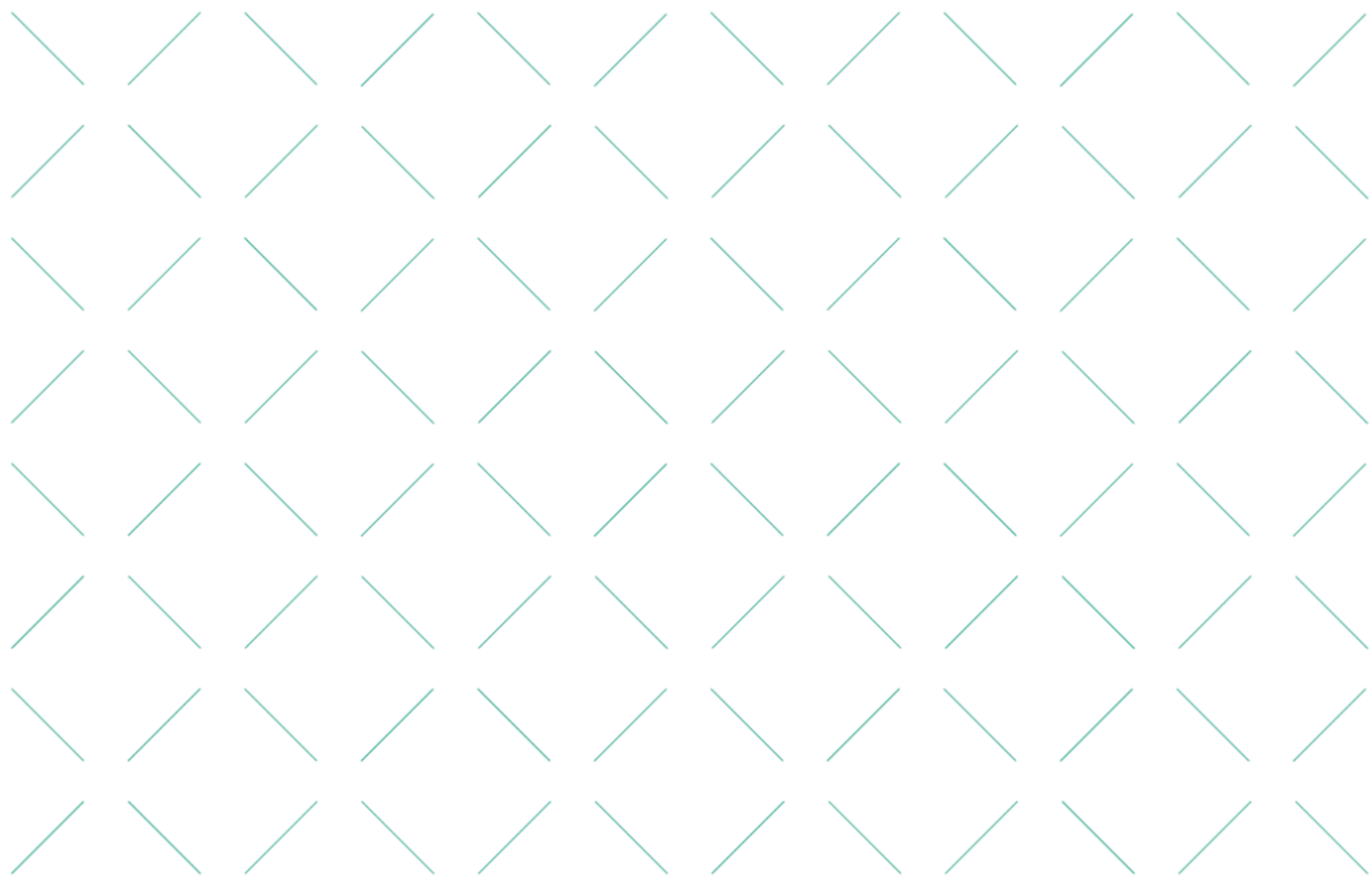


wijzigingsplan

BUITENGEBIED WIJZIGING 2014, AMMERZODENSEWEG

ontwerp 7 november 2014



wijzigingsplan

BUITENGEBIED WIJZIGING 2014, AMMERZODENSEWEG

documentstatus	ontwerp
documentversie	1
IMRO-code	n.v.t.
IMRO-publicatieversie	n.v.t.
datum	7 november 2014
projectnummer	10712018A
auteur	Joost Nijssen
contact	073 623 1313 bureauverkuylen.nl

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Plangebied	6
1.3 Geldend bestemmingsplan	7
Hoofdstuk 2 Beleid	9
2.1 Nationaal niveau	9
2.2 Provinciaal niveau	10
2.3 Regionaal beleid	12
2.4 Gemeentelijk beleid	12
Hoofdstuk 3 Gebiedsanalyse	15
3.1 Onderste laag	16
3.2 Infrastructuur	17
3.3 Ruimtelijke en functionele structuur	18
Hoofdstuk 4 Plan	21
4.1 Bouwplan	21
4.2 Verkeer en parkeren	21
4.3 Groen en water	22
4.4 Beeldkwaliteitplan	22
Hoofdstuk 5 Gevolgen voor	23
5.1 Actuele waarden	23
5.2 Waterhuishouding	24
5.3 Milieu	27
Hoofdstuk 6 Toelichting op de juridische regels	33
6.1 Toetsing plan aan wijzigingsregels	33
6.2 Opzet wijzigingsplan	34
Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid	35
7.1 Economische uitvoerbaarheid	35
7.2 Kostenverhaal	35
Hoofdstuk 8 Procedure	37
Bijlagen bij de toelichting	39
Bijlage 1 VAB-beleid	39
Bijlage 2 Situering nieuwe woningen en inrichting terrein	39
Bijlage 3 Beeldkwaliteitplan	39
Bijlage 4 Quicksan flora en fauna	39
Bijlage 5 Verkennend bodemonderzoek	39
Bijlage 6 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	39
Bijlage 7 Akoestisch onderzoek industrielawaai	39

Regels		41
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	43
Artikel 1	Begripsomschrijvingen	43
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	45
Artikel 2	Van toepassing verklaring bestemmingsplannen	45
Hoofdstuk 3	Algemene regels	51
Artikel 3	Anti-dubbelregel	51
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	53
Artikel 4	Overgangsrecht	53
Artikel 5	Slotregel	54

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

Voorliggend rapport betreft het wijzigingsplan "Buitengebied wijziging 2014, Ammerzodenseweg" van de gemeente Maasdriel.

1.1 Aanleiding

De heer A.G.A.M. van Heijningen heeft aan de Ammerzodenseweg te Hedel een glastuinbouwbedrijf in eigendom. Het bedrijf ligt achter de woning Ammerzodenseweg 12 en heeft circa 4650 m² glasopstallen. Het glastuinbouwbedrijf is reeds beëindigd en de glasopstallen liggen er vervallen bij.



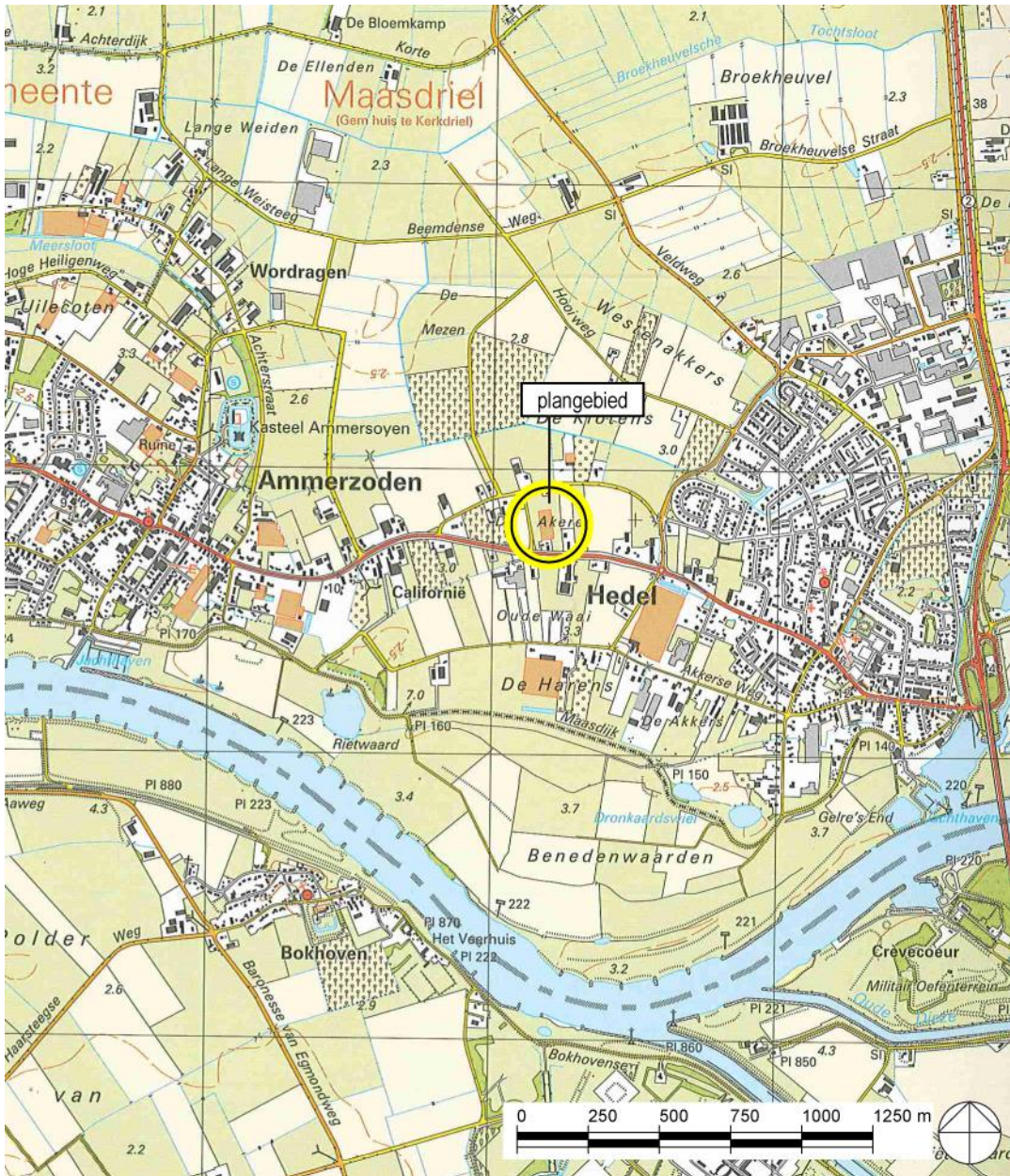
De heer Van Heijningen wenst de glasopstallen te slopen om, conform het bepaalde in het Beleidskader Hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied (hierna: VAB-beleid), een woongebouw met minimaal drie en maximaal vier wooneenheden te realiseren.

