wijzigingsplan

BUITENGEBIED WIJZIGING 2015, JANNESTRAAT 3

vastgesteld 13 december 2016

BUREAUVERKUYLEN

wijzigingsplan

BUITENGEBIED WIJZIGING 2015, JANNESTRAAT 3

documentstatus	vastgesteld
documentversie	1
IMRO-code	NL.IMRO.02630000BP1101-
IMRO-publicatieversie	
datum	13 december 2016
projectnummer	10712016A
auteur	Joost Nijssen
contact	073 623 1313
	bureauverkuylen.nl

BUREAUVERKUYLEN

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **7**
1.1 Aanleiding 7
1.2 Plangebied 8
1.3 Geldend bestemmingsplan 10

Hoofdstuk 2 Beleid **13**
2.1 Nationaal niveau 13
2.2 Provinciaal niveau 14
2.3 Regionaal niveau 16
2.4 Gemeentelijk niveau 17

Hoofdstuk 3 Gebiedsanalyse **19**
3.1 Onderste laag 20
3.2 Infrastructuur 21
3.3 Ruimtelijke en functionele structuur 22

Hoofdstuk 4 Plan **25**
4.1 Bouwplan 25
4.2 Verkeer en parkeren 25
4.3 Groen en water 26
4.4 Beeldkwaliteitplan 27

Hoofdstuk 5 Gevolgen voor **29**
5.1 Actuele waarden 29
5.2 Waterhuishouding 31
5.3 Milieu 34

Hoofdstuk 6 Toelichting op de juridische regels **43**
6.1 Toetsing plan aan wijzigingsregels 43
6.2 Opzet wijzigingsplan 44

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid **45**
7.1 Economische uitvoerbaarheid 45
7.2 Kostenverhaal 45

Hoofdstuk 8 Procedure **47**

Bijlagen bij de toelichting **49**

Bijlage 1 VAB-beleid **49**

Bijlage 2 Situering nieuwe woningen en inrichting terrein **49**

Bijlage 3 Beeldkwaliteitplan **49**

Bijlage 4 Quickscan flora en fauna **49**

Bijlage 5 Verkennend bodemonderzoek **49**

Bijlage 6 Nader bodemonderzoek **49**

Bijlage 7 Akoestisch onderzoek verkeerslawaai **49**

Bijlage 8 Geuronderzoek **49**

Bijlage 9 Brief Externe veiligheid **49**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

Voorliggend rapport betreft het wijzigingsplan "Buitengebied wijziging 2015, Jannestraat 3" van de gemeente Maasdriel.

1.1 Aanleiding

De heer A.J. Burggraaf uit Sprundel heeft aan de Jannestraat 3 te Hurwenen een varkenshouderij in eigendom. De varkenshouderij bestaat uit één stal met een oppervlakte van circa 750 m² en een bedrijfswoning.

De heer Burggraaf wenst de stal te slopen om, conform het bepaalde in het Beleidskader Hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied (hierna: VAB-beleid), een woongebouw met twee 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:

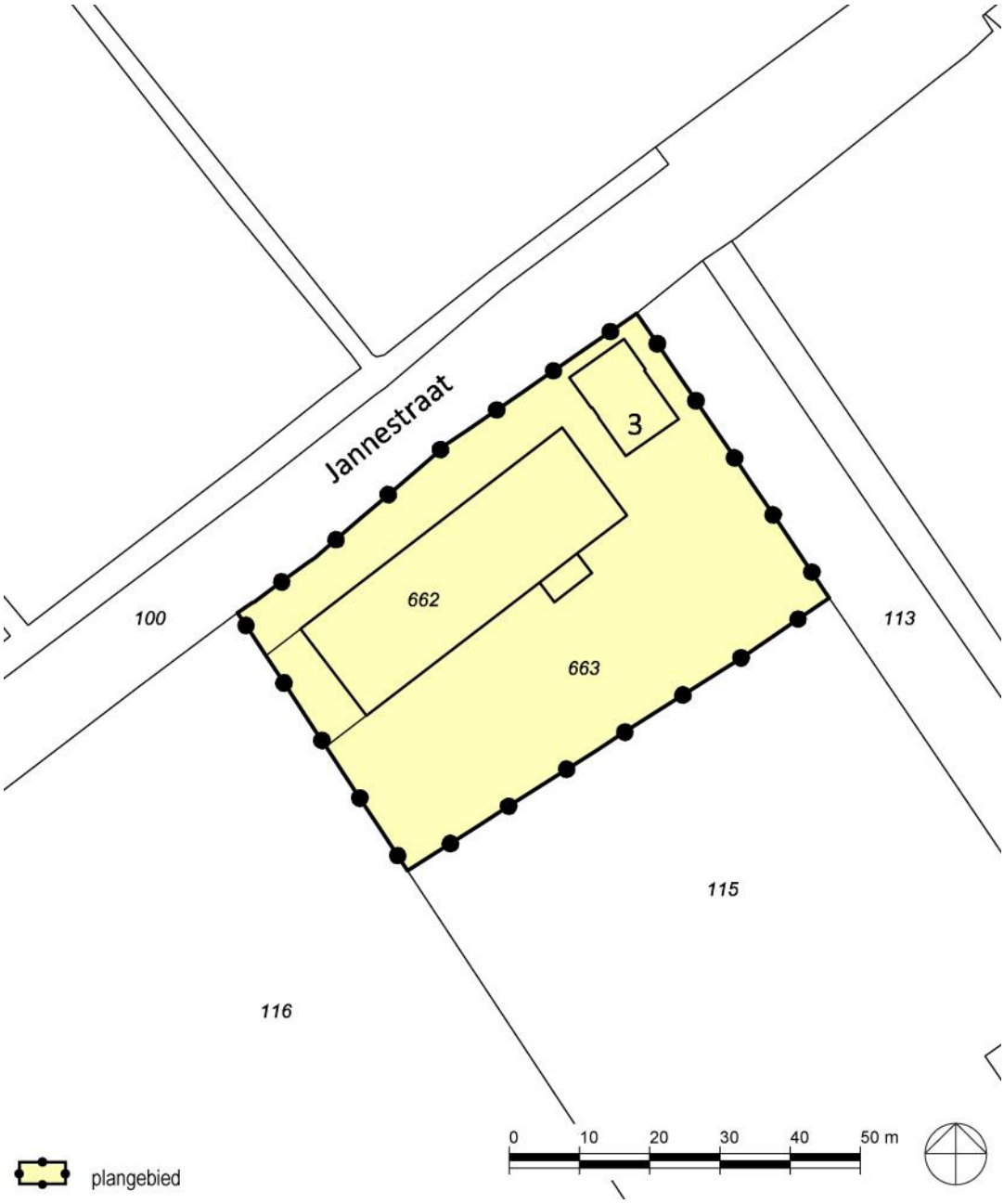
- het verwijderen van het agrarisch bouwvlak ter voorkoming van de hervestiging van een nieuwe varkenshouderij;
- het toestaan van de bouw van maximaal twee nieuwe wooneenheden, uitgaande van de voorwaarden als gesteld in het VAB-beleid.

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 wijzigingsplan ingetekend.



kadastrale situatie

De gronden zijn kadastraal bekend gemeente Rossum, sectie E, nummers 662 en 663.

