen en agrarisch met waarden. Daarnaast vormt deze nieuwe woning en bijbehorende woonbestemming geen belemmering voor het nabij gelegen agrarische bedrijf. Hiervoor is een nadere overeenkomst afgesloten tussen de partijen op (d.d.....). Deze overeenkomst maakt onderdeel uit van de anterieure overeenkomst.

Het nieuwe planologische regime leidt naar verwachting niet tot eventuele planschade voor de belendende percelen.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het planvoornemen voorziet in het realiseren van één nieuwe woning in ruil voor het slopen van vrijgekomen agrarische bebouwing (champignoncellen). De bestaande voormalige bedrijfswooning wordt tevens omgezet naar een burgerwoning en de aangrenzende agrarische gronden worden als zodanig bestemd. Een deel van de champignoncellen (oorspronkelijke bebouwing) blijft gehandhaafd, voor zover deze qua positionering, oppervlakte, inhoud en hoogte (goot/bouw) voldoet aan de regels van het bestemmingsplan ten behoeve van bijgebouwen en/of vergunningsvrij bouwen. Het maakt daarbij niet uit of een bouwwerk bestaande bebouwing met een nieuwe schil of nieuw is.

Gezien het feit dat het planvoornemen een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit met zich meebrengt ten opzichte van de huidige situatie doordat ontsierende bedrijfsbebouwing verdwijnt, mag aangenomen worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan.

Het bestemmingsplan voor het buitengebied, waarin dit initiatief wordt meegenomen, wordt conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Hiervoor wordt het bestemmingsplan op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen, voordat de raad het bestemmingsplan uiteindelijk vaststelt al dan niet rekening houdende met de ingediende zienswijzen.

7.4 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging als onderdeel van de actualisatie van het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2016' betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.

Hoofdstuk 8 Procedure

8.1 De te volgen procedure

Onderhavig initiatief zal 'meeliften' op de procedure voor de actualisatie van het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2016' van de gemeente Maasdriel. Hierin wordt het planvoornemen planologisch-juridisch geregeld. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing dient hiervoor als nadere verantwoording en zal als bijlage van dit bestemmingsplan worden bijgevoegd.

8.2 Vooroverleg

Volgens artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met een aantal instanties.

In dat kader is door het waterschap per mail d.d. 16 maart 2016 aangegeven dat het plan geen belangen van het waterschap raakt. Er is al een uitrit (dam met duiker) aanwezig en de verharding neemt af waardoor geen compensatie aan water nodig is. Volgens de Keur van het waterschap is er geen watervergunning nodig. Het waterschap heeft in de voornoemde mail aangegeven dat het planvoornemen geen belangen van het waterschap raakt.

Door de provincie is per mail d.d. 2 maart 2016 aangegeven dat zij geen opmerkingen over dit plan hebben. Door de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid is aangegeven dat het aspect externe veiligheid alleen relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A2. Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er gezien vanuit het plangebied voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid bij een zwaar ongeval op deze transportroute. Dit betekent dat geen nadere eisen aan het plan gesteld hoeven te worden in het kader van het aspect externe veiligheid. Er zijn dus geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.

