



project:

Bestemmingsplan
Buitengebied
herziening 2009,
reparatieplan
(BP1065)

toelichting en
regels

status:

vastgesteld

datum:

26 januari 2012

bestemmingsplannummer:

BP1065

projectnummer:

263080

auteur:

Jke







Inhoud

1 Inleiding

1.1 Bestemmingsplannen Buitengebied	1
1.2 Reparatieplan	2
1.3 Methode van aanpak	3

2 Onthouding van goedkeuring door GS

2.1 Algemeen	4
2.2 Bestemmingsplan Buitengebied, buitendijks	4
2.3 Bestemmingsplan Buitengebied, binnendijks	7

3 Onthouding van goedkeuring door ABRs

3.1 Algemeen	21
3.2 Bestemmingsplan Buitengebied, binnendijks	21

4 Heroverwegingsbesluit GS

4.1 Algemeen	26
4.2 Bestemmingsplan Buitengebied, binnendijks	26

5 Tussentijdse constatering en ontwikkelingen

5.1 Omissies en nieuwe ontwikkelingen	28
5.2 Bestemmingsplan Buitengebied, buitendijks	28
5.3 Bestemmingsplan Buitengebied, binnendijks	30

6 Nieuw beleid

6.1 Relevant nieuw beleid	40
6.2 Bestemmingsplan Buitengebied, binnendijks	40
6.3 Bestemmingsplan Buitengebied, buitendijks en binnendijks	41

7 Aanwezige waarden en milieu- en wateraspecten

7.1 Archeologische, cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden	43
7.2 Milieu	43
7.3 Water	43

8 Planopzet

8.1 Herziene onderdelen	44
-------------------------	----

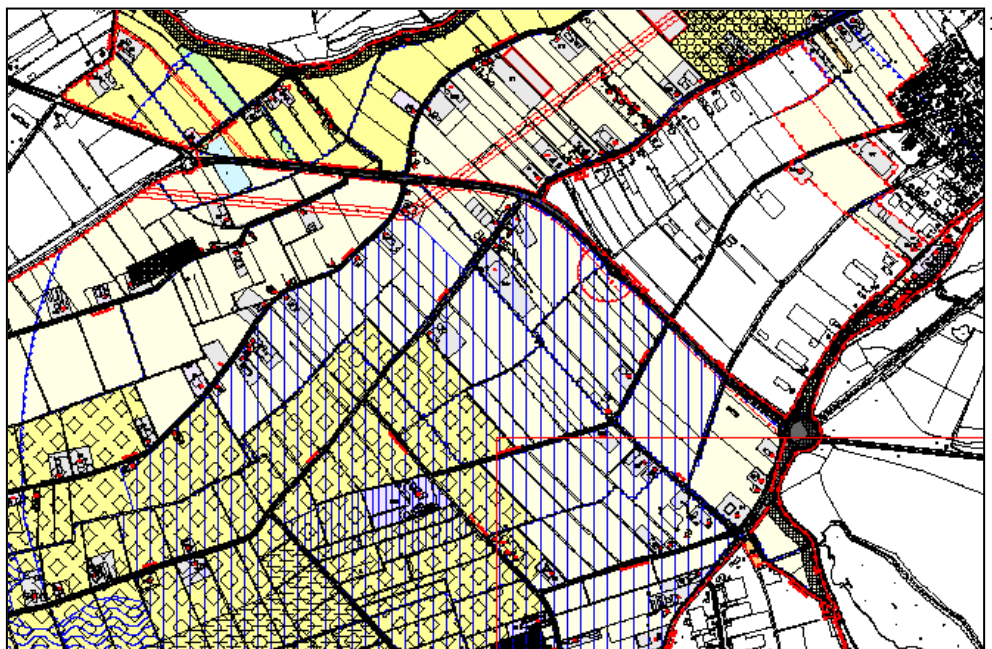
9 Procedure

9.1 Vooroverleg en informatieavond	45
------------------------------------	----





1 Inleiding



1.1 Bestemmingsplannen Buitengebied

De bestemmingsplannen Buitengebied, buitendijks en binnendijks, zijn door de Raad van de gemeente Maasdriel vastgesteld op 22 februari 2006. De plannen zijn vervolgens door Gedeputeerde Staten van Gelderland (GS) gedeeltelijk goedgekeurd bij besluit van 17 oktober 2006. In het bestemmingsplan voor het buitendijks deel waren enkele omissies aanleiding tot het onthouden van goedkeuring op enkele ondergeschikte punten.

In het bestemmingsplan voor het binnendijks deel ontbrak naar het oordeel van GS op enkele punten een afdoende onderbouwing van de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen en was ook in dit deel sprake van enkele omissies. Op deze punten werd aan het bestemmingsplan goedkeuring onthouden. Daarnaast vormden de ingebrachte bedenkingen voor GS nog aanleiding tot enkele onthoudingen van goedkeuring.

**1 uitsnede plankaart
bp Buitengebied
binnendijks**



Inmiddels heeft ook de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State (ABRS) op 13 februari 2008 uitspraak gedaan inzake de ingediende beroepen tegen de (gedeeltelijke) goedkeuring door GS. Daarbij heeft de ABRS ten aanzien van enkele onderdelen niet alleen de goedkeuring vernietigd, maar ook gelijk al de goedkeuring onthouden. De gemeente moet ten aanzien van die planonderdelen een nieuw besluit nemen.

Daar waar alleen de goedkeuring was vernietigd hebben GS op 3 april 2009 een heroverwegingsbesluit genomen. Daarbij is een aantal planonderdelen met een nieuwe/nadere motivering opnieuw goedgekeurd. Daarvoor behoeft de gemeente thans geen nieuw besluit te nemen. Ten aanzien van één planonderdeel hebben GS in de heroverweging besloten het plan niet opnieuw goed te keuren, maar alsnog goedkeuring te onthouden. De gemeente moet voor dat planonderdeel dus weer wel een nieuw besluit nemen.

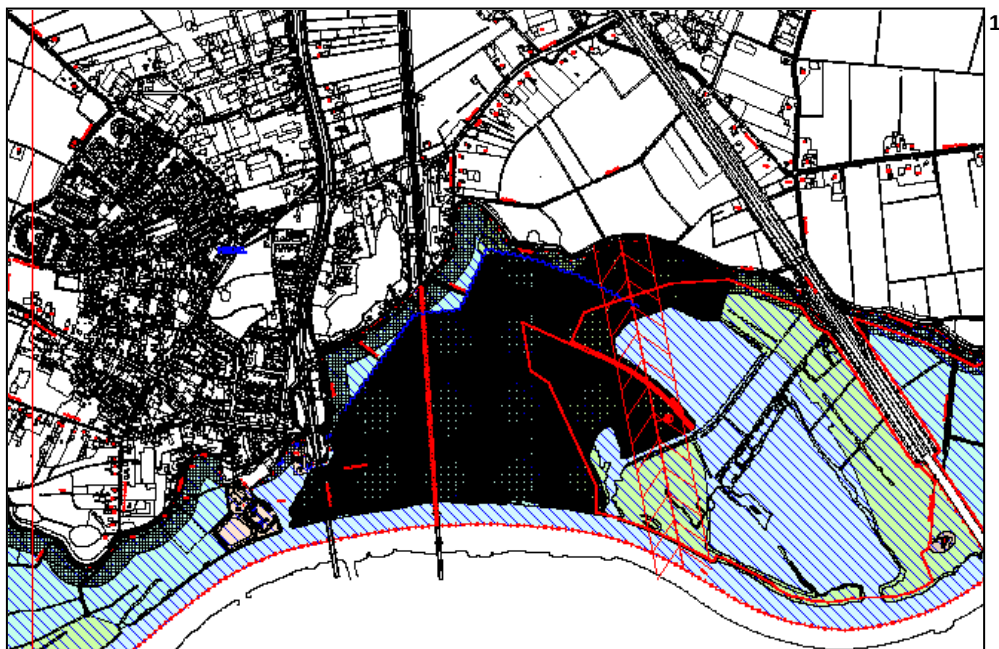
1.2 Reparatieplan

Door middel van deze planherziening kunnen de leemtes, ontstaan bij de onthoudingen van goedkeuring aan de vastgestelde bestemmingsplannen, worden 'gerepareerd'. In het reparatieplan worden zaken zodanig aangepast, dat voldaan wordt aan het gestelde bij de onthoudingen van goedkeuring.

Bij de reparatie worden ook enkele inmiddels geconstateerde 'verschrijvingen' in de voorschriften meegenomen. Het betreft voor een ieder voor de hand liggende zaken, die echter niet op de juiste wijze in de voorschriften zijn verwoord. Daarnaast worden ook enkele tussentijdse ontwikkelingen, die om regeling in de bestemmingsplannen Buitengebied vragen, meegenomen.

Tot slot worden ook enkele nieuwe provinciale beleidssystemen, die om doorwerking op bestemmingsplanniveau vragen, in de planherziening meegenomen.





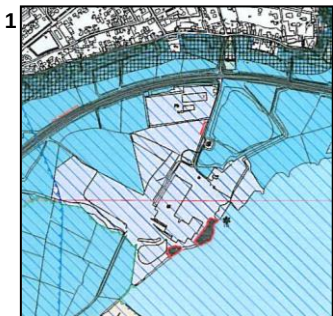
1.3 Methode van aanpak

Bij de planherziening is uitgangspunt het maken van een nieuw plan, voor alleen de te wijzigen planonderdelen. In de bestemmingsplantoelichting worden allereerst de redenen voor opname in het plan (goedkeuringsbesluit GS, uitspraak ABRS, heroverwegingsbesluit GS, verschrijvingen, ontwikkelingen, nieuw beleid) en de consequenties daarvan voor de toelichting, voorschriften en plankaarten weergegeven. Vervolgens worden de te wijzigen passages uit de voorschriften en onderdelen van de plankaarten (in gewijzigde vorm) opgenomen.

1 uitsnede plankaart
bp Buitengebied
buitendijks



2 Onthouding van goedkeuring door GS



2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk komen de concrete onderdelen, waaraan Gedeputeerde Staten (GS) van Gelderland d.d. 17 oktober 2006 goedkeuring hebben onthouden, aan de orde. Om te beginnen wordt kort het motief van de provincie en de aard van de onthouding van goedkeuring aangegeven. Daarop aansluitend volgt het standpunt van de gemeente. In onderhavige gevallen is dit standpunt veelal praktisch van aard.

2.2 Bestemmingsplan Buitengebied, buitendijks

Het bestemmingsplan is nagenoeg geheel goedgekeurd. Op enkele punten is goedkeuring onthouden. De gemeente Maasdriel conformeert zich aan de onthoudingen van goedkeuring. In onderstaand overzicht zijn de onthoudingen van goedkeuring en de wijze waarop deze door de gemeente Maasdriel in het bestemmingsplan Buitengebied, buitendijks worden gerepareerd, beschreven.

▪ Aanduiding “los- en laadwal”

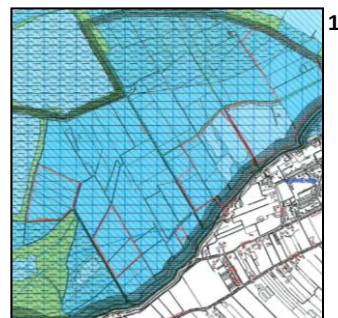
Binnen de bestemming “niet-agrarische bedrijven” komt op meerdere plaatsen de aanduiding “los- en laadwal” voor: 2 locaties bij de steenfabriek bij Rossum, 1 locatie bij een constructiebedrijf in Heerewarden en 1 locatie bij een zandbedrijf bij Kerkdriel. Artikel 6 van de planvoorschriften is op de bestemming van toepassing, echter in artikel 6.2 ontbreekt een relatie met de aanduiding “los- en laadwal”. Derhalve is goedkeuring onthouden aan die delen van de plankaart met de aanduiding “los- en laadwal” binnen de bestemming “niet-agrarische bedrijven”.

