

2017

Provincialeweg 145, Velddriel



J.A.H. Pos

bu/RO- Betuwe

22-5-2017

Ruimtelijke onderbouwing

Van Kessel Fruit B.V., Provinciale weg 145 te Velddriel

Gemeente Maasdriel

T.b.v.

Projectafwijkingsbesluit

Opdrachtgever: Vof Gebr. Van Kessel Fruitteelt

Contactpersoon ODR: Rob de Ruyter

Versie: 1.02

Status: Ontwerp

Inhoudsopgave :

Hoofdstuk 1 Inleiding.....	4
Aanleiding	4
Introductie fruitbedrijf Gebr. Van Kessel	4
Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Huidige situatie	6
Ligging projectgebied	6
Bestaande planologische regeling	7
Hoofdstuk 3 Planontwikkeling.....	9
Beschrijving planontwikkeling	9
Hoofdstuk 4 Beleid	12
Rijksbeleid.....	12
Provinciaal en regionaal beleid.....	12
Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten	17
Verkeer en parkeren.....	17
Flora en fauna	17
Archeologische waarden en cultuurhistorie.....	18
Waterhuishouding.....	18
Bedrijven en milieuzonering.....	18
Geluid	19
Geur en stof.....	19
Bodem	19
Luchtkwaliteit	20
Externe veiligheid (deels nog aan te leveren door ODR).....	20
Hoofdstuk 6 Stedenbouwkundige verantwoording	24
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid	26
Economische uitvoerbaarheid:	26
Maatschappelijke uitvoerbaarheid :	26
Hoofdstuk 8 Slotconclusies	27

Hoofdstuk 1 Inleiding

Aanleiding

De Gebr. Van Kessel exploiteren een fruitweek- en handelsbedrijf aan de provinciale weg nummer 143/145 in Velddriel. De huidige bedrijven bestaan uit hallen (voor de opslag, sortering en koeling voor fruit) en een kantoorgebouw voor de directie, de administratie, de handel in fruit en de logistieke planning.

De gebroeders Van Kessel hebben de wens het huidige kantoorpand aan de voorzijde te vergroten (twee extra etages met uitbouw)) ten behoeve van een aangepaste ontsluiting van het kantoor, een verbeterde verblijfsruimte voor het personeel (kantine) en het aanbrengen van verbeterde sanitaire ruimten (wasgelegenheid voor personeel).

Het gemeentebestuur van de gemeente Maasdriel heeft informeel aangegeven (via een zgn. Wabo-projectbesluit (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3^o Wabo)), mee te willen werken aan dit initiatief.

Deze ruimtelijke onderbouwing moet het initiatief inzichtelijk maken en aantonen dat het initiatief niet strijdig is met een goede ruimtelijke ordening.

Introductie fruitbedrijf Gebr. Van Kessel

De huidige fruitbedrijf van de gebroeders Van Kessel is in loop van enkele tientallen jaren uitgegroeid van een fruitproductiebedrijf tot een cluster van bedrijven waar hardfruit wordt gekweekt, opgeslagen en verhandeld.



Van Kessel fruit B.V. is een gemengd bedrijf. Enerzijds wordt er fruit gekweekt in de eigen boomgaarden en anderzijds vindt er opslag en handel/distributie van voornamelijk hardfruit plaats. De opslag is op eigen terrein.

Als gevolg van nieuwe wensen en eisen heeft het personeel behoefte aan een moderne kantine en nieuwe sanitaire voorzieningen. De huidige kantoor voorziening (256 m² BVO) zal uitgebreid worden naar totaal 945 m² BVO.

Om dit te kunnen realiseren wordt het bestaande kantoor met twee verdiepingen verhoogd.

Van Kessel heeft duurzaamheid in de bedrijfsvoering tot uitgangspunt genomen, zo wordt o.a. op de daken van de hallen wordt zonne-energie opgewekt.



Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt de positie van het plangebied nader aangegeven, alsmede de huidige regeling in het bestemmingsplan. Hoofdstuk 3 beschrijft de beoogde ontwikkeling.

De belangrijkste en relevante beleidskaders van rijk, provincie en gemeente wordt beschreven in het vierde hoofdstuk.

In het hoofdstuk vijf wordt ingegaan op de diverse met dit initiatief samenhangende milieu- en omgevingsaspecten (waaronder verkeereffecten). In hoofdstuk 6 wordt gemotiveerd dat het bouwplan in stedenbouwkundige, ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische zin aanvaardbaar is. Daarbij wordt tevens aandacht besteed aan de beeldkwaliteit en de toets in welstand.

Het zevende hoofdstuk geeft inzicht in de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (o.a. planschade en resultaten van overleg).

De afrondende conclusies zijn in het laatste hoofdstuk weergegeven.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

Ligging projectgebied

De bedrijfslocatie van de gebr. Van Kessel ligt in het landelijke gebied, juist ten noorden van het bedrijventerrein de Geerden, van de gemeente Maasdriel. Aan de voorzijde ligt het bedrijf aan de N813, de provinciale verbindingsweg tussen Velddriel en Hedel.

De locatie ligt strategisch dicht bij de afrit 10 (Kerkdriel) aan de A2.

De landelijke omgeving wordt nog grotendeels gekenmerkt door boomgaarden en fruitbedrijven, welke gevestigd zijn op de stroomruggen van het rivierengebied.