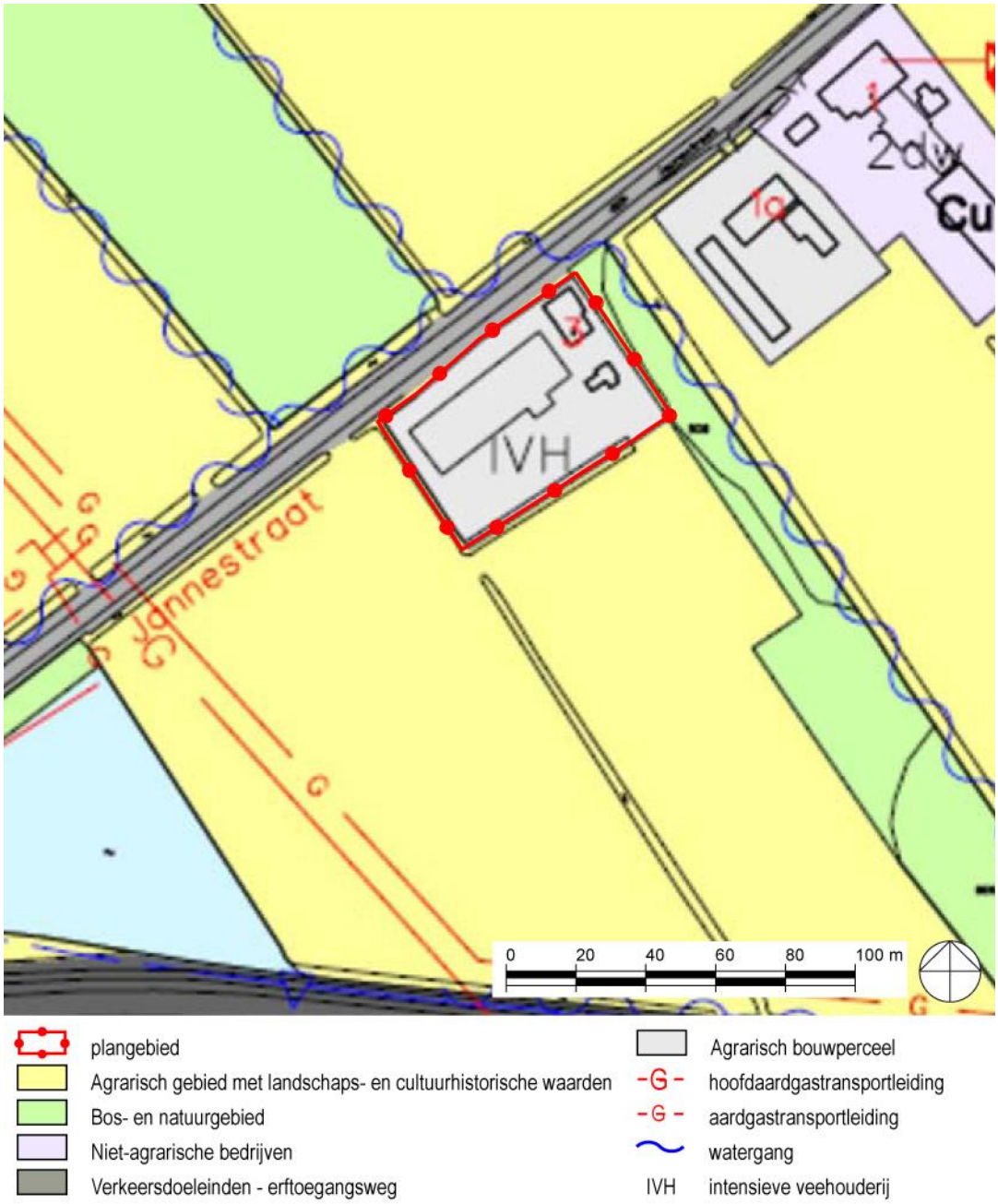
De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 3.355 m². De gronden zijn eigendom van de heer A.J. Burggraaf.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied gelden de bestemmingsplannen:

1. "Buitengebied binnendijks deel":
   a. vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 22 februari 2006;
   b. goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 17 oktober 2006;
   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 met landschaps- en cultuurhistorische waarden'. Voorts zijn de bestaande gebouwen opgenomen binnen een agrarisch bouwperceel met de nadere aanduiding 'intensieve veehouderij (IVH)'.

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'.

Het bestemmingsplan "Buitengebied herziening 2009 reparatieplan" bevat een wijzigingsbevoegdheid voor een functieverandering naar burgerwoning. 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 rivierverruiming Maas
13. De Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

<u>Conclusie</u>
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.

<u>Conclusie</u>
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 750 m² stallen;
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 twee 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 niveau

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, zo niet noodzakelijk, dat de bestaande milieuregelgeving wordt aangepast, omdat een woonfunctie in het landelijk gebied op dit moment de huidige en toekomstige agrarische bedrijfsvoering nog kan belemmeren.

<u>Analyse</u>
Het plan ligt op een oeverwal en omvat de nieuwbouw van wooneenheden in combinatie met de sloop van opstallen. Hiermee is sprake van een vorm van functieverandering van agrarisch bedrijf naar wonen.

<u>Conclusie</u>
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 waterparagraaf (paragraaf 5.2). Het overige regionale beleid is niet specifiek van toepassing op onderhavig plan.

2.4 Gemeentelijk niveau

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.

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.

Het beleidskader biedt de mogelijkheid tot het bouwen van één woongebouw met een volume van maximaal 750 m³ in ruil voor sloop van 500 tot 1000 m² stallen. Het realiseren van meerdere woongebouwen is mogelijk bij landschappelijke of stedenbouwkundige redenen.

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 750 m³, waarbij het volume van een wooneenheid ten minste 300 m³ moet bedragen.
5. In geval van twee woonheden mag één gezamenlijk bijgebouw à 80 m² worden opgericht.
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 staat een varkenshouderij met een stal van circa 750 m². Er is derhalve een nieuw woongebouw met een volume van maximaal 750 m³ toegestaan, bestaande uit maximaal twee wooneenheden. Voorts wordt op de volgende wijze met de aanvullende voorwaarden omgegaan.

ad 1. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in het 'wegbestemmen' van de bestaande varkenshouderij en de sloop van de stal is middels een privaatrechtelijke overeenkomst verzekerd.

ad 2. De bedrijfswoning blijft behouden en vormt in dit geval het bestaande hoofdgebouw van het ensemble.

ad 3. Binnen het grootste deel van de gemeente Maasdriel geldt het bestemmingsplan "Buitengebied, binnendijks deel". In de planregels is een maximaal volume voor burgerwoningen van 600 m³ opgenomen. Dit maximum is in de regels van voorliggend plan overgenomen. Voorts staat het plan de bouw van twee wooneenheden toe in een woongebouw van maximaal 750 m³. Het is derhalve niet mogelijk dat er woningen tot een volume van 600 m³ worden gerealiseerd.

ad 4. Deze volumes zijn in de regels van voorliggend wijzigingsplan overgenomen.

ad 5. Deze oppervlakten zijn in de regels van voorliggend wijzigingsplan overgenomen.

ad 6. Het plan omvat een landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing. Zie paragraaf 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 bevorderen 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