De gewenste ontwikkeling kan plaatsvinden op basis van een wijzigingsbevoegdheid zoals is opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Voorliggend wijzigingsplan voorziet daarin, met specifiek:

- het verwijderen van het agrarisch bouwperceel ter voorkoming van de hervestiging van een nieuw glastuinbouwbedrijf;
- het toestaan van de bouw van een woongebouw met minimaal drie en maximaal vier wooneenheden, uitgaande van de voorwaarden als gesteld in het VAB-beleid.

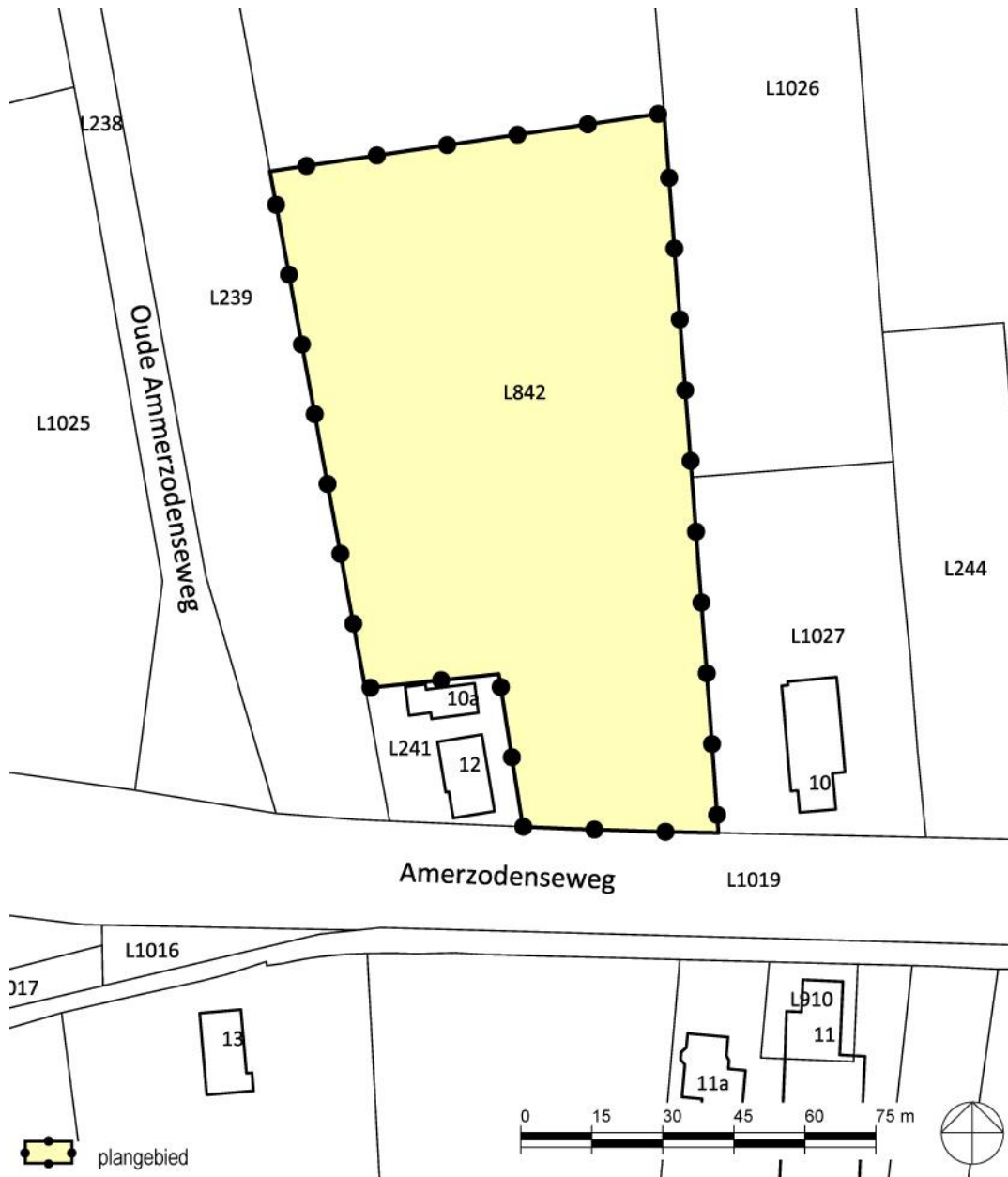
1.2 Plangebied

Onderstaande afbeelding geeft de topografische ligging weer.



topografische situatie

Onderstaande afbeelding geeft de kadastrale situatie weer. Tevens is de plangrens van voorliggend bestemmingsplan ingetekend.



kadastrale situatie

De gronden zijn kadastraal bekend gemeente Hedel, sectie L, nummer 842.

De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 10.300 m². De gronden zijn eigendom van de heer A.G.A.M. van Heijningen.

1.3 Geldend bestemmingsplan

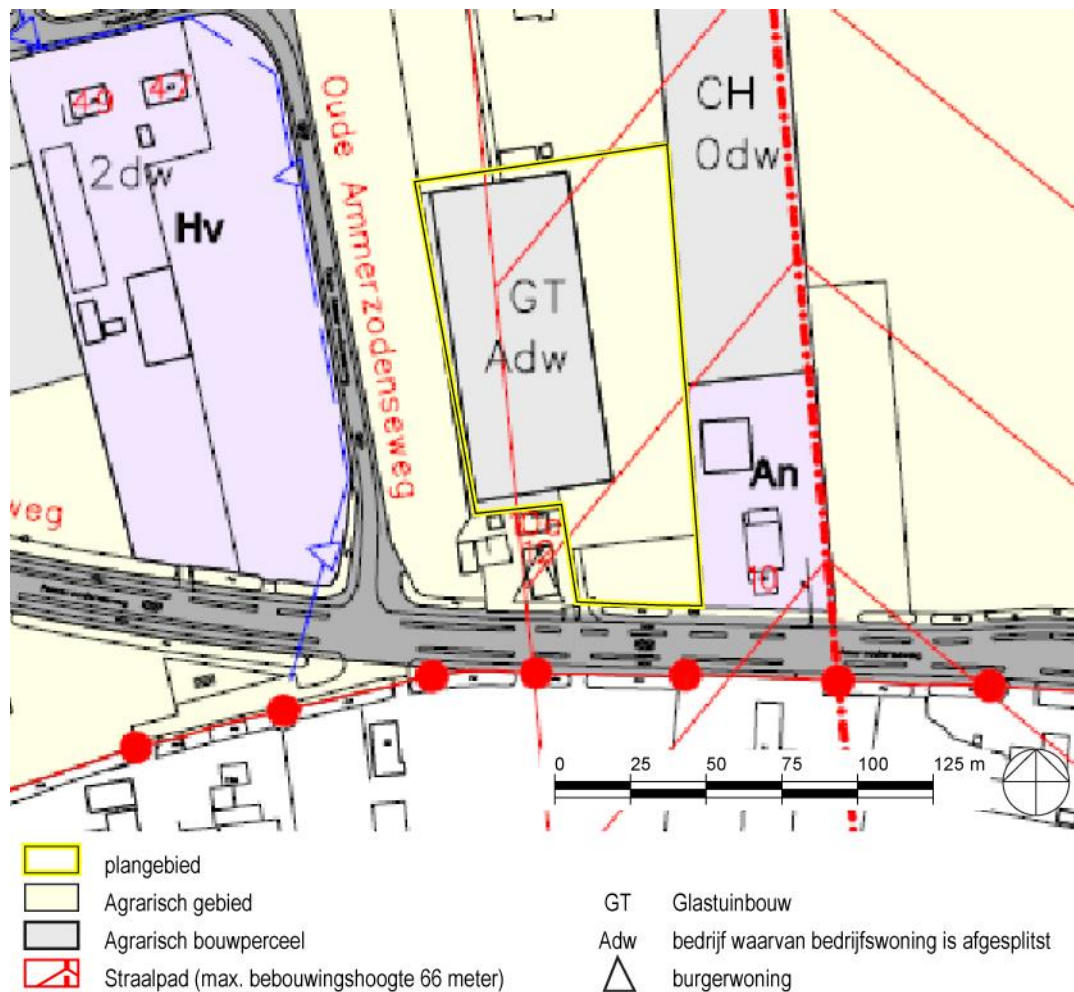
Ter plaatse van het plangebied gelden de bestemmingsplannen:

1. "Buitengebied binnendijs deel":
 - a. vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 22 februari 2006;
 - b. goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 17 oktober 2006;

Status: ontwerp

- c. onherroepelijk door uitspraak Raad van State d.d. 13 februari 2008;
2. "Buitengebied herziening 2009 reparatieplan":
 - a. vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 26 januari 2012;
 - b. onherroepelijk na uitspraak Raad van State d.d. 24 oktober 2012.

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de plankaart behorende bij het bestemmingsplan "Buitengebied binnendijks deel". De ligging van het plangebied is aangegeven. Ter informatie: het bestemmingsplan "Buitengebied herziening 2009 reparatieplan" heeft geen voor dit plan relevante verbeelding.



uitsnede plankaart bestemmingsplan "Buitengebied binnendijks deel"

Het plangebied ligt binnen de bestemming 'Agrarisch gebied'. Voorts zijn de bestaande kassen opgenomen binnen een agrarisch bouwperceel met de nadere aanduidingen 'glastuinbouw (GT)' en 'bedrijf waarvan bedrijfswooning is afgesplitst (Adw)'.