Figuur 1: Situering projectgebied ten westen van Velddriel, nabij de A2.

Op de percelen van Van Kessel bevinden zich enkele hallen voor de verwerking en opslag van in eigen beheer geteeld fruit (o.a. van achter gelegen boomgaard), alsmede hallen voor de opslag, sortering en verpakking van fruit voor de handel.

Onderstaand een beeld van de locatie vanuit de lucht:



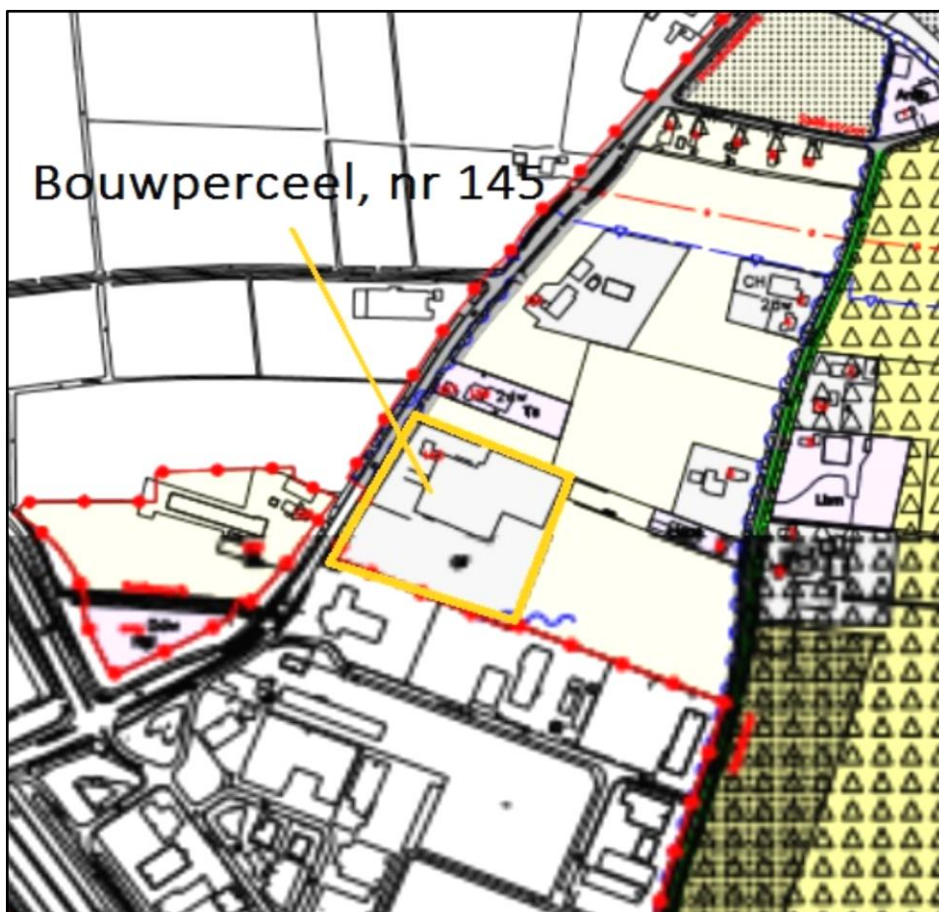
Figuur 2: Bedrijfslocatie vanuit de lucht

Bestaande planologische regeling

De planlocatie is gelegen binnen het bestemmingsplan “Gemeente Maasdriel bestemmingsplan Buitengebied, Binnendijks deel” (2006). De gronden op de planlocatie hebben de bestemming agrarisch gebied.

De gronden binnen deze bestemming zijn in hoofdzaak bestemd voor agrarisch (bedrijfsmatig) grondgebruik. Daarnaast zijn ook niet-agrarische nevenactiviteiten toegestaan. In dit geval bestaat het gebruik uit een fruitteeltbedrijf (agrarisch gebruik) en een groothandel in fruit (nevenactiviteit).

In de nadere detaillering van de doeleinden is weergegeven dat de agrarische bedrijfsgebouwen enkel gesitueerd mogen worden binnen het agrarische bouwperceel (zie afbeelding 3). Binnen dit perceel is maximaal één agrarisch bedrijf toegestaan.



Figuur 3: Weergave van de huidige (agrarische) hoofdbestemming met bouwperceel (oranje)

Op provinciale weg nummer 145 is daarbij als nevenactiviteit groothandel in fruit (Gf) toegestaan. De toegestane maximale omvang van deze nevenactiviteit is 12.095 m². Deze vierkante meters vallen binnen hetzelfde bouwperceel. Binnen het bouwperceel is tevens één bedrijfswoning (nummer 143) opgenomen.

Voor de agrarische bedrijven (in dit geval een deel van de bebouwing op het bouwperceel) zijn voor de gebouwen maxima opgenomen voor de goothoogte en bebouwingshoogte. Voor de niet agrarische activiteiten is alleen een maximale omvang in vierkante meters opgenomen. Binnen de voorschriften van niet agrarische nevenactiviteiten is niet in een binnenplanse uitbreiding/verhoging van bouwhoogten voorzien. Dit in tegenstelling tot de in de voorschriften (art. 3.4.6) opgenomen mogelijkheid om (o.a. goothoogte van) agrarische bedrijfsgebouwen te verhogen.