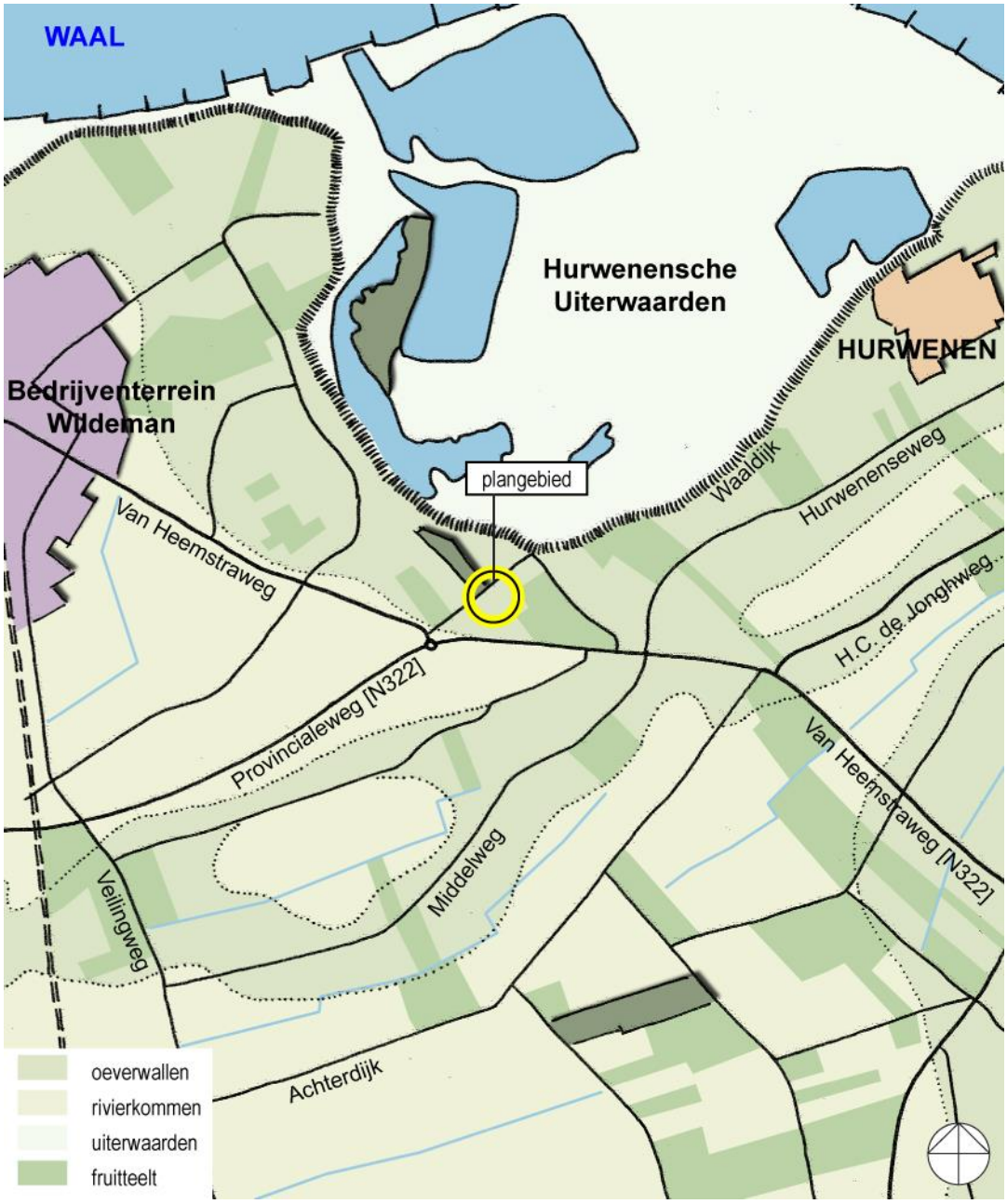
Het overige gemeentelijk beleid is niet specifiek van toepassing op onderhavig plan.

Hoofdstuk 3 Gebiedsanalyse

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

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

Onderstaande afbeelding geeft de wijdere omgeving van het plangebied weer.

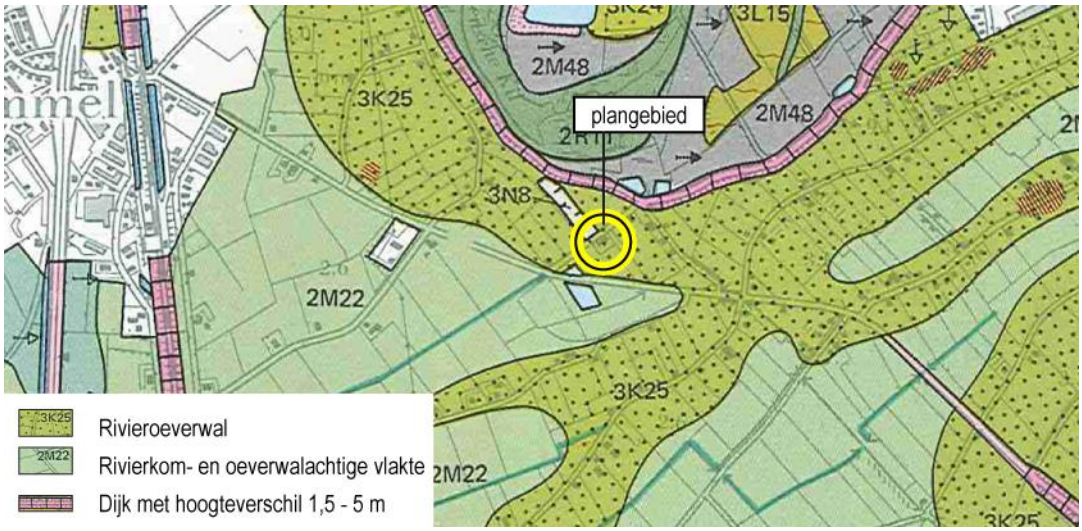


wijdere omgeving

3.1 Onderste laag

3.1.1 Bodem

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede uit de geomorfologische kaart weer.



uitsnede geomorfologische kaart

Het plangebied ligt op een rivieroeverwal tussen de Hurwenensche uiterwaarden en rivierkom.

Het plan omvat het realiseren van een boerderijensemble 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 40 tot 80 cm -mv. Dit is een normale grondwaterstand in het rivierengebied.

3.1.3 Ecologische structuur

Het plangebied vormt geen onderdeel van de ecologische hoofdstructuur (EHS) of andere ecologische structuren. Op een afstand van circa 200 meter liggen de Hurwenensche uiterwaarden die gedeeltelijk onderdeel zijn van het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Waal.

3.1.4 Landschap

Het plangebied ligt binnen het open rivierenlandschap, bestaande uit dijken en kommen. Het opgaande groen wordt gevormd door de vele fruitkwekerijen en het groen op de individuele bouwpercelen. Ten noordwesten van het plangebied ligt een klein bosje.

3.2 Infrastructuur

3.2.1 Wegenstructuur

De Jannestraat is een rustige landbouwweg zonder doorgaande functie. De straat sluit aan op de Van Heemstraweg die een regionale functie heeft. 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.

