

Gemeente Maasdriel

Vasgesteld wijzigingsplan “Buitengebied wijziging 2017, Harenseweg 9”



Gorinchem, 6 februari 2018

NL.IMRO.0263.BP1173-VG01

WELMERS BURG STEDENBOUW

Robberstraat 5
4201 AK Gorinchem
t 0183 - 821 497
w welmersburgstedenbouw.nl
e info@welmersburg.nl

Gemeente Maasdriel

Vastgesteld Wijzigingsplan
“Buitengebied wijziging 2017, Harenseweg 9”

TOELICHTING

Gorinchem, 6 februari 2018

NL.IMRO.0263.BP1173-VG01

Inhoud

1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3	Bij het plan behorende stukken	8
1.4	Vigerend inpassingsplan	8
1.5	Leeswijzer	8
2	Analyse van de bestaande situatie	9
2.1	Historische ontwikkeling	9
2.2	Ruimtelijke en functionele structuur	10
3	Beleidsaspecten	11
3.1	Omgevingsverordening Gelderland	11
3.2	Handreiking hergebruik VAB-bebouwing in het buitengebied	11
4	Planontwikkeling, inpassing en beeldkwaliteit	13
5	Motivatie Wijzigingsbevoegdheid	15
5.1	Wijzigingsbevoegdheid	15
5.2	Motivatie	15
6	onderzoek en verantwoording	17
6.1	Bodem	17
6.2	Archeologie en cultuurhistorie	18
6.3	Wegverkeerslawaaï	19
6.4	Luchtkwaliteit	19
6.5	Bedrijven en milieuzonering	19
6.6	Waterparagraaf	20
6.7	Flora en fauna	22
6.8	Externe veiligheid	23
6.9	Kabels en Leidingen	24
7	Juridische aspecten	25
7.1	Het juridisch plan	25
7.2	Beschrijving van de bestemmingen	25
8	Uitvoerbaarheid	27
8.1	Economische uitvoerbaarheid	27
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27

Overzicht van losse bijlagen:

1. Flora en Fauna onderzoek
2. Onderzoek Milieuzonering en wegverkeerslawaaï
3. Bodemonderzoek
4. Advies Waterschap
5. Besluit vaststelling hogere grenswaarde

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

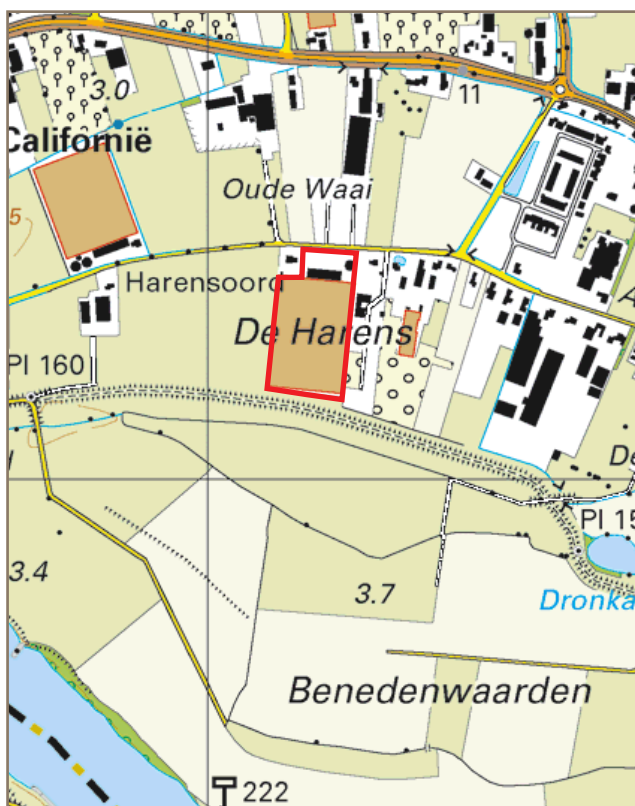
Aan de Harenseweg in Hedel is een glastuinbouwbedrijf gevestigd. Het glastuinbouwbedrijf is in een extensiveringsgebied komen te liggen en zal binnenkort verhuizen naar een andere locatie. Om tot een zinnige invulling van de achter te laten locatie aan de Harenseweg te komen is een wijziging naar Wonen beoogd. Voor de locatie is een plan opgesteld waarbij de bestaande kassen worden gesloopt en er aan de Harenseweg een woongebouwen met daarin vier woningen worden gerealiseerd. De initiatiefnemer wil gebruik maken van de in het vigerende inpassingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

Dit wijzigingsplan onderbouwt en motiveert de beoogde wijziging en biedt een juridisch kader voor de realisatie van woongebouwen op het perceel. Daarbij zullen de kassen worden wegbestemd.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de gemeente Maasdriel en wordt gevormd door de percelen van de Harenseweg 9. De Harenseweg is een uitloper aan de westkant van het dorp Hedel. De locatie is weergegeven in figuur 1.1 en 1.2. De oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 32.440 m².

Het plangebied wordt in het westen begrensd door agrarische gronden. De noordkant van het plangebied wordt begrensd door de Harenseweg met ten noorden daarvan agrarische gronden. Aan de oostzijde bevindt zich een tuincentrum met verderop enkele woningen en vervolgens de dorpsrand van Hedel. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de dijk van de Maas met daarachter de uiterwaarden.



Figuur 1.1: Ligging Plangebied



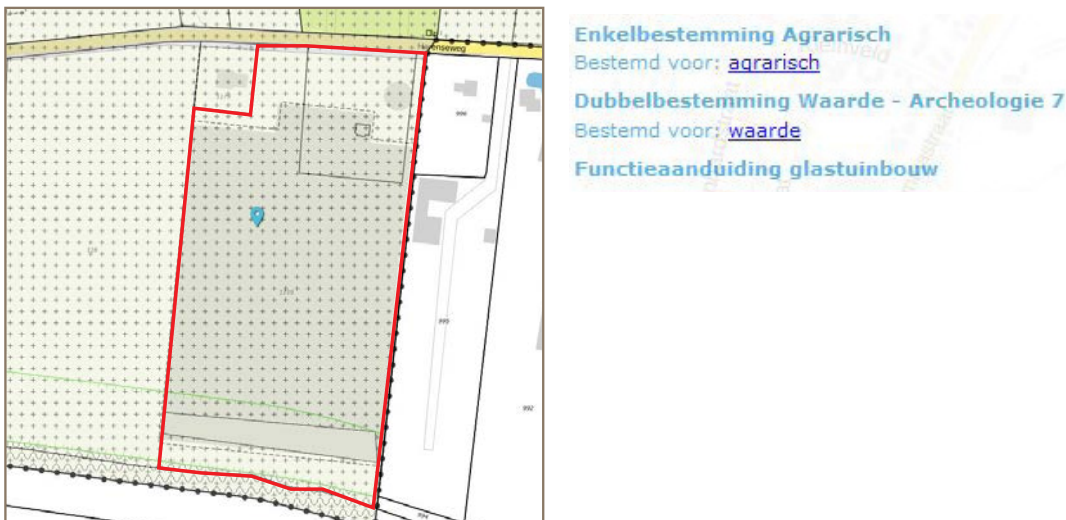
Figuur 1.2: Luchtfoto ligging Plangebied

1.3 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden onder andere de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerende beleid inhoudt.

1.4 Vigerend inpassingsplan

Het plangebied Harenseweg 9a te Hedel maakt in de vigerende planologische situatie onderdeel uit van het inpassingsplan 'Tuinbouw Bommelerwaard', vastgesteld door de Provinciale Staten van de provincie Gelderland op 28 september 2016.