Het beoogde verbouwplan is om die reden strijdig met het vigerende bestemmingsplan. In verband met deze omstandigheid wordt voor voorliggend initiatief, via een omgevingsvergunning om af te wijken van de toegestane bouwhoogten, conform art 2.12 lid 1 sub a onder 3^o Wabo, een ruimtelijke procedure gevolgd.

Hoofdstuk 3 Planontwikkeling

Beschrijving planontwikkeling

De firma van Kessel wil het huidige bedrijf uitbreiden met een tweetal bouwlagen boven op het huidige kantoorgedeelte. Het huidige kantoorgedeelte is op onderstaande afbeelding als bouwlaag op de begane grond te zien (gedeelte tussen de twee oranje verticalen).



Het plan is om het kantoorgedeelte met twee bouwlagen op te hogen en aan de rechterzijkant uit te breiden met een trappenhuis en overige voorzieningen. De uitbreiding beslaat 59 m².

Aangezicht nieuwbouw (bouwplan):



Uitbreiding bebouwing op plattegrond:



Binnen de uitbreiding bevinden zich voornamelijk voorzieningen voor het personeel en kantoorruimte. De uitbreiding is noodzakelijk i.v.m. moderne eisen voor het personeel (zoals kleedruimte en sanitair) en ze vindt plaats in aansluiting op het bestaande kantoor, gescheiden van de bedrijfsdelen voor de productie en opslag.

De locatie voor de uitbreiding wordt bepaald door de aanwezigheid van het huidige kantoor (het sluit er op aan) en dit is logisch gescheiden van het productiegedeelte. De uitbreiding is noodzakelijk i.v.m. het verbeteren en vergroten van de verblijfskwaliteit voor het personeel (sanitair, kantine) en een uitbreiding van het oppervlak kantoorruimte (groei van de handel).

Relatie bouwplan met bestemmingsplan:

In het bouwplan staan twee gebruiksfuncties weergegeven. 4862 vierkante meter is voor het fruitteeltbedrijf (het agrarische bedrijf) binnen het bouwperceel en totaal $2319 + 59 + 9089 = 11.467$ vierkante meter bedrijfsoppervlak (inclusief reeds vergunde uitbreiding aan achterzijde) wordt bebouwd voor de niet agrarische activiteit; het fruithandelsbedrijf.

Volgens het bestemmingsplan is maximaal 12.095 vierkante meter voor het fruithandelsbedrijf binnen het bouwperceel toegestaan. De uitbreiding (van 59 vierkante meter) valt binnen dit maximum.

Het totaal aantal BVO's als gevolg van de gewenste uitbreiding neemt toe van 256 BVO van het kantoor op de begane grond naar totaal 945 BVO in de drie bouwlagen.

Ten aanzien van de verhoging en verbreding van de voorgevel van het kantoorgedeelte aan de straatzijde is het in deze procedure nu relevant of deze uitbreiding stedenbouwkundig verantwoord is en anderszins geen onevenredige afbreuk doet aan mogelijk aanwezige landschappelijke waarden.

Hoofdstuk 4 Beleid

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is voor dit projectbesluit afgewogen en zo mogelijk doorvertaald naar randvoorwaarden.

Rijksbeleid

Structuurvisie infrastructuur en ruimte (SVIR)

“Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik.

Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven”

Zo opent het Rijk het voorwoord van de samenvatting SVIR. In deze structuurvisie legt het Rijk haar ruimtelijke beleid vast. De nadruk in deze door de kamer in 2012 vastgestelde visie ligt op een nieuw sturingsplan:

“De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Daartoe schaft het Rijk het landschapsbeleid af en beperkt het rijksregiem zich tot het natuurdomein. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende (vervoers)modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit”.

Het hier weergegeven nieuwe elan geeft aan dat het Rijk haar handen min of meer aftrekt van de groene ruimte op regionale schaal.

Met andere woorden; Het Rijksbeleid staat met haar beleid een (beperkte uitbreiding) van bebouwingshoogten niet in de weg.

Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Gelderland

Op 9 juli 2014 stelden Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsvisie vast. De bijbehorende Omgevingsverordening is vervolgens op 24 september 2014 vastgesteld. Op 18 oktober 2014 zijn de Omgevingsvisie en de -verordening Gelderland in werking getreden. Op 1 maart 2017 is een Actualisatieplan Omgevingsverordening vastgesteld.

De Omgevingsvisie en -verordening bevatten de belangrijkste maatschappelijke opgaven in Gelderland. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het beleid. Het Waterplan, het Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan, het Streekplan, het Milieuplan en de Reconstructieplannen zijn herzien en samengebracht in de Omgevingsvisie. De Omgevingsverordening bevat de regels, waarmee het beleid uit de visie is vastgelegd.

Het provinciale beleid uit voornoemde beleidsdocumenten is uitgangspunt bij het opstellen van het bestemmingsplan. In navolgende subparagrafen is het provinciale beleid om deze reden nader toegelicht.

De provincie kiest er in de Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze opgaven zijn:

- een duurzame economische structuur;
- het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving.

Via cocreatie en uitnodigingsplanologie streeft de provincie ernaar sneller in te spelen op de maatschappelijke ontwikkelingen in Gelderland.