Aan artikel 6.1 (doeleindenomschrijving), 6.2 (nadere detaillering van de doeleinden) en 6.6 (gebruiksbepalingen) wordt de bepaling, zoals die wel in de voorschriften voor andere bestemmingen, waarbinnen de aanduiding “los- en laadwal” is opgenomen, toegevoegd. De gedeelten van de plankaart, waaraan goedkeuring is onthouden, worden in de vorm, zoals ook opgenomen bij vaststelling van het plan, toegevoegd.

- 1 onthouding goedkeuring
los- en laadwal
(rood omlijst)



Een uitzondering hierop vormt de los- en laadwal bij Kerkdriel, welke nog wel was opgenomen in het ontwerp reparatieplan. De los- en laadwal is inmiddels geregeld binnen het tussentijds vastgestelde bestemmingsplan Kerkdriel en Hoenzadriel en behoeft thans niet weer opnieuw geregeld te worden. Bij de vaststelling van het reparatieplan is de los- en laadwal dan ook buiten het plan gelaten (gewijzigde vaststelling).



▪ Kleiwinning

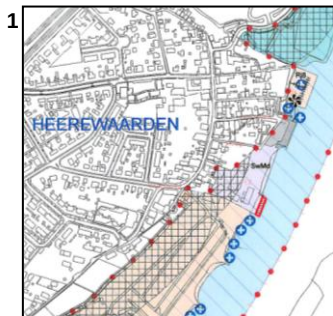
Binnen de bestemmingen “uiterwaarden” en “bos- en natuurgebied” vindt op diverse plaatsen (Hurwenen, Hedel, Alem) kleiwinning plaats. Deze kleiwinning mag plaatsvinden aangezien de desbetreffende steenfabrieken hiervoor over een ontgrondingsvergunning beschikken. Kleiwinning had dan ook onderdeel moeten uitmaken van de doeleindenomschrijving van de artikelen 3 en 4 van de planvoorschriften. Daar dit niet is gebeurd, is goedkeuring onthouden aan die plandelen waar sprake is van vigerende kleiwinningconcessies en waar in de toekomst nog kleiwinning mogelijk is.

Daarnaast heeft de provincie bij de beoordeling van de bedenkingen aangegeven, dat het aanlegvergunningstelsel dat betrekking heeft op het “aardkundig waardevol terrein” kleiwinning ter plaatse van “aardkundig waardevol terrein” onmogelijk maakt. Enkele van de locaties, waarvoor kleiwinningconcessies zijn afgegeven zijn gelegen in “aardkundig waardevol terrein”. Kleiwinning zal altijd leiden tot een onevenredige verstoring van het microreliëf en verstoring van de bodemopbouw. Derhalve wordt niet aan de criteria voldaan en zal geen aanlegvergunning kunnen worden afgegeven.

Aan artikel 3.1 (doeleindenomschrijving) en 4.1 (idem) wordt de omschrijving “ter plaatse van de aanduiding “kleiwinning” is kleiwinning toegestaan, voor zover hiervoor op het moment van vaststelling reeds een kleiwinningconcessie was afgegeven” toegevoegd. De gedeelten van de plankaart, waaraan goedkeuring

**1 onthouding goedkeuring
kleiwinning
(rood omlijst)**





is onthouden, worden in de vorm, zoals ook opgenomen bij vaststelling van het plan, toegevoegd.

In artikel 3.6.1 en 4.4.1. wordt aan de criteria voor toepassing van het aanlegvergunningstelsel binnen de aanduiding “aardkundig waardevol terrein” toegevoegd de bepaling “met uitzondering van gronden, waarvoor op het moment van vaststelling reeds een kleiwinningconcessie was afgegeven”.

▪ Terrein “de Bol”

In de toelichting bij het bestemmingsplan is op bladzijde 73 een vergissing gemaakt, daar waar is aangegeven dat het parkeren van vrachtwagens op het terrein de Bol is toegestaan. Het beleid van de gemeente Maasdriel in deze is dat het parkeren van vrachtwagens op het terrein niet zal worden toegestaan. Omdat het parkeren van vrachtwagens niet met name vernoemd is in de doeleindenomschrijving van artikel 12 van de planvoorschriften “verkeersdoeleinden”, kon hieraan geen goedkeuring onthouden worden.

Het gebruik van een mobiele kraan is in strijd met de bestemming “verkeersdoeleinden”, maar wordt in de hierop betrekking hebbende voorschriften niet expliciet uitgesloten. Nu de gemeente Maasdriel in het raadsbesluit van 22 februari 2006 heeft aangegeven dat het nadrukkelijk niet de bedoeling is dat het terrein de Bol wordt aangewend voor bedrijfsmatige activiteiten, wordt geadviseerd het gebruik van een mobiele kraan in de voorschriften uit te sluiten.

Het gemeentelijk beleid in deze is nog steeds dat het parkeren van vrachtwagens op het terrein de Bol niet gewenst is en ook niet mogelijk gemaakt moet worden. De gemeente wil dit echter niet regelen in een bestemmingsplan, maar via andere wegen/regelgeving, zoals de Algemene Plaatselijke Verordening en de verkeerswetgeving.

In artikel 12.4 (gebruiksbepalingen) wordt als vorm van strijdig gebruik toegevoegd “het gebruik van gronden voor bedrijfsactiviteiten, waaronder ook wordt

1 uitsnede plankaart omgeving de Bol



verstaan het plaatsen en gebruiken van een mobiele kraan, uitgezonderd incidenteel en kortdurend”.

2.3 Bestemmingsplan Buitengebied, binnendijs

Het bestemmingsplan is grotendeels goedgekeurd. De gemeente Maasdriel conformeert zich aan de onthoudingen van goedkeuring. In onderstaand overzicht zijn de onthoudingen van goedkeuring en de wijze waarop deze door de gemeente Maasdriel in het bestemmingsplan Buitengebied, binnendijs worden gerepareerd, weergegeven.



▪ Natuurbeschermingswet (Natura 2000-gebied)

De uiterwaarden langs de Waal zijn in de op 1 oktober 2005 van kracht geworden (gewijzigde) Natuurbeschermingswet aangewezen als Natura 2000-gebieden. Voorheen genoten deze gebieden al bescherming vanuit de rechtstreekse doorwerking van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Door de nu gewijzigde Natuurbeschermingswet is de Europese richtlijn feitelijk doorvertaald en verankerd in de Nederlandse wetgeving. Volgens die gewijzigde Natuurbeschermingswet mogen ook in de directe omgeving van die gebieden geen bestemmingen worden gegeven die zouden kunnen leiden tot een verstoring of een verslechtering van de kwaliteit van die gebieden.

Om die reden kan niet worden ingestemd met het bieden van grootschalige uitbreidingsmogelijkheden voor intensieve veehouderijen en glastuinbouwbedrijven binnen een afstand van 1000 m uit Natura 2000-gebieden, tenzij uit onderzoek is vast komen te staan dat die uitbreidingen niet leiden tot een verslechtering van de kwaliteit van die gebieden. Op grond hiervan is goedkeuring onthouden aan de in het plan opgenomen uitbreidingsmogelijkheden voor een glastuinbouwbedrijf aan de Hurwenensestraat 3 en een intensieve veehouderij aan de Molenstraat 37.

Voor beide bedrijven zijn vergunningen in het kader van de Natuurbeschermingswet aangevraagd. Inmiddels is voor de uitbreiding van beide bedrijven een vergunning afgegeven.

1 onthouding goedkeuring
glastuinbouwbedrijf en
intensieve veehouderij
(rood omlijst)



Bij de beoordeling van de aanvraag voor de vergunningen zijn de voor de natuurwaarden negatieve effecten bepaald, zijn eventuele mitigerende maatregelen in beeld gebracht en is getoetst aan de instandhoudingsdoelstellingen. Ten aanzien van het bedrijf aan de Hurwenensestraat 3 is geconcludeerd dat een vergunning kan worden verleend, onder de voorwaarde dat er geen assimilatiebelichting wordt gebruikt. Op de plankaart wordt de uitbreiding van het agrarisch bedrijf conform de vergunningverlening ingetekend.

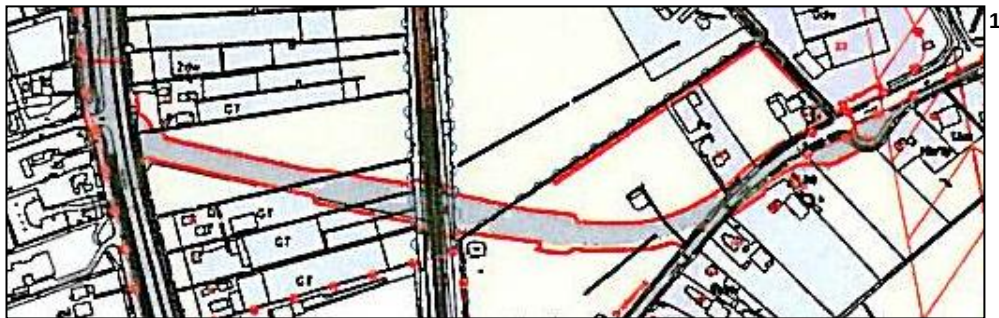
De vergunningverlening voor Molenstraat 37 is eveneens afgerond. Ook hier zijn de voor de natuurwaarden negatieve effecten bepaald, zijn eventuele mitigerende maatregelen in beeld gebracht en is getoetst aan de instandhoudingsdoelstellingen. Geconcludeerd is dat een vergunning verleend kan worden voor de oprichting van een agrarisch bedrijf met biologische opfokgeiten (naast de reguliere geitenhouderij aan de Molenstraat), onder de voorwaarden dat niet meer dan 1000 geiten worden gehouden en de geiten worden gehouden aan de H.C. De Jonghweg ongenummerd. Op de plankaart wordt de uitbreiding van het agrarisch bedrijf conform de vergunningverlening (betreft het bouwperceel zoals dat ook was opgenomen in het door de gemeenteraad op 22 februari 2006 vastgestelde bestemmingsplan) ingetekend.

▪ **Rondweg Hedel**

Het tracé van de rondweg Hedel is niet één op één overgenomen uit het bestemmingsplan "Rondweg Hedel". Om te voorkomen dat de aanleg van de rondweg in gevaar komt is aan de plankaart zodanig goedkeuring onthouden dat het bestemmingsplan "Rondweg Hedel" onverkort van kracht blijft.

Op 30 januari 2008 heeft de Raad van State het goedkeuringsbesluit van GS voor het bestemmingsplan "Rondweg Hedel" vernietigd. In vervolg daarop hebben GS een heroverwegingsbesluit genomen (tot opnieuw goedkeuring). Dit goedkeuringsbesluit is inmiddels wel onherroepelijk.





Op de plankaart wordt het tracé van de rondweg conform het bestemmingsplan “Rondweg Hedel” overgenomen. De daarin opgenomen bestemmingsgrenzen worden één op één overgenomen. Voor de motivering van het tracé wordt verwezen naar het bestemmingsplan “Rondweg Hedel”.

Een uitzondering hierop vormt het tracégedeelte van de rondweg aan de noordwestzijde van Hedel, nabij de kruising met de Veldweg. Dit deel van de rondweg maakte wel deel uit van het ontwerp reparatieplan, maar is inmiddels geregeld binnen het tussentijds vastgestelde bestemmingsplan Hedel en behoeft thans niet weer opnieuw geregeld te worden. Bij de vaststelling van het reparatieplan is dit deel van de rondweg dan ook buiten het plan gelaten (gewijzigde vaststelling).

▪ Archeologische verwachtingswaarden

In het aanlegvergunningenvoorschrift bij artikel 4 “agraris gebied met landschaps- en cultuurhistorische waarden” is abusievelijk niet de verwijzing naar plankaart 2 met de indicatieve archeologische waarden opgenomen. Gebruikmakend van artikel 28, lid 4 WRO is goedkeuring onthouden aan artikel 4.6.1, het tweede onderdeel van de tabel dat betrekking heeft op de bescherming van de archeologische waarden. Hiervoor in de plaats is een aanlegvoorschrift met een verwijzing naar zowel de bekende terreinen als de indicatieve archeologische waarden in het goedkeuringsbesluit opgenomen. Bij de herziening ex artikel 30 WRO dient een en ander op de juiste wijze te worden opgenomen.