Figuur 1.3: Uitsnede verbeelding vigerend inpassingsplan

De percelen zijn bestemd voor 'Agrarisch'. Ter plaatse van de bestaande kassen is de functieaanduiding glastuinbouw opgenomen. De bestaande agrarische bedrijfswoning op het perceel (geen onderdeel van dit wijzigingsplan) heeft tevens een agrarische bestemming, en kent de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalige agrarische bedrijfswoning'.

Naast de enkelbestemming 'Agrarisch' heeft de locatie de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 7'. Aan de zuidzijde van het plangebied zijn nog de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - dijk' en de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen ter bescherming van het dijklichaam.

De beoogde transformatie naar woningbouw is binnen de vigerende bestemming niet mogelijk. In het inpassingsplan is een (algemene) wijzigingsbevoegdheid opgenomen om conform het VAB-Beleid (Voormalige Agrarische Bebouwing) in ruil voor sloop van voormalige agrarische bebouwing woningen te realiseren. Daarvoor is deze planwijziging noodzakelijk. In hoofdstuk 6 wordt de wijzigingsbevoegdheid nader behandeld.

Er is inmiddels een reparatie-inpassingsplan in voorbereiding. In het reparatieplan is de zoals in het vigerende plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid met realisatie van een woongebouw komen te vervallen.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een zevental hoofdstukken en enkele bijlagen. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een analyse van de bestaande situatie. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het relevante nationale, provinciale en gemeentelijk beleid gegeven, waarna in hoofdstuk 4 de planontwikkeling wordt toegelicht. In hoofdstuk 5 worden de milieuhygiënische en planologische randvoorwaarden uiteengezet. Hoofdstuk 6 beschrijft de in het inpassingsplan opgenomen voorwaarden voor wijziging en hoe daar in dit plan aan wordt voldaan. De juridische opzet van het plan wordt toegelicht in hoofdstuk 7. In hoofdstuk 8 komt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.



Figuur 2.3: Luchtfoto bestaande situatie, locatie rood omlijnd

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied kenmerkt zich als overwegend agrarisch gebied. In de omgeving bevinden zich agrarische bedrijven en enkele tuinbouw bedrijven met kassen. De locatie ligt aan de Harenseweg die zich kenmerkt de landbouwweg richting Ammerzoden. De locatie is aan weerszijden bebouwd met kassen.

Aan de noordwest zijde van het plangebied bevindt zich de agrarische bedrijfswoning. Aan de oostzijde van het plangebied is een tuincentrum gevestigd. Verderop aan de oostzijde begint de bebouwing van het dorp Hedel.

Aan de zuidzijde van het plan bevindt zich de dijk van de Maas, met daarachter uitwaarden alvorens men de rivierbedding van de Maas aantreft.



Figuren 2.3 t/m 2.6: Foto's van de locatie



Figuur 2.7: Ruimtelijk functionele structuur

3 Beleidsaspecten

In dit hoofdstuk wordt uitsluitend ingegaan op het voor voorliggend wijzigingsplan relevante beleid, te weten:

- Omgevingsverordening Gelderland (provincie Gelderland);
- Handreiking Hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied (gemeente Maasdriel)

3.1 Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 heeft Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. De omgevingsverordening stelt regels aan de inhoud van ruimtelijke plannen voor die aspecten waar provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken.

Extensiveringsgebieden glastuinbouw (artikel 3.4.3.5)

Het plangebied ligt in een 'extensiveringsgebied glastuinbouw'. In het kader van de herstructurering van de glastuinbouw stuurt de provincie in extensiveringsgebieden aan op afbouw van de glastuinbouwontwikkeling en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Nieuwvestiging of hervestiging van glastuinbouwbedrijven is hier niet toegestaan.

In extensiveringsgebieden biedt de provincie onder voorwaarden de mogelijkheid tot andere bestemmingen, mits de herstructurering erbij is gebaat.

Het ter plaatse gevestigde bedrijf is verplaatst naar een intensiveringsgebied. Daarmee sluit het plan aan op de wens van de provincie om op deze locatie te extensiveren. Door een afname van de glastuinbouw en realisatie van de beoogde woningbouwontwikkeling draagt het plan bij aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Conclusie

Het plan voldoet aan de Omgevingsverordening Gelderland.

3.2 Handreiking Hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied

Het oorspronkelijke VAB-beleid van de regio Rivierenland dateert van 2007. In het kader van de provinciale Omgevingsvisie heeft de regio Rivierenland het VAB-beleid geëvalueerd. Dat heeft geleid tot de "Handreiking Hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied (VAB)", waarmee het dagelijks bestuur van de regio Rivierenland op 9 maart 2016 heeft ingestemd. De uitgangspunten van dit beleid zijn ook opgenomen in het vigerende provinciaal inpassingsplan.

Op 30 maart 2017 heeft de gemeenteraad het 'Beleidskader hergebruik Vrijgekomen Agrarische Bedrijfsbebouwing in het buitengebied (VAB) Bommelerwaard vastgesteld'. Dit beleid van de gemeente Maasdriel en Zaltbommel samen vervangt daarmee het beleid van de regio Rivierenland. De handreiking geeft mogelijkheden voor functieverandering van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen in het buitengebied in niet - agrarische bedrijvigheid of wonen, al of niet in combinatie met sloop van de gebouwen.

Het beleidskader biedt in tegenstelling tot het regionale beleid niet meer de mogelijkheid tot het bouwen van een woongebouw. De initiatiefnemer heeft het College per brief verzocht medewerking te verlenen aan een woongebouw conform het (voormalige) regionale VAB beleid en de in het inpassingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Daarvoor heeft de initiatiefnemer een aantal argumenten aangedragen:

De initiatiefnemer wil graag ter plaatse blijven wonen en wil in verband met zijn gezondheid kleiner gaan wonen. De initiatiefnemer een mantelzorg-achtige constructie. Mantelzorg in gescheiden wooneenheden. Ook een ander echtpaar uit de gemeente heeft concrete interesse in een wooneenheid van beperkte omvang in het buitengebied.

Doordat het plangebied is komen te liggen in een extensiveringsgebied, er daarnaast is geïnvesteerd in het bedrijf, maar het bedrijf wél moet verplaatsen om uiteindelijk duurzaam te kunnen voortbestaan, is het

voor de initiatiefnemer noodzakelijk inkomsten te genereren door de realisatie van de wooneenheden. Ook is de initiatiefnemer al langere periode bezig met de realisatie van een woongebouw. Ten tijde van het indienen van het eerste verzoek de oude regeling nog van kracht. Uiteraard is de initiatiefnemer bereid in overleg met de gemeente de uiteindelijke vormgeving van het woongebouw verder te verfijnen.

Conclusie

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de sloop van 23.500 m² glasopstallen en 1.000 m² schuren binnen het plangebied. Gelet op de argumenten en de doelstellingen van de initiatiefnemer wordt verzocht af te wijken van het VAB beleid en een woongebouw toe te staan in overeenstemming met de in het inpassingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

4 Planontwikkeling, inpassing en beeldkwaliteit

Om de vitaliteit van het platteland in stand te houden is het wenselijk om, met het verdwijnen van het bedrijf, woningen te realiseren op de locatie. Het karakter van het gebied moet herkenbaar blijven; een landelijke uitstraling met bebouwing die dit beeld ondersteunt.