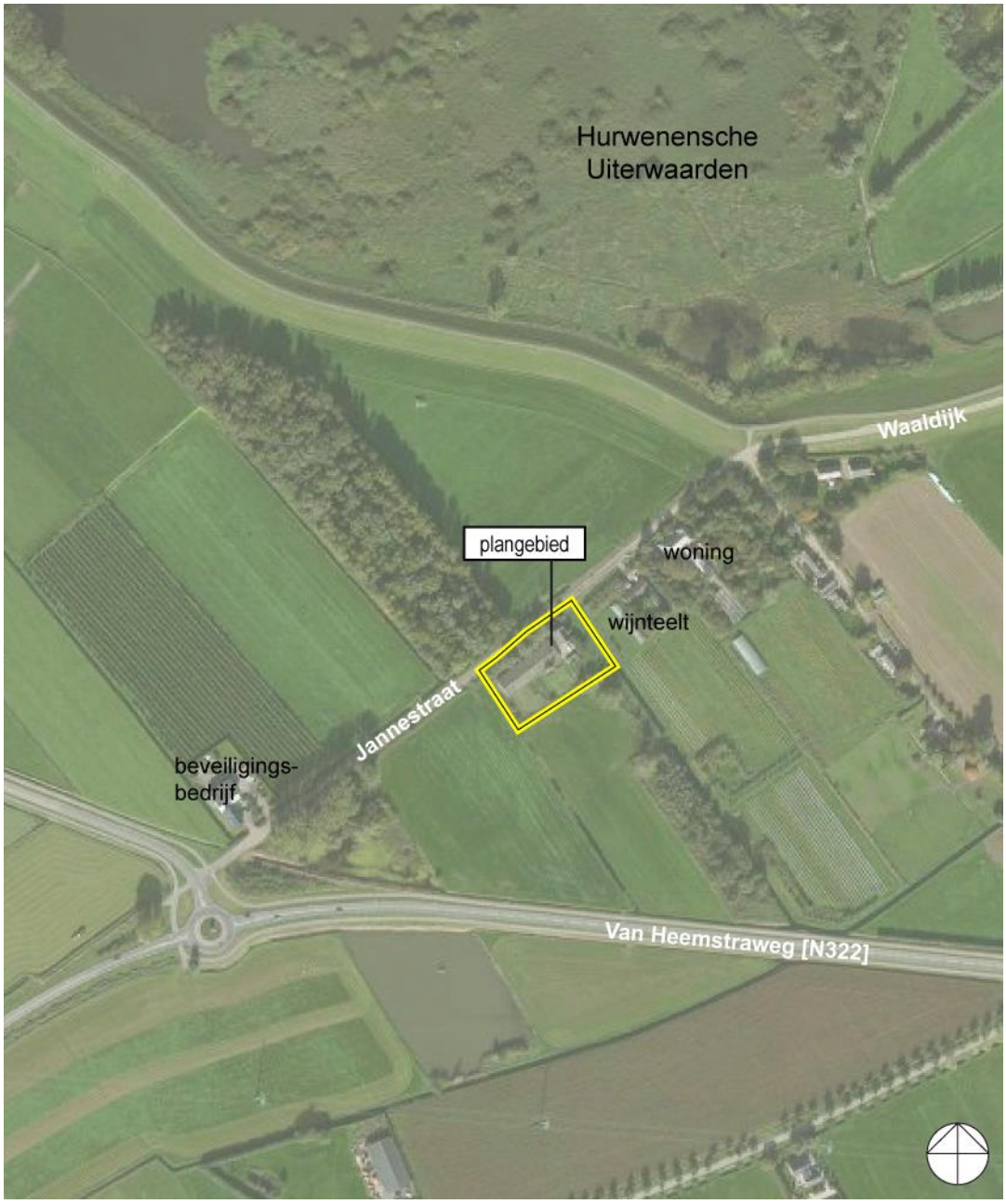
3.2.3 Waterlopen

Het plangebied ligt in het rivierengebied dat wordt gevormd door de Waal en de Maas.

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

3.3 Ruimtelijke en functionele structuur

Onderstaande afbeelding geeft de directe omgeving van het plangebied weer.



directe omgeving

In de directe omgeving staat verspreide, van oorsprong agrarische bebouwing. Daar waar voorheen agrarische activiteiten de belangrijkste inkomstenbron waren, is inmiddels een groot deel van de agrarische bebouwing verdwenen, of heeft een ander gebruik gekregen. Aan de Jannestraat zijn een beveiligingsbedrijf en een wijnboerderij gevestigd. Voorts worden bij de woning aan de Jannestraat 1 cursussen gegeven.

Binnen het plangebied staan thans nog een varkensstal en een bedrijfswoning. Onderstaande foto's geven beide gebouwen weer.

De varkensstal heeft een oppervlakte van circa 750 m² en staat evenwijdig aan de straat. Hoewel er thans nog varkens worden gehouden, voldoet de stal niet meer aan de eisen van de tijd. Voortzetting van het bedrijf is ter plaatse niet aan de orde.

De bedrijfswoning staat op kleine afstand van de varkensstal en is eveneens aan de Jannestraat gesitueerd. De woning is niet bewoond en verkeert in een slechte staat. Onder het plastic zit de restanten van een rieten kap.

De bebouwing en terreininrichting geven een zeer rommelige aanblik. Met het plan wordt deze situatie aanzienlijk verbeterd.

Hoofdstuk 4 Plan

4.1 Bouwplan

4.1.1 Beëindiging varkenshouderij en sloop agrarische gebouwen

Binnen het plangebied functioneert thans een varkenshouderij met een stal van circa 750 m². De beëindiging van het bedrijf en de sloop van de stal zijn voorwaarde voor de bouw van de nieuwe wooneenheden.

4.1.2 Nieuw woongebouw

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

Na de sloop van de varkensstal wordt het perceel verdeeld in drie woonpercelen en een gezamenlijk erf.

De bestaande bedrijfswoning wordt opgeknapt en uitgebreid tot 590 m³ en krijgt de functie van burgerwoning. Het bijbehorende woonperceel heeft een oppervlakte van circa 950 m². Op het perceel mag maximaal 50 m² aan bijgebouwen worden gerealiseerd. Het perceel biedt tevens voldoende ruimte voor het aanleggen van twee parkeerplaatsen.

Het zuidwestelijke deel van het plangebied wordt verdeeld in twee woonpercelen van respectievelijk 540 m² en 1322 m². Conform het VAB-beleid wordt één woongebouw gerealiseerd met een inhoud van maximaal 750 m³. Het woongebouw omvat twee wooneenheden van elk 375 m³. Hiermee worden woningen verkregen die bereikbaar zijn voor verschillende doelgroepen, waaronder starters.
De oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt 138 m². De goot- en bouwhoogte bedragen circa 8 meter respectievelijk circa 2,5 meter.

Tussen de woonpercelen van de bestaande woning en het nieuwe woongebouw wordt een gezamenlijk erf aangelegd. Het erf is met één inrit ontsloten op de Jannestraat. Vanaf dit erf zijn de aangrenzende woonpercelen rechtstreeks toegankelijk. De meest zuidwestelijke woning is bereikbaar via het pad dat evenwijdig aan de Jannestraat loopt.
Aan het erf ligt tevens het gezamenlijke bijgebouw bij de nieuwe woningen. Het bijgebouw heeft een oppervlakte van maximaal 80 m² (40 m² per woning). De goothoogte bedraagt maximaal 3,5 meter, de bouwhoogte maximaal 6 meter. Het bijgebouw wordt voorzien van een zadeldak.

Samenvattend omvat het plan 386 m² gebouwen, waarvan 268 m² nieuwe gebouwen, en 400 m² terreinverharding.

4.2 Verkeer en parkeren

4.2.1 Verkeersaantrekkende werking

Het plan omvat de beëindiging van een varkenshouderij en het toevoegen van twee wooneenheden.

Voor het bepalen van de verkeersaantrekkende werking vormt de digitale publicatie "ASVV 2012" de basis. Agrarisch bedrijven zijn hier echter niet in opgenomen. Derhalve wordt volstaan met een weergave van het feitelijke verkeer.