De gronden binnen het plangebied zijn onder meer bestemd voor agrarisch (bedrijfsmatig) grondgebruik, waarbij agrarische bedrijfsgebouwen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bouwperceel'.

Binnen het plangebied is tevens de dubbelbestemming 'Straalpad' van toepassing. Ter instandhouding van het straalpad mogen gebouwen niet hoger reiken dan 66 meter.

Het bestemmingsplan "Buitengebied herziening 2009 reparatieplan" bevat een wijzigingsbevoegdheid voor een functieverandering naar burgerwoning of woongebouw met bijgebouw. In paragraaf 6.1 zijn de regels van de wijzigingsbevoegdheid integraal overgenomen en is het plan daaraan getoetst.

Hoofdstuk 2 **Beleid**

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan het relevante vigerende beleid. Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op:

- nationaal niveau;
- provinciaal niveau;
- gemeentelijk niveau.

2.1 **Nationaal niveau**

2.1.1 **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR geeft een integraal kader voor het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau, en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR worden de ambities van het rijk tot 2040 geschetst, alsmede doelen, belangen en opgaven tot 2028. In de SVIR kiest het rijk voor minder nationale belangen en eenvoudige regelgeving.

De reeds ingezette trend om aan de provincies en gemeenten ruimte te laten inzake de ruimtelijke ontwikkelingen wordt versterkt in de SVIR.

De SVIR bevat 13 nationale belangen die worden beschermd middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Het betreffen:

1. Het Project Mainportontwikkeling Rotterdam
2. Militaire terreinen en -objecten
3. De Wadden
4. De kust (inclusief primaire kering)
5. De grote rivieren
6. De Werelderfgoederen
7. Reserveringen uitbreidingen weg en spoor
8. Veiligheid vaarwegen
9. Het netwerk voor elektriciteitsvoorziening
10. De buitendijkse uitbreidingsruimte in het IJsselmeer
11. Bescherming van de (overige) primaire waterkeringen
12. Reservering voor rivierversuiming Maas
13. De Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

Conclusie

Het plan is niet in strijd met het beleid in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

2.1.2 **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

De in de SVIR opgenomen nationale belangen krijgen een wettelijke grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

De werking van het Barro is naar plaats beperkt. Onderhavig plangebied ligt niet binnen een gebied waarbinnen het Barro van toepassing is.

Conclusie

Het Barro is niet rechtstreeks van toepassing op het plan.

2.1.3 Overig nationaal beleid

Het overige nationale beleid is niet specifiek van toepassing op onderhavig plan.

2.2 Provinciaal niveau

2.2.1 Streekplan Gelderland 2005

Op 29 juni 2005 is het Streekplan Gelderland 2005 vastgesteld. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan de status van structuurvisie gekregen. Het beleid is derhalve van kracht gebleven.

Analyse

De provincie Gelderland vermeldt in haar Streekplan dat wonen een geschikte vorm van (her)gebruik van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied is. Bij functieverandering kan hergebruik van de aanwezige gebouwen met meerdere wooneenheden plaatsvinden.

Als hergebruik van de aanwezige gebouwen voor wonen niet mogelijk is, kan na sloop van alle bedrijfsgebouwen vervangende nieuwbouw plaatsvinden in de vorm van meerdere wooneenheden in één gebouw, met een omvang van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing.

De gemeenten in de regio Rivierenland hebben bovengenoemde functieverandering in hun eigen beleid opgenomen (zie paragraaf 2.4.2).

Conclusie

Het plan voldoet aan het bepaalde in het gemeentelijke beleid en derhalve tevens aan het provinciale Streekplanbeleid.

2.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Op 1 maart 2011 is de Ruimtelijke Verordening Gelderland in werking getreden. Deze Verordening 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.

Het plan omvat de nieuwbouw van wooneenheden in het buitengebied. Derhalve zijn artikel 2, lid 2 en lid 3, onder b. en artikel 3 van toepassing.

"Artikel 2 - Verstedelijking

[...]

2.2 Nieuwe bebouwing toegestaan

In een bestemmingsplan is nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken slechts toegestaan:

- a. *binnen bestaand bebouwd gebied,*
- b. *binnen de woningbouwcontour van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen,*
- c. *binnen de zoekrichting woningbouw van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen, mits 90% van de woningen wordt gebouwd in de betaalbare huur en/of koopsector, met dien verstande dat voor de gemeente Doesburg een percentage van 70 geldt,*
- d. *binnen de zoekzones bedrijventerreinen van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen,*
- e. *binnen de zoekzones wonen en werken uit de Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking, zoals opgenomen in bijlage 8.*

[...]

2.3 Nieuwe bebouwing onder voorwaarden toegestaan

In afwijking van 2.2 kan in een bestemmingsplan nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken tevens mogelijk worden gemaakt:

- a. [...];
- b. *in geval van functieverandering naar een niet-agrarische functie, mits 1) sprake is van de*

vervanging van bestaande bebouwing, met inbegrip van bouwwerken ten behoeve van glastuinbouw, door nieuwe bebouwing welke leidt tot een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak, en 2) buiten de concentratiegebieden glastuinbouw en de regionale clusters glastuinbouw, en 3) in de toelichting bij een bestemmingsplan wordt aangegeven op welke manier nieuwe bebouwing landschappelijk wordt ingepast;

c. [...]

Artikel 3 Wonen

De in een bestemmingsplan op te nemen nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen dienen te passen in het vigerende, door GS vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio en het daarin opgenomen regiototaal aan woningen, zoals opgenomen in bijlage 9."

Analyse

Het plangebied is geen onderdeel van de in artikel 2, lid 2, genoemde gebieden.

Op basis van het bepaalde in artikel 2, lid 3, onder b kan medewerking worden verleend aan het plan, meer specifiek:

1. het realiseren van de wooneenheden vindt plaats in combinatie met het slopen van circa 4650 m² glasopstallen;
2. het plangebied ligt niet binnen een concentratiegebied glastuinbouw;
3. de nieuwe bebouwing wordt landschappelijk ingepast.

In paragraaf 2.2.3 is een toetsing aan het provinciale woningbouwprogramma opgenomen.

Conclusie

Het plan is niet in strijd met de Ruimtelijke Verordening Gelderland.

2.2.3 Woonvisie Gelderland, Kwalitatief Woningbouwprogramma 2010-2019

In het Kwalitatief Woningbouwprogramma is per regio beleid opgenomen ten aanzien van:

- de verhouding huur-koop;
- het bouwen van betaalbare woningen;
- het bouwen van nultredenwoningen;
- het totaal aantal toe te voegen woningen;
- woningbouw op korte termijn.

Voor de regio Rivierenland geldt dat 37% van de nieuw te bouwen woningen in de huursector moet zijn en van de koopwoningen moet 46% in de betaalbare segmenten vallen.

Analyse

Het plan omvat vier koopwoningen binnen het betaalbare segment. Een en ander is mede verwoord in het "Beleidskader Hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied", zie paragraaf 2.4.2.

Conclusie

Het plan past binnen c.q. is niet in strijd met het woningbouwprogramma.

2.2.4 Overig provinciaal beleid

Het overige provinciale beleid is niet specifiek van toepassing op onderhavig plan.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Structuurvisie Rivierenland 2004-2015

In het kader van de voorbereiding van het Streekplan Gelderland 2005 is de Structuurvisie Rivierenland 2004-2015 opgesteld. In de structuurvisie komt functieverandering in het landelijk gebied uitvoerig aan de orde.

Het regionale functieveranderingbeleid is gericht op het versterken van het contrast tussen de oeverwallen en de kommen. Om de kommen meer open te maken, is het wenselijk zoveel mogelijk vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing te saneren en buitenopslag tegen te gaan. Op de oeverwallen is dit ook wenselijk, maar minder noodzakelijk.

De gemeenten kunnen nader invulling geven aan het functieveranderingbeleid zoals in de structuurvisie geformuleerd. Indien functieverandering aan de orde is, dan heeft verandering naar een woonfunctie de eerste voorkeur, gelet op de tendens naar landelijk wonen.

Bij functieverandering is sanering van de bedrijfsgebouwen een randvoorwaarde. Het is mogelijk bestaande opstallen, met uitzondering van monumentale panden, te slopen en deze te vervangen door een nieuw gebouw waarin zich één of meerdere wooneenheden bevinden.

Voor functieverandering naar wonen is het echter zeer wenselijk, zometeen noodzakelijk, dat de bestaande milieuregeling wordt aangepast, omdat een woonfunctie in het landelijk gebied op dit moment de huidige en toekomstige agrarische bedrijfsvoering nog kan belemmeren.

Analyse

Het plan ligt op een oeverwal en omvat de nieuwbouw van wooneenheden in combinatie met de sloop van glasopstallen. Hiermee is sprake van een vorm van functieverandering van glastuinbouw naar wonen.

Conclusie

Het plan past binnen c.q. is niet in strijd met de Structuurvisie Rivierenland 2004-2015.

2.3.2 Overig regionaal beleid

Het beleid van Waterschap Rivierenland is opgenomen in de de waterparagraaf (paragraaf 5.2). Het overige regionale beleid is niet specifiek van toepassing op onderhavig plan.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie en plan-MER Maasdriel

Op 20 oktober 2011 is het document Structuurvisie en plan-MER Maasdriel vastgesteld. Deze structuurvisie betreft een actualisering van de StructuurvisiePlus Maasdriel 2004-2015.

De structuurvisie bevat een projectenoverzicht waarin de grotere ontwikkelingen in de gemeente zijn opgenomen. Onderhavig plan was nog niet aan de orde ten tijde van het opstellen van de structuurvisie en is bovendien relatief klein en zou derhalve niet opgenomen zijn in het projectboek.