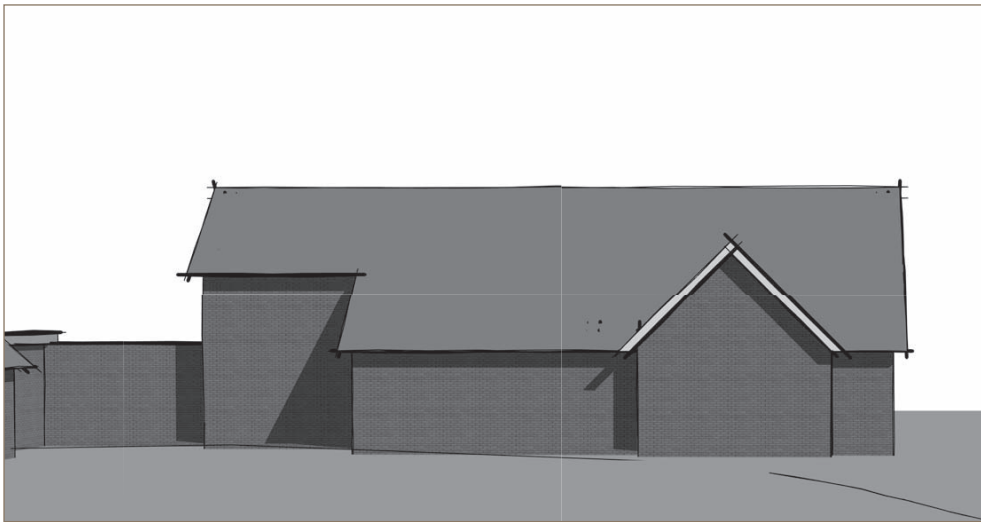
Om de landelijke uitstraling van het gebied in stand te houden is een plan opgesteld met één woongebouw. Het woongebouw is conform de wijzigingsregels maximaal 1.600 m³ groot. Dit is in overeenstemming met de royale vrijstaande (voormalige) woonboerderijen in de omgeving. Het gebouw maakt een duidelijk front gericht op de straat. Vanaf de straat / het lint zijn doorzichten naar de achterliggende dijk.

Er wordt een erf (grasveldje) gemaakt voor de bebouwing (aan de straat) met daarin enkele monumentale bomen. Een lage haag omzoomt het erf en zorgt voor de afscheiding tussen het openbaar gebied en het privé gebied. Voor het woongebouw wordt één toegang gecreëerd. Vanaf de toegang is er op het erf ruimte voor parkeren. Een hoger opgaande haag / hakhoutsingel zorgt voor afscheiding van de privé (achter)tuin en versterkt de richting van het landschap. Op afstand worden enkele bomen geplant, voor de dijkvoet ter versterking van het perspectief.

Deze opzet van woning en erf is het meest passend bij het gebied en sluit aan op voorbeelden zoals die in de directe omgeving voorkomen.



Figuur 4.1: Stedenbouwkundige opzet



Figuur 4.2: Impressie beoogde massa / opbouw van het woongebouw

De voorkanten van het woongebouw worden gericht op de Harenseweg. Het gebouw wordt uitgevoerd in één á anderhalve bouwlaag en wordt overwegend afgedekt met een kap. Een redelijk traditionele uitstraling van het woongebouw is het meest passend bij het buitengebied. Houten en / of gemetselde gevels met houten kozijnen, en een rieten of pannen gedekt dak sluiten daarbij aan. Toepassing van afwijkende materialen als de architectuur daar om vraagt is voorstelbaar.

Realisatie van het woongebouw speelt nadrukkelijk in op de behoefte van de initiatiefnemer om op de locatie te kunnen blijven wonen. Door de opzet met een woongebouw, met daarin compacte woningen kan worden voorzien in een mantelzorg-achtige constructie.

Parkeren bij de woningen zal plaatsvinden op eigen terrein. Daarvoor biedt het erf meer dan voldoende ruimte.



Figuur 4.3: Referenties van de opbouw van woning en erf uit de directe omgeving.

5 Motivatie Wijzigingsbevoegdheid

5.1 Wijzigingsbevoegdheid

In het vigerend inpassingsplan 'Tuinbouw Bommelerwaard' is in artikel 28 onder 4 (functieverandering) lid 1 a een wijzigingsbevoegdheid naar wonen opgenomen. De voorwaarden waaraan moet worden voldaan voor wijziging zijn:

- a. het bestaande bedrijf dient geheel te worden beëindigd;
- b. voorafgaand aan de wijziging dient de op het perceel aanwezige voormalige bedrijfsbebouwing te worden gesloopt dan wel dient zekerheid voor de sloop en/of verwijdering te worden gesteld in de vorm van een bankgarantie;
- c. het bestaande bedrijf dient aantoonbaar vijf jaar operationeel in bedrijf te zijn geweest;
- d. nieuwbouw vindt plaats binnen een maximale afstand van het hoofdgebouw van 20 m.;
- e. de wijziging vindt niet plaats binnen een intensiveringsgebied of een reserveconcentratiegebied;
- f. van de bevoegdheid wordt geen gebruik gemaakt indien de aanwezige bedrijfsbebouwing geschikt is of is te maken voor agrarisch gebruik;
- g. alle vrijgekomen bebouwing zonder karakteristieke of monumentale waarde, voor zover het betreft boventallige bebouwing, welke buiten het bereik van de na wijziging maximaal toegestane oppervlakte valt, wordt afgebroken;
- h. bij de maatvoering wordt aangesloten bij de bestaande hoofdvorm;
- i. naast de voormalige bedrijfswoning mag, na sloop, vervangende nieuwbouw ten behoeve van een woongebouw plaatsvinden, waarbij voor meer dan 20.000 m² te slopen kassen maximaal 1.600 m³ nieuw gebouwd mag worden;
- j. indien het woongebouw een inhoud heeft van 750 m³, dient het aantal wooneenheden ten minste 2 te bedragen;
- k. indien het woongebouw een inhoud heeft van 900 m³, dient het aantal wooneenheden ten minste 3 te bedragen;
- l. indien het woongebouw een inhoud heeft van 1.600 m³, dient het aantal wooneenheden ten minste 4 te bedragen;
- m. bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd overeenkomstig de opgenomen maatvoering in de volgende tabel:

woongebouw	bijbehorende bouwwerken
woongebouw met 2 wooneenheden	80 m ² (in maximaal 1 bijbehorend bouwwerk)
woongebouw met 3 wooneenheden	120 m ² (in 1 bijbehorend bouwwerk) of 110 m ² (verdeeld over 2 bijbehorende bouwwerken)
woongebouw met 4 of meer wooneenheden	150 m ² (in 1 bijbehorend bouwwerk) of 140 m ² (verdeeld over 2 bijbehorende bouwwerken)

- n. de inhoud van een in het woongebouw opgenomen wooneenheid mag niet minder bedragen dan 300 m³;
- o. in plaats van een woongebouw, mogen vrijstaande woningen worden gebouwd, met dien verstande dat in plaats van een woongebouw van maximaal 1.200 m³ 1 vrijstaande woning mag worden gebouwd en in plaats van een woongebouw van maximaal 1600 m³ 2 vrijstaande woningen mogen worden gebouwd;
- p. dient het nieuwe woongebouw of woning en de bijgebouwen landschappelijk en stedenbouwkundig verantwoord ingepast te worden;
- q. na wijziging, zijn tevens de regels voor 'Wonen' van toepassing;

5.2 Motivatie

Dit wijzigingsplan speelt als volgt in op de in de bovengenoemde wijzigingsbevoegdheid opgenomen voorwaarden:

- a. het bedrijf is inmiddels beëindigd en verplaatst;
- b. met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten (zie ook H8) waarmee de zekerheid omtrent de

- sloop is verzekerd;
- c. het bedrijf was vanaf 1996 op deze locatie gevestigd en is daarmee circa 20 jaar op deze locatie operationeel geweest;
 - d. nieuwbouw vindt plaats binnen 20 meter van de (voormalige) agrarische bebouwing;
 - e. de wijziging vindt niet plaats binnen een intensiveringsgebied of een reserveconcentratiegebied, juist binnen een extensiveringsgebied;
 - f. de aanwezige bedrijfsbebouwing is niet geschikt of geschikt te maken voor ander agrarisch gebruik;
 - g. alle vrijgekomen bebouwing wordt afgebroken;
 - h. bij de maatvoering wordt aangesloten bij de bestaande hoofdvorm van de bedrijfswoning;
 - i-l. in totaal worden 23.500 m² kassen en 1.000 m² schuren gesloopt, meer dan de benodigde 20.000 m², het wijzigingsplan maakt een woongebouw mogelijk met een inhoud van maximaal 1.600 m³ met daarin maximaal 4 wooneenheden;
 - m. de maximaal toegestane maatvoering van bijbehorende bouwwerken is verzekerd in de regels van dit wijzigingsplan
 - n. in de regels is bepaald dat de inhoud van in het woongebouw opgenomen wooneenheden bedragen meer dan 300 m³ dient te bedragen;
 - o. er worden geen vrijstaande woningen gebouwd;
 - p. het nieuwe woongebouw en bijgebouwen worden landschappelijk en stedenbouwkundig verantwoord ingepast, de verschijningsvorm sluit aan op de karakteristiek van het buitengebied;
 - q. de regels van de bestemming 'Wonen' van het inpassingsplan 'Tuinbouw Bommelerwaard' zijn expliciet van toepassing verklaard;

6 Onderzoek en verantwoording

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plan is onderzoek verricht naar diverse ruimtelijk relevante aspecten. De onderzoeken zijn verwoord in een aantal deelrapporten die als losse bijlagen bij dit bestemmingsplan zijn gevoegd. In dit hoofdstuk worden de betreffende rapporten beknopt samengevat.

6.1 Bodem

Door Verhoeven Milieutechniek is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Verhoeven Milieutechniek B.V., Diverse bodemonderzoeken, Harenseweg 9 te Hedel, projectnummer: B17.6812, versie 2, 11 oktober 2017).

Conclusie

Het onderzoek heeft tot doel een indicatie te verkrijgen van de algemene milieuhygiënische kwaliteit van de bodem op de onderzoekslocatie. Op basis hiervan wordt vastgesteld of vanuit milieuhygiënisch oogpunt bezwaren bestaan tegen de voorgenomen herontwikkeling. Tevens is de eindsituatie van de werkruimte vastgesteld.

Historisch onderzoek en locatiebezoek:

Uit de beschikbare informatie is gebleken dat voor de locatie de volgende aandachtspunten van toepassing zijn:

- Eindsituatie bij de werkruimte met in pandig een opslag- en aanmaakplaats van kunstmeststoffen en bestrijdingsmiddelen > verdacht op organochloor bestrijdingsmiddelen (OCB) en zware metalen (standaard metalen pakket aangevuld met arseen en chroom);
- Eindsituatie bij bovengrondse opslagtank voor brandstof > verdacht op minerale olie;
- Ter plaatse van het overige kassencomplex zijn geen bodembedreigende activiteiten aanwezig (geweest)
- Kassen en/of boomgaard op en nabij de locatie > teeltlaag verdacht op OCB;
- De locatie is gedeeltelijk asbestverdacht.

Op basis van de bovenstaande gegevens wordt het verkennend bodemonderzoek volgens de verdachte heterogene strategie uit de NEN5740 uitgevoerd ter plaatse van het gedeelte van de locatie met een toekomstige woongedeelte. Daarnaast wordt de eindsituatie vastgelegd bij de aanwezige bodembedreigende activiteiten op de locatie. Tevens wordt een verkennend onderzoek naar asbest conform de NEN5707 uitgevoerd.

Ter plaatse van de overige locatie (hoofdzakelijk kassencomplex) zijn geen bodembedreigende activiteiten aanwezig (geweest). De teeltlaag wordt reeds in voorliggend onderzoek onderzocht op OCB, waarvan de resultaten in voldoende mate representatief wordt geacht voor het overige kassencomplex. De kassen zullen uiteindelijk worden gesloopt, waarbij voorafgaand de asbesthoudende materialen zullen worden verwijderd conform de richtlijnen. Ter plaatse van het te slopen kassencomplex zijn geen woonfunctie en/of civieltechnische werkzaamheden voorzien. Op basis hiervan is zowel in dit stadium als na de sloop geen aanvullend onderzoek noodzakelijk.

Algehele conclusies en aanbevelingen

Voor de werkruimte met opslag- en aanmaakplaats kunstmeststoffen en bestrijdingsmiddelen is een verdachte hypothese gesteld met betrekking tot het voorkomen van OCB en zware metalen. Op basis van de onderzoeksresultaten dient de gestelde hypothese te worden aangenomen. Echter de aangetroffen gehalten, juist boven de achtergrondwaarde en ruim onder de interventiewaarde, geven deze naar mening van Verhoeven geen bezwaren tegen de voorgenomen herontwikkeling. De gehalten liggen in dezelfde orde van grootte als het nulsituatie onderzoek. Derhalve verwacht Verhoeven niet dat deze gehalten zijn veroorzaakt door de activiteiten op de locatie. De eindsituatie ter plaatse van de werkruimte met opslag- en aanmaakplaats is dan ook in voldoende mate vastgelegd.

Voor de bovengrondse opslagtank voor brandstof is een verdachte hypothese gesteld met betrekking tot

het voorkomen van minerale olie. Aangezien geen verhoogd gehalte voor minerale olie in de grond en/of het grondwater zijn aangetroffen, wordt de gestelde hypothese verworpen. Daarnaast is de eindsituatie in voldoende mate vastgelegd.

Voor de teeltlaag (bovenste 30 cm) van de gehele locatie is een verdachte hypothese gesteld met betrekking tot het voorkomen van OCB. Op basis van de onderzoeksresultaten dient de gestelde hypothese te worden aangenomen. Echter op basis van de aangetroffen gehalten, juist boven de achtergrondwaarde en ruim onder de interventiewaarde, geven deze naar mening van Verhoeven geen bezwaren tegen de voorgenomen herontwikkeling. De resultaten zijn tevens representatief voor de overige kassen.

Voor de algemene bodemkwaliteit werd de hypothese gesteld van een verdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging. Op basis van de onderzoeksresultaten dient de gestelde hypothese te worden aangenomen. In de boven- en ondergrond zijn maximaal licht verhoogde gehalten aangetoond. Daarnaast zijn in het grondwater tijdens het verkennend bodemonderzoek licht tot sterk verhoogde gehalten aangetoond.