Voor het voeren van de varkens zijn vier motorvoertuigbewegingen met personenauto's per dag aan de orde. Daarnaast vindt één maal per week bevoorrading van voer plaats en één maal per twee weken het laden of lossen van de varkens. Deze verkeersbewegingen vinden met vrachtauto's plaats.

Voor woningen is in de genoemde publicatie het kengetal van 7,8 motorvoertuigbewegingen per etmaal opgenomen. Voor de twee nieuwe wooneenheden betekent dit gemiddeld 15,6 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Per saldo is sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen. Het totale aantal is echter zodanig laag dat deze zonder problemen via de Jannestraat kunnen worden afgewikkeld.

4.2.2 Ontsluiting

De bestaande inrit naar de varkenshouderij wordt gebruikt voor de ontsluiting van de nieuwe woningen. Er hoeft geen extra inrit vanaf de Jannestraat aangelegd te worden. Gezien het karakter van de weg en de verkeersintensiteiten is dit verkeerskundig passend.

4.2.3 Parkeren

Voor het plan zijn de parkeernormen zoals opgenomen in het Mobiliteitsplan Maasdriel 2009 van toepassing. Voor woningen geldt een norm van twee parkeerplaatsen per woning, waarvan tenminste 0,4 parkeerplaats in de openbare ruimte moet worden aangelegd.

Het plan omvat de nieuwbouw van twee woningen. Derhalve zijn vier nieuwe parkeerplaatsen nodig, waarvan er in principe één in de openbare ruimte moet worden aangelegd.
Het plan biedt ruimte voor de aanleg van vier nieuwe parkeerplaatsen op eigen terrein. Qua aantal wordt hiermee voldaan aan de norm. Het aanleggen van parkeerplaatsen in openbare ruimte is hier niet gewenst:

- Langs de Jannestraat is thans geen enkele openbare parkeerplaats aanwezig. Al het parkeren vindt plaats op het eigen terrein. Het plan bevat ook 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 Jannestraat.
  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 vier nieuwe parkeerplaatsen zijn op de inrichtingsschets in bijlage 2 opgenomen.

Voor de bestaande woning is ruimte voor twee parkeerplaatsen gereserveerd.

4.3 Groen en water

Binnen het plangebied staat thans in zeer beperkte mate opgaande beplanting. Na realisatie van de wooneenheden wordt opgaande erfbeplanting aangebracht in de vorm van hagen rondom de woonpercelen en een bomenrij langs de zuidwestzijde van het plangebied. Hiermee wordt het bouwplan landschappelijk ingepast.

Op een deel van de perceelgrenzen liggen watergangen. Langs de Jannestraat en op de achterste perceelgrens betreft het C-watergangen. Op de zuidwestelijke perceelgrens ligt een B-watergang, met een beschermingszone van 1 meter uit de insteek. Daarbinnen mag geen bebouwing of beplanting worden aangebracht. Het plan omvat geen aanpassing van de watergangen.

4.4 Beeldkwaliteitplan

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

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 5 februari 2013 reeds een positief advies uitgebracht omtrent de gebouwen. Over de terreininrichting is intensief overleg gevoerd tussen de stedenbouwkundige van de gemeente en de initiatiefnemer.

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:

- de Natuurbeschermingswet 1998, deze beschermt waardevolle natuurgebieden;
- de Flora- en faunawet, die een soortenbescherming bevat.

5.1.1.2 Analyse

Staro Natuur en Buitengebied uit Gemert heeft een onderzoek verricht naar de actuele natuurwaarden in het gebied en de effecten van het plan op de natuur. Daarbij zijn zowel beschermde gebieden als beschermde soorten onderzocht. Het onderzoeksrapport "Quickscan flora en fauna Jannestraat 3 te Hurwenen" (december 2014, nr. 14-0240) is als bijlage 4 bijgevoegd.

Staro concludeert ten aanzien van beschermde gebieden dat het plan geen negatieve effecten zal hebben op Natura 2000-gebieden en de ecologische hoofdstructuur.

Ten aanzien van beschermde soorten concludeert Staro dat het plan (meer specifiek de sloop van de stal) effecten kan hebben op de beschermde soorten vleermuis en huismus. Staro adviseert om in het kader van de sloop van de stal nader onderzoek te verrichten naar het al of niet verblijven van deze soorten in het te slopen gebouw. In geval van aantreffen van een of beide soorten moeten vervangende verblijfslocaties worden gerealiseerd voordat met de sloop kan worden begonnen. Deze kunnen thans al worden gerealiseerd.

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.

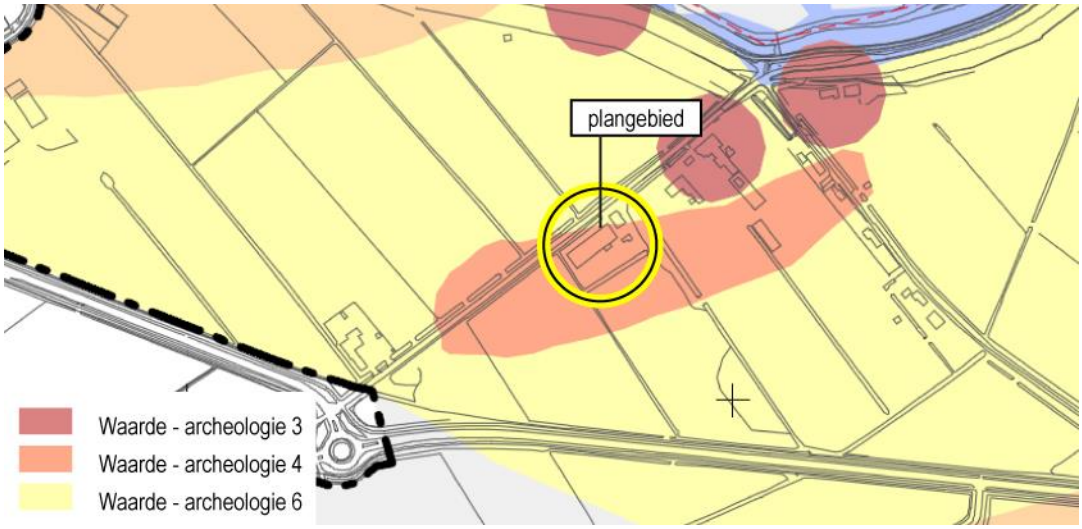
5.1.3 Archeologie

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

In het voorjaar van 2013 heeft de gemeente Maasdriel eigen archeologiebeleid vastgesteld. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede uit de beleidskaart weer.



uitsnede beleidskaart archeologie

Het plangebied ligt binnen de beleidszone 'Waarde - Archeologie 4', hetgeen betekent dat voor alle ruimtelijke ontwikkelingen met een oppervlakte van meer dan 250 m² én een diepte van meer dan 30 cm onder maaiveld een nadere beoordeling van het aspect archeologie aan de orde is.