**1 onthouding goedkeuring
rondweg Hedel
(rood omlijst)**



In artikel 4.6.1. wordt het tweede deel van de tabel vervangen door het aanlegvoorschrift, zoals dat in het goedkeuringsbesluit is opgenomen.

▪ **Staat van bedrijfsactiviteiten**

Bij het bestemmingsplan zitten twee bijlagen, die een Staat van Bedrijfsactiviteiten bevatten. De ene staat dient gebruikt te worden bij wijzigingsbevoegdheden ingevolge de artikelen 3, 4 en 6 van de planvoorschriften, de andere staat verwijst naar artikel 7 van de planvoorschriften. Vastgesteld is dat de staten bij het gereedmaken van het bestemmingsplan zijn verwisseld.

Tevens is geconstateerd dat:

- bij de wijzigingsbevoegdheden in de artikelen 3.5.5 en 4.5.5 wordt verwezen naar de 'Staat van bedrijfsactiviteiten ingevolge wijzigingsbevoegdheden ex artikelen 3.5.4, 4.5.4 en 6.5.1';
- bij de wijzigingsbevoegdheid in artikel 6.5.1 wordt verwezen naar de 'Staat van bedrijfsactiviteiten ingevolge wijzigingsbevoegdheden ex artikelen 3.5.4, 4.5.4 en 6.5.2';
- in de inhoudsopgave wordt gesproken over de 'Staat van bedrijfsactiviteiten ingevolge wijzigingsbevoegdheden ex artikelen 3.5.4, 4.5.4 en 6.5.1'

terwijl dit in alle gevallen moet zijn de 'Staat van bedrijfsactiviteiten ingevolge wijzigingsbevoegdheden ex artikelen 3.5.5, 4.5.5 en 6.5.1.

Bij de planvoorschriften zullen de beide staten in de goede volgorde met de juiste verwijzing bijgevoegd worden. In de inhoudsopgave en bij de wijzigingsbevoegdheden zal de juiste benaming van de Staat van bedrijfsactiviteiten worden vermeld.

▪ **Niet-grondgebonden agrarische tak als nevenactiviteit**

Op basis van artikel 3.2, onder h en artikel 4.2, onder h, is een niet-grondgebonden agrarische tak als nevenactiviteit toegestaan bij een grondgebonden agrarisch bedrijf. Een maximale maatvoering ontbreekt in deze bepalingen en is ook niet elders in de voorschriften opgenomen. Daarmee is deze bepaling onvol-



doende objectief begrensd, waardoor hier goedkeuring aan is onthouden.

Betreffende de maatvoering wordt aangesloten bij de definitie van intensieve veehouderij, zoals deze in het streekplan is opgenomen. Daarvan uitgaande komt de grens voor nieuwe neventakken op 250 m² te liggen. Voor bestaande neventakken van een grotere omvang is een specifieke regeling noodzakelijk. Aan de bepalingen in artikel 3.2, onder h en artikel 4.2, onder h, wordt toegevoegd een maximale maatvoering van 250 m² voor nieuwe niet-grondgebonden agrarische nevenactiviteiten en van (uitbreiding tot) 500 m² indien er reeds meer dan 250 m² aan bestaande niet-grondgebonden agrarische nevenactiviteiten aanwezig is.

▪ **Nevenfuncties op bestaande agrarische bedrijven**

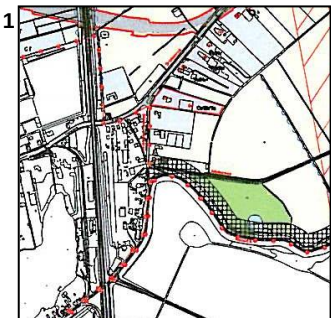
In artikel 3.2, onder j en artikel 4.2, onder j, is een regeling opgenomen ten aanzien van niet-agrarische nevenactiviteiten bij de agrarische bedrijfsvoering. Ten aanzien van de omvang is bepaald dat de nevenactiviteit tot ten hoogste een vloeroppervlak van 350 m² is toegestaan. In het Streekplan Gelderland 2005 is daarenboven nog bepaald dat bij recht maximaal 25% van het bebouwd oppervlak voor de nevenfunctie mag worden benut. Deze extra bepaling is niet in de planvoorschriften opgenomen, derhalve is aan de bepalingen omtrent de niet-agrarische nevenactiviteiten goedkeuring onthouden.

De desbetreffende bepaling zal worden toegevoegd, echter niet aan artikel 3.2, onder j en artikel 4.2, onder j,, maar in de vorm van een vrijstellingsmogelijkheid. Daarmee worden betere sturingsmogelijkheden bij niet gewenste nevenfuncties geboden. Bij de beschrijving van de omissies wordt hier verder op ingegaan.

▪ **Tweede bedrijfswoning**

Artikel 3.4.1 en artikel 4.4.1. voorzien via vrijstelling in de mogelijkheid van het toevoegen van een tweede bedrijfswoning. Het Streekplan Gelderland 2005 bevat





criteria ten aanzien van de toelaatbaarheid van een tweede bedrijfswoning. Het criterium dat de tweede bedrijfswoning nodig moet zijn ten behoeve van controle en toezicht buiten normale werktijden en op niet te voorziene tijdstippen is niet in de planvoorschriften opgenomen. Derhalve is goedkeuring onthouden aan de vrijstellingsmogelijkheid voor een tweede bedrijfswoning.

De desbetreffende bepaling zal aan artikel 3.4.1 en artikel 4.4.1. worden toegevoegd.

▪ Steenovensestraat 8

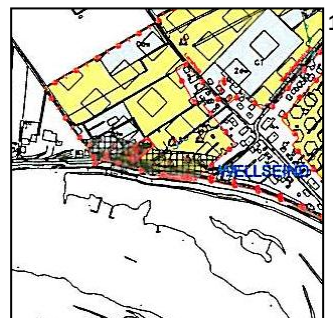
In het bestemmingsplan zijn voor alle niet-agrarische bedrijven de bebouwde oppervlakten vastgelegd en is tevens bepaald dat deze met maximaal 10% mogen worden uitgebreid. Voor het bedrijf Steenovensestraat 8 was in het ontwerpbestemmingsplan een bebouwde oppervlakte opgenomen van 1150 m², met een uitbreidingsruimte van 115 m². Naar aanleiding van een ingediende zienswijze, waarin de exploitant van het bedrijf aangaf dat ter plaatse slechts sprake was van 800 m² aan bebouwd oppervlak, is bij vaststelling beslist om het bebouwd oppervlak en de daaraan gekoppelde uitbreidingsruimte terug te brengen naar 800 m² respectievelijk 80 m². Na vaststelling bleek sprake te zijn van een misverstand. De exploitant had bij de bepaling van het bebouwde oppervlak de overige aanwezige bebouwing (bedrijfswoning) niet meegeteld. De aanvankelijk opgenomen maat was derhalve toch correct. De door de raad vastgestelde wijziging is daarom niet in het bestemmingsplan verwerkt. GS hebben hiervoor begrip, echter wijzigingen bij vaststelling dienen in het bestemmingsplan te worden verwerkt, ook al is achteraf sprake van een onjuiste beslissing. Derhalve is aan het plandeel Steenovensestraat 8/8a goedkeuring onthouden, alsmede aan het deel van artikel 6.2 dat hierop betrekking heeft.

**1 onthouding goedkeuring
Steenovensestraat 8
(rood omlijst)**

Voor deze locatie is tussentijds een artikel 19, lid 2 WRO procedure gestart om een grotere uitbreiding mogelijk te maken dan die is toegestaan op grond van het bestemmingsplan en het reguliere beleid. Het



voornemen om hieraan medewerking te verlenen is gebaseerd op de aangetoonde bedrijfseconomische noodzaak en de ligging van het bedrijf in een gebied dat is aangeduid als toekomstig verstedelijkt gebied. Het voornemen om medewerking te verlenen is gepubliceerd op 11 november 2009 en het bouwplan en de ruimtelijke onderbouwing liggen van 12 november 2009 tot en met 23 december 2009 ter inzage. De vrijstelling voorziet in een uitbreiding met 1175 m² van de aanwezige bebouwing van 1150 m². De totaal bebouwde oppervlakte komt daarmee op 2325 m². Er wordt niet verondersteld dat er bezwaren inkomen. Het is in dat kader redelijk om deze vrijstelling thans mee te nemen in het reparatieplan en te verwerken in de voorschriften.



In het bestemmingsplan wordt het bedrijf conform de huidige bestaande situatie inclusief de voorgenomen uitbreiding geregeld. Er wordt uitgegaan van de bestaande 1150 m² aan bebouwd oppervlak en een uitbreiding van 1175 m². Op de plankaart wordt het perceel Steenovensestraat 8/8a van de bestemming "niet-agrarische bedrijven" voorzien. In de planvoorschriften wordt in artikel 6.2 een bebouwde oppervlakte van 2325 m² opgenomen.

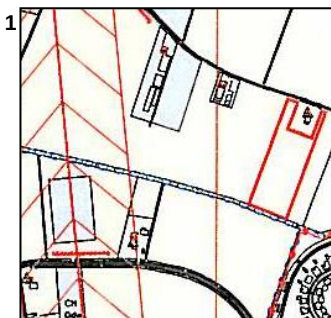
▪ Wellseindsedijk 30

Bij het bepalen van de bestaande bebouwde oppervlakte bij het niet-agrarische bedrijf aan de Wellseindsedijk 30 is een overkapping ten onrechte niet meegeteld. In plaats van de in artikel 6.2 opgenomen maat van 320 m² is 350 m² thans reeds aanwezig. Nu bij de inventarisatie van de bebouwing deze overkapping (30 m²) ten onrechte over het hoofd is gezien, is goedkeuring aan het plandeel Wellseindsedijk 30 alsmede de betreffende bepaling in artikel 6.2 van de planvoorschriften onthouden.

In het bestemmingsplan wordt het bedrijf alsnog conform de huidige bestaande situatie geregeld. Er wordt uitgegaan van de bestaande 350 m² aan bebouwd oppervlak en een uitbreidingsmogelijkheid van 10%, zijnde 35 m². Op de plankaart wordt het perceel Well-

**1 onthouding goedkeuring
Wellseindsedijk 30
(rood omlijst)**





seindsedijk 30 van de bestemming “niet-agrarische bedrijven” voorzien. In de planvoorschriften wordt in artikel 6.2 de juiste bebouwde oppervlakte van 350 m² opgenomen.

▪ Hooiweg

Op basis van de uitspraak van de Afdeling bestuurs-rechtspraak van de Raad van State d.d. 26 april 2006 is ter plaatse van de Hooiweg sprake van een bestaand volwaardig agrarisch bedrijf, waarvan de oppervlakte de gestelde eis van 1 ha niet overschrijdt. Het huidige karakter van het bedrijf, de wijze van exploitatie en de omvang, laat zich daarnaast voldoende combineren met de nabijgelegen burgerwoning. Ook is de Afdeling er niet van overtuigd dat het oprichten van een bedrijfswoning niet mogelijk zou zijn. Gezien deze uitspraak moet geconstateerd worden dat ten onrechte geen agrarisch bouwperceel is toegekend. Aan het betreffende plandeel aan de Hooiweg is derhalve goedkeuring onthouden.

Inmiddels is er bouwvergunning verleend en onherroepelijk geworden voor de bouw van zowel de bedrijfswoning als voor de loods. Deze zijn verleend met toepassing van vrijstelling ex artikel 19, lid 2 WRO. De bouwvergunning voor de teeltondersteunende kassen is (nog) niet verleend. Deze is (nog) niet aangevraagd. Daarnaast is onlangs uitvoering gegeven aan het verzoek om opname van een bouwperceel. Daartoe is een wijziging ex artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening van het geldende bestemmingsplan Buitengebied Hedel 1995 noodzakelijk. Deze procedure is gestart (voorheen wijziging ex artikel 11 WRO), maar nog niet afgerond (inmiddels is wel al het ontwerpbestemmingsplan ‘Buitengebied wijziging 2009, Hooiweg 29A’ gereed).