Natuur en landschap

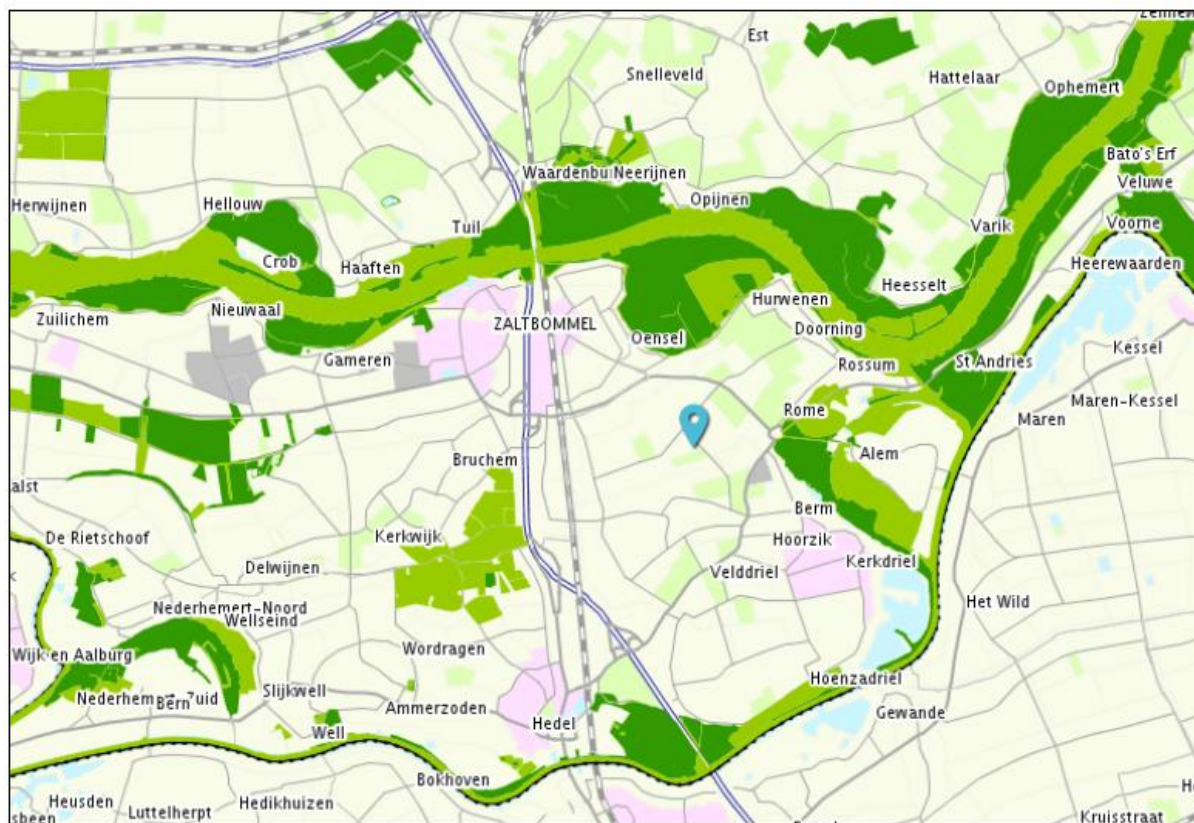
Met de omgevingsverordening heeft de provincie ook zgn. GO en GNN gebieden aangewezen;

Gelders natuurnetwerk (GNN)

Binnen het GNN zijn geen bestemmingen toegestaan waardoor de kernkwaliteiten van het gebied significant worden aangetast.

Groene ontwikkelingszone (GO)

De GO bestaat uit alle gebieden met een andere bestemming dan Natuur binnen de voormalige Gelderse EHS. Binnen de GO worden in principe nieuwe grootschalige ontwikkelingen niet toegestaan die leiden tot een significante aantasting van de kernkwaliteiten van het betreffende gebied. Onder voorwaarden is een beperkte uitbreiding van een stedelijke ontwikkeling toegestaan. Bij het vellen van een houtopstand wordt voorzien in een extra compensatie ten opzichte van de Boswet.



Afbeelding : Weergave van GO (licht groen) en GNN (donkergroen)

De projectlocatie bevindt zich niet binnen GO en/of GNN. Vanuit dat perspectief is het provinciale beleid geen belemmering voor het beoogde bouwplan.

Conclusie:

Het provinciale beleid staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

Gemeentelijk beleid

2.4.2 Structuurvisie Maasdriel

De gemeente Maasdriel heeft op 20 oktober 2011 een structuurvisie vastgesteld voor het gehele grondgebied. De structuurvisie vertaalt de nieuwste beleidsmatige visies en uitgangspunten in een helder en leesbaar ruimtelijk beeld (het zogenaamde 'ruimtelijk casco'), met bijbehorend uitvoeringsprogramma (het 'projectenplan'). Voor het buitengebied van Maasdriel zijn de volgende kaders uit de structuurvisie relevant:

Het rivierensysteem

- Het buitendijkse gebied biedt plaats aan een robuust, natuurlijk systeem, waar voldoende ruimte aanwezig is voor natuurontwikkeling en op bepaalde plekken voor watergebonden recreatieve ontwikkelingen.
- Het binnendijkse gebied biedt ruimte voor occupatie.
- De dijken bieden een overzicht over het binnen- en buitendijkse landschap. Vanaf de dijken is op een sublieme wijze het rivierenlandschap als geheel ervaarbaar. Daarmee zijn de dijken, naast waterkerende voorzieningen, belangrijke recreatieve en toeristische routes.