De regionaal archeoloog heeft het volgende advies uitgebracht. Hij meldt dat de 'Waarde - Archeologie 4' is gelegd ter plaatse van een langwerpig zandlichaam (rivierduin). De top van deze rivierduin zou volgens de zanddieptekaart op 2 à 3 meter onder het maaiveld liggen. Of dit daadwerkelijk zo is kan niet zonder bewijsvoering aangetoond worden. Proefondervindelijk is gebleken dat veiligheidshalve een meter speling ingebouwd moet worden. Met andere woorden: de top van het zandlichaam zou zich plaatselijk al vanaf 1 meter onder maaiveld kunnen aandienen. Als er (prehistorische) bewoningssporen teruggevonden worden, is dit altijd vanaf de top van de rivierduin. Bij ondieper gefundeerde rivierduinen die op of aan het maaiveld liggen is deze bewoonde top vaak verdwenen c.q. verploegd. De regionaal archeoloog concludeert dat als het nieuwe woongebouw dieper gefundeerd wordt dan 1 meter, of wanneer er een dicht palenplan is, archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Aanvullend wordt opgemerkt dat de nieuwe bebouwing binnen het plangebied een gezamenlijke oppervlakte van 268 m² heeft. Een groot gedeelte van de bebouwing wordt gerealiseerd op de plaats waar thans de varkensstal staat, waarmee in ieder geval de bovenlaag van de grond geroerd is. Gezien de bodemgesteldheid is het aanbrengen van heipalen, dieper dan de huidige fundering, mogelijk noodzakelijk en daarmee ook het uitvoeren van een Inventariserend Archeologisch Veldonderzoek. Het archeologisch onderzoek zal indien nodig worden uitgevoerd in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen. Ter bescherming van de eventuele archeologische waarden is in dit wijzigingsplan een dubbelbestemming opgenomen.

5.1.3.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen planologische belemmering voor het plan. Het uitvoeren van een archeologisch vooronderzoek is een voorwaarde aan de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen.

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 rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap.

Voor voorliggend plan is vooral het voorkomen van wateroverlast aan de orde. Voor nieuw stedelijk gebied geldt dat dit 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 prioritaire (vervuilende) stoffen in het oppervlaktewater terechtkomen.

Analyse
In het plan wordt de bestaande werkwijze voor het verwerken van het hemelwater gevolgd, te weten het lozen van het hemelwater op een aangrenzende watergang. Aangezien de verharde oppervlakte afneemt is hiervoor voldoende capaciteit in deze watergang beschikbaar.

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

5.2.1.2 Nota Rioleringsbeleid 2005

De Nota Rioleringsbeleid 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 gestreefd naar een afkoppeling van 100%.

Analyse
Het hemelwater wordt geloosd op bestaande watergangen. Daarmee is sprake van een 100% afkoppeling.

Conclusie
Het plan past binnen het Rioleringsbeleid 2005.

5.2.1.3 Waterplan Bommelerwaard

Samen 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 waterparagraaf 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

Binnen het plangebied en in de directe omgeving liggen diverse watergangen.

Aan de zuidwestzijde van het plangebied ligt op de perceelgrens een B-watergang. Op de perceelgrens met de Jannestraat en op de zuidoostelijke perceelgrens liggen C-watergangen.

Meer naar het oosten ligt een A-watergang.

5.2.3 Waterberging

5.2.3.1 Bestaande situatie

Het hemelwater vanaf de bestaande stal (met een oppervlakte van circa 750 m²) wordt rechtstreeks geloosd op de B-watergang aan de zuidwestzijde van het plangebied.

5.2.3.2 Bufferopgave

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 'bufferopgave' genoemd. De bufferopgave is afhankelijk van de oppervlakte van bebouwing en terreinverharding en van de intensiteit van de regenbui.

De oppervlakte van de nieuwe bebouwing en terreinverharding als gevolg van het plan bedraagt respectievelijk 286 m² en 400 m², tezamen 686 m². Door de sloop van de glasopstallen is er per saldo een afname van het verharde oppervlak (750 m² wordt 686 m²).

Uitgangspunt voor het berekenen van de bufferopgave 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 bufferopgave bedraagt bij T=10, 30 m^3 en bij T=100, 46 m^3.

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 B-watergang. Doordat er een afname is van het verharde oppervlak is de capaciteit van de bestaande watergang voldoende groot om het hemelwater te kunnen bergen. Er ontstaat bovendien geen wateroverlast elders.

5.2.4 Afvoer schoon en vuil water

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

Het vuile water wordt via het riool in de Jannestraat afgevoerd.

Hiermee is sprake van een scheiding van schoon en vuil water.

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 Conclusie

De totale oppervlakte van de verharding neemt af. Er is derhalve geen compensatie aan water vereist.

5.2.7 Overleg Waterschap Rivierenland

In het voorjaar van 2014 heeft overleg plaatsgevonden met Waterschap Rivierenland. De resultaten zijn verwerkt in deze toelichting.

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 Klijn Bodemonderzoek uit Oostwold een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd: rapport "Verkennend bodemonderzoek Jannestraat 3 Hurwenen" (10 juli 2013, nr. 13KL179). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 5.
Klijn concludeert dat er -hoewel er sprake is van een sterk verhoogd gehalte aan nikkel- vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen zijn ten aanzien van de geplande bestemmingswijziging en de aanvraag van een omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten op het terrein.

Naar aanleiding van de aangetroffen nikkelverontreiniging heeft Klijn Bodemonderzoek een nader bodemonderzoek uitgevoerd: rapport "Nader bodemonderzoek Jannestraat 3 te Hurwenen"(23 juni 2014, nr. 14KL204). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 6.
Klijn meldt dat de aangetroffen nikkelverontreiniging een omvang heeft van circa 16 m³ en dat daarmee geen sprake is van een ernstig geval van saneringsplicht. Klijn concludeert dat er geen belemmeringen voor het plan zijn.

De bestaande varkensstal bevat asbesthoudende materialen en de aanwezige puinverhardingen bevatten mogelijk ook asbest. In het kader van het wijzigingsplan is de bodemkwaliteit en daarmee de uitvoerbaarheid van het plan in voldoende mate aangetoond. Na de sloop van de varkensstal kan overwogen worden aanvullend onderzoek uit te voeren.

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 (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) 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)	12
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m³	0,01
	PM_{10} in µg/m³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m³		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.

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 verkeerslawaai en industrielawaai. 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.

Verkeerslawaai
Het plangebied ligt binnen de onderzoekszones van diverse wegen, waarvan alleen de Jannestraat en de Van Heemstraweg [N322] akoestisch van belang zijn, omdat de verkeersintensiteiten op de overige wegen erg laag zijn. Amitec uit Uden heeft een onderzoek uitgevoerd naar de gevelbelasting als gevolg van het wegverkeer op de Van Heemstraweg: rapport "Akoestisch onderzoek (wegverkeerslawaai), VOF Burggraaf, Project: Nieuwbouwplan Jannestraat 3 te Hurwenen" (13 juli 2015, nr. 13.903-FB.w-4). Het onderzoeksrapport is als bijlage 7 bijgevoegd.

Amitec concludeert dat de maximale geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen als gevolg van het wegverkeer op de Van Heemstraweg [N322] 45 dB bedraagt en dat daarmee de voorkeursgrenswaarde (48 dB) niet wordt overschreden.

Amitec concludeert voorts dat de maximale geluidbelasting als gevolg van het verkeer op de Jannestraat in de huidige situatie 53 dB bedraagt en daarmee hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, maar gelijk aan de maximaal te ontheffen waarde van 53 dB.
Aanvullend wordt opgemerkt dat de gemeente Maasdriel niet voornemens is de in het rapport van Amitec gesuggereerde snelheidsverlaging of asfaltvernieuwing uit te voeren.

De vaststelling van de hogere waarde loopt parallel aan de ruimtelijke procedure.