Bij de voorgestane toekenning van het bouwperceel is nadrukkelijk rekening gehouden met het gegeven dat hier sprake is van medewerking aan een vollegrondsteeltbedrijf met teeltondersteunende voorzieningen en niet aan de vestiging van een glastuinbouwbedrijf. Nieuwvestiging van glastuinbouwbedrijven is namelijk

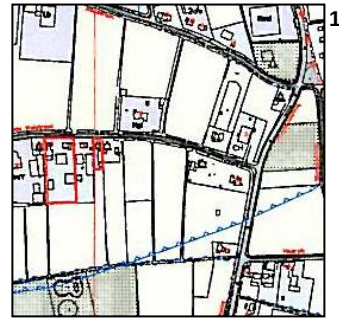
1 onthouding goedkeuring

Hooiweg

(rood omlijst)



alleen toegestaan in een intensiveringsgebied. Ten aanzien van de vorm van het bouwperceel is gezocht naar een oplossing voor een heel bijzondere perceelsvorm, waarbij de volgens het bedrijfsplan gewenste/noodzakelijke bebouwing kan worden opgericht, zonder verder ruime bouw mogelijkheden te scheppen voor bouwwerken waarvan de noodzaak niet is aangetoond in het bedrijfsplan, maar die wel de openheid van het buitengebied zouden kunnen aantasten (bouwperceel op maat). De vorm en omvang van het bouwperceel biedt de mogelijkheid om alle bouwwerken waarvoor middels artikel 19.2 WRO vrijstelling is verleend op te richten. Ook biedt het bouwperceel natuurlijk enige ontwikkelingsruimte. Om de bouw- en gebruiksmogelijkheden van dit perceel in overeenstemming te brengen met die van de rest van het buitengebied (uniformering) worden deze nu meegenomen in het reparatieplan.



▪ Oude Weistraat 11/13

Aan het perceel Oude Weistraat 11/13 was in het ontwerp-bestemmingsplan de bestemming “niet-agrarische bedrijven” toegekend met als nadere aanduiding “Grb” (grondboringen) en een omvang van 1433 m². De VROM-inspectie heeft in een zienswijze aangegeven de motivering voor de toekenning van deze bestemming (die in feite een legalisering van de opgestarte niet-agrarische bedrijfsactiviteiten binnen een agrarisch bouwperceel was) onvoldoende te vinden. Bij de vaststelling is door de raad daardoor de keuze gemaakt de vigerende bestemming (agrarisch bouwperceel) te continueren. De hierbij gegeven motivering dat uit nader onderzoek is gebleken dat “er veeleer slechts sprake is van hobbymatig gebruik” is naar het oordeel van GS geen motivering die deze handelswijze rechtvaardigt. Derhalve is aan het plan-deel Oude Weistraat 11/13 goedkeuring onthouden.

Door exploitant van het bedrijf Oude Weistraat 11/13 is inmiddels een onderbouwing, die het toekennen van de bestemming “niet-agrarische bedrijven” moet rechtvaardigen, opgesteld. De onderbouwing, zoals die in deze “Ruimtelijke motivering Oude Weistraat

**1 onthouding goedkeuring
Oude Weistraat 11/13
en 7
(rood omlijst)**



11/13 te Velddriel" (BRO, 2007) is opgenomen, vormt aanleiding thans het perceel Oude Weistraat 11/13 voor zover gelegen binnen de oorspronkelijke agrarische bouwkvael van het voormalige champignonbedrijf, alsnog de gevraagde bestemming toe te kennen. De ruimtelijke motivering is als losse bijlage bij dit reparatieplan beschikbaar.

In de ruimtelijke motivering wordt op basis van provinciaal en gemeentelijk beleid geconstateerd, dat het initiatief niet volledig past binnen de visie van de provincie Gelderland en de gemeente Maasdriel, maar ook niet geheel onmogelijk is. Het knelpunt daarbij vormt de buitenopslag. Het bedrijf wil dan ook in aangepaste vorm de werkzaamheden voortzetten op de locatie Oude Weistraat 11/13. De situatie voldoet in zoverre aan het provinciaal en gemeentelijk beleid, dat sprake is van hergebruik van gebouwen in het kader van het VAB-beleid. De buitenopslag voldoet hier niet aan, echter het betreft slechts een beperkte opslag van stalen buizen voor bewerking ter plaatse. Een en ander binnen de begrenzing van het oorspronkelijke agrarische bouwkvael. Uit de motivering blijkt verder dat er geen beperkingen zijn voor het bedrijf en dat overige waarden niet worden geschaad.

De gemeente Maasdriel heeft op basis van de ruimtelijke motivering als volgt geoordeeld. Er is sprake van een reeds gedurende langere tijd bestaande situatie. Het gemeentelijk en ook provinciaal beleid voorziet in bedrijfsmatig hergebruik van vrijgekomen agrarische bebouwing (VAB) in het buitengebied. Daarnaast past de inpandige opslag in opstallen bij voormalige champignonkwekerijen binnen het gemeentelijk beleid. De buitenpandige opslag en handel in buizen past echter niet in dit beleid en is ook eerst later toegevoegd. Dit gebruik wordt derhalve niet gelegaliseerd en zal beëindigd moeten worden.

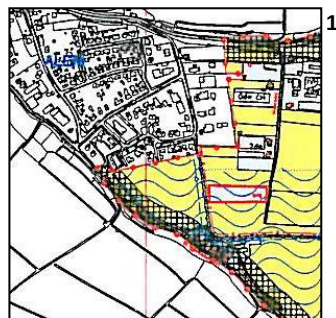
Op de plankaart wordt het perceel Oude Weistraat 11/13 onder de bestemming "niet-agrarische bedrijven" gebracht, alsmede de aanduiding "Grb" (inpandi-



ge opslag van materiaal/materieel voor grondboringen). In artikel 6.2 wordt het bedrijf als “in pandige opslag van materiaal/materieel voor grondboringen” opgenomen, met een bestaand bebouwd oppervlak van 1433 m².

▪ Veerweg 3d

De loonwerkactiviteiten bij het agrarisch bedrijf aan de Veerweg 3d zijn in het bestemmingsplan niet nader aangeduid, aangezien de gemeente Maasdriel veronderstelde dat dit een nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf betrof, die kleiner was dan 350 m². In een enkele jaren geleden gevoerde artikel 19, lid 1, WRO-vrijstellingsprocedure en bouwvergunningprocedure ten behoeve van de verplaatsing van het bedrijf is echter toestemming gegeven voor onder andere een loods van 2500 m², waarvan 2250 m² voor loonwerk. Deze inmiddels gerealiseerde loods, die mede ten dienste staat van de loonwerktak is derhalve veel groter dan op basis van het bestemmingsplan is toegestaan. Een specifieke aanduiding ten behoeve van de loonwerkactiviteiten had niet mogen ontbreken. Aan het plandeel Veerweg 3d is dan ook goedkeuring onthouden.



De loonwerktak wordt conform de bestaande/vergunde situatie in het bestemmingsplan geregeld. In de voorschriften bij artikel 4.2, onder j, wordt de locatie genoemd in een daartoe toe te voegen “Staat van niet-agrarische nevenactiviteiten met verwijzing naar de aanduiding op de kaart”, zoals deze ook is opgenomen in artikel 3.2, onder j. daarbij zal de omvang van de loonwerkactiviteiten gelimiteerd worden tot 2250 m², conform de daartoe verleende vrijstelling en bouwvergunning d.d. 10 juli 2002. Op de plankaart wordt het perceel Veerweg 3d onder de bestemming “agrarisch gebied met landschaps- en cultuurhistorische waarden” gebracht, met de aanduiding “agrarisch bouwperceel”. Binnen het bouwperceel wordt tevens de aanduiding “Lb” (loonbedrijf) opgenomen.

**1 onthouding goedkeuring
Veerweg 3d
(rood omlijst)**





▪ Oude Weistraat 7

Aan het perceel Oude Weistraat 7 was in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming “niet-agrarische bedrijven” toegekend met als nadere aanduiding “Ab” (autobedrijf) en een omvang van 330 m². De VROM-inspectie heeft in een zienswijze aangegeven de motivering voor de toekenning van deze bestemming (die in feite een legalisering van de opgestarte niet-agrarische bedrijfsactiviteiten bij een burgerwoning was) onvoldoende te vinden. Bij de vaststelling is door de raad daardoor de keuze gemaakt de vigerende bestemming (burgerwoning) te continueren. De hierbij gegeven motivering dat uit nader onderzoek is gebleken dat “er veeleer slechts sprake is van hobbymatig gebruik” is naar het oordeel van GS geen motivering die deze handelswijze rechtvaardigt. Derhalve is aan het plandeel Oude Weistraat 7 goedkeuring onthouden.

Door de exploitant van het bedrijf Oude Weistraat 7 is inmiddels een onderbouwing, die het juridisch vastleggen van de aanwezigheid van bedrijfsactiviteiten moet rechtvaardigen, opgesteld. In de onderbouwing, zoals die in de “Ruimtelijke motivering Oude Weistraat 7 te Velddriel” (BRO, 2007) is opgenomen, wordt geconcludeerd dat:

- *het bedrijf een volwaardig bedrijf is dat het hoofdinkomen verzorgt van de initiatiefnemer;*
- *het bedrijf geen belemmering voor de omgeving vormt (landschappelijk, natuurlijk, cultuurhistorisch en archeologisch);*
- *vanuit milieuopectiek er geen beperkingen zijn voor het bedrijf;*
- *de ruimtelijke verstoring tengevolge van het bedrijf minimaal is;*
- *ter plaatse er zich geen agrarisch bedrijf kan vestigen.*

Omdat de initiatiefnemer reeds 20 jaar bezig is met zijn activiteiten is er in feite een gedoogde situatie ontstaan. Bedrijfsverplaatsing is op bedrijfseconomische gronden niet haalbaar. Voor de initiatiefnemer gelden er dan ook zwaarwegende economische be-

**1 onthouding goedkeuring
Oude Weistraat 11/13
en 7
(rood omlijst)**



langen om zijn activiteiten op de onderhavige locatie te handhaven. Daartoe worden 3 mogelijkheden onderscheiden:

- de bestemming van de locatie Oude Weistraat 7 wijzigen in een positieve bedrijfsbestemming;*
- aan de huidige bestemming tot burgerwoning de aanduiding dat ter plaatse niet-agrarische bedrijfsactiviteiten mogen worden uitgevoerd toevoegen;*
- de bestaande bestemmingsregeling handhaven en een persoonsgebonden gedoogbeschikking toepassen.*

De ruimtelijke motivering is als losse bijlage bij dit reparatieplan beschikbaar.

Naar aanleiding van de opgestelde ruimtelijke motivering heeft de gemeente Maasdiel als volgt geoordeeld. Ter plaatse is in het verleden steeds sprake geweest van een burgerwoning. In het voorheen vigerende bestemmingsplan was dit ook als zodanig vastgelegd. De omzetting van een burgerwoning naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming of burgerwoning met nevenfunctie (autobedrijf) in het buitengebied, past niet binnen het provinciaal en gemeentelijk beleid. De activiteiten zijn in het verleden hobbymatig opgestart (in avonduren verrichten van werkzaamheden aan auto's in de schuur bij de woning), derhalve was er geen aanleiding voor de gemeente Maasdiel om tot handhavend optreden over te gaan. De gemeente heeft de activiteit niet gedoogd.

*In de ruimtelijke motivering wordt aangegeven dat er geen belemmeringen zijn voor de omgeving, geen beperkingen qua milieu en dat de ruimtelijke verstoring minimaal is. Hierbij zijn de volgende kanttekeningen te maken. Bij het bedrijf is sprake van een aanzienlijke hoeveelheid gestalde voertuigen buiten de bebouwing, die visuele hinder met zich meebrengen. Daarnaast kent het autobedrijf conform de brochure *Bedrijven en milieuzonering* een indicatieve afstand van 30 m, waarbinnen rekening moet worden gehouden met invloeden op de omgeving. Er mag dan geen*



beperking zijn vanuit milieu, er vindt wel een grotere beïnvloeding plaats dan in het geval sprake zou zijn van enkel een woning. Tot slot brengt het autobedrijf extra verkeersbewegingen met zich mee (in vergelijking met alleen een burgerwoning) en is er derhalve sprake van een grotere mate van verstoring.