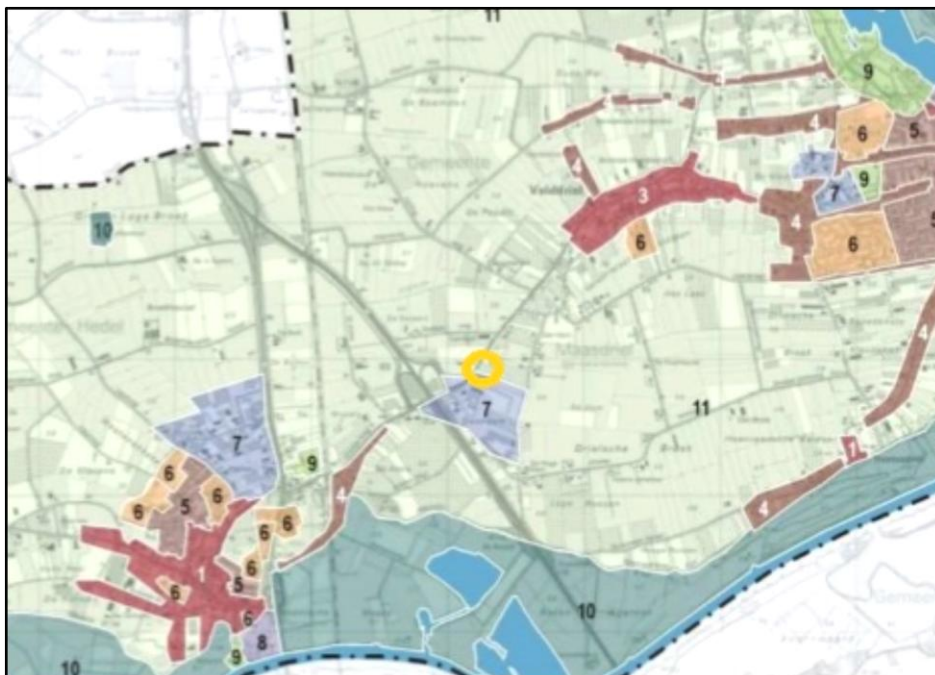
Groei met accenten

- De kernen Kerkdriel en Velddriel dienen ruimtelijk van elkaar gescheiden te blijven door een parklandschap.
- Aan de randen van kernen is ruimte voor landschappelijke woonconcepten.
- Het beleid is gericht op bouw voor eigen behoefte, maar ook voor mensen van buiten de gemeente.
- De vorming van woonwerklandschappen wordt gestimuleerd. In deze gebieden is sprake van een functiemenging van wonen en werken en wordt ruimte geboden voor de vestiging van zzp'ers. Hierbij gaat het met name om kleinschalige bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 en 2.
- In de toekomst dienen open zones in stand te worden gehouden. Voorkomen dient te worden dat clusters aan elkaar gaan groeien. De openzones dienen van voldoende omvang te zijn en ze verbinden de landschappelijke eenheden (buitendijks gebied en open komgronden) met elkaar. Nieuwe landgoederen bieden de mogelijkheden om deze zones op de lange termijn veilig te stellen tegen stedelijke ontwikkelingen.
- Landelijke woonconcepten bieden de mogelijkheid voor het creëren van landschappelijke overgangen tussen kern en buitengebied. Vormen van landelijke woonconcepten zijn nieuwe landgoederen, Ruimte-voor-Ruimte-kavels, woningen met vrijzichtgaranties.
- De omgeving van Hurwenen en Rossum biedt, gezien het aantrekkelijke en authentieke landschap, de nabijheid van stedelijke voorzieningen (Zaltbommel) en de goede bereikbaarheid, potenties voor een landschapspark met wonen voor (een) nieuwe doelgroep(en): de woonforens.
- Rond de haven van Hedel, de brug naar 's-Hertogenbosch en de zandwinningplas bij Hedel liggen bovenlokale potenties voor het ontwikkelen van recreatieve

voorzieningen. Deze recreatieve ontwikkeling dient zich te voegen in de ruimtelijke ontwikkelingen (ruimte voor de rivier, ecologie) in de uiterwaarden.

Welstand:

De gemeente Maasdriel heeft in 2004 haar welstandbeleid vastgelegd in een welstandsnota. Op basis van deze nota is een onderscheid gemaakt in gebieden en bijbehorende welstandscriteria. Op de pagina's 52,53 en 54 van deze nota is weergegeven dat agrarische gebieden vallen onder het reguliere welstandbeleid (handhaven basis kwaliteit) en/of dat het agrarisch gebied valt onder welstandsvrij (de pagina's zijn via internet niet raadpleegbaar).



Afbeelding: Weergave van onderscheiden gebieden met welstandsbeleid Maasdriel

Het projectgebied ligt binnen gebied 11. Op basis van deze indeling zal het bouwplan maximaal binnen de kaders van het reguliere welstandbeleid (handhaven basiskwaliteit) door de commissie worden beoordeeld.