Op de oeverwallen kan vrijkomende agrarische bebouwing ingezet worden voor functieverandering of verbredingsactiviteiten. Waar sprake is van niet beeldbepalende bebouwing is sloop denkbaar in ruil voor ontwikkelingsrechten elders (Ruimte-voor-Ruimte-constructie).

Het plan betreft een vorm van Ruimte-voor-Ruimte op een oeverwal en is derhalve passend binnen het structuurvisiebeleid.

Conclusie

Het voorgaande leidt tot de conclusie dat het plan past in de structuurvisie.

Status: ontwerp

2.4.2 Beleidskader Hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied

Op 21 juni 2007 heeft de gemeenteraad ingestemd met het "Beleidskader Hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied" (VAB-beleid). Het beleidskader geeft mogelijkheden voor functieverandering van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen in het buitengebied naar niet-agrarische bedrijvigheid of wonen. Al of niet in combinatie met sloop van de gebouwen. Het beleidskader is als bijlage 1 bijgevoegd en is tevens opgenomen in het in paragraaf 1.3 genoemde 'reparatieplan'.

Het beleidskader biedt de mogelijk tot het bouwen van één woongebouw met een volume van maximaal 1200 m³ en met minimaal drie wooneenheden in ruil voor sloop van 3500 tot 20.000 m² glasopstallen.

Voorts gelden de volgende voorwaarden:

1. Alle aanwezige voormalige bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt.
2. Nieuwbouw vindt in principe plaats in directe nabijheid van het bestaande hoofdgebouw.
3. De omvang van wooneenheden mag niet meer bedragen dan toegestaan conform het geldende bestemmingsplan.
4. Het volume van het woongebouw mag niet meer bedragen dan 1200 m³, waarbij het volume van een wooneenheid ten minste 300 m³ moet bedragen.
5. In geval van drie wooneenheden mag één gezamenlijk bijgebouw à 120 m² worden opgericht, of twee bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van 110 m².
6. Er moet sprake zijn van een landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing.
7. De nieuwe wooneenheden mogen geen belemmering vormen voor omliggende agrarische bedrijven.

Analyse

Binnen het plangebied is een glastuinbouwbedrijf met circa 4650 m² glasopstallen. Er is derhalve een nieuw woongebouw met een volume van maximaal 1200 m³ toegestaan, bestaande uit minimaal drie wooneenheden. Voorts wordt op de volgende wijze met de aanvullende voorwaarden omgegaan.

- ad 1. Voorliggend bestemmingsplan voorziet tevens in het 'wegbestemmen' van het bestaande glastuinbouwbedrijf. De sloop van de glasopstallen is tevens middels een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer verzekerd.
- ad 2. Formeel gezien is er geen bestaand hoofdgebouw. De woning Ammerzodenseweg 12 is al geruime tijd functioneel en planologisch-juridisch afgesplitst van het bedrijf. Ruimtelijk gezien zou deze woning als hoofdgebouw kunnen worden gezien. De nieuwe wooneenheden worden nabij de woning Ammerzodenseweg 12 gerealiseerd.
- ad 3. Binnen het grootste deel van de gemeente Maasdriel geldt het bestemmingsplan "Buitengebied, Binnendijsk deel". In de planregels is een maximaal volume voor burgerwoningen van 600 m³ opgenomen. Dit maximum is in de regels van voorliggend bestemmingsplan overgenomen. Voorts wordt gemeld dat het plan de bouw van vier wooneenheden toestaat in een woongebouw van maximaal 1200 m³. Het is derhalve niet aannemelijk dat er woningen tot een volume van 600 m³ worden gerealiseerd.
- ad 4. Deze volumes zijn de regels van voorliggend wijzigingsplan overgenomen.
- ad 5. Deze oppervlakten zijn de regels van voorliggend wijzigingsplan overgenomen.
- ad 6. Het plan omvat een landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing. Zie hoofdstuk 4.3.
- ad 7. De nieuwe wooneenheden vormen geen belemmering voor omliggende agrarische bedrijven. Zie paragraaf 5.3.4.

Conclusie

Het plan past binnen c.q. is niet in strijd met het VAB-beleid.

2.4.3 Visie Maasdriel 2020+

De gemeente Maasdriel heeft de visie Maasdriel 2020+ opgesteld, waarin de ontwikkeling van de gemeente op lange termijn (tot 2020 en daarna) is opgenomen.

Het aspect leefbaarheid heeft de komende decennia prioriteit. Een goede leefbaarheid wordt onder meer verkregen door de beschikbaarheid van voldoende goede en betaalbare woningen.

Analyse

Het plan omvat wooneenheden in het betaalbare segment en draagt daarmee -zij het in beperkte mate- bij aan het verkrijgen van de leefbaarheid van Maasdriel.

Conclusie

Het plan past binnen c.q. is niet in strijd met de visie Maasdriel 2020+.

2.4.4 Overig gemeentelijk beleid

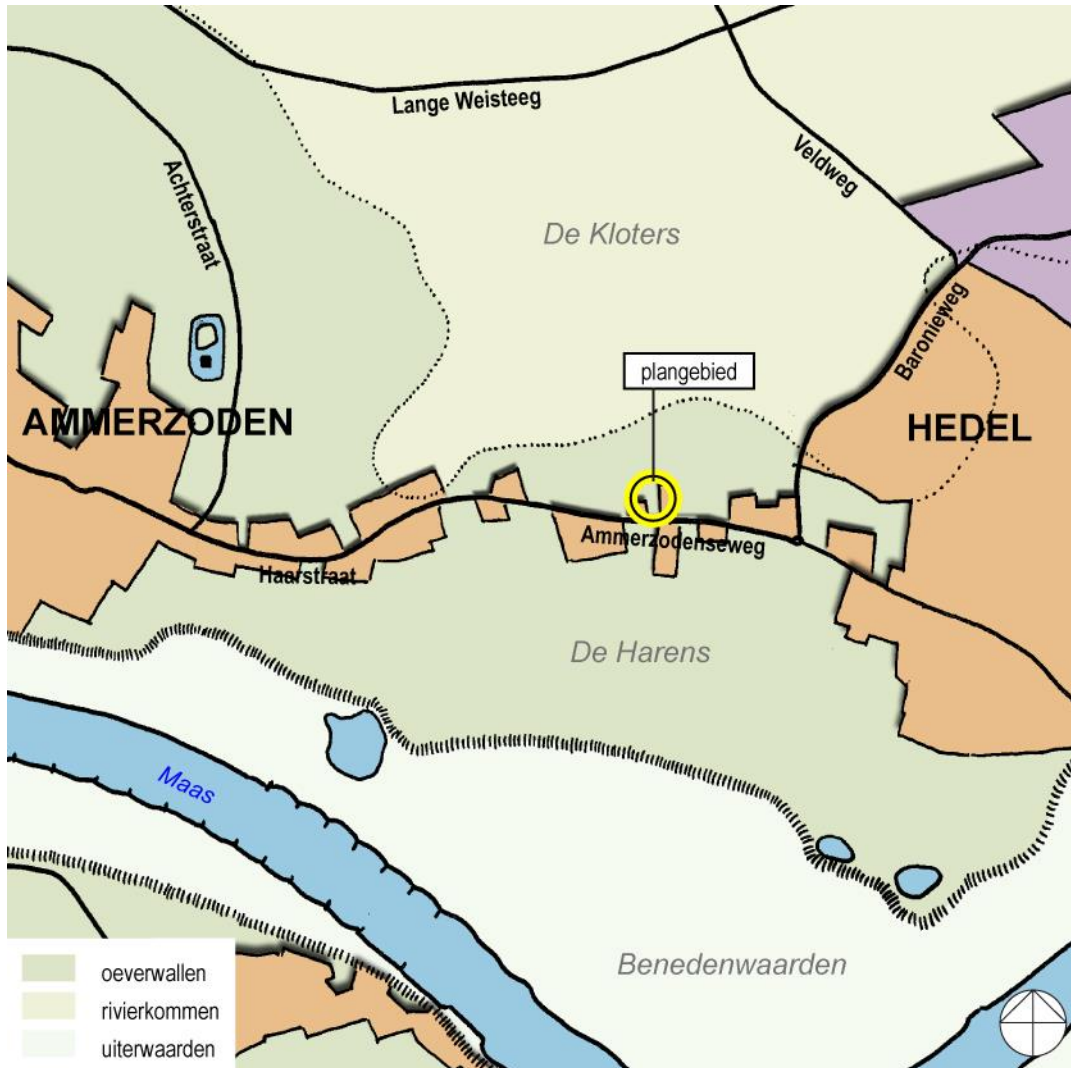
Het overige gemeentelijke beleid is niet specifiek van toepassing op onderhavig plan.

Hoofdstuk 3 Gebiedsanalyse

In dit hoofdstuk is de gebiedsanalyse opgenomen. Uitgangspunt is daarbij is de lagenbenadering, bestaat uit:

- de onderste laag;
- de aanwezige infrastructuur;
- de ruimtelijke en functionele structuur.

Onderstaande afbeelding geeft de ruimere omgeving van het plangebied weer.