In overleg met de ODR en de opdrachtgever is het grondwater uit peilbuis PB16, waarin tijdens het verkennend bodemonderzoek sterk verhoogde gehalten voor koper en nikkel zijn aangetoond, herbemonsterd en nogmaals onderzocht op koper en nikkel. Uit de resultaten hiervan blijkt dat voor koper en nikkel geen sterk verhoogde gehalten meer zijn aangetroffen. Op basis hiervan en de volgende argumenten is verdergaand onderzoek niet noodzakelijk:

- De in eerste instantie aangetoonde sterk verhoogde gehalten in het grondwater tijdens het verkennend onderzoek zijn mogelijk veroorzaakt door een verstoord evenwicht bij het plaatsen van de peilbuis;
- In de Bommelerwaard worden vaker heterogeen licht tot sterke verhoogde gehalten in het grondwater aangetroffen, zonder dat hiervoor duidelijke aanwijsbare bronnen aanwezig zijn. Deze gehalten worden beschouwd als verhoogde achtergrondwaarden. Ook voor deze locatie kan worden gesteld dat de verhoogde gehalten niet duidelijk zijn terug te herleiden naar de bodembedreigende activiteiten;
- De fluctuatie van gehalten aan metalen in het grondwater komt vaker voor bij verhoogde achtergrondwaarden in het grondwater.

Aangezien sprake is van fluctuerende en heterogeen voorkomende gehalten voor zware metalen in het grondwater in de Bommelerwaard zijn sanerende maatregelen niet zinvol. Voor wat betreft de toekomstige woonfunctie is eveneens geen sprake zijn van risico's bij de aangetroffen verhoogde achtergrondgehalten voor metalen in het grondwater.

Voor het verkennend onderzoek naar asbest is de hypothese gesteld van een verdachte locatie. In de gegraven proefgaten is visueel geen asbestverdacht materiaal in de fractie > 20 mm waargenomen. In fractie < 20 mm is in het grondmengmonster analytisch eveneens geen asbest aangetoond. In het mengmonster van de puinhoudende stabilisatielaag is analytisch (fractie < 20 mm) asbest aangetoond. De totale gewogen hoeveelheid asbest blijft echter ruim onder de interventiewaarde (100 mg/kg d.s.) en de norm voor een nader onderzoek naar asbest (50 mg/kg d.s.). Op basis van deze resultaten kan de hypothese worden verworpen en bestaan naar mening van Verhoeven geen bezwaren tegen de voorgenomen herontwikkeling.

Indien tijdens de werkzaamheden grond op de locatie vrijkomt die elders wordt toegepast zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing.

6.2 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

De gemeente Maasdriel hecht grote waarde aan het handhaven van beperkte elementen met een cultuurhistorisch karakter. In Hedel behoren tot deze waardevolle kenmerken onder de meer 17e eeuwse kerk en de onmiddellijke omgeving daarvan.

Ook de villabuurt aan de noordkant van de kern is bijzonder. Deze woonbuurt is in de dertiger jaren van de 20e eeuw gerealiseerd. De opzet is uniek voor de regio en is als geheel beschermingswaardig. Dit ligt niet

in de nabijheid van de locatie.

Het plan sluit, met de realisatie van één woongebouw en het maken van een erf, nadrukkelijk aan op de kwaliteiten van de bestaande omgeving. De ontwikkeling aan de Harenseweg tast de cultuurhistorische kwaliteiten van Hedel en de omgeving niet aan.

Archeologie

De bodem in de gemeente Maasdriel heeft in archeologisch opzicht veel te bieden. Voor het behoud van de mogelijk aanwezige archeologische waarden heeft de gemeente Maasdriel een archeologische beleidskaart gemaakt. Iedereen die ingrepen in de bodem wil uitvoeren kan uit de archeologische beleidskaart aflezen of er (aanvullend) archeologisch onderzoek nodig is. Het uitgangspunt voor het gemeentelijk archeologisch beleid is dat archeologie zo min mogelijk obstakels oplevert voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Op de archeologische beleidskaart staat aangegeven waar en voor welke bodemverstoringen vrijstelling verleend wordt van archeologisch onderzoek. Daarvoor zijn negen categorieën archeologische waarden onderscheiden: Waarde-Archeologie 1 t/m 8 en geen Waarde-Archeologie. De vrijstellingsgrenzen zijn uitgedrukt in een oppervlakte en een diepte. De onderzoeksplicht geldt wanneer zowel de diepte- als ook de oppervlaktemaat door bodemingrepen wordt overschreden.

In het plangebied geldt een middelhoge archeologische verwachtingswaarde (waarde – archeologie 7). Voor dergelijke gebieden geldt een beleid dat vroegtijdig in de planvorming onderzoek dient te worden verricht om verstoring van mogelijke archeologische waarden te voorkomen. Het gaat dan om een plangebied groter dan 1.000 m² en waarbij voorzien is dat ingrepen dieper dan 30 cm zullen plaatsvinden.

Het plan voorziet in het saneren van een tuinbouwbedrijf met sloop van de kassen en andere bedrijfsgebouwen. Hierbij gaan geen archeologische waarden verloren. De realisatie van 4 nieuwe woningen in maximaal twee woongebouwen met bijgebouw(en), daar waar gronden in het verleden reeds goeddeels geroerd zijn, leidt ook tot zeer weinig of geen roering van ongestoorde bodem. Omdat het voornemen niet leidt tot een bodemverstoring van meer dan 1.000 m², is nader vooronderzoek in het kader van het wijzigingsplan niet noodzakelijk.

In het plan is overeenkomstig het gemeentelijk archeologisch beleid wel de vigerende archeologische dubbelbestemming overgenomen om eventuele toekomstige verstoring van het mogelijk aanwezige bodemarchief te voorkomen.

Gelet op vorenstaande geldt dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

6.3 Wegverkeerslawaaï

Ulehake heeft een Akoestisch onderzoek uitgevoerd. In de rapportage Bedrijven en milieuzonering + geluidbelasting wegverkeer (Ulehake, opdracht nummer 14918-01, Rap-01B 03-11-2017) is de geluidbelasting op de gevels bepaald.

De maximale geluidbelasting L_{den} ten gevolge van wegverkeerslawaaï bedraagt 49 dB. Daarmee wordt voor het voorgenomen plan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder (48 dB) overschreden.

In een eerder stadium zijn maatregelen onderzocht en bleek het reduceren van het snelheidsregiem een effectieve maatregel om de geluidbelasting met ca. 5 dB te reduceren. De gemeente Maasdriel heeft aangegeven in 2018 de maximum snelheid van de Harenseweg te verlagen van 80 km/u naar 60 km/u. In het rapport is uitgegaan van de verlaagde snelheid van 60 km/u.

Een maatregel om de geluidbelasting verder te reduceren tot de voorkeursgrenswaarde blijkt het toepassen van een ander wegdektype of het vergroten van de afstand tussen weg en gevel. Gezien de beperkte reductie die noodzakelijk is wordt het toepassen van een ander wegdektype niet als doelmatig gezien. Het vergroten van de afstand van het hart van de weg tot de gevels is uit stedenbouwkundige overwegingen niet wenselijk.

De berekende geluidbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde. Dit is toegestaan indien wordt aangetoond dat er geen (realistische) verdere maatregelen zijn om de geluidbelasting te verlagen en wordt

aangetoond dat het binnenniveau voldoende laag is. Bij deze wordt het bevoegd gezag verzocht om een hogere waarde vast te stellen.

Het betreffende aanvraagformulier is als bijlage opgenomen in de rapportage.

6.4 Luchtkwaliteit

Om de ontwikkeling van nieuwe functies mogelijk te maken dient de luchtkwaliteit in beschouwing te worden genomen. In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. Doel ervan is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. In de Regeling NIBM (niet in betekenende mate) is een lijst met categorieën opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Onderhavig ontwikkeling betreft het planologische maken van een dermate laag aantal woningen (4), dat dit niet behoort tot een categorie van gevallen waarvoor een luchtkwaliteitonderzoek nodig is. Het bestemmingsplan draagt derhalve niet in betekenende mate bij aan een (verslechtering) van de luchtkwaliteit en kan op dit vlak dus onbelemmerd doorgang vinden.