Archeologie:

De gemeente Maasdriel heeft op 18 april 2013 haar archeologiebeleid vastgesteld. Op basis van dit beleid is bepaald (zie voorontwerp bestemmingsplan buitengebied) dat op de locatie onderzoek naar archeologische waarden moet plaatsvinden indien over een oppervlak groter dan 1000 m² bebouwing wordt opgericht en de bodem dieper dan 30 centimeter in de diepte zal worden verstoord. Beide zijn niet aan de orde.

Conclusie:

Op basis van bovenstaande gemeentelijke beleidslijnen kan het initiatief doorgang vinden.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

Verkeer en parkeren

Huidige situatie (parkeren):

In de huidige situatie parkeren de werknemers aan de voorzijde van het complex (straatzijde) daar is voldoende parkeermogelijkheid.

Toekomstige situatie (parkeren):

De toename van het aantal werknemers is afhankelijk van de marktsituatie en fluctueert over het seizoen. Dit geldt ook voor de komende en gaande bewegingen van het vrachtverkeer.

In het algemeen is het zo dat aan de voorzijde van het complex voldoende parkeergelegenheid is voor het personeel en dat het huidige vrachtverkeer (mede door de korte afstand tot de A2) geen overlast voor de ontsluitingswegen veroorzaakt. Het kantoor wordt uitgebreid met 689 BVO. Volgens de gemeentelijke parkeernorm (2,5 per 100 BVO, kantoor zonder balie) zijn dan 17 extra parkeerplaatsen nodig.

Voor dit aantal is ruimte aan de voorzijde beschikbaar. De directie heeft echter aangegeven dat het personeelsbestand als gevolg van de verbouw niet zal direct zal toenemen. Daarvoor is de markt leidend.

Ontsluiting/verkeer:

De ontsluitingssituatie rondom het bedrijf wordt niet gewijzigd.

Conclusie:

Het parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden en de afwikkeling van het verkeer op de locatie vindt conform de huidige situatie plaats. Beide vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling en belasten de omgeving niet of nauwelijks.

Flora en fauna

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is vastgelegd in de per 1 januari 2017 in werking getreden Wet natuurbescherming. Ze is op te delen in gebieds- en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming:

De gebiedsbescherming heeft betrekking op Natura 2000 gebieden. Gezien de afstand van het initiatief ten opzichte van de Natura 2000-gebieden in de omgeving en de aard van de ingreep zijn negatieve effecten op Natura 2000-gebieden uitgesloten (de ingreep is gelijk aan hetgeen reeds aanwezig).

Beschermde soorten:

Gezien het gebouw (stalen damwand zonder kieren) en de omgeving van het initiatief zullen er geen beschermde soorten op en in het gebouw aanwezig zijn. Van een negatieve invloed van het initiatief op deze soorten kan derhalve geen sprake zijn.

Voor beide aspecten geldt dat het voorgenomen bouwplan niet of slechts marginaal afwijkt van de huidige footprint van het bedrijf. Om die reden kan gesteld worden dat er geen soorten en of gebieden in het geding zijn als gevolg van de toename in de bebouwing.

Eveneens is het gerechtvaardigd om te constateren dat de (beperkte) toename van de bebouwing geen invloed heeft de kwetsbare gebieden, welke gelegen zijn in het GNN (Gelders Natuur Netwerk, voorheen Ecologische hoofdstructuur).

Archeologische waarden en cultuurhistorie

In het voorontwerp bestemmingsplan buitengebied staat aangegeven dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bouwactiviteiten groter dan 1000 vierkante meter. In dit geval gaat het slechts om een kleine 60 vierkante meter.

Archeologisch onderzoek is derhalve niet nodig.

Ook cultuurhistorisch zijn er geen waarden in het geding. Het geheel is een modern bedrijfsgebouw van recente datum. Het is geen gemeentelijk monument en/of er staan geen gemeentelijke/rijks monumenten in de directe omgeving. Het cultuurhistorische aspect is niet aan de orde.

Waterhuishouding

De toename van het gebouwde verharde oppervlak van dit voornemen bedraagt een kleine 60 vierkante meter. Daar staat tegenover dat daarvoor verharding op maaiveld met hetzelfde aantal vierkante meter afneemt.

M.a.w. de ingreep is voor het verhardoppervlak neutraal. De ingreep heeft geen effect op de waterhuishouding.

Bedrijven en milieuzonering

Een kantoor is minder hindergevoelig dan een woning. Het ondervindt geen hinder van het eigen en/of bedrijven in de directe omgeving. Het bedrijventerrein de Geerden is gezoned en houdt al rekening met gevoelige functies uit de omgeving. Het kantoor komt door de verbouw niet noemenswaardig dicht bij hinderlijke bronnen.

De milieuzonering van de bedrijven uit de omgeving vormt juist geen belemmering voor de nieuwbouw van het kantoor.

Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagendstandplaatsen).

Gelet op het feit dat op een kantoorfunctie de Wet geluidhinder niet van toepassing is, omdat het geen geluidgevoelig object is, kan het uitvoeren van een akoestisch onderzoek (verkeer en/of bedrijven in de omgeving) voor deze ontwikkeling achterwege blijven.

Het milieuaspect geluid staat de verbouw van het kantoor niet in de weg.