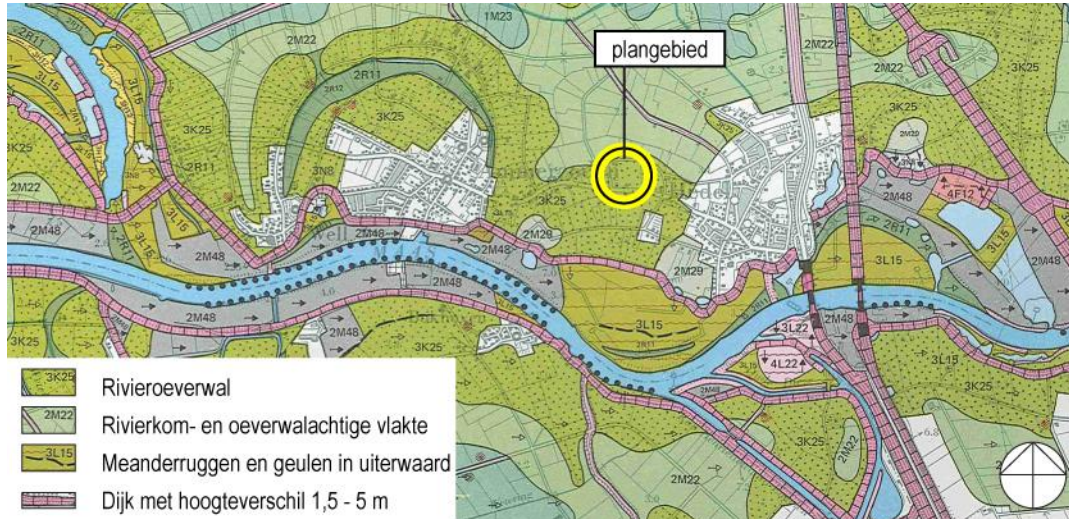


wijdere omgeving

3.1 Onderste laag

3.1.1 Bodem

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede uit de geomorfologische kaart weer.



uitsnede geomorfologische kaart

Het bebouwingslint Ammerzodenseweg ligt op een rivieroeverwal. Het ligt daarmee op een duidelijk hoger gebied dan het omliggende gebied dat in een rivierkom/oeverwalachtige vlakte ligt.

Het plan omvat een verdichting van het bestaande bebouwingslint op een oeverwal. Hiermee is sprake van nieuwbouw op een logische plek.

3.1.2 Grond- en oppervlaktewater

De bodemkaart (www.bodemdata.nl) geeft informatie over de grondwaterstand. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) bedraagt 80 tot 140 cm -mv. Dit is een relatief lage grondwaterstand is in het rivierengebied.

3.1.3 Ecologische structuur

Het plangebied is geen onderdeel van de ecologische hoofdstructuur (EHS) of andere ecologische structuren.

3.1.4 Landschap

Het plangebied ligt binnen het open rivierenlandschap, dat wordt gevormd door dijken en kommen. Het opgaande groen wordt gevormd door de vele fruitkwekerijen en het groen op de individuele bouwpercelen.

3.2 Infrastructuur

3.2.1 Wegenstructuur

De Ammerzodenseweg is samen met de Haarstraat onderdeel van de dorpenroute Ammerzoden - Hedel - Kerkdriel. Het plangebied is hiermee goed ontsloten.

3.2.2 Leidingen

Er liggen in de omgeving van het plangebied geen leidingen die van invloed zijn op het plan.

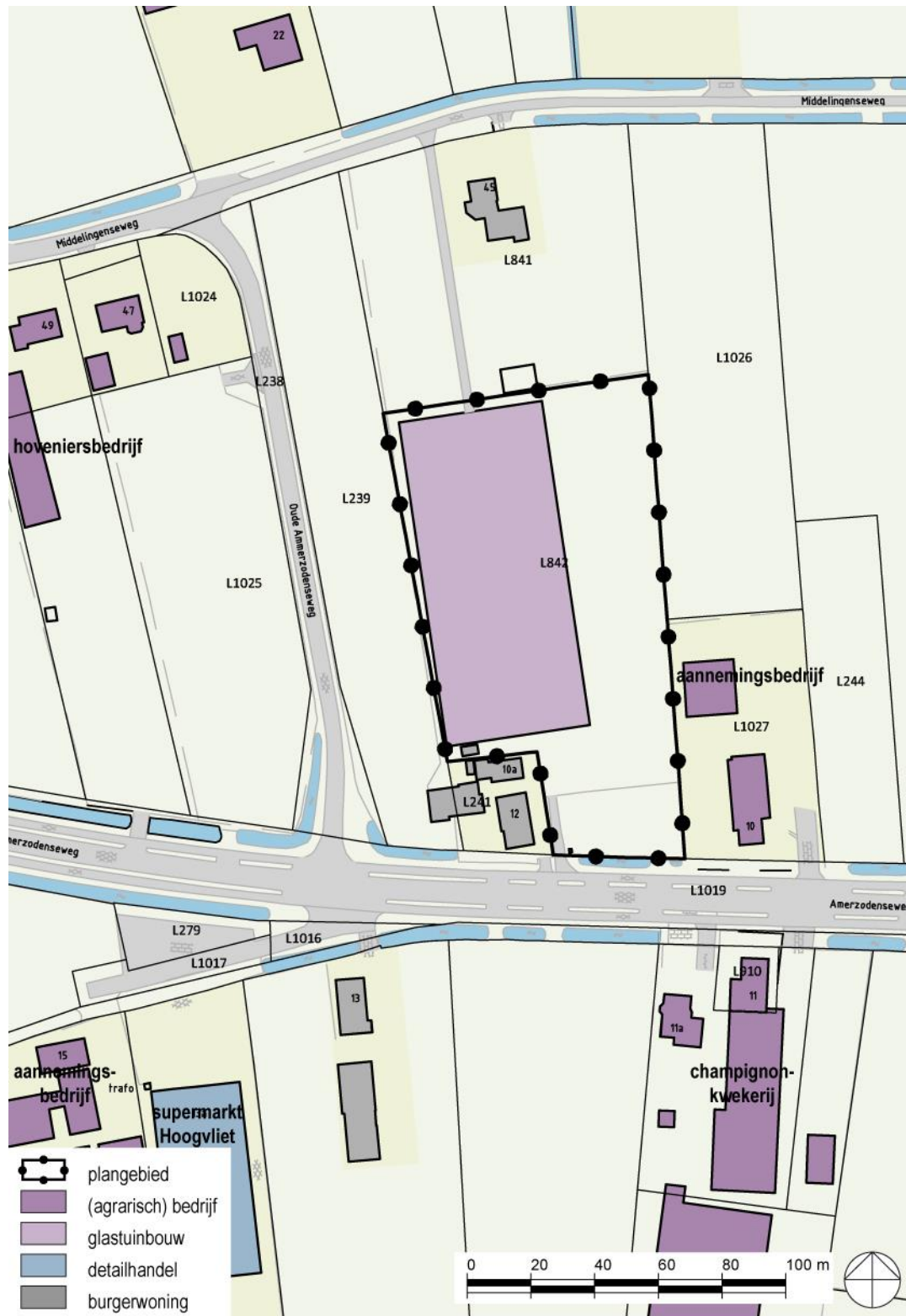
3.2.3 Waterlopen

Ten zuiden van het plangebied ligt de rivier de Maas. De afstand van het plangebied tot de rivier bedraagt ongeveer 1 kilometer.

In de directe omgeving van het plangebied liggen vele waterlopen, die het gebied voldoende droog houden.

3.3 Ruimtelijke en functionele structuur

Onderstaande afbeelding geeft de directe omgeving van het plangebied weer.



directe omgeving

3.3.1 Bebouwing

De Ammerzodenseweg en Haarstraat vormen een bebouwingslint dat nabij de bebouwde kommen van zowel Ammerzoden als Hedel dichtbebouwd is. Het plangebied ligt op een gedeelte van het lint dat wat meer open is, maar nog steeds intensief bebouwd is.

De woningen liggen aan de weg. De afstanden tot de rijbaan voor het autoverkeer variëren van 12 meter tot 20 meter. De woningen bestaan overwegend uit één bouwlaag en zijn voorzien van een zadeldak.

(Agrarische) bedrijfsgebouwen liggen achter of bezijden de bedrijfswoning, maar steeds achter de voorgevellijn daarvan.

3.3.2 Functies

De directe omgeving kent een menging van functies. Aan het buitengebied gerelateerde functies, zoals melkveehouderijen, glastuinbouwbedrijven, champignonkwekerijen en hoveniersbedrijven, staan naast bedrijven die niet aan het buitengebied gerelateerd zijn, zoals aannemingsbedrijven en een supermarkt. Voorts is sprake van een aantal burgerwoningen.

Hoofdstuk 4 Plan

4.1 Bouwplan

4.1.1 Sloop glasopstallen

Binnen het plangebied is thans circa 4650 m² glasopstallen aanwezig. De sloop van de glasopstallen is een voorwaarde voor de bouw van het nieuwe woongebouw. Nadat de glasopstallen verwijderd zijn, is het terrein geschikt voor agrarische bodemexploitatie.

De woning Ammerzodenseweg 12 is sinds langere tijd functioneel afgescheiden van het agrarische bedrijf en in ander eigendom. Deze woning is geen onderdeel van het plan.

4.1.2 Nieuw woongebouw

In bijlage 2 is de situering van het woongebouw en de inrichting van het perceel weergegeven.

Conform het VAB-beleid wordt één woongebouw gerealiseerd met een inhoud van maximaal 1200 m³. Het woongebouw omvat vier wooneenheden van elk 300 m³. Hiermee worden woningen verkregen die bereikbaar zijn voor verschillende doelgroepen, waaronder starters.

Het woongebouw wordt gebouwd op het perceel tussen de woningen Ammerzodenseweg 10 en 12. Het perceel heeft een breedte van circa 40 meter aan de straatzijde en een diepte van circa 70 meter. De oppervlakte bedraagt 2800 m².

Het woongebouw en het bijgebouw worden vormgegeven als 'schuren' en vormen tezamen met de woning Ammerzodenseweg 12 een erfensemble.

Het nieuwe woongebouw heeft een bebouwde oppervlakte van circa 200 m² en bestaat uit anderhalve bouwlaag met zadeldak. De goot- en bouwhoogte bedragen 3,6 meter respectievelijk circa 7,8 meter.

Ten behoeve van de wooneenheden wordt één vrijstaand bijgebouw gerealiseerd. Het bijgebouw heeft een oppervlakte van circa 150 m². De goothoogte bedraagt maximaal 3,5 meter, de bouwhoogte maximaal 6 meter. Het bijgebouw wordt eveneens voorzien van een zadeldak.

4.2 Verkeer en parkeren

4.2.1 Verkeersaantrekkende werking

Het plan omvat de beëindiging van een glastuinbouwbedrijf en de bouw van een woongebouw met vier wooneenheden. De verkeersaantrekkende werking van het glastuinbouwbedrijf is niet bekend. Voor woningen geldt een verkeersaantrekkende werking van zes motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Aangenomen wordt dat de toekomstige verkeersaantrekkende werking gelijk is aan c.q. lager is dan de bestaande verkeersaantrekkende werking.