6.5 Bedrijven en milieuzonering

Ulehake heeft een onderzoek naar de milieubelasting van omliggende bedrijven uitgevoerd. In de rapportage Bedrijven en milieuzonering + geluidbelasting wegverkeer (Ulehake, opdracht nummer 14918-01, 03.11.2017) zijn de conclusie verrat.

Met uitzondering van de zone rondom Stuwadoorsbedrijf Van Rooij wordt voldaan aan de richtafstanden uit de richtlijn Bedrijven en milieuzonering.

Voor het Stuwadoorsbedrijf is in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming tuincentrum toegekend. Hierdoor is een afstand van minimaal 10 meter benodigd tot een woonbestemming (bouwvlak) om dit direct als aanvaardbaar woon- en leefklimaat aan te merken.

Is men van plan op een kortere afstand dan 10 meter van het als tuincentrum aangeduide gebied (paars in afbeelding 4.1.) een bouwvlak voor een woning te projecteren dan is nader onderzoek noodzakelijk.

Vermoedelijk zal ook uit dit onderzoek blijken dat een woonbestemming tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zal leiden. Dit hangt samen met het feit dat de oprit aan de oostzijde is gelegen.

In dit gebied zijn geen woningen geprojecteerd en ook niet mogelijk gemaakt binnen dit bestemmingsplan. Het plan voldoet daarmee aan de richtafstanden. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Bedrijven worden niet in bedrijfsvoering geschaad.

6.6 Waterparagraaf

Huidige situatie

Grondwatersysteem

De standen van het grondwater en het oppervlaktewater worden in dit gebied kunstmatig beheerst.

Of kwel of inzijging optreedt is deels afhankelijk van de waterstand van de nabij gelegen Maas. Het grondwater in het eerste watervoerend pakket stroomt globaal in een westelijke richting.

De stroomruggen zijn over het algemeen te beschouwen als infiltratiegebieden. De stroomruggen in het sedimentatiegebied van de Maas zijn nagenoeg kalkarm. Volgens de waterkansenkaart zal de inrichting van het terrein geen problemen opleveren.

Oppervlaktewatersysteem

Het oppervlaktewatersysteem achter de dijk heeft als functie om de van nature grote fluctuaties in het grondwater op te vangen; het voorkomen van water overlast door waterafvoer in natte en wateraanvoer in droge perioden. In Maasdriel wordt hiervoor Maaswater ingelaten bij het Gat van Sientje (ten noorden van Kerkdriel) en uitgelaten bij Hedel en Wellseind (ten noordwesten van Ammerzoden). Het stelsel van watergangen bestaat uit enkele grote wetingen in de komgebieden en vertakkingen daarvan, die doordringen tot in de stroomruggen.

De watergang aan de noordkant van het plangebied (langs de Harenseweg) betreft een B Watergang. Deze hebben een belangrijke lokale afwaterende functie. Aan de zuidoostzijde van het plangebied loopt nog een C-watergang. In het kader van dit plan blijven deze watergangen ongewijzigd en zal ook het beheer ervan niet wijzigen.

Hemelwater

Het hemelwater ter plaatse wordt afgevoerd op de aanwezige B watergang.

Afvalwater

Het perceel is voor (huishoudelijk en bedrijfs-) afvalwater aangesloten op de gemeentelijke riolering.

Natuurwaarden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur respectievelijk het gelderse natuurnetwerk en is niet gelegen in een hydrologische beschermingszone voor natte natuur

Toekomstige situatie

De planvorming bestaat uit beëindiging van het tuinbouwbedrijf ter plaatse alsmede de sloop van in totaal circa 2,5 ha bedrijfsbebouwing, waarvoor in de plaats een woongebouw wordt gerealiseerd. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden als woning.

Gevolgen waterhuishouding

Wateroverlast

Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig systeem op de locatie dient te zijn gericht op het voorkomen van wateroverlast voor wegen en bebouwing en het voorkomen van schade aan de volksgezondheid door bijvoorbeeld vochtige kruipruimten, stilstaand water en onveilige oevers. Zo nodig dient de drooglegging of ontwatering te worden verbeterd (bijvoorbeeld bij lage ligging plangebied of hoge grondwaterstanden). Drooglegging is de maat waarop het maaiveld, het straatniveau of het bouwpeil boven het oppervlakte waterpeil ligt. Doorgaans geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,70 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter.

Ter plaatse ligt de grondwaterstand voldoende diep onder het maaiveld. Hiermee is er afdoende ontwateringsdiepte, waarmee aan de normen met betrekking tot drooglegging kan worden voldaan.

Afkoppeling en waterberging

Op basis van het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen dient te worden voorkomen dat door bebouwing en verharding een versnelde waterafvoer plaatsvindt.

De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Transport van schoon hemelwater via de riolering moet worden vermeden. Het hemelwater dient zoveel mogelijk te worden afgekoppeld van het rioleringsstelsel en op eigen terrein worden verwerkt. Indien dit niet mogelijk is kan in overleg met het waterschap worden bekeken in hoeverre vertraagde afvoer naar het oppervlakte water mogelijk is.

Indien de toename van het verhard oppervlak als gevolg van het bouwplan meer dan 1.500 m² bedraagt (in het landelijk gebied) dan is het plan op grond van het waterschapsbeleid compensatieplichtig. Dit betekent dat dan de aanleg van een extra waterbergingsvoorziening noodzakelijk is. De benodigde ruimte voor compenserende waterberging dient in dat geval te worden verantwoord. Voorliggend initiatief leidt tot een afname in verhard oppervlakte en is derhalve, conform het beleid van het waterschap niet compensatieplichtig in het kader van waterberging. Het hemelwater dient echter wel binnen het plangebied te worden verwerkt.

Afvoer schoon- en vuilwater

In het kader van het bevorderen van het duurzaam omgaan met water is het beleid van de gemeente en het waterschap erop gericht om schoon hemelwater af te koppelen van het gemengde rioolstelsel (of niet

aan te koppelen). Hemelwater dat van de daken af stroomt is aan te merken als schoon. Zuivering van dit water is dan ook niet noodzakelijk.

Het (schone) hemelwater van de nieuwe woning zal worden afgekoppeld en niet op de riolering worden aangesloten, maar in de bodem worden geïnfiltreerd of afgevoerd naar de sloot.

Het vuilwater wordt gescheiden afgevoerd. De droogweerafvoer zal vanuit de nieuwe woning aangesloten worden op het bestaande rioolsysteem. De inhoudelijke afstemming hierover zal plaatsvinden in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

In het plangebied ligt een rioolwaterpersleiding van het waterschap. Op of rondom de gronden, waar een rioolwatertransportleiding ligt, mag in principe niet worden gebouwd. Er is meestal sprake van een beschermingszone met zakelijk recht. In de nabijheid van de persleiding wordt niet gebouwd.

Op de Verbeelding van het bestemmingsplan heeft zowel de rioolwaterpersleiding als de bijbehorende beschermingszone de dubbelbestemming Leiding - Riool gekregen.

Waterlopen

Met onderhavig plan vindt geen aanpassing van de bestaande watergangen plaats. De nieuwe woningen zijn op voldoende afstand van de watergangen gelegen.