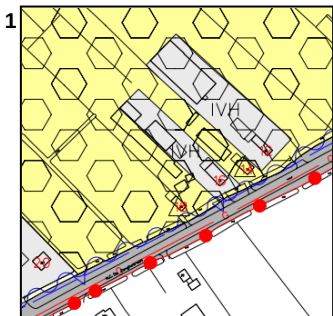
Uit de ruimtelijke motivering blijkt verder niet dat op enigerlei wijze gepoogd is tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering te komen. Bij bedrijfsvestiging in het buitengebied is, afgezien van het niet in het geding mogen zijn van aanwezige omgevingswaarden en milieuaspecten, verbetering van de ruimtelijke kwaliteit een eerste vereiste.

Op grond van voorgaande overwegingen wordt op de plankaart aan het perceel de bestemming 'agrarisch gebied' met aanduiding 'burgerwoning' toegekend.

Het feit dat door exploitant van het autobedrijf het niet-handhavend optreden van de gemeente is opgevat als gedogen en exploitant daarop de activiteiten heeft uitgebreid tot een bedrijfsmatig niveau, in de veronderstelling dat dit uiteindelijk zou leiden tot een niet-agrarische bedrijfsbestemming, is aan te merken als een ongelukkige samenloop van omstandigheden. Voor de exploitant van het autobedrijf echter wel een samenloop met gevolgen, omdat exploitant voor zijn inkomen inmiddels geheel afhankelijk is van het autobedrijf. Zoals reeds aangegeven kan dit echter niet leiden tot een positieve bestemming in het bestemmingsplan Buitengebied.

In het ontwerp reparatieplan was aangegeven dat eventueel wel een persoonlijke gedoogbeschikking met uitsterfconstructie toegepast zou kunnen worden, los van de bestemming conform het bestemmingsplan. Vanwege een ingediende zienswijze en tussentijds gewijzigde mogelijkheden in het Besluit ruimtelijke ordening heeft de raad het plan gewijzigd vastgesteld en voor deze situatie daadwerkelijk een persoonlijk overgangsrecht toegekend. Voor de verdere motivering en onderbouwing van dit besluit wordt verwezen naar de zienswijzennota.





gebleken dat het bouwperceel onjuist is ingetekend op de plankaart (bestaande bebouwing buiten het bouwperceel). De ABRS heeft aangegeven de besluitvorming ten aanzien van het niet toekennen van een uitbreiding voor de varkenshouderij en het ook niet toekennen van een bouwmogelijkheid voor een woning niet onredelijk te achten. De ABRS heeft daarnaast geconstateerd dat het bouwperceel niet is geprojecteerd om alle aanwezige bebouwing terwijl dat volgens plantoelichting en besluitvorming wel de bedoeling was. De ABRS is van oordeel dat deze handelswijze in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Op de plankaart wordt het gehele agrarische bedrijf, met inbegrip van alle daarbij behorende bebouwing, binnen het bij dit bedrijf behorende bouwperceel gebracht.

▪ Drielseweg 23

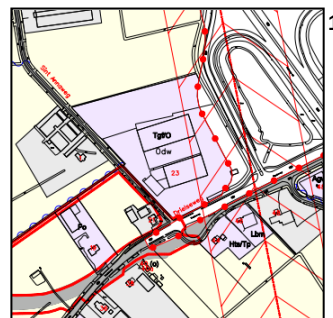
Appellant heeft als niet-agrarisch bedrijf in het buitengebied de (beperkte) uitbreidingsmogelijkheden gekregen die daar regulier ook aan worden toegekend (max. bouwhoogte 10 meter en maximale uitbreiding 10%). Appellant heeft concrete plannen en vindt de regeling in het bestemmingsplan te krap (zeker nu het gebied in plannen van gemeente en provincie ook is aangeduid als zoekzone).

1 uitsnede plankaart H.C. de Jonghweg

De ABRS is van mening dat niet voldoende inzichtelijk is gemaakt waarom slechts zulke beperkte uitbreidingsmogelijkheden zijn geboden. Dit vooral omdat er met appellant kennelijk ook al wordt gesproken over een grotere uitbreiding dan 10% en er ook al concrete uitbreidingsplannen zijn opgesteld. Ook is door de gemeente en provincie bevestigd dat er hier (in de toekomst) mogelijk ruimte zou kunnen zijn om meer uitbreiding toe te staan. Verder acht de ABRS de maximale bouwhoogte van 10 meter onvoldoende gemotiveerd nu er ook al bestaande gebouwen zijn van 12 meter en er plannen zijn om deze uit te breiden.



Al langere tijd zoekt de gemeente met appellant naar mogelijkheden voor een grootschalige uitbreiding. De aanleiding voor die grootschalige uitbreiding is er vanuit meerdere omstandigheden. Vanuit de gemeente is ook een bereidheid tot medewerking uitgesproken. Daarbij wordt ook gekeken naar de mogelijkheden van de inzet van een perceel dat is gelegen aan de andere zijde van de St. Annaweg. Met het bedrijf is overeengekomen dat wanneer de (maatschappelijke) uitvoerbaarheid van die uitbreiding is aangetoond er een afzonderlijke planologische procedure zal worden gevolgd. Het nu meenemen van die grootschalige uitbreiding in het reparatieplan is vanwege het nog niet aangetoond hebben van die (maatschappelijke) uitvoerbaarheid dus nog niet mogelijk.



Los van die omstandigheid wil de gemeente voor dit perceel nu al wel een sluitende planologische regeling hebben. Dit met name voor de situatie dat het aantonen van die maatschappelijke uitvoerbaarheid (en dus die afzonderlijke planologische regeling) langere tijd op zich zou laten wachten. De gemeente streeft namelijk naar een volledige dekking van het buitengebied met een actueel bestemmingsplan. Het bedrijf is gelegen in een omgeving die in het geldende bestemmingsplan Buitengebied niet alleen is bestemd tot agrarisch gebied, maar die ook feitelijk als zodanig in gebruik is. Het gebied is echter op dit moment ook in beeld om in de toekomst te worden ingezet als bedrijventerrein, maar daarover is op dit moment nog geen zekerheid. Het toekennen van een bestemming "niet-agrarisch bedrijf" (in het buitengebied) is daarom passend.

Wel moet bij nadere bestudering van de situatie worden geconcludeerd dat het bestemmen van de strook tussen het bedrijf en de St. Annaweg tot "agrarisch gebied" onnodig belemmerend kan werken voor het bedrijf. Deze strook was in de voorgaande planologische situatie ook al niet meer bestemd tot agrarisch gebied, en het bedrijf heeft in die strook ook behoefte aan een uitrit. Met het reparatieplan zal daarom ook aan die strook de bestemming "niet-agrarisch bedrijf" worden toegekend.

**1 uitsnede plankaart
Drielseweg**



Ook is uit nader onderzoek vast komen te staan dat er voor onderhavige situatie motieven zijn die een afwijking van de reguliere bouwvoorschriften van de niet-agrarische bedrijvenbestemming rechtvaardigen (max. uitbreiding 10% en max. bouwhoogte 10 meter). Niet alleen is namelijk een deel van de aanwezige bebouwing al hoger dan 10 meter, ook is het perceel en de omgeving in het streekplan aangeduid als "zoekgebied stedelijke ontwikkeling" en in de StructuurvisiePlus Maasdriel 2004 aangeduid als "toekomstig bedrijventerrein". Dit rechtvaardigt het op onderhavig perceel bij recht toestaan van een maximale bouwhoogte van 12 meter. Verder wordt het op grond van deze omstandigheid ook redelijk geacht om af te wijken van de reguliere maximale toegestane uitbreiding van 10% (per planperiode). Het wordt in deze omstandigheden redelijk geacht om voor onderhavig perceel vast te blijven houden aan de uitbreidingsmogelijkheid die hier ook vanuit de eerder planologische situatie was (15%) en de mogelijkheid voor vrijstelling tot maximaal 25% indien die om bedrijfseconomische redenen noodzakelijk is.

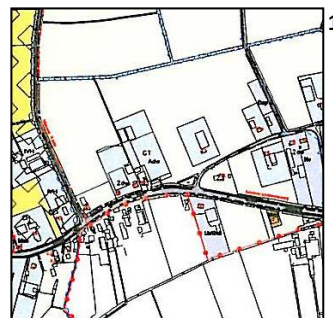
▪ **Wandelkappen**

Het beroep van appellant richtte zich tegen de bouwmogelijkheid voor de brandweerkazerne, de omvang van de intensiveringszones en het niet hebben gekregen van een bouwmogelijkheid voor wandelkappen op het perceel dat is gelegen tussen de Steenbeemdstraat en de Berm. De ABRS heeft het beroep voor wat betreft de brandweerkazerne en de omvang van de intensiveringszones ongegrond verklaard. Met betrekking tot de bouwmogelijkheid voor wandelkappen heeft de ABRS het provinciale goedkeuringsbesluit vernietigd wegens een onvoldoende motivering. De provincie heeft op 3 april 2009 een heroverwegingsbesluit genomen en het bestemmingsplan op dit onderdeel opnieuw goedgekeurd. Wel heeft de ABRS geoordeeld dat, aangezien wandelkappen als bouwwerken moeten worden aangemerkt, deze niet via een aanlegvergunningstelsel dienen te worden geregeld, maar via een bebouwingsregeling.

In de voorschriften is het aanlegvergunningstelsel voor wandelkappen vervangen door een bebouwingsregeling.



De voorwaarden die bij het aanlegvergunningenstelsel waren opgenomen, zijn ook nu weer aan de bebouwingsregeling gekoppeld. Door de ABRS is geen inhoudelijk oordeel over deze voorwaarden gegeven, derhalve kunnen deze wel ten behoeve van de beoordeling van de toelaatbaarheid van de wandelkappen opgenomen blijven. Door de ABRS is alleen het goedkeuringsbesluit voor het aanlegvergunningenstelsel voor wandelkappen in artikel 3 vernietigd. Het vergelijkbare aanlegvergunningenstelsel in artikel 4.6.1 komt echter eveneens te vervallen en wordt dit op dezelfde wijze vervangen door een bebouwingsregeling.



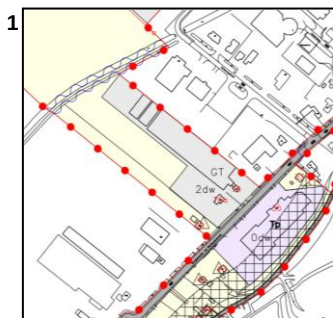
▪ Ammerzodenseweg 30 (28)

Het beroep van appellant had zowel formele als inhoudelijke gronden. De formele gronden betroffen een onzorgvuldige voorbereiding. Inhoudelijk was appellant het niet eens met het gegeven dat vanwege de eerdere afsplitsing van de dienstwoning nu ook de aanduiding 'Adw' (bedrijf waarvan bedrijfswoning is afgesplitst) is toegekend en het plan daardoor ook geen bouwmogelijkheid meer biedt voor een bedrijfswoning. Daarnaast is tussentijds geconstateerd dat het voor zijn bedrijf bedoelde bouwperceel deels is gesitueerd op de gronden van de buurman. De ABRS is van oordeel dat het beroep ten aanzien van de bedrijfswoning en de formele gronden ongegrond is. De ABRS is daarentegen wel van oordeel dat aangezien het bouwperceel deels is geprojecteerd op gronden die niet in eigendom zijn van appellant, dit plandeel in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Op de plankaart wordt een vervangend bouwperceel voor het glastuinbouwbedrijf toegekend, zodanig dat het bedrijf over een uitbreidingsruimte van 20% kan beschikken (zijnde de uitbreidingsruimte die aan vergelijkbare bedrijven is toegekend). Deze uitbreidingsruimte was reeds toegekend, echter ingetekend over de gronden van de naastgelegen burgerwoning. Derhalve kon het bedrijf van deze uitbreidingsmogelijkheden geen gebruik maken. Daarnaast was geen rekening gehouden met een reeds vergunde bouwvergunning (als bestaande bebouwing). Het bestemmingsvlak van het agrarisch gebied bij de burgerwoning wordt dienovereenkomstig aangepast.