4.2.2 Ontsluiting

De bestaande inrit naar het glastuinbouwbedrijf wordt gebruikt voor de ontsluiting van alle nieuwe woningen. Er hoeft geen extra inrit vanaf de Ammerzodense aangelegd te worden. Gezien het karakter van de weg en de verkeersintensiteiten is dit verkeerskundig het meest gewenst.

De toegangsweg wordt tevens gebruikt voor de ontsluiting van het achterliggende agrarisch gebied. Dit heeft geen nadelige gevolgen voor de bewoners van het nieuwe woongebouw.

4.2.3 Parkeren

Voor het plan zijn de parkeernormen zoals opgenomen in het Mobiliteitsplan Maasdriel 2020 van toepassing. Voor woningen geldt een norm van twee parkeerplaatsen per woning, waarvan tenminste 0,3 parkeerplaatsen in de openbare ruimte moet worden aangelegd.

Het plan omvat de nieuwbouw van vier woningen. Derhalve zijn acht parkeerplaatsen nodig, waarvan er in principe één in de openbare ruimte moet worden aangelegd.

Het plan biedt ruimte voor de aanleg van acht parkeerplaatsen op eigen terrein. Hiermee wordt qua aantal voldaan aan de norm, maar is er een beperkte afwijking voor wat betreft de situering van de parkeerplaatsen. Deze afwijking is als volgt beargumenteerd:

- Langs de Ammerzodenseweg is thans geen enkele openbare parkeerplaats aanwezig. Al het parkeren vindt plaats op het eigen terrein. Het plan bevat eveneens geen parkeerplaats in de openbare ruimte en sluit daarmee aan op de bestaande situatie.
- Het mobiliteitsplan geeft aan dat openbare parkeerplaatsen bedoeld zijn voor het bezoekersparkeren en dat parkeerplaatsen op het eigen terrein vaak minder efficiënt gebruikt worden.

De bezoekers van de nieuwe woningen hebben toegang tot het terrein. Daarmee is verzekerd dat geen ongewenste situaties ontstaan, zoals het overmatig parkeren in de bermen van de Ammerzodenseweg.

Omdat in de omgeving van het plangebied geen openbare parkeerplaatsen aanwezig zijn, zal automatisch gebruik worden gemaakt van de parkeerplaatsen op het eigen terrein. Er zal hier geen sprake zijn van inefficiëntie.

De benodigde acht parkeerplaatsen zijn op de inrichtingsschets in bijlage 1 opgenomen.

4.3 Groen en water

Binnen het plangebied komt thans in zeer beperkte mate opgaande beplanting en geen oppervlaktewater voor. Op de perceelgrenzen liggen afwateringsloten.

Na realisatie van het woongebouw wordt opgaande erfbepanting aangebracht in de vorm van hagen rondom de woonpercelen en een bomerij langs de inrit. Hiermee wordt het bouwplan landschappelijk ingepast.

Deze inrichting is conform het beeldkwaliteitplan.

4.4 Beeldkwaliteitplan

De gewenste beeldkwaliteiten voor de nieuwe gebouwen en de inrichting van het perceel zijn beschreven in een beeldkwaliteitplan dat afzonderlijk wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Het beeldkwaliteitplan is opgenomen in bijlage 3.

Hoofdstuk 5 Gevolgen voor

5.1 Actuele waarden

5.1.1 Flora en fauna

5.1.1.1 Inleiding

Ten behoeve van de bescherming van zeldzame of kwetsbare planten en dieren zijn twee wetten van toepassing. Middels de Natuurbeschermingswet 1998 worden waardevolle natuurgebieden beschermd. De Flora- en faunawet bevat een soortenbescherming.

5.1.1.2 Analyse

Staro Natuur en buitengebied uit Gemert heeft een onderzoek uitgevoerd naar de actueel in het gebied aanwezige natuurwaarden en op welke wijze de werkzaamheden hierop effect hebben: rapport "Quickscan flora en fauna Ammerzodenseweg ong. te Hedel " (november 2014, nr. 14-0248). Het rapport is als bijlage 4 bijgevoegd.

Staro concludeert dat het plan geen negatief effect heeft op beschermde gebieden en dat er geen negatieve effecten zijn op beschermde soorten.

Te allen tijde blijft de zorgplicht conform artikel 2 van de Flora- en faunawet van toepassing.

5.1.1.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.2 Cultuurhistorie

5.1.2.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

5.1.2.2 Analyse

Binnen het plangebied liggen geen cultuurhistorische objecten die als gevolg van het plan kunnen worden aangetast.

5.1.2.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.3 Archeologie

5.1.3.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 38a van de Monumentenwet 1988 moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten.

5.1.3.2 Analyse

De gemeente Maasdriel beschikt over een archeologische beleidskaart en bijbehorende regels.

Ter plaatse van het plangebied zijn de zones 'Waarde - Archeologie 5' en 'Waarde - Archeologie 6' van toepassing. Binnen de zone 'Waarde - Archeologie 5' geldt een archeologische onderzoeksplicht in geval bouwwerkzaamheden en overige grondroeringen dieper dan 30 cm onder maaiveld een oppervlakte van 1000 m² of meer beslaan. Binnen 'Waarde - Archeologie 6' geldt de onderzoeksplicht pas bij grondroeringen met een oppervlakte vanaf 5000 m².

Het perceel waar het nieuwe woongebouw op wordt gerealiseerd ligt binnen de zone 'Waarde - Archeologie 6' en heeft een oppervlakte van circa 2000 m². De grondroeringen als gevolg van voorliggend plan blijven derhalve onder de 5000 m². Het uitvoeren van een onderzoek is derhalve niet nodig.

Ter bescherming van de archeologische waarden zijn in de planregels dubbelbestemmingen opgenomen.

Te allen tijde geldt de meldingsplicht van archeologische vondsten, zoals is opgenomen in artikel 53 van de Monumentenwet 1988.

5.1.3.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.2 Waterhuishouding

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Rivierenland. In het kader van het huidige overheidsbeleid (4e nota Waterhuishouding) moet het waterschap invulling geven aan 'duurzaam stedelijk beheer'. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder verbouw- en nieuwbouwplannen hanteert het waterschap een aantal beleidsuitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water.

5.2.1 Beleid Waterschap Rivierenland

5.2.1.1 Waterbeheerplan 2010-2015

Waterschap Rivierenland heeft het Waterbeheerplan 2010-2015 opgesteld. Het plan gaat over het waterbeheer in het gehele riviereengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap.

Voor voorliggend bestemmingsplan is vooral het voorkomen van wateroverlast aan de orde. Voor nieuw stedelijk gebied geldt dat deze zodanig ontworpen dient te zijn dat er voldoende ruimte voor water is. Een perceeleigenaar dient het hemelwater zelf zoveel mogelijk op te vangen op zijn perceel.

Naast de waterkwantiteit is de waterkwaliteit van belang. De chemische waterkwaliteit mag niet verslechteren ten opzichte van de toestand in het jaar 2000. Voorkomen moet worden dat prioritair (vervuilende) stoffen in het oppervlaktewater terecht komen.

Analyse

Binnen het plangebied wordt een waterbergingsvoorziening aangelegd waarin het hemelwater afkomstig van de daken en verharde oppervlakken binnen het plangebied wordt gebufferd, waarna het geloosd wordt op de aangrenzende watergang.

Conclusie

Het plan past binnen het beleid in het Waterbeheerplan 2010-2015.

5.2.1.2 *Nota Riolering, Samen door één buis*

De Nota 'Samen door één buis' bevat het gebundelde beleid inzake riolering en is bedoeld voor gebruik bij de planvoorbereiding.

Ten aanzien van onderhavig plan is de afkoppeling van het hemelwater aan de orde. Hiermee wordt voorkomen dat schoon water via het riool wordt afgevoerd en vervolgens gezuiverd. Het rioolsysteem zou daarmee onnodig belast worden. Er wordt naar gestreefd om geen hemelwater aan te sluiten op het riool.

5.2.1.3 *Waterplan Bommelerwaard*

Gezamenlijk met de gemeente Zaltbommel en Waterschap Rivierenland heeft de gemeente Maasdriel het Waterplan Bommelerwaard opgesteld waarin het waterbeleid is opgenomen. Het waterplan bevat ambities ten aanzien van onder meer de waterkwantiteit en -kwaliteit, ecologie en stedelijk grondwater. Voorts zijn aandachtspunten opgenomen.

Analyse

In deze paragraaf zijn diverse kwantitatieve en kwalitatieve wateraspecten opgenomen. Hiermee wordt voldaan aan het beleid van het Waterplan Bommelerwaard.

Conclusie

Het plan past binnen het Waterplan Bommelerwaard.

5.2.2 **Oppervlaktewater**

Op de perceelgrens aan de Ammerzodenseweg ligt een C-watgang. Binnen het plangebied is verder geen oppervlaktewater aanwezig. Aan de zuidzijde van de Ammerzodenseweg ligt een A-watgang.

5.2.3 **Waterberging**

5.2.3.1 *Bestaande situatie*

Het hemelwater vanaf de bestaande glasopstallen (met een oppervlakte van circa 4000 m²) wordt rechtstreeks geloosd op de C-watgang langs de Ammerzodenseweg.

5.2.3.2 *Wateropgave*

Zoals vermeld is het beleid van het waterschap primair gericht op het zo lang mogelijk vasthouden van het gebiedseigen water. Gestreefd moet worden naar een hydrologisch neutrale situatie.

De hoeveelheid hemelwater die tijdens een regenbui valt en die moet worden vastgehouden wordt de 'wateropgave' genoemd. De wateropgave is afhankelijk van de oppervlakte van bebouwing en terreinverharding en van de intensiteit van de regenbui.