Geur en stof

In de directe omgeving van het kantoor zijn geen veehouderijen aanwezig welke voor de gebruikers van het kantoor een hinderlijke geur en/of (fijn)stof emissie zouden kunnen veroorzaken.

Ook is er van de bedrijven op de Geerden op deze aspecten weinig hinder te verwachten omdat dit overwegend lichte bedrijven zijn die binnen hun vergunning al rekening dienen te houden met hun omgeving.

Effect kantooruitbreiding op veehouderijen in de omgeving:

De vraag of de uitbreiding van het kantoor een negatief effect heeft op de uitbreidingsmogelijkheden van veehouderijen in de omgeving laat zich navenant beantwoorden. Binnen een straal van 200 meter in de directe omgeving van het kantoor zijn geen veehouderijen gevestigd. De uitbreiding van het kantoor hindert de aanwezige veehouderijen uit de wijdere omgeving niet.

(fijn)stof:

Voor (fijn)stof wegens veehouderijen wordt geen hinder verwacht i.v.m. het ontbreken van veehouderijen op enige nabijheid van het initiatief.

Conclusie ten aanzien van de aspecten geur en stof:

Het milieuaspecten geur en stof staan de realisatie van het te vernieuwen kantoor niet in de weg staan.

Bodem

Voor het aspect bodem is het van belang te kijken naar de omvang van de nieuwbouw en het al dan niet dagelijks langer dan twee uur verblijven in het kantoor (blootstelling). Volgens het grondplan van de verbouw wordt een groot deel van de nieuwbouw gebruikt als trappenhuis. Dit is geen verblijfsfunctie. Onderzoek volgens NEN 5740 kan dan achterwege blijven.

Het achterste deel van de nieuwbouw is kleiner dan 50 vierkante meter. Onderzoek naar mogelijke bodemverontreinigingen is om die reden ook niet noodzakelijk.

Het grootste deel van het nieuwe kantoor komt boven de bestaande bouw. Daar is onderzoek ook niet noodzakelijk.

Conclusie:

Het milieu-aspect bodemkwaliteit staat de realisatie van de uitbreiding van het kantoor niet in de weg.

Luchtkwaliteit

Deze ontwikkeling wordt vergeleken met het Besluit niet in betekenende mate;

“Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat (bouw)projecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden”.

Deze ontwikkeling heeft een toename van nog geen 1000 m² kantooroppervlak. Derhalve is het effect van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit in vergelijking tot de grenswaarde, nihil.

Externe veiligheid (deels nog aan te leveren door ODR)

De externe veiligheid wordt bepaald door de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in en rond het plangebied. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten, zoals kantoren en bedrijfsruimten, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal slachtoffers beperkt blijft. Het plaatsgebonden risico en groepsrisico zijn verwerkt in strikte normen die uitgangspunt moeten zijn voor het ruimtelijk en milieubeleid. Ze zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In dit besluit zijn grenswaarden vastgesteld voor het plaatsgebonden risico.

Voor het groepsrisico zijn alleen oriënterende waarden vastgesteld. Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Dit besluit is gebaseerd

op de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen.

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid gekeken te worden naar:

- inrichtingen waar opslag en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water;
- vervoer van gevaarlijke stoffen via (buis)leidingen.

Inrichtingen

De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen moeten tot een aanvaardbaar minimum worden beperkt. Daarvoor zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regels gesteld. In dit besluit wordt externe veiligheid in artikel 1 omschreven als "de kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is". Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen moet vanwege het plaatsgebonden risico onderzocht worden of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds. Ook moet onderzocht worden of (beperkt) kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen liggen, en zo ja, wat dan de bijdrage is aan het groepsrisico.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

De Wvgs is aangepast op 10 juli 2013 om het door het rijk aangewezen landelijk Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (Basisnet VGS), de aard en omvang hiervan vast te leggen. Ook wordt het risicoplaafond voor het plaatsgebonden risico (genoemd: veiligheidszone) hierin vastgelegd. De regeling voor externe veiligheid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en/of het spoor staat beschreven in de Regeling Basisnet. Hierin is op onderdelen nadere invulling gegeven aan de Wvgs en het Bevt en staan de normen voor het plaatsgebonden risico en groepsrisico verwoord.

Buisleidingen

Op 17 september 2010 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bebv) gepubliceerd en op 1 januari 2011 in werking getreden. Deze AMvB regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen.

Onderzoek:

Voor heel Nederland is een risicokaart opgesteld. De risicokaart heeft een signalerende functie voor risicovolle inrichtingen, transportroutes van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Op basis van de risicokaart is gekeken naar risicovolle activiteiten in de omgeving van het plangebied. Een uitsnede van de risicokaart, waarop de omgeving van de plangebied staat, is onderstaand weergegeven.



Figuur 9: Uitsnede van de risicokaart rond het plangebied

Uit het kaartbeeld blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied twee inrichtingen aanwezig zijn met opslag van gevaarlijke stoffen;

- LPG bij het Texaco tankstation aan de provinciale weg nummer 120 en
- Propaan bij een inrichting aan de St. Annastraat 54 in Hedel.

Beide inrichtingen liggen echter dusdanig ver weg (afstand groter dan 200 meter), dat er geen sprake is van direct gevaar. Voor de propaanopslag geldt een risicoafstand (PR 10-6) [m] van 45 en voor de lpgtank; [m] 110.