**1 uitsnede plankaart
Ammerzodenseweg**





4.1 Algemeen

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) heeft op 13 februari 2008 uitspraak gedaan inzake de ingediende beroepen tegen de (gedeeltelijke) goedkeuring van Gedeputeerde Staten (GS) van 17 oktober 2007. Daarbij heeft de ABRS ten aanzien van een aantal onderdelen die goedkeuring vernietigd. GS hebben in reactie daarop op 3 april 2009 een heroverwegingsbesluit genomen. Daarbij is een aantal van de planonderdelen met nieuwe/nadere motivering opnieuw goedgekeurd. Daarvoor hoeft de gemeente geen nieuw besluit te nemen.

Ten aanzien van één planonderdeel hebben GS in de heroverweging besloten het plan niet opnieuw goed te keuren, maar alsnog goedkeuring te onthouden. Voor dat planonderdeel moet de gemeente wel een nieuw besluit nemen.

4.2 Bestemmingsplan Buitengebied, binnendijs

▪ Burgemeester van Randwijkstraat 76a

Appellant heeft beroep ingesteld tegen de provinciale goedkeuring van de verkleining van het agrarische bouwperceel van het glastuinbouwbedrijf, conform de 20%-regeling voor solitaire glastuinbouwbedrijven. De ABRS is van oordeel dat gemeente en provincie niet afdoende hebben onderzocht of er hier geen bijzondere omstandigheden waren om af te wijken van de algemene regel (motiveringsgebrek) en daarom het provinciale goedkeuringsbesluit vernietigd.

In het heroverwegingsbesluit hebben GS uit een nieuwe nadere beoordeling van de bedrijfssituatie de conclusie getrokken dat er wel voldoende argumenten zijn die afwijking van het beleid voor solitaire glastuinbouwbedrijven rechtvaardigen (het bedrijf is in 2000 aangekocht met de intentie tot algehele vernieuwing, in 2003 is een 1^e fase van de vernieuwing van het kassenbedrijf uitgevoerd, de inrichting wijst op de intentie tot verdere uitbreiding). Derhalve hebben GS goedkeuring onthouden aan de verkleining van het bouwperceel.

1 uitsnede plankaart
Burgemeester van
Randwijkstraat 76a

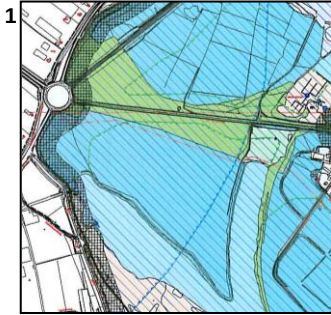


De gemeente Maasdriel is met de exploitant van het glastuinbouwbedrijf in overleg getreden om de exacte situatie ter plekke juist in beeld te krijgen. De teelt van het bedrijf bestaat uit 'standaard-anjers'. Dit betreft een arbeidsintensieve teelt, waarbij een bedrijfsomvang van 1,5 tot 2 ha voldoende is om te kunnen spreken van een volwaardig bedrijf. In 2003 is de bedrijfsbebouwing van het bedrijf geheel vernieuwd. Uitbreiding van de bedrijfsbebouwing is voorzien binnen nu en anderhalf jaar.

Verplaatsing van het bedrijf naar een intensiveringszone is geen optie, gelet op de recent gedane investeringen, ook niet met gebruikmaking van de provinciale subsidiemogelijkheden in deze. Resteert derhalve de mogelijkheid om het bedrijf de oorspronkelijke uitbreidingsmogelijkheid (van voor de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied, binnendijs) terug te geven. Deze bestond uit een bouwka­vel met een oppervlak van ca. 1,8 ha. De bouwka­vel wordt daarmee voldoende groot om het bedrijf tot een volwaardig bedrijf uit te laten groeien.

Het in het ontwerp reparatieplan nog opgenomen herstel van de bouwka­vel is vanwege tussentijdse ontwikkelingen komen te vervallen. Een aangepaste regeling voor het glastuinbouwbedrijf is, met inachtneming van voorgaande, inmiddels vastgelegd in het vastgestelde bestemmingsplan Rossum en Hurwenen. Het glastuinbouwbedrijf behoeft derhalve thans niet weer opnieuw geregeld te worden. Bij de vaststelling van het reparatieplan is de bouwka­vel dan ook buiten het plan gelaten (gewijzigde vaststelling).





5.1 Omissies en nieuwe ontwikkelingen

Na vaststelling en goedkeuring van de bestemmingsplannen Buitengebied, buitendijks en binnendijks, is tijdens het gebruik geconstateerd dat sprake is van een aantal omissies. In de meeste gevallen is sprake van verschrijvingen, in enkele gevallen is ook sprake van een onjuiste weergave op de plankaart.

Daarnaast hebben ook enkele tussentijdse ontwikkelingen plaatsgevonden, die om regeling in het bestemmingsplan Buitengebied, binnendijks vragen.

In dit hoofdstuk worden de omissies en ontwikkelingen stuk voor stuk aan de orde gesteld, alsmede wordt aangegeven op welke wijze de gemeente in deze omissies wil voorzien.

5.2 Bestemmingsplan Buitengebied, buitendijks

▪ Jan Klingenweg

De Jan Klingenweg, die de verbinding vormt tussen Alem en de rotonde die de N831 en de N322 (Van Heemstraweg), is abusievelijk bestemd tot “bos- en natuurgebied”. De correcte bestemming voor de weg moet zijn “verkeersdoeleinden”.

Op de plankaart is de Jan Klingenweg opgegaan in de aan weerszijden van de weg aanwezige bestemming “bos- en natuurgebied”. Nu er ter plaatse van de Jan Klingenweg geen sprake is van bos- of natuurgebied, maar van een bestaande verbindingsweg, en er ook geen plannen bestaan de weg om te zetten in bos- of natuurgebied, moet aangenomen worden dat sprake is van een fout bij het vervaardigen van de plankaart. Op de plankaart wordt de Jan Klingenweg tussen de rotonde en Alem alsnog van de bestemming “verkeersdoeleinden” voorzien.

1 uitsnede plankaart
Jan Klingenweg



▪ Oppervlakte stacaravans

In het bestemmingsplan zijn de bouw mogelijkheden voor stacaravans (op aandringen van de provincie Gelderland, Rijkswaterstaat en het ministerie VROM) ingeperkt. Veel aanwezige stacaravans waren echter al groter. Tevens is geconstateerd dat de nu opgenomen omvang erg beperkend is. Na overleg is vanuit de provincie Gelderland, Rijkswaterstaat en het ministerie VROM aangegeven dat de omvang teruggebracht kan worden naar de omvang zoals die eerder was toegestaan, zijnde 60 m².

De maximale oppervlakte van de stacaravans is conform bovenstaande teruggebracht naar 60 m².

▪ Aantal standplaatsen camping Maaszicht

Abusievelijk is in het bestemmingsplan het maximaal aantal toegestane standplaatsen voor caravans en stacaravans bij camping Maaszicht aan de Piekenwaardweg niet in overeenstemming gebracht met de al sinds begin jaren '80 geldende verleende kampeer-exploatievergunning. Volgens die vergunning zijn 350 standplaatsen toegestaan, waarvan 300 voor stacaravans. Volgens het bestemmingsplan zijn maximaal 310 standplaatsen toegestaan, waarvan er maximaal 167 mogen worden aangewend voor stacaravans.

De tekst van artikel 7.2., onder e. wordt aangepast, waarbij in de tabel voor camping Maaszicht, aangeduid met 'Rv1', het maximaal aantal standplaatsen wordt veranderd in 350 en het maximaal aantal stacaravans in 300.



▪ Mantelzorgvoorzieningen

Naar aanleiding van de gebleken behoefte aan mantelzorgvoorzieningen, heeft de gemeente Maasdriel daartoe een in de bestemmingsplannen op te nemen regeling ontwikkeld. Het realiseren van mantelzorgvoorzieningen bij bestaande woningen wordt zonder meer toegelaten, voor zover dit plaatsvindt binnen de eigenlijke woning of de daarbij behorende aangebouwde bijgebouwen. Mantelzorgvoorzieningen binnen vrijstaande bijgebouwen worden niet toegestaan. De benodigde investeringen zijn meestal zo hoog, dat een tijdelijk karakter niet aannemelijk is. Op het moment dat de zorg niet meer nodig is, bestaat het risico dat het bijgebouw gebruikt gaat worden als een kleine zelfstandige woning. Wel toegestaan wordt de realisering van een mantelzorgvoorziening in een tijdelijke woonunit, echter alleen zolang de zorg nodig is.

Aan de voorschriften wordt een artikel 23a toegevoegd met een algemene vrijstelling voor het realiseren van mantelzorgvoorzieningen in vrijstaande gebouwen in de vorm van een tijdelijke woonunit, zoals een portacabin of container, toegevoegd.

5.3 Bestemmingsplan Buitengebied, binnendijs

▪ Verwijzing bij art. 3.2, onder c van de voorschriften

In de kantlijn bij artikel 3.2, onder c. staat de verwijzing “zie voor verandering/vergroting agrarisch bouwperceel artikel n”. Dit is een verschrijving, bedoeld wordt artikel 3.5.2.

In de kantlijn bij artikel 3.2, onder c., wordt de tekst conform bovenstaande aangepast.

▪ Verwijzing bij art. 3.3.1 van de voorschriften

In de kantlijn onderaan bij het overzicht bij artikel 3.3.1 staat de verwijzing “zie voor vrijstelling afstand kassen artikel 3.4.9”. Dit is een verschrijving, bedoeld wordt artikel 3.4.8.



In de kantlijn onderaan bij het overzicht bij artikel 3.3.1. wordt de tekst conform bovenstaande aangepast.

▪ **Verwijzing bij art. 3.3.3 van de voorschriften**

In de kantlijn bij het overzicht bij artikel 3.3.3 staat de verwijzing “zie voor vrijstelling grotere oppervlakte artikel 3.4.12”. Dit is een verschrijving, bedoeld wordt artikel 3.4.9.

In de kantlijn bij het overzicht bij artikel 3.3.3 wordt de tekst conform bovenstaande aangepast.

▪ **Artikel 3.5.1, onder b, van de voorschriften**

In artikel 3.5.1, onder b, staat dat de volwaardigheid van een agrarisch bedrijf dient te blijken uit een overgelegd “archeologisch onderzoek”. Dit is een verschrijving, bedoeld wordt dat dit zou moeten blijken uit een overgelegd “bedrijfsplan”.

De tekst van artikel 3.5.1, onder b, wordt conform bovenstaande aangepast.

▪ **Verwijzing bij art. 4.3 van de voorschriften**

In de kantlijn bij artikel 4.3 staat de verwijzing “zie voor vrijstelling bebouwing binnen onderhoudsstrook watergang artikel 4.4.3”. Dit is een verschrijving, bedoeld wordt artikel 4.4.4.

In de kantlijn bij artikel 4.3 wordt de tekst conform bovenstaande aangepast.

▪ **Verwijzing bij art. 4.3.1 van de voorschriften**

In de kantlijn onderaan bij het overzicht bij artikel 4.3.1 staat de verwijzing “zie voor vrijstelling goothoogte bedrijfsgebouwen artikel 4.4.6”. Dit is een verschrijving, bedoeld wordt artikel 4.4.7.

In de kantlijn onderaan bij het overzicht bij artikel 4.3.1. wordt de tekst conform bovenstaande aangepast.



▪ **Verwijzing bij artikel 6.4.1 van de voorschriften.**

In de eerste zin van artikel 6.4.1 van de voorschriften wordt verwezen naar de tabel in artikel 6.3.3. Dit is een verschrijving, bedoeld wordt de tabel in artikel 6.3.