Waterkwaliteit - Duurzaam waterbeheer

De gemeente streeft naar een goede waterkwaliteit, die voldoet aan de gestelde eisen. Van belang is dat zo min mogelijk vervuulende stoffen worden toegevoegd aan het grond- en oppervlaktewatersysteem.

Alleen schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de bodem en/of het oppervlaktewater. Verontreiniging van hemelwater afkomstig van daken dient primair te worden voorkomen door toepassing van niet-uitlogende materialen (bv lood, koper en zink zijn niet toegestaan).

Afvalwater wordt op doelmatige wijze afgevoerd via de riolering. Het water wordt opgevangen en afgevoerd. Vervuiling van grondwater is niet aan de orde.

Natuurwaarden

Vanuit natuuroogpunt is in het plangebied geen sprake van bijzondere waarden ter plaatse. Er behoeven in dit kader geen maatregelen te worden getroffen.

Watertoets

Voor onderhavig plan is de watertoets uitgevoerd. De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen meer waterbestendig te maken, waarbij wateraspecten vroegtijdig en expliciet worden meegenomen in ruimtelijke plannen en bij locatiekeuzen.

De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl).

Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat een invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. Er wordt geadviseerd de accountmanager van het waterschap te betrekken in de planvorming. De aandachtspunten uit het de rapportage van de digitale watertoets zijn verwerkt in het rapport en het rapport is als bijlage opgenomen bij deze toelichting.

Conclusie

Vorenstaande houdt in dat de waterhuishouding geen belemmering vormt voor realisering van het initiatief.

6.7 Flora en fauna

Door Eco Tierra is een Quicksan flora en fauna uitgevoerd (Eco Tierra, Quicksan flora en fauna, Q2017.074, 13 augustus 2017). Op basis van de quickscan is beoordeeld of er procedurele gevolgen zijn betreffende de vigerende (natuur)wetgeving.

GNN / GO Natura 2000:

- Het plangebied is niet gelegen binnen het Gelders Natuurnetwerk.
- De provincie hanteert geen externe werking als het gaat om het GNN. Verder onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.
- Het plangebied is niet in of nabij een Natura2000-gebied gelegen.
- Het project zal geen direct negatief effect hebben op de aangewezen soorten voor de meest nabij gelegen Natura2000-gebieden.
- Thema's als verdroging en vermessing/ verzuring (stikstof) vallen niet onder de reikwijdte van onderhavige quickscan flora en fauna.

Soortgroepen:

- Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde soorten flora aangetroffen.
- Jaarrond beschermde vogel soorten zijn niet aangetroffen. Er dient rekening te worden gehouden met broedende vogels. De werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen plaats te vinden of aan te vangen voor de start van dit seizoen.
- Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van niet-vrijgestelde nationaal beschermde soorten grondgebonden zoogdieren zijn niet aangetroffen. Door de provincie vrijgestelde soorten kunnen voorkomen.
- Er zijn geen geschikte verblijf- en/of voortplantingsplaatsen voor vleermuizen aangetroffen binnen het plangebied. Tevens betreft het plangebied geen essentieel foerageergebied en zullen er door de ingreep geen essentiële vliegroutes verloren gaan.
- Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van niet-vrijgestelde nationaal beschermde soorten amfibieën, reptielen en vissen zijn niet aangetroffen. Door de provincie vrijgestelde amfibiesoorten kunnen voorkomen.
- Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten van ongewervelden / overige soorten zijn niet aangetroffen.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat er in de onderzochte situatie geen procedurele gevolgen zijn ten gevolge van de voorgenomen ingrepen:

- Nader onderzoek naar soorten is niet noodzakelijk;
- Een ontheffing in het kader van de Wnb (Wet natuurbeheer) is niet noodzakelijk;
- Voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft;
- De zorgplicht is altijd van toepassing.

Vrijblijvend advies

Bij de nieuwbouw kan rekening worden gehouden met huismussen door zogenaamde vogelvides, of een dergelijke constructie toe te passen, in plaats van vogelschroot. Tevens kunnen speciale nestkasten voor de huismus, gierzwaluw en vleermuizen worden ingebouwd of worden aangebracht. Een dergelijke locatie is ook geschikt voor steenuilen. Voor steenuilen kan de lokale uilenwerkgroep benaderd worden.

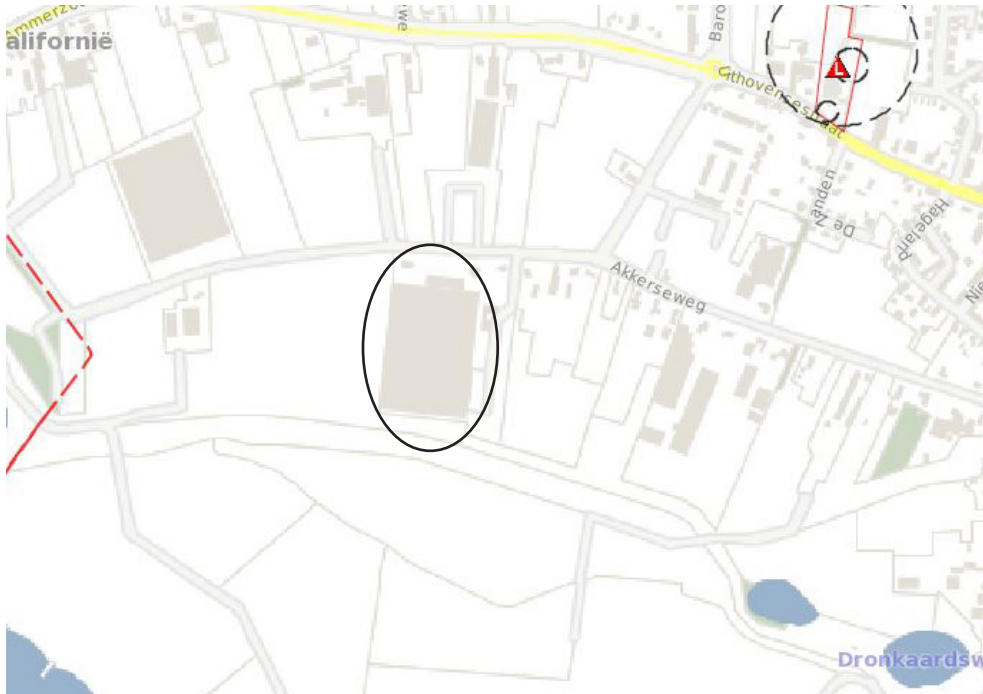
6.8 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimumbeschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet in relevante situaties de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (het groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord binnen het invloedsgebied.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden. Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in de "Regeling basisnet" en de "Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen".

Uit de provinciale risicokaart, eindrapporten over het basisnet en actuele informatie over relevante risicobronnen binnen de gemeente blijkt dat het plangebied niet ligt binnen:

- het invloedsgebied van een Bevi-inrichting;
- de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- de 200 meter zone vanaf een basisnet;
- een toekomstig plasbrandaandachtsgebied.



Figuur 6.1: Uitsnede risicokaart, locatie zwart omcirkeld

Conclusie

De afstand tot de dichtstbijzijnde risicobron (buisleiding) bedraagt ruim 400 m. en tot het LPG tankstation aan de Uithovensestraat ruim 500 m. Het plangebied ligt daarmee ruim buiten de invloedsgebieden. Er zijn ten aanzien van het voorgenomen plan geen belemmeringen voor het aspect externe veiligheid.

6.9 Kabels en Leidingen

De in het plangebied aanwezige persioolleiding en de daarbij behorende beschermingszone zijn opgenomen op de verbeelding. Nabij de leiding zijn geen bouwwerkzaamheden voorzien. Binnen het plangebied zijn geen overige kabels of leidingen die vanuit planologisch opzicht van invloed kunnen zijn op de ontwikkeling.