De oppervlakten van bebouwing en terreinverharding bedragen:

- bebouwing: 350 m²
- toegangsweg (klinkerverharding): 650 m²
- verharding in tuin (50 m² per woning): 200 m²
- halfverharde weg: 150 m²

De halfverharde weg buiten beschouwing gelaten (hiervoor hoeft geen voorziening te worden getroffen) bedraagt de gezamenlijke oppervlakte nieuwe bebouwing/verharding van het plan 1200 m².

Door de sloop van de glasopstallen is er per saldo echter een flinke afname van het verharde oppervlak (4000 m² wordt 1200 m²).

Uitgangspunt voor het berekenen van de wateropgave zijn hevige regenbuien die eens in de 10 jaar (T=10) en eens in de 100 jaar (T=100) voorkomen. Hierbij valt 43,6 mm respectievelijk 66,4 mm neerslag. De wateropgave bedraagt bij T=10, 52 m³ en bij T=100, 80 m³.

5.2.3.3 Uitwerking waterberging

De bodem binnen het plangebied bestaat in hoge mate uit klei. De waterdoorlatendheid van de bodem is derhalve slecht. In het vervolg van deze paragraaf is ervan uitgegaan dat de infiltratie nihil is (worst case scenario).

Afvoer van het hemelwater kan alleen plaatsvinden door lozing op de aangrenzende C-watgang. Doordat er een flinke afname is van het verharde oppervlak is de capaciteit van de bestaande C-watgang voldoende groot om het hemelwater te kunnen bergen. Er ontstaat bovendien geen wateroverlast elders. De C-watgang krijgt daarbij de status van B-watgang.

Het minimale profiel van een B-watgang voldoet aan de volgende aspecten:

- talud: 1:2, maar waar mogelijk/nodig een afwijkend talud
- bodembreedte: minimaal 0,5 meter
- bodemdiepte: minimaal 0,5 meter onder zomerpeil
- obstakelvrije onderhoudszone: minimaal 1 meter vanaf de insteek aan beide zijden

Daarnaast moet worden bepaald op de bestaande duikers richting de A-watgang waar de B-watgang op uitkomt een voldoende grote diameter hebben om het water te kunnen afvoeren.

Bij de uitvoering van het plan zal worden beoordeeld of het profiel en de waterafvoer voldoen.

5.2.4 Afvoer schoon en vuil water

Het schone hemelwater vanaf daken en verharde oppervlakken wordt via de B-watgang afgevoerd, zoals hierboven beschreven.

Het vuile water wordt via het riool in de Ammerzodenseweg afgevoerd. Het plan omvat vier wooneenheden. Uitgaande van gemiddeld maximaal drie bewoners per wooneenheid die maximaal 10 liter afvalwater per uur produceren, bedraagt de extra belasting van het riool 120 liter per uur (ofwel 0,12 m³ per uur). Het waterschap meldt dat deze extra belasting past binnen de capaciteiten van het gemaal en de waterzuivering.

Bij de uitvoering moet het volgende in acht worden genomen:

- bepaald moet worden of sprake is van een gescheiden stelsel, gemengd stelsel of drukriool met voldoende capaciteit;
- in geval van een gemengd stelsel moet voorkomen worden dat sprake zal zijn van luchtinsluiting, terugspoeling of overlast anderszins.

Hiermee is sprake van een scheiding van schoon en vuil water conform de Nota riolering.

5.2.5 Duurzaam waterbeheer

Uit het voorgaande blijkt dat het schone hemelwater en het vuile afvalwater strikt worden gescheiden. Er wordt geen hemelwater op het riool geloosd. Hiermee is sprake van een vorm van duurzaam waterbeheer.

5.2.6 Overleg Waterschap Rivierenland

Met het waterschap heeft overleg plaatsgevonden. De resultaten zijn in deze paragraaf verwerkt.

5.3 Milieu

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een toetsing plaatsvinden van de voorgenomen ontwikkelingen aan de relevante milieuaspecten, teneinde het toekomstige gebruik af te stemmen op de omgeving. In deze paragraaf worden de milieuaspecten afzonderlijk beschreven.

5.3.1 Bodem

5.3.1.1 Inleiding

Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet worden beoordeeld of de bodemkwaliteit past bij deze nieuwe functie.

5.3.1.2 Analyse

Om de huidige bodemkwaliteit inzichtelijk te maken heeft Verhoeven Milieutechniek BV uit Zaltbommel een bodemonderzoek uitgevoerd: rapport "Verkennd en aanvullen bodemonderzoek, Ammerzodenseweg 10a-12 te Hedel" (17 januari 2013, nr. B12-5160). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 5.

Verhoeven geeft aan dat de hypothese "onverdacht" binnen delen van het plangebied moet worden verworpen, maar concludeert dat met het uitgevoerde verkennend en aanvullend bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater ter plaatse van de locatie in voldoende mate vastgesteld en dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren bestaan tegen de nieuwbouw.

5.3.1.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.3.2 Lucht

5.3.2.1 Inleiding

Het aspect luchtkwaliteit heeft betrekking op ruimtelijke ontwikkelingen die een bijdrage leveren aan de luchtverontreiniging en op ruimtelijke ontwikkelingen die gevoelig zijn voor een slechte luchtkwaliteit.

Om mensen tegen de gevolgen van luchtverontreiniging op de gezondheid te beschermen zijn in de Wet milieubeheer normen opgenomen voor bepaalde stoffen. In de praktijk blijken vooral de normen voor fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) een rol te spelen.

Daarnaast is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang aan te tonen dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.3.2.2 Analyse

De (negatieve) effecten van onderhavig plan op de luchtkwaliteit zijn onderzocht met behulp van de NIBM-rekentool (www.infomil.nl). Aan de hand van de toename van het aantal verkeersbewegingen is beoordeeld of het plan al of niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van genoemde stoffen in de lucht. Op onderstaande afbeelding is het resultaat van de rekentool weergegeven (uitgevoerd op 22 november 2012).

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		24
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,02
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de berekening volgt dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van stoffen in de lucht c.q. het plan wel/niet in betekenende mate luchtverontreiniging veroorzaakt.

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van autosnelwegen of wegen met een zeer hoge intensiteit. Daarom kan worden aangenomen dat de fijnstofconcentratie van de omgeving voldoende laag is om in een gezond leefklimaat te voorzien.

5.3.2.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.3.3 Geluid

5.3.3.1 Inleiding

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan de regelgeving inzake geluidhinder. In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt in verkeerslawaaai en industrielawaaai. In de Wgh zijn normen voor maximaal toelaatbare geluidsbelasting op de (gevels van) geluidgevoelige objecten vastgelegd.

5.3.3.2 Analyse

De nieuwe woningen betreffen nieuwe geluidgevoelige objecten.

Verkeerslawaaai

Het plangebied ligt binnen de onderzoekszone van wegen. Om de gevelbelasting als gevolge van het wegverkeer op de nieuwe woningen inzichtelijk te maken heeft Amitec uit Uden een akoestisch onderzoek verricht: rapport "Akoestisch onderzoek (wegverkeerslawaaai), Project: Nieuwbouwplan Ammerzodenseweg te Ammerzoden" (3 november 2014, nr. 12.913-FB.w-4). Het onderzoeksrapport is als bijlag 6 bijgevoegd.

Uit het onderzoek volgt dat de voorkeursgrenswaarde (48 dB) op de zuidgevel (geheel) en westgevel (1e verdieping) wordt overschreden. De gevelbelasting is lager dan de maximale ontheffingswaarde (53 dB), behoudens op de zuidgevel waar de gevelbelasting op een hoogte van 7,5 meter (2e verdieping) 54 dB bedraagt; een overschrijding met 1 dB. Het doorlopen van een procedure voor hogere grenswaarde is nodig. Die loopt parallel aan de wijzigingsprocedure. Indien het bouwplan een 2e verdieping bevat, zal de zuidgevel daarvan als dove gevel moeten worden uitgevoerd of mag deze verdieping geen geluidgevoelige ruimten bevatten.

Industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen een geluidszone van industrielawaai. Wel ligt er een aantal niet-agrarisch bedrijven in de directe omgeving, waarvan het aspect geluid veelal maatgevend is. Derhalve is ervoor gekozen de toetsing in deze paragraaf op te nemen.

In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de bedrijven in de directe omgeving, de SBI-code, de milieucategorie en de bijbehorende richtafstand, alsmede de werkelijke afstand tot het dichtstbijzijnde milieugevoelige object binnen het plangebied.

adres / bedrijfsomschrijving	SBI2008- code	bedrijfs- categorie	richt- afstand	werkelijke afstand
Ammerzodenseweg 10: - aannemingsbedrijf	41, 42, 43	2	30 m	22 m
Ammerzodenseweg 11: - champignonkwekerij	0113	2	30 m	45 m
Ammerzodenseweg 12: - witgoedhandel	47A	1	10 m	12 m
Ammerzodenseweg 13a: - supermarkt	471	1	10 m	115 m
Middelingsweg 47-49: - hoveniersbedrijf	016.3	3.1	50 m	155 m
Middelingsweg (ong): - champignonkwekerij *)	0113	2	30 m	35 m

*) In het geldende bestemmingsplan is een champignonkwekerij opgenomen. Ter plaatse is geen champignonkwekerij meer aanwezig, maar zou er wel een opnieuw kunnen worden gevestigd.

Behoudens voor het aannemingsbedrijf Ammerzodenseweg 10, is de werkelijke afstand tot alle bedrijven in de omgeving groter dan de richtafstand. Het bouwplan vormt geen belemmering voor de bedrijfsvoering.

Het afstandbepalende aspect van een aannemingsbedrijf is het geluid. Amitec uit Uden heeft een nader onderzoek gedaan naar de gevelbelasting als gevolg van de bedrijfsactiviteiten: rapport "*Akoestisch onderzoek (Industrielawaai) Inrichting Ammerzodenseweg 10 te Hedel, Project: Nieuwbouwplan Ammerzodenseweg te Hedel*" (22 oktober 2014, nr. 14.915-FB.i-1). Het rapport is als bijlage 7 bijgevoegd.