In artikel 6.4.1 wordt de tekst conform bovenstaande aangepast.

▪ **Verwijzing bij art. 7.3.1 van de voorschriften**

In de kantlijn bij het overzicht bij artikel 7.3.1 staat de verwijzing “zie voor vrijstelling goot- en bebouwingshoogten artikel 7.4.3. Dit is een verschrijving, bedoeld wordt artikel 7.4.2.

In de kantlijn bij het overzicht bij artikel 7.3.1 wordt de tekst conform bovenstaande aangepast.

▪ **Detailhandel in volumineuze goederen op bedrijventerrein**

In tegenstelling tot de toezegging naar aanleiding van een inspraakreactie (zie pagina 108 van het verslag vooroverleg en inspraak) is er geen uitzondering gekomen van het verbod op detailhandel voor detailhandel in volumineuze goederen. Dit betreft een vergissing, de uitzondering had wel in de voorschriften verwerkt moeten worden.

In de voorschriften wordt artikel 7.5.1, onder b, aangevuld met een bepaling die detailhandel in volumineuze goederen uitsluit van het algemene verbod op detailhandel.

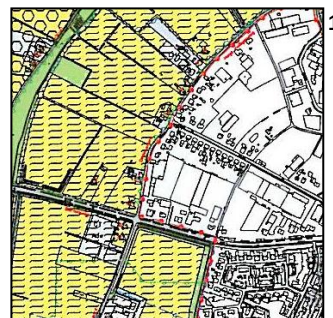
▪ **Bebouwde oppervlakte Hurwenensestraat 2**

Geconstateerd is dat in de Staat van niet-agrarische bedrijven bij artikel 6.2 van de voorschriften, de omvang van het bedrijf aan de Hurwenensestraat 2 te Hurwenen niet overeenkomstig de laatst vergunde situatie (5 september 2000) is opgenomen. Conform de laatst verleende bouwvergunning zou de totale bebouwde oppervlakte 600 m² kunnen bedragen. In de Staat is echter slechts een oppervlak van 465 m² weergegeven. Dit betreft een vergissing, in de Staat



had het maximaal vergunde oppervlak moeten worden opgenomen.

In de voorschriften wordt in de Staat van niet-agrarische bedrijven bij artikel 6.2 de bebouwde oppervlakte van het bedrijf Hurwenensestraat 2 aangepast naar 600 m².



▪ Adressering Voorneseweg 1

In de Staat van niet-agrarische bedrijven bij artikel 6.2 van de voorschriften is het adres van de Voorneseweg 1 niet juist weergegeven. Volgens de Staat is dit adres gelegen in Hedel, terwijl dit moet zijn in Heerewarden.

In de voorschriften wordt de Staat van niet-agrarische bedrijven bij artikel 6.2 conform bovenstaande aangepast.

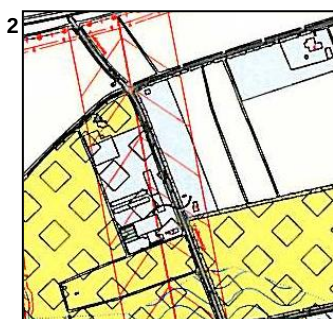
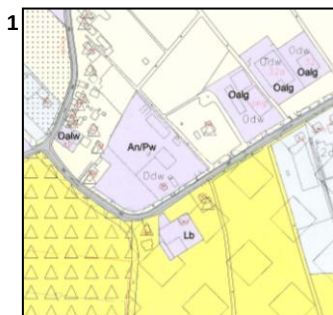
▪ Bestemmingsvlak Hoge Heiligenweg 1

De op 15 juli 1999 verleende bouwvergunning voor uitbreiding van het autobedrijf aan de Hoge Heiligenweg 1 te Ammerzoden is niet meegenomen in het bestemmingsplan. Conform deze bouwvergunning bedraagt de maximaal te realiseren bebouwde oppervlakte 480 m² in plaats van de in de Staat van niet-agrarische bedrijven opgenomen 380 m². De uitbreiding van de bebouwing is bovendien buiten het op de plankaart ingetekende bestemmingsvlak voor het autobedrijf gelegen.

1 uitsnede plankaart
Hoge Heiligenweg

Het in het ontwerp reparatieplan nog opgenomen herstel van het bouwperceel is vanwege tussentijdse ontwikkelingen komen te vervallen. Een aangepaste regeling voor het autobedrijf is, met inachtneming van voorgaande, inmiddels vastgelegd in het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied herziening 2010, Hoge Heiligenweg 1. Het autobedrijf behoeft derhalve thans niet weer opnieuw geregeld te worden. Bij de vaststelling van het reparatieplan is het autobedrijf dan ook buiten het plan gelaten (gewijzigde vaststelling).





- **Bestemmingsvlak Laarstraat 36**

Bij de gewijzigde vaststelling is ten aanzien van het bedrijf aan de Laarstraat 36 te Velddriel besloten om een niet-agrarische bedrijfsbestemming tot te kennen overeenkomstig een afzonderlijk voor het bedrijf in procedure gebracht voorontwerpbestemmingsplan. Geconstateerd is dat het bestemmingsvlak niet correct is overgenomen. Het bestemmingsvlak is groter dan het vlak uit het voorontwerpbestemmingsvlak.

Op de plankaart wordt een vervangend bestemmingsvlak toegekend, dat in overeenstemming is met het genoemde voorontwerp bestemmingsplan.

- **Nevenfuncties op bestaande agrarische bedrijven**

In artikel 3.1 is bepaald dat 'een niet-agrarische nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf' is toegestaan. In artikel 4.1 staat een vergelijkbare bepaling maar is de zinsnede 'bij een agrarische bedrijf' niet opgenomen, terwijl dit wel zo is bedoeld.

De desbetreffende zinsnede zal aan artikel 4.1 worden toegevoegd.

- (Glas)tuinbouwbedrijf Veilingweg 1a/2, Rossum

Op het gekoppelde bouwperceel voor het (glas)tuinbouwbedrijf aan de Veilingweg 2 bij Rossum ontbreekt de aanduiding GT (glastuinbouw), terwijl wel een substantieel oppervlak aan kassen aanwezig is. Nu de aanduiding ontbreekt is uitbreiding van het oppervlak aan kassen niet mogelijk.

Dit strookt niet met het beleid om aan solitaire glastuinbouwbedrijven een uitbreidingsruimte van 20% toe te kennen. Tevens ontbreekt binnen het gekoppelde bouwperceel de aanduiding 2dw (maximaal 2 bedrijfs-woningen toegestaan), terwijl reeds sprake is van 2 bestaande bedrijfswoningen.



Op de plankaart wordt aan het gekoppeld bouwperceel toegevoegd een aanduiding, die het gedeelte van het bouwperceel waarop glastuinbouw is toegestaan afbakt, met daarbinnen de aanduiding GT. De omvang van het gedeelte van het bouwperceel voor de glastuinbouw wordt zodanig bepaald, dat sprake is van een uitbreidingsruimte van 20%. De aanduiding 2dw wordt toegevoegd, teneinde de 2 bestaande bedrijfswoningen juridisch vast te leggen.



▪ Bos- en natuurgebied nabij Bato's erf

Op plankaart 1 kaart bestemmingen (blad 2) is abusievelijk een klein bestaand natuurgebied buiten de plangrens gelaten. Op de plankaart is er vanuit gegaan dat de gemeentegrens ten zuidwesten van dit natuurgebied ligt. Dit is echter niet het geval, de gemeentegrens loopt ten noordoosten hiervan.

Op de plankaart wordt het natuurgebied alsnog binnen de plangrens gebracht en onder de bestemming 'bos- en natuurgebied' gebracht.

▪ Kamperen bij de boer

Op grond van de "kamperen bij de boer regeling" is bij de rechtstreeks toegelaten 10 kampeerplaatsen niet expliciet uitgesloten dat niet-permanente kampeermiddelen permanent aanwezig en bewoond kunnen zijn. Dit heeft met name in de herfst- en winterperiode een ongewenste uitstraling op de omgeving (zichtbaarheid) tot gevolg. Daarnaast wordt vanuit de recreatieve en de agrarische sector aangegeven, dat de vraag naar kampeerplaatsen bij de boer thans zo groot is, dat een vrijstellingsmogelijkheid tot 15 kampeerplaatsen als te beperkt wordt ervaren.

**1 uitsnede plankaart
Bato's Erf**



Teneinde de negatieve effecten van het permanent aanwezig zijn van kampeermiddelen teniet te doen, wordt aan de rechtstreeks toegelaten 10 kampeerplaatsen de voorwaarde verbonden, dat deze alleen in de periode tussen 15 maart en 31 oktober zijn toegestaan, overeenkomstig de voorwaarde bij de vrijstelling voor 15 kampeerplaatsen. In het kader van de plattelandsvernieuwing en met het oog op het feit dat de gemeente Maasdriel ook een recreatiegemeente wil zijn, wordt de vrijstellingsmogelijkheid opgerekt naar maximaal 25 kampeerplaatsen.

▪ **Bebouwingsregeling voor andere bouwwerken**

Volgens de opgenomen bebouwingsregeling voor 'andere bouwwerken bij agrarische bedrijven' in agrarisch gebied (artikel 3.3.2) en agrarisch gebied met landschaps- en cultuurhistorische waarden (artikel 4.3.2) kunnen overal onbeperkt andere bouwwerken worden opgericht tot een hoogte van 2,0 meter. Als gevolg daarvan is overal en zonder beperking stellingenteelt toegestaan. Inperking van deze mogelijkheden is noodzakelijk. Daartoe wordt de maximaal toegestane hoogte aangepast naar 1,0 meter. Daarnaast wordt een vrijstellingsbepaling opgenomen voor andere bouwwerken tot een hoogte van 2,0 meter. Aan deze vrijstelling wordt de voorwaarde verbonden dat sprake moet zijn van bouwwerken van beperkte omvang, die geen invloed hebben op de openheid en beleving van de directe omgeving.

De desbetreffende bepaling zal in artikel 3.3.2. en 4.3.2. worden aangepast. De vrijstellingsbevoegdheid wordt toegevoegd aan artikel 3.4. en 4.4..



▪ Niet-agrarische nevenactiviteiten

Door de onthouding van goedkeuring door de provincie vanwege het ontbreken van één van de voorwaarden (maximaal 25% van het bebouwd oppervlak) moet dit onderdeel al worden hersteld. Inmiddels is echter geconstateerd dat op grond van de bepaling in artikel 3.2 onder j en 4.2 onder j nevenfuncties (bijvoorbeeld cafés en grootschalige pensions) kunnen ontstaan, die niet gewenst zijn. Een sturingsmogelijkheid ontbreekt. Om hierin te voorzien worden de niet-agrarische nevenactiviteiten verbonden aan een vrijstelling, waarbij dan als voorwaarde geldt dat de nevenfunctie niet te publieksgericht mag zijn. Detailhandel in niet aan het buitengebeid gerelateerde producten, cafés en grootschalige verblijfsaccommodaties zijn niet toegestaan.

De desbetreffende vrijstelling zal aan artikel 3.4. en artikel 4.4. worden toegevoegd.

▪ VAB-regeling

De provincie Gelderland heeft ingestemd met het 'Beleidskader hergebruik vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied' (VAB-beleidskader), zoals dat door alle regiogemeenten van de Regio Rivierenland is vastgesteld (in Maasdriel op 21 juni 2007). Dit beleid moet verankerd worden in het bestemmingsplan. Concreet betekent dit:

- het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid die de mogelijkheid biedt om, wanneer wordt voldaan aan het vastgestelde regionale VAB-beleidskader, het (voormalig) agrarisch bedrijf om te zetten naar:
 1. (een) burgerwoning(en);
 2. een woongebouw (met bijgebouwen);
 3. een niet-agrarisch bedrijf;
- het opnemen van een vrijstellingsmogelijkheid die, wanneer wordt voldaan aan het vastgestelde regionale VAB-beleidskader, de mogelijkheid biedt tot:
 1. het vergroten van een burgerwoning;
 2. het vergroten en/of oprichten van een bijgebouw bij een burgerwoning;
 3. het uitbreiden van een niet-agrarisch bedrijf.