Er zijn geen buisleidingen in de directe omgeving, waarvoor veiligheidsafstanden in acht moeten worden genomen.

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid (figuur 9) blijkt dat het aspect externe veiligheid alleen relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A2. Het plangebied ligt namelijk 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 Bevt moet in dergelijke gevallen worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

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

Volgens artikel 9 van het Bevt moet de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om hierover een advies uit te brengen.

Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft op 11 mei 2017 aangegeven dat in dit geval sprake is van een standaardsituatie, waarvoor onderstaande verantwoordingstekst kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) "bijzonder kwetsbare 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 in 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. Hiervoor 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.

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 in het plangebied voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid 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.

Hoofdstuk 6 Stedenbouwkundige verantwoording

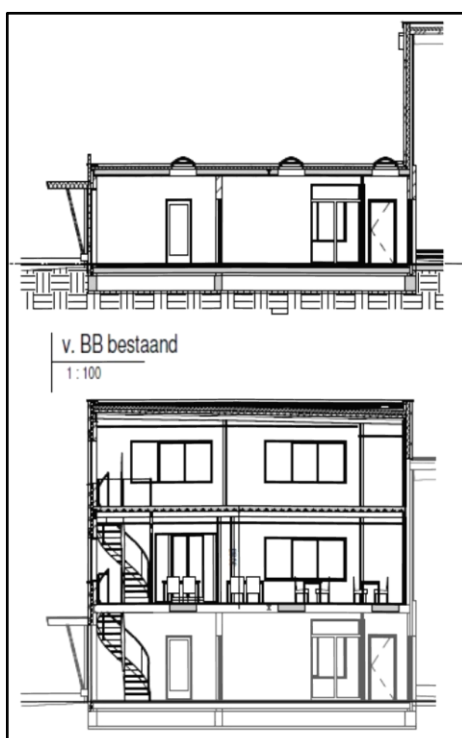
In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de stedenbouwkundige, landschappelijke en ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan en wordt beoordeeld of de huidige (basis)beeldkwaliteit minimaal gehandhaafd blijft conform het lokaal geldende welstandsbeleid.

Het bouwplan:



In de huidige situatie staan de hallen parallel aan de weg. De fruithallen domineren de voorgevel en dat over een breedte van ongeveer 100 meter. De goothoogte van de hallen bevindt zich op ongeveer 9-10 meter.

Door de uitbreiding (zie doorsnede en bovenstaande afbeelding) ontstaat er een driedeling van de voorgevel, waardoor de hallen (aan weerszijden van het kantoor) minder dominant in de beeldvorming aanwezig zijn. De gebroken voorgevel brengt, door het verhoogde middengedeelte, meer de menselijke maat terug in het pand. Het aanzicht van de provinciale weg krijgt door de ingreep een vriendelijker karakter.



doorsnede nieuwbouw.

Materiaalgebruik en hoogte:

Door het afwijkende materiaalgebruik (damwandbeplating hallen/metselwerk plint en metselwerk kantoor/aluminium kozijnen) en de kleurstelling van het kantoorgebouw manifesteert het gehele complex zich (qua schaal en maat en te onderscheiden delen) beter in de omgeving dan dat voorheen het geval was.

De verhoging van de goothoogte van het kantoorgedeelte verhoudt zich gelijkwaardig tot de bestaande hallen en maakt dat het geheel stedenbouwkundig door de geleding van de voorgevel een verbetering is ten opzichte van de huidige situatie. De verhoging van de goothoogte is stedenbouw-kundig verantwoord.

Het welstandsoverleg over dit bouwplan verliep daarmee positief.

Voor het landschapsbeeld geldt eigenlijk een soortgelijke conclusie. De landschappelijke kwaliteit van de locatie blijft minimaal gelijk (handhaven basiskwaliteit) omdat er slechts sprake is van een minimale uitbreiding van het bebouwd oppervlak.

Conclusie:

De uitbreiding (verhoging en verbreding voorgevel kantoorgedeelte) verbetert de ruimtelijke basiskwaliteit van het gehele complex. Het initiatief past binnen de kaders van het welstandsbeleid.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

Economische uitvoerbaarheid:

De lasten voor uitbreiding van het kantoor komen voor rekening en van de firma van Kessel. De deelonderzoeken en kosten voor de juridisch-planologische procedure maken daarvan deel uit. Voor uitbreiding van het kantoor heeft de firma van Kessel de gronden reeds in eigendom.

Ten behoeve van het verhaal van de gemeentelijke kosten is met de initiatiefnemer en de gemeente Maasdriel een anterieure overeenkomst gesloten. De eventuele afwenteling van planschade maakt van deze overeenkomst deel uit. Een exploitatieplan is, gelet op het voorgaande, niet nodig.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid :

Hier worden de mogelijke zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop weergegeven

Hoofdstuk 8 Slotconclusies

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het planologisch toestaan van de uitbreiding van het kantoor van het fruitbedrijf Van Kessel aanvaardbaar is.

Er is niet gebleken dat bedrijven en/of omwonenden onevenredige mate van hinder ondervinden of anderszins waarden worden geschaad of normen worden overschreden. Derhalve wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van enige belemmering om mee te werken aan dit initiatief.