Uit het onderzoek volgt dat de nieuwe wooneenheden geen extra belemmering vormen voor het onder normale omstandigheden uitoefenen van een aannemingsbedrijf.

5.3.3.3 *Conclusie*

Het aspect geluid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.3.4 Reuk/geur

5.3.4.1 Inleiding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij agrarische bedrijven is het aspect geurhinder van belang. Er moet worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor agrarische bedrijven en dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plan.

5.3.4.2 Analyse

De nieuwe woningen betreffen nieuwe geurgevoelige objecten.

Invloed plan op agrarische bedrijfsvoering

Voor het beoordelen van een eventuele belemmering van omliggende bedrijven als gevolg van het plan is de voorgrondbelasting van belang. De gemeente Maasdriel heeft in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij eigen geurverordening vastgesteld. Daarin zijn voor het plangebied en omgeving geen specifieke normen voor de voorgrondbelasting opgenomen. Dat betekent dat binnen het plangebied de wettelijke norm (artikel 3, eerste lid, onder d. van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv)) geldt, op basis waarvan de voorgrondbelasting binnen het plangebied niet meer mag bedragen dan 8,0 Ou/m³.

In augustus 2012 heeft in het kader van de voorbereiding van de gemeentelijke geurverordening een beoordeling plaatsgevonden van de intensieve veehouderijen.¹⁾ Onderstaand schema geeft een indicatie van de voorgrondbelasting per veehouderij op het plangebied weer.

locatie	norm	geurbelasting
Ammerzodenseweg 15	8 Ou _E /m ³	n.v.t. ²⁾
Broekheuvelstraat 49a	8 Ou _E /m ³	2 tot 3 Ou _E /m ³
Haarstraat 35	8 Ou _E /m ³	<2 Ou _E /m ³
Nieuwe Kade 3	8 Ou _E /m ³	<2 Ou _E /m ³

- 1) Het geuronderzoek is ruim twee jaar oud, maar nog steeds van toepassing voor onderhavig plan omdat een eventuele toename van de geuremissie van de bedrijven is beperkt door bestaande woningen die op kortere afstand tot de veehouderijen liggen dan het plangebied. De bestaande woningen zijn hiermee meer belemmerend voor de bedrijfsvoering dan het plan.
- 2) In het geuronderzoek is het bedrijf Ammerzodenseweg 15 opgenomen als intensieve veehouderij met een ruime belasting op het plangebied. Dit agrarisch bedrijf is inmiddels beëindigd en de milieuvergunning is ingetrokken. De geurbelasting op het plangebied is hiermee vervallen.

De intensieve veehouderij aan de Broekheuvelstraat 49a heeft de grootste belasting op het plangebied en is daarmee maatgevend voor de voorgrondbelasting. De belasting van het bedrijf blijft ruim onder de geldende norm. Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat het plan niet tot een belemmering van agrarische bedrijven leidt.

Beoordeling woon- en leefklimaat

In het kader van de beoordeling van het woon- en leefklimaat moeten zowel de voorgrondbelasting als de achtergrondbelasting beoordeeld worden. Welke vorm van belasting maatgevend is, is afhankelijk van de verhouding ten opzichte van elkaar. In het geval de voorgrondbelasting meer dan 50% van de achtergrondbelasting bedraagt, is de voorgrondbelasting maatgevend; in alle andere gevallen de achtergrondbelasting.

De voorgrondbelasting van de omliggende agrarische bedrijven is hiervoor weergegeven. De achtergrondbelasting is te herleiden uit het genoemde geuronderzoek. Met inachtneming van de beëindiging van het agrarische bedrijf Ammerzodenseweg 15 bedraagt de achtergrondbelasting van de omliggende agrarische bedrijven op het plangebied 3,5 tot 6,5 Ou_E/m³. Een achtergrondbelasting

van 6,5 Ou_E/m^3 wordt conform de handreiking als 'redelijk goed' ervaren.

Gezien de marges in zowel de voorgrond- als de achtergrondbelasting is het onduidelijk welke maatgevend is. Derhalve worden beide beoordeeld.

Met behulp van de "Handreiking Wet geurhinder en veehouderij, aanvulling bijlagen 6 en 7"(InfoMil, 1 mei 2007) kan het aantal geurghinderden worden bepaald. Bij een voorgrondbelasting van 3 Ou_E/m^3 bedraagt het aantal geurghinderden in niet-concentratiegebied 14%. Het aantal geurghinderden bij een achtergrondbelasting van 6,5 Ou_E/m^3 bedraagt 15%. De achtergrondbelasting is derhalve maatgevend.

Het werkelijk aantal geurghinderden binnen het plangebied bedraagt ongeveer 1 inwoner. Mede gezien de ligging van het plan in het buitengebied wordt dit als acceptabel gezien.

5.3.4.3 Conclusie

Het aspect geurhinder veehouderijen vormt geen planologische belemmering voor het plan.

Hoofdstuk 6 Toelichting op de juridische regels

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan de wijzigingsbevoegdheid en wordt tevens aandacht besteed aan hoe de regels tot stand zijn gekomen en hoe zij toegepast moeten worden.

6.1 Toetsing plan aan wijzigingsregels

Zoals in paragraaf 1.3 vermeld, bevat voorliggend wijzigingsplan de onderbouwing voor de functieverandering van een glastuinbouwbedrijf naar burgerwonen. De voorwaarden voor het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid zijn beschreven in artikel 3 van het bestemmingsplan "Buitengebied herziening 2009 reparatieplan". Het relevante deel van dit artikel wordt hierna geciteerd.

"3.5.7 wijzigen naar burgerwoning of woongebouw met bijgebouw

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het bestemmingsplan wijzigen teneinde het (voormalige) agrarisch bedrijf om te zetten in een burgerwoning of woongebouw met bijgebouw, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. *de wijziging past binnen het 'Beleidskader hergebruik vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied' en de daarin opgenomen uitgangspunten en (rand)voorwaarden, zoals die is opgenomen als bijlage 3 bij de voorschriften;*
- b. *een burgerwoning, met bijgebouwen en andere bouwwerken voldoet aan het bepaalde in artikel 3.3.3.;*
- c. *de goot- en bebouwingshoogte van een woongebouw mag maximaal 6,5 m respectievelijk 9 m bedragen;*
- d. *de goot- en bebouwingshoogte van een bijgebouw bij een woongebouw mag maximaal 3,5 m respectievelijk 6 m bedragen;*
- e. *een bijgebouw bij een woongebouw mag uitsluitend worden gesitueerd op maximaal 20 m uit de zijgevel van het woongebouw, op maximaal 30 uit de achtergevel van het woongebouw en op minimaal 3 m achter de voorgevel van het woongebouw.*

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

Hieronder wordt het plan aan de voorwaarden getoetst.

- ad a. Een toetsing van het plan aan het VAB-beleid is opgenomen in paragraaf 2.4.2. Het plan voldoet aan het beleid.
- ad b. De woningen voldoen aan het bepaalde in artikel 3.3.3. Er is echter aanleiding om de regels in dat artikel aan te scherpen. Derhalve is artikel 3.3.3a toegevoegd.
- ad c. Deze voorwaarde is overgenomen in de planregels.
- ad d. Deze voorwaarde is overgenomen in de planregels.
- ad e. Deze voorwaarde is overgenomen in de planregels.

Conclusie

Samenvattend kan worden gesteld dat aan de alle voorwaarden wordt voldaan.

6.2 Opzet wijzigingsplan

Voorliggend wijzigingsplan is het resultaat van het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid, zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied 2009 reparatieplan", vastgesteld door de gemeenteraad op 26 januari 2012.

Bij het opstellen van een wijzigingsplan dient het college van burgemeester en wethouders zich te houden aan de door de raad vastgestelde regels. Het wijzigingsplan vormt daarom geen zelfstandig bestemmingsplan.

In het wijzigingsplan zijn de volgende aanpassingen opgenomen:

- Voorschriften/regels:
 1. toevoeging van enkele begrippen;
 2. toevoeging van woongebouw aan de bestemmingsomschrijving;
 3. toevoeging van het artikel 3.3.3a, waarin de bouwbeperkingen voor het woongebouw, bijgebouwen en andere bouwwerken is opgenomen, gebaseerd op de geldende bestemmingsplannen en het VAB-beleid;
 4. toevoeging van dubbelbestemmingen ter bescherming van archeologische waarden;
 5. opname van de anti-dubbeltelregel;
 6. opname van overgangsregels en slotregel.
- Plankaart:
 1. verwijdering van de aanduiding 'agrarisch bouwperceel';
 2. toevoeging van een bouwvlak;
 3. toevoeging van de aanduiding 'woongebouw'.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief, waarvan alle kosten en risico's voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dat geldt ook voor mogelijke planschadevergoedingen waaromtrent een verhaalsovereenkomst met de gemeente is gesloten.

Het plan wordt economisch uitvoerbaar geacht.

7.2 Kostenverhaal

De gemeente en de grondeigenaren hebben een (anterieure) overeenkomst gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal conform artikel 6.12 Wro. Het kostenverhaal is derhalve 'anderszins' verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is dus niet vereist.

Hoofdstuk 8 Procedure

Het wijzigingsplan doorloopt de gebruikelijke procedure op grond van artikel 3.9a Wro. De voorziene procedurestappen zijn:

1. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro
2. Terinzagelegging ontwerp wijzigingsplan ten behoeve van zienswijzen
3. Vaststelling door college van burgemeester en wethouders
4. Terinzagelegging vastgesteld wijzigingsplan ten behoeve van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1 VAB-beleid
- Bijlage 2 Situering nieuwe woningen en inrichting terrein
- Bijlage 3 Beeldkwaliteitplan
- Bijlage 4 Quicksan flora en fauna
- Bijlage 5 Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 6 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
- Bijlage 7 Akoestisch onderzoek industrielawaai



DE GRUYTER FABRIEK
VEEMARKTKADE 8
5222 AE 'S-HERTOGENBOSCH

073 623 1313
INFO@BUREAUVERKUYLEN.NL

BUREAUVERKUYLEN.NL

