

Wijzigingsplan 'Buitengebied binnendijks deel, Voorneseweg 1' te Heerewaarden

Gemeente Maasdriel



Wijzigingsplan 'Buitengebied binnendijs deel, Voorneseweg 1' te Heerewaarden

Gemeente Maasdriel

Rapportnummer:	211X02603.046892_1
Datum:	04 juni 2010
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer Plateijn van Plateijn Consulting, namens Comgra BV
Projectteam BRO:	Annemarie Schellekens
Concept:	8 december 2008, 7 april 2009
Voorontwerp:	29 april 2009
Ontwerp:	04 juni 2010
Vaststelling:	
Trefwoorden:	Wijzigingsplan 'Buitengebied, wijziging 2008 Voorneseweg' gemeente Maasdriel
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 3
Beknopte inhoud:	-

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Toelichting

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Leeswijzer	3
2. GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL	5
2.1 Gebiedsprofiel	5
2.1.1 Ligging projectgebied	5
2.1.2 Beschrijving huidige situatie en omgeving	7
2.2 Projectprofiel	7
3. BELEIDSKADER	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.1.1 Nota ruimte	11
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	11
3.2.1 Streekplan	11
3.3 Gemeentelijk beleid	12
3.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied, binnendijks deel'	12
3.4 Conclusie	13
4. VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	15
4.1 Vigerende bestemming	15
4.2 Wijzigingsbevoegdheid	15
4.3 Toetsing	16
4.4 Conclusie	19
5. MILIEUASPECTEN	21
5.1 Akoestisch onderzoek	21
5.2 Archeologie	21
5.3 Bedrijven en milieuzonering	22
5.4 Bodemonderzoek	22
5.5 Externe veiligheid	23
5.6 Flora en fauna onderzoek	23
5.7 Luchtkwaliteit	27
5.8 Verkeer en vervoersaspecten	28
5.9 Watertoets	28

5.10 Conclusie	31
6. JURIDISCHE PLANOPZET	33
6.1 Inleiding	33
6.2 Bestemming 'Niet-agrarische bedrijven'	33
6.3 Bestemming 'Agrarisch gebied met landschaps- en cultuurhistorische waarden'	33
7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	35
8. CONCLUSIE	37

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Comgra BV is voornemens om de bestaande functie, tuincentrum, aan de Voorneseweg 1 te Heerewaarden (gemeente Maasdriel) te wijzigen in een bedrijf dat gespecialiseerd is in klimmaterialen, valbeveiligingssystemen, hekwerken en dergelijke.

Het perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied, binnendijs deel' en heeft de bestemming 'Niet agrarisch bedrijf' met de nadere aanduiding 'Tuincentrum'. Het vestigen van een andere vorm van een niet-agrarisch bedrijf is in strijd met het bestemmingsplan. Tevens krijgt een gedeelte van het huidige perceel de bestemming 'Agrarisch gebied met landschaps- en cultuurhistorische waarden'.

Binnen het huidige bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een andere vorm van niet-agrarisch bedrijf toe te staan. De nieuwe functie en bijbehorende bouwwerken dienen te passen binnen de bestemming 'niet-agrarisch bedrijf' van het vigerende bestemmingsplan. Tevens krijgt een gedeelte van het perceel de bestemming 'Agrarisch gebied met landschaps- en cultuurhistorische waarden'.

Door het voeren van een wijzigingsprocedure ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), is het mogelijk de aanduiding(en) en bestemming van het perceel te wijzigen.

1.2 Leeswijzer

Het onderliggende wijzigingsplan bestaat uit voorschriften, een plankaart en een toelichting. In deze toelichting wordt eerst beschreven wat de bestaande situatie is, vervolgens wordt aangegeven wat de initiatiefnemer voor ogen heeft met het project. Dit wordt toegelicht in hoofdstuk twee. In hoofdstuk drie wordt aangegeven wat het vigerende nationale, provinciale en gemeentelijke beleid van toepassing is op de projectlocatie. In hoofdstuk vier wordt dieper ingegaan op het gemeentelijk beleid en de eisen waar de wijzigingsprocedure en het wijzigingsplan aan moeten voldoen. In hoofdstuk vijf wordt aangegeven op welke manier de milieuaspecten (eventueel) beïnvloedt worden door de gewenste ontwikkeling.

2. GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL

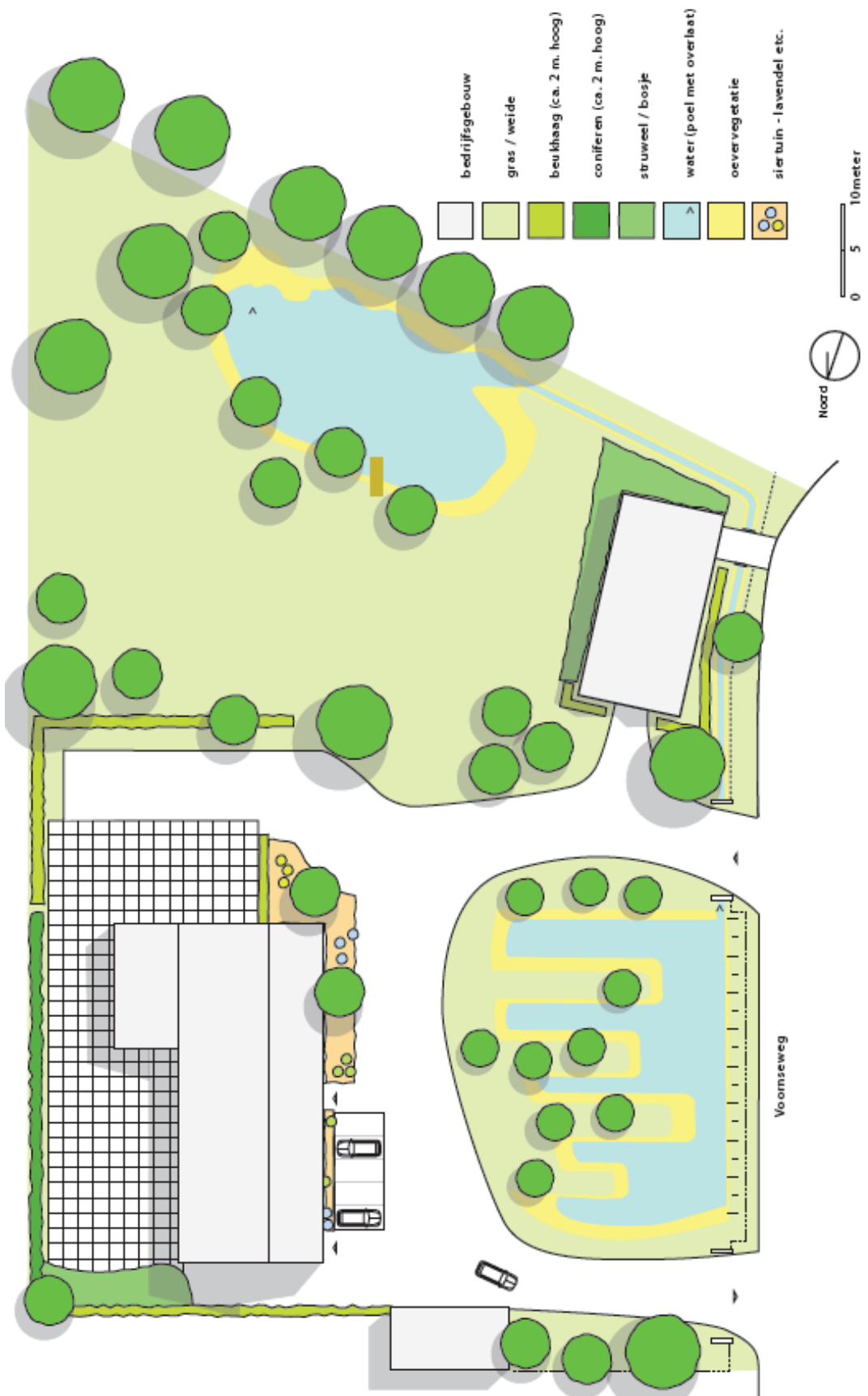
2.1 Gebiedsprofiel

Deze paragraaf bevat een beschrijving van de huidige situatie van het projectgebied en de directe omgeving. Allereerst wordt het projectgebied afgebakend en beschreven. Daarna wordt ingegaan op de geldende bestemming van het projectgebied.

2.1.1 Ligging projectgebied

Het projectgebied ligt aan de Voorneseweg 1, te Heerewaarden in de gemeente Maasdriel. Zie onderstaande afbeelding voor de ligging van het projectgebied.





2.1.2 Beschrijving huidige situatie en omgeving

De initiatieflocatie is gelegen in de gemeente Maasdriel, vlak bij de kern Heerewaarden. Het perceel is gelegen aan de Voorneseweg, die ontsloten wordt via de Heerewaardensestraat. De Heerewaardensestraat loopt vanaf Heerewaarden richting het noorden en sluit daar aan op de doorgaande weg, de Van Heemstraweg. Het projectgebied is gelegen in een landelijke omgeving, nabij de rivieren de Maas en de Waal.

Het nabijgelegen dorp Heerewaarden telt ongeveer 1450 inwoners. De kern Heerewaarden grenst met beide zijden aan het water en is gebouwd op een terp. Vroeger was er een open verbinding tussen beide rivieren. Ten noorden van het dorp ligt de Heerewaardense Afsluitdijk. Bij het gehucht Veluwe komen drie dijken (Waaldijk, de Maasdijk en de Afsluitdijk) bij elkaar in het Drie Dijkenpunt.

Rond het jaar 1000 was de eerste vermelding als "Heriwarda". Door de gunstige ligging heeft het dorp zich in de middeleeuwen sterk ontwikkeld. In de Tachtigjarige Oorlog bleek de strategische ligging. Spanjaarden en Hollanders hebben er veel gevochten. In die tijd zijn twee forten gebouwd waarvan de sporen nu nog in het landschap te zien zijn: De Voorn en (oud) Fort St. Andries. De initiatieflocatie ligt tegen fort De Voorn aan.

2.2 Projectprofiel

Het bedrijf Comgra BV wil zich vestigen aan de Voorneseweg 1, te Heerewaarden in de gemeente Maasdriel. Dit is niet mogelijk doordat het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied, binnendijks gedeelte' deze ontwikkeling niet toelaat. Het perceel heeft de bestemming 'Niet-agrarisch bedrijf' met nadere aanduiding 'Tuincentrum'. Binnen deze bestemming is een bedrijf dat is gespecialiseerd in klimmateriaal, valbeveiligingssystemen en hekwerken en