Daaruit volgt dat in het plan het begrip 'woongebouw' gedefinieerd moet worden. Daarnaast moeten de maximale goot- en bouwhoogte, zoals die gelden voor burgerwoningen (6,5 meter respectievelijk 9 meter), van toepassing verklaard worden op het woongebouw. Dit geldt evenzo voor de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen bij woongebouwen (derhalve maximaal 3,5 meter respectievelijk 6,5 meter). Vervolgens moet ook worden vastgelegd dat het bijgebouw moet worden opgericht binnen een afstand van niet meer dan 20 meter uit de zijgevel van het woongebouw, maximaal 30 meter van de achtergevel van het woongebouw en minimaal 3 meter achter de voorgevel van het woongebouw. Tot slot moet worden vastgelegd dat nadere eisen kunnen worden gesteld ten aanzien van de maatvoering en situering van het woon- en bijgebouw indien daar vanwege stedenbouwkundige en landschappelijke overwegingen aanleiding toe bestaat.

Aan de begripsomschrijvingen wordt de term 'woongebouw' toegevoegd.

De wijzigingsbevoegdheid van (voormalig) agrarisch bedrijf naar burgerwoning, woongebouw (met bijgebouw) of niet-agrarisch bedrijf wordt aan artikel 3.5. en artikel 4.5. toegevoegd, onder verwijzing naar het VAB-beleidskader, dat als bijlage aan de voorschriften wordt toegevoegd, met medeneming van de genoemde maten en met de mogelijkheid tot het stellen van nadere eisen.

De vrijstellingsbevoegdheid voor het vergroten van een burgerwoning of een bijgebouw bij een burgerwoning wordt aan artikel 3.4. en 4.4. toegevoegd, onder verwijzing naar het VAB-beleidskader, dat als bijlage aan de voorschriften wordt toegevoegd.

De vrijstellingsbevoegdheid voor het uitbreiden van een niet-agrarisch bedrijf wordt aan artikel 6.4 toegevoegd, onder verwijzing naar het VAB-beleidskader, dat als bijlage aan de voorschriften wordt toegevoegd.

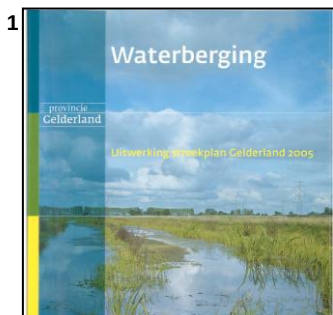


▪ Mantelzorgvoorzieningen

Naar aanleiding van de gebleken behoefte aan mantelzorgvoorzieningen, heeft de gemeente Maasdriel daartoe een in de bestemmingsplannen op te nemen regeling ontwikkeld. Het realiseren van mantelzorgvoorzieningen bij bestaande woningen wordt zonder meer toegelaten, voor zover dit plaatsvindt binnen de eigenlijke woning of de daarbij behorende aangebouwde bijgebouwen. Mantelzorgvoorzieningen binnen vrijstaande bijgebouwen worden niet toegestaan. De benodigde investeringen zijn meestal zo hoog, dat een tijdelijk karakter niet aannemelijk is. Op het moment dat de zorg niet meer nodig is, bestaat het risico dat het bijgebouw gebruikt gaat worden als een kleine zelfstandige woning. Wel toegestaan wordt de realisering van een mantelzorgvoorziening in een tijdelijke woonunit, echter alleen zolang de zorg nodig is.

Aan artikel 24 wordt een algemene vrijstelling voor het realiseren van mantelzorgvoorzieningen in vrijstaande gebouwen in de vorm van een tijdelijke woonunit, zoals een portacabin of container, toegevoegd.





6.1 Relevant nieuw beleid

Van de zijde van de provincie Gelderland is aandacht gevraagd voor enkele beleidsitems, die om ruimtelijke doorwerking op bestemmingsplanniveau vragen. In casu betreft dit de Uitwerking streekplan Gelderland 2005 Waterberging en de doorwerking van het Streekplan 2005 en het Waterhuishoudingsplan 2005-2009 op het aspect Natte Natuur.

6.2 Bestemmingsplan Buitengebied, binnendijs

■ Waterberging

Uitwerking streekplan Gelderland 2005

In het bestemmingsplan zijn zoekgebieden voor waterberging opgenomen, conform het beleid zoals opgenomen in het Streekplan Gelderland 2005. In een uitwerking van het Streekplan is het beleid met betrekking tot de waterberging inmiddels verder uitgewerkt.

In de streekplanuitwerking zijn de waterbergingsgebieden in hun definitieve begrenzing vastgelegd. Binnen de regio Rivierenland wordt het voorkomen van wateroverlast gericht op het vasthouden van water in verruimde waterlopen en combinaties met andere functies. Dergelijke maatregelen in het bestaande watersysteem zijn effectief, omdat het gebied relatief vlak is. Hierdoor doen alle watergangen mee met de berging. Bijna alle bergingscapaciteit van het watersysteem kan daardoor effectief benut worden. Het vastleggen van afzonderlijke waterbergingsgebieden voor het tijdelijk 'parkeren' van water op land is hier niet noodzakelijk. De regeling in het bestemmingsplan is hiermee achterhaald.

Voor berging in verruimde watergangen voegt de streekplanuitwerking aan het streekplanbeleid toe: Gemeenten zorgen dat het verruimen van watergangen binnen het bestemmingsplan past en dat na realisering het gebruik als zodanig wordt beschermd. Aan agrarische bestemmingen moet in de doeleindenschrijving de functie 'waterberging' worden toegevoegd.

1 Streekplanuitwerking Waterberging



Op de plankaarten zijn diverse gronden onder de aanduiding 'waterberging zoekgebied' gebracht. Binnen de als zodanig aangeduide gebieden is wijziging van de bestemming mogelijk in de aanduiding 'waterberging' en geldt voor diverse wijzigingsmogelijkheden binnen de bestemmingen 'agrarisch gebied' en 'agrarisch gebied met landschaps- en cultuurhistorische waarden' de voorwaarde dat wijziging alleen mogelijk is als "de belangen van de waterberging niet worden aangetast; hiertoe wordt het betrokken waterschap gehoord".

In de voorschriften wordt aan artikel 3.1 en 4.1 de functie 'waterberging, in de directe omgeving van de aanduiding watergang' toegevoegd. In de voorschriften komen de bepalingen die betrekking hebben op de aanduiding 'waterkering zoekgebied' te vervallen. In concreto betreft dit de artikelen 3.5.1 onder n., 3.5.2 onder k., 3.5.3 onder i., 3.5.4 onder i., 3.5.5 onder p., 3.5.6 onder k., 4.5.1 onder o., 4.5.2 onder o., 4.5.3 onder m., 4.5.4 onder h., 4.5.5 onder o., 4.5.6 onder j. en 25.2. De aanduiding op de plankaart blijft om praktische redenen gehandhaafd (opnieuw intekenen van grote delen van de plankaart, die feitelijk ongewijzigd blijven), maar heeft door het vervallen van genoemde artikelen geen betekenis meer.



6.3 Bestemmingsplan Buitengebied, buitendijks en binnendijks

- Natte Natuur, Streekplan 2005 en Waterhuishoudingsplan 2005-2009

De provincie Gelderland heeft in 2006 de ruimtelijke doorwerking van onder meer de functie Natte Landnatuur in bestemmingsplannen van de gemeenten binnen Gelderland geïnventariseerd en geanalyseerd. Met betrekking tot de gemeente Maasdiel kwam daaruit naar voren dat voor de als Natte Landnatuur aangeduide gebieden een aanlegvergunning noodzakelijk is voor ingrepen, die de waterhuishouding verstoren.

- 1 natte landnatuur
- 2 idem



Aanvullend op de inventarisatie en analyse zijn door de provincie Gelderland voorbeeldvoorschriften voor de regeling van de functie Natte Landnatuur opgesteld. Onderdeel daarvan is een aanlegvergunningstelsel, inclusief voorwaarden wanneer de aanlegvergunning noodzakelijk is en voorwaarden waaronder de aanlegvergunning kan worden verleend.

In de voorschriften bij het bestemmingsplan Buitengebied, buitendijks en het bestemmingsplan Buitengebied, binnendijks wordt een nieuw artikel toegevoegd: Natte Landnatuur (dubbelbestemming). Onderdeel van deze dubbelbestemming is een aanlegvergunningstelsel gericht op instandhouding van de kwaliteit, waterstand en stroming van het grond- en oppervlaktewater. De redactie van het artikel sluit aan bij de door de provincie opgestelde voorbeeld voorschriften. Op de plankaart worden de gebieden, waarop het artikel Natte Landnatuur van toepassing is naast de reeds toegekende bestemmingen en aanduidingen, als zodanig aangeduid.



7 Aanwezige waarden en milieu- en wateraspecten

7.1 Archeologische, cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden

De in deze reparatie van de bestemmingsplannen buitengebied opgenomen ontwikkelingen hebben in enkele gevallen consequenties voor de aanwezige waarden op archeologisch, cultuurhistorisch, landschappelijk en/of natuurlijk terrein. Echter het betreft steeds ontwikkelingen waarvan in eerdere planvorming of eerder doorlopen procedures (vrijstelling) reeds is geoordeeld dat geen onevenredige aantasting van genoemde waarden plaatsvindt. In het kader van dit reparatieplan zijn dan ook geen verdere inventarisaties naar eventueel in het geding zijnde waarden uitgevoerd.

7.2 Milieu

De aanpassingen in deze planherziening hebben geen milieuhygiënische consequenties. De aanpassingen hebben betrekking op omissies ten opzichte van de bestaande situatie en leiden derhalve niet tot nieuwe situaties, dan wel hebben betrekking op zaken waarvoor reeds eerder een (postzegel)bestemmingsplan is opgesteld of een vrijstelling in het kader van artikel 19 WRO is verleend. In laatstgenoemde gevallen zijn de milieuconsequenties reeds in de desbetreffende gevoerde procedures beoordeeld. Daarbij zijn geen belemmeringen voor de respectievelijke planvoornemens geconstateerd.

7.3 Water

Voor de waterhuishoudkundige aspecten is dezelfde redenering van toepassing, als hierboven beschreven onder de paragraaf “milieu”.

Gelet op de zeer geringe aanpassingen en het ontbreken van waterhuishoudkundige consequenties wordt afgezien van het voorleggen aan het waterschap van dit reparatieplan in het kader van de watertoets.



8.1 Herziene onderdelen

Zoals uit voorgaande hoofdstukken moge blijken, bestaan geen overwegende bezwaren tegen de genoemde wijzigingen en aanpassingen. De bestemmingsplannen Buitengebied worden dan ook conform de genoemde, te herziene onderdelen aangepast.

Qua voorschriften wordt verwezen naar de voorschriften uit het bestemmingsplan “Buitengebied, buitendijks” en het bestemmingsplan “Buitengebied, binnendijks”. Slechts die onderdelen van de voorschriften, die aanpassing behoeven zijn in dit reparatieplan afzonderlijk genoemd.

Hetzelfde geldt voor de plankaarten. Slechts die onderdelen, die aanpassing behoeven zijn opnieuw op kaart vastgelegd. Voor het overige wordt verwezen naar de plankaarten bij de vastgestelde bestemmingsplannen Buitengebied.



9 Procedure

9.1 Vooroverleg en informatieavond

Het karakter en de inhoud van deze herziening betreffen meer een reparatie van geconstateerde omissies en het planologisch verankeren van reeds eerder vastgesteld planologisch beleid waarover ook met andere en hogere overheden reeds afstemming heeft plaatsgevonden, waardoor is afgezien van het voeren van vooroverleg of het houden van een informatieavond (in het kader van de inspraak). Daarnaast worden de reparaties conform het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten, de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State en het Heroverwegingsbesluit van Gedeputeerde Staten uitgevoerd, zodat van de zijde van de provincie Gelderland geen opmerkingen bij het plan verwacht worden.