Industrielawaai
Het plangebied ligt niet binnen een geluidszone van industrielawaai. Wel ligt er een aantal (niet-)agrarische 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 zijn de bedrijven binnen een straal van 100 meter vanaf het plangebied opgenomen, met de SBI-code, de milieucategorie en de bijbehorende richtafstand, alsmede de werkelijke afstand tot het dichtstbijzijnde milieugevoelige object binnen het plangebied.

adres / bedrijfsomschrijving	SBI-code	bedrijfs-categorie	richt-afstand	werkelijke afstand
Jannestraat 1: - cursuscentrum	5510	1	10 m	80 m
Jannestraat 1A: - wijnteelt	011,012,013	2	30 m	35 m

De werkelijke afstand van millieugevoelige objecten binnen het plangebied is voor beide bedrijven groter dan de richtafstand. Dat betekent dat de bestaande en nieuwe woningen buiten de invloedssfeer van deze bedrijven liggen.

5.3.3.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen planologische belemmering voor het plan. Parallel aan de wijzigingsprocedure wordt de procedure voor hogere grenswaarde doorlopen.

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 een 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.

Amitec uit Uden heeft een geuronderzoek uitgevoerd: rapport "Geuronderzoek, V.O.F. Burggraaf, Project: Jannestraat 3 te Hurwenen" (21 maart 2013, nr. 13.903-GEUR.01). Het onderzoeksrapport is als bijlage 8 bijgevoegd.
Uit het onderzoek volgt dat de geuremissie van de intensieve veehouderij Ketelsteeg 19 bepalend is. De voorgrondbelasting als gevolg van dit bedrijf bedraagt maximaal 1,6 Ou/m³ op de randen van het plangebied. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de in de geurverordening opgenomen maximale belasting. Het plan heeft geen invloed op omliggende agrarische bedrijven.

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, hangt af van hun onderlinge verhouding. 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. Amitec heeft in het uitgevoerde onderzoek tevens de achtergrondbelasting bepaald op 3,0 Ou_E/m^3. Het woon- en leefklimaat wordt bij een dergelijke achtergrondbelasting als 'goed' ervaren.

5.3.4.3 Conclusie

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

5.3.5 Externe veiligheid

5.3.5.1 Inleiding

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat geen nieuwe kwetsbare objecten binnen de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar worden gerealiseerd en moet een eventuele toename van het groepsrisico verantwoord worden.

5.3.5.2 Analyse

Het plan omvat nieuwe kwetsbare objecten. De Risicokaart Nederland geeft een overzicht van de ligging van risicovolle activiteiten (inrichtingen, buisleidingen en transportroutes). Hieruit volgt dat in de omgeving van het plangebied geen inrichtingen of transportroutes liggen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden.

Ten zuidwesten van het plangebied liggen vijf buisleidingen. Het betreffen aardgastransportleidingen van leidingbeheerder Gasunie (nrs. A-527-05, W-531-03, W531-04, W531-08 en W531-10). Daarvan is alleen de leiding A-527-05 planologisch relevant. De leiding heeft een diameter van 457 mm en een druk van 66 bar. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} per jaar ligt niet buiten de leiding. Het plaatsgebonden risico hoeft daarom niet te worden beoordeeld.

Het invloedsgebied van de leiding reikt tot 240 meter aan weerszijden van de leiding. De 100%-letaliteitsafstand ligt op 110 meter van de leiding. Het plangebied ligt deels hierbinnen, maar de nieuwe woningen worden op meer dan 117 meter van de leiding gebouwd en liggen daarmee buiten de 100%-letaliteitsafstand. In het kader van artikel 12 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is een beperkte verantwoording van het groepsrisico nodig. Deze bestaat uit:

1. een vermelding van de personendichtheid in de bestaande en nieuwe situatie;
2. een beschrijving van het groepsrisico per kilometer buisleiding;
3. een vermelding van de mogelijkheden voor bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Hieronder is de verantwoording uitgewerkt.

Personendichtheid in bestaande en nieuwe situatie
De personendichtheid binnen het invloedsgebied ter hoogte van het plangebied is zeer laag. Binnen de meest relevante zone (het 100%-letaliteitsgebied) van een trajectdeel van 1 km lengte ter hoogte van het plangebied ligt een tweetal agrarische bedrijfswoningen met bijbehorende bedrijven aan de

Ketelweg en een bedrijfsgebouw op Jannestraat 2 (waar meerdere personen aanwezig kunnen zijn). Daarnaast liggen enkele verspreide (agrarische) woningen met agrarische bedrijven in het gebied tussen de 100%-letaliteitsgrens en de 1%-letaliteitsgrens. De personendichtheid binnen het invloedsgebied van het relevante trajectdeel is niet hoger dan één persoon per hectare voor het agrarisch gebied met daarnaast een aanwezigheid van maximaal 15 personen overdag op locatie Jannestraat 2 (op circa 90 meter vanaf de relevante leiding).
Door de realisatie van twee woningen neemt de personendichtheid in zeer geringe mate toe. Op basis van standaard kengetallen (2,4 personen per woning met 50% aanwezigheid overdag en 100% aanwezigheid 's nachts) kan worden uitgegaan van een toename van maximaal 5 personen.

Groepsrisico per kilometer buisleiding
Het groepsriscio wordt vaak berekend met het rekenprogramma CAROLA. Echter gelet op de zeer lage personendichtheid binnen het invloedsgebied (in de huidige situatie) is het groepsrisico vanwege het trajectdeel nabij het plangebied verwaarloosbaar en zal daarom niet zichtbaar zijn in de CAROLA-grafiek waarin de hoogte van het groepsrisico wordt weergegeven. Omdat de nieuwe woningen buiten de 100%-letaliteitsgrens worden gerealiseerd, zullen deze ook niet zichtbaar (in de grafiek) bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico.

Mogelijkheden voor bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid
De Veiligheidsregio Gelderland-Zuid moet in de gelegenheid worden gesteld om te adviseren over deze onderwerpen. Gunstige maatregelen ter bevordering van de zelfredzaamheid zijn:

- het realiseren van de nieuwe woningen buiten het 100%-letaliteitsgebied;
- het constateren dat de woningen niet structureel gebruikt gaan worden door groepen van verminderd zelfredzame personen zoals kinderen, zieken en andere hulpbehoevenden;
- het realiseren van vluchtmogelijkheden in een richting die is afgericht van de risicobron.

Deze maatregelen zijn onderdeel van het plan.

Op basis van het bovenstaande is het restrisico verantwoord te achten.

5.3.5.3 Advies Veiligheidsregio

De Veiligheidsregio Rivierenland heeft het wijzigingsplan beoordeeld, zie brief in bijlage 9. De Veiligheidsregio stemt in met en onderschrijft de mogelijkheden voor bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

5.3.5.4 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.3.6 Spuitzone

5.3.6.1 Inleiding

In geval van een ontwikkeling nabij een (fruit)boomkwekerij moeten de effecten van het gebruik van bestrijdingsmiddelen op gevoelige objecten worden beoordeeld.

5.3.6.2 Analyse

Op het adres Jannestraat 1a is een wijnteeltbedrijf gevestigd. In paragraaf 5.3.3 is de milieu-uitstraling van de bebouwing van het wijnteeltbedrijf beschreven. Voor een volledige beoordeling moet ook gekeken worden naar het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de bijbehorende spuitzone. Tijdens het bespuiten van de gewassen komt als gevolg van de wind een deel van het beschermingsmiddel buiten het teeltgebied terecht (drift).