7 Juridische planopzet

7.1. Het juridische plan

Het onderhavige wijzigingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen op het perceel.

Bij de opstelling van het onderhavige wijzigingsplan is de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) gehanteerd. Zo zijn de bestemmingen qua benaming en volgorde afgestemd op de SVBP 2012. Het bestemmingsplan is afgestemd op de Wro en het Bro. Daarnaast zijn de op grond van de Bro verplicht gestelde regels voor het overgangsrecht en de anti-dubbeltelregel conform de daarvoor gestelde standaarden in de regels opgenomen.

Ook de Wro biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uit te werken. Het onderhavige bestemmingsplan is niet zeer gedetailleerd, maar wel gebaseerd op het stedenbouwkundig plan. Het bestemmingsplan biedt nog enige flexibiliteit.

Voor het plangebied is de planopzet primair gericht op ontwikkeling. Één en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de verbeelding. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

7.2 Beschrijving van de bestemmingen

7.2.1 Inleidende bepalingen

De regels van het inpassingsplan 'Tuinbouw Bommelerwaard' zijn van overeenkomstige toepassing op de wijzigingsplan. Voor de regels wordt verwezen naar het inpassingsplan. Daar waar aanvullingen of wijzigingen zijn op de regels uit het inpassingsplan zijn ze opgenomen in de regels van dit wijzigingsplan. Hoofdstuk 1 van de regels bevat bepalingen die, net als de in hoofdstuk 3 opgenomen "Algemene regels", algemeen gelden voor alle bestemmingen zoals opgenomen in hoofdstuk 2. Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en het artikel betreffende de wijze waarop bijvoorbeeld hoogtematen en oppervlaktematen moeten worden gemeten en berekend. In Hoofdstuk 3 zijn onder andere procedureregels, algemene gebruiksregels en flexibiliteitsbepalingen opgenomen. In Hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en de slotregel opgenomen.

7.2.2 Bestemmingen

Agrarisch

De gronden, die zijn gelegen buiten de toegekende woonbestemmingsvlakken zijn voorzien van de bestemming 'Agrarisch', waarbij de aanduiding voor glastuinbouw is verwijderd. Op deze gronden zijn geen gebouwen toegestaan. Hier is uitsluitend agrarisch grondgebruik toegestaan, met de daarbij benodigde bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen

De beoogde woongebouwen zijn bestemd voor Wonen. Het bestemmingsvlak is op maat toegekend op basis van de beoogde kadastrale situatie van het plan. In het bouwvlak moet het hoofdgebouw worden gebouwd. In het bouwvlak zijn vier wooneenheden toegestaan. Tevens zijn regels opgenomen ten aanzien van de maatvoering van de bebouwing.

Met betrekking tot de situering van bijgebouwen zijn regels opgenomen toegespitst op het plan.

Aan huis gebonden beroepen en aan huis gebonden bedrijfsactiviteiten worden door middel van een specifieke gebruiksregel in woningen toegestaan, met een maximum van 30 m².

In de bestemming is de mogelijkheid opgenomen om binnen de gemeente Maasdriel door middel van een omgevingsvergunning mantelzorg binnen de woonbestemming toe te staan. Een belangrijke voorwaarde hierbij is dat aantoonbaar sprake moet zijn van een tijdelijke behoefte aan mantelzorg in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden. De voorziening mag binnen een bijgebouw of

tijdelijke woonunit gerealiseerd worden en er mag een huishouden in gevestigd worden.

Leiding - Riool

Door het plangebied loopt een persrioolleiding. Deze is, inclusief bebouwingsvrije zone, als dubbelbestemming opgenomen op de verbeelding. Binnen deze zone geldt dat uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de leiding gebouwd mogen worden. Daarnaast is het verplicht een omgevingsvergunning aan te vragen voor het verrichten van werkzaamheden of het plaatsen van bouwwerken in deze zone.

Waarde Archeologie 7

Conform het gemeentelijk archeologiebeleid is de voor dit plangebied van toepassing zijnde gemeentelijke modelregel toegepast. Deze vereist dat bij ingrepen groter dan 1.000 m² en dieper dan 30 cm allereerst archeologisch onderzoek wordt gedaan.

Voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling heeft een dermate geringe omvang, dat voor realisatie ervan geen nader onderzoek is vereist. Om de mogelijk aanwezige archeologische waarden ook te beschermen tegen eventuele toekomstige grootschaligere ingrepen is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7' opgenomen, een en ander conform het vigerende inpassingsplan.

Waterstaat - Waterkering en vrijwaringszone - dijk

De dijk van de Maas is een primaire waterkering. De dijken is, inclusief de kernzone en de beschermingszone, voorzien van een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' en gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk'. De gronden met deze dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' zijn bestemd als waterkering. De gronden met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-dijk' zijn ter bescherming, onderhoud en instandhouding van de dijk. Binnen zowel de gronden die aangewezen zijn als 'Waterstaat - Waterkering' als de gronden die aangewezen zijn als 'vrijwaringszone - dijk' mag niet worden gebouwd, tenzij ontheffing is verleend. Ontheffing kan alleen worden verleend als de belangen van de waterkering niet onevenredig worden geschaad. De beheerder van de waterkering (Waterschap Rivierenland) heeft hierbij een adviesrol. Op deze gronden is tevens de Keur van Waterschap Rivierenland van toepassing.

Voor verschillende werkzaamheden (waaronder bouwen, planten van bomen, aanleggen van verharding of open water) moet vooraf ontheffing worden verleend. Geeft het Waterschap geen toestemming, dan kan de voorgenomen activiteit niet doorgaan. In de Keur zijn bepalingen opgenomen die gelden voor alle werken en werkzaamheden binnen deze bestemming.

7.2.3 Algemene regels en slotbepaling

Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan

Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan "Buitengebied herziening 2017, Harenseweg 9".

8 Uitvoerbaarheid

8.1 Financiële uitvoerbaarheid

Naast de planologische haalbaarheid van het project zoals getoetst in voorgaande paragrafen, zal ook inzicht moeten worden gegeven in de financiële uitvoerbaarheid van het project (artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). Onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening vormt de mogelijkheid om bij de ontwikkeling van bouwlocaties een eerlijke verdeling van kosten en opbrengsten voor publieke voorzieningen af te dwingen. Dit vindt plaats door een exploitatieplan, waarin deze verdeelsleutel vast ligt. In de toelichting op elk bestemmingsplan moet aandacht worden besteed aan het exploitatieplan.

In het Bro (artikel 6.2.1) is voorgeschreven voor welk type bouwplannen een exploitatieplan moet worden opgesteld, indien het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd. Van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het verhaal van kosten op een andere wijze verzekerd is en/of het instellen van inrichtingseisen via een exploitatieplan niet nodig is.

In het voorliggende geval zijn de gronden niet in eigendom van de gemeente. De gemeente zal, om haar kosten te dekken, een anterieure overeenkomst afsluiten met de initiatiefnemers. De verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan vervalt hierdoor. Indien er geen exploitatieplan opgesteld wordt en het kostenverhaal aldus via een anterieure overeenkomst 'anderszins verzekerd is', moet de gemeenteraad hierover een besluit nemen. Dit kan gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan geschieden.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpwijzigingsplan heeft van 16 november tot en met 27 december 2017 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld te reageren op het plan. Er zijn geen reacties op het plan ingediend.