Hoewel er geen wettelijke bepalingen zijn, wordt er in de ruimtelijke ordeningspraktijk de volgende vuistregel gehanteerd: de afstand tussen open teelten en woningen (spuitzone) bedraagt ten minste 50 meter. Deze afstand wordt dor de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State toegepast en geaccepteerd.

Bij het beoordelen van de gevolgen van het gebruik van gewasbeschermende middelen wordt gekeken naar de gezondheid van personen (in en om de nieuwe woningen) en de kwaliteit van het oppervlaktewater.
Eén van de nieuwe woningen en de bijbehorende tuin ligt in de spuitzone. De werkelijke afstand bedraagt 47 meter vanaf het bouwvlak voor de woningen en 40 meter vanaf de tuin. Een nadere beoordeling is derhalve aan de orde. De voormalige bedrijfswoning ligt geheel in de spuitzone. Omdat het een bestaande situatie betreft, is deze buiten de beoordeling gelaten.

De beoordeling bestaat uit een beschrijving van:

1. de uitgangspunten van het teeltbedrijf (bron);
2. de nieuwe planologische situatie;
3. de effecten op het plan;
4. de aan te houden afstand.

<u>De uitgangspunten van het teeltbedrijf</u>

De drift bepaalt de aan te houden afstand tot woningen. Drift is onder meer afhankelijk van de toxiciteit van het gewasbeschermingsmiddel, de toegepaste spuittechnieken en de windrichting. Daarnaast gelden algemene regels bij het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen.

Toxiciteit gewasbeschermingsmiddelen
Wijndomein Oude Waalstroom is een biologisch en duurzaam wijnteeltbedrijf dat geen (chemische) gewasbeschermingsmiddelen gebruikt, omdat door de gebruikte bedrijfsvoering sprake is van een groot ziektewerend vermogen van de wijngaard. (bron: www.wijndomeinoudewaalstroom.nl). Feitelijk is er nu geen sprake van een spuitzone. Het wijnteeltbedrijf kan zijn bedrijfsvoering uiteraard aanpassen door gewasbeschermingsmiddelen te gaan gebruiken.

Bij fruitteelt bestaan de gewasbeschermingsmiddelen uit onkruidbestrijdingsmiddelen (herbiciden), schimmelbestrijdingsmiddelen (fungiciden) en insectenbestrijdingsmiddelen (insecticiden). De gewasbeschermingsmiddelen worden jaarrond gebruikt. Het meest toxisch middel is Captan (een fungicide). In het vervolg van deze beoordeling wordt uitgegaan van het gebruik van dit middel (*worst case scenario*).

Spuittechniek
De bestaande (voormalige bedrijfs)woning Jannestraat 3 legt reeds beperkingen op aan de fruitteler. Op basis van het Aciviteitenbesluit geldt dat de fruitteler de Best Beschikbare technieken (BBT) moet gebruiken.

Windrichting
Het wijnteeltbedrijf ligt ten noordoosten van het plangebied. De meest voorkomende windrichting is de zuidwestelijke. In de meeste gevallen zal de drift van het plangebied áf zijn.

Algemene regels
Bij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen moet tevens rekening worden gehouden met oppervlaktewateren. Tussen het plangebied en het wijnteeltbedrijf ligt een A-watergang. Ui het Activiteitenbesluit volgt dat binnen een afstand van 14 meter tot aan de watergang geen gewasbeschermingsmiddelen gespoten mogen worden. Als gevolg van de A-watergang wordt de afstand tussen de gevoelige objecten (woningen en tuinen) en het terrein waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt met 14 meter vergroot.

De nieuwe planologische situatie

Voorliggend wijzigingsplan staat de bouw van twee nieuwe woningen toe. Zoals vermeld zal slechts één nieuwe woning gedeeltelijk binnen de spuitzone liggen, alsmede een deel van de bijbehorende tuin. De werkelijke afstand van de nieuwe woning (bouwvlak) tot het wijnteeltbedrijf bedraagt 47 meter, en de afstand van de tuin 40 meter. Als gevolg van de algemene regels ten aanzien van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen nabij oppervlaktewater mogen de genoemde afstanden met 14 meter worden vergroot tot 61 meter respectievelijk 54 meter. Beide afstanden zijn daarmee groter dan de 50 meter die als vuistregel wordt gehanteerd.

De effecten op het plan

Uit onderzoek van de Universiteit van Wageningen blijkt dat de gezondheidsrisico's van gewasbeschermingsmiddelen voor personen vooral liggen bij opname van stoffen door de huid (dermaal risico). Voor het middel Captan wordt het blootstellingseindpunt (100%) overschreden bij bespuiting op fruitbomen zonder blad op een afstand van 20 meter tot de laatste bomenrij. Hierbij is uitgegaan van bespuiting met een dwarsstroomspuit op een boomhoogte tot 3 meter.

De aan te houden afstand

Ongeacht de beperking die de algemene regels aan de teler opleggen (oppervlaktewater), wordt ruimschoots voldaan aan de afstand van 20 meter als gevolg van gebruik van het meest toxische middel Captan. In dit kader wordt opgemerkt dat zelfs de bestaande woning Jannestraat 3 buiten de feitelijke effectzone van Captan ligt.

5.3.6.3 Conclusie

De spuitzone van het wijnteeltbedrijf vormt geen planologische belemmering voor het plan.

Hoofdstuk 6 Toelichting op de juridische regels

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan de wijzigingsbevoegheid 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 varkenshouderij naar burgerwonen. De voorwaarden voor het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid zijn beschreven in artikel 4 van het bestemmingsplan "Buitengebied herziening 2009 reparatieplan". Het relevante deel van dit artikel wordt hierna geciteerd.

"4.5.7 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 4.3.3;
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."

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 4.3.3. Er is echter aanleiding om de regels in dat artikel aan te scherpen. Derhalve is artikel 4.3.3a 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.

<u>Conclusie</u>
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. vervanging van de aanhef van artikel 4.3, waarbij de onderhoudsstrook van de B-watergang is toegevoegd;
  4. toevoeging van het artikel 4.3.3a, waarin de bouwbepalingen voor het woongebouw, bijgebouwen en andere bouwwerken is opgenomen, gebaseerd op de geldende bestemmingsplannen en het VAB-beleid;
  5. toevoeging van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4';
  6. opname van de anti-dubbeltelregel;
  7. opname van overgangsregels en slotregel.
- Plankaart:
  1. verwijdering van de aanduiding 'agrarisch bouwperceel';
  2. toevoeging van de aanduiding 'woongebouw';
  3. toevoeging van de aanduiding 'B-watergang';
  4. toevoeging van een bouwvlak;
  5. toevoeging van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'.

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. De voorziene procedurestappen zijn:

1. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro
2. Terinzagelegging ontwerpwijzigingsplan
3. Vaststelling door college van burgemeester en wethouders
4. Terinzagelegging vastgesteld wijzigingsplan

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 VAB-beleid

Bijlage 2 Situering nieuwe woningen en inrichting terrein

Bijlage 3 Beeldkwaliteitplan

Bijlage 4 Quickscan flora en fauna

Bijlage 5 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 6 Nader bodemonderzoek

Bijlage 7 Akoestisch onderzoek verkeerslawaai

Bijlage 8 Geuronderzoek

Bijlage 9 Brief Externe veiligheid

BUREAUVERKUYLEN

DE GRUYTER FABRIEK
VEEMARKTKADE 8
5222 AE 'S-HERTOGENBOSCH

073 623 1313
INFO@BUREAUVERKUYLEN.NL

BUREAUVERKUYLEN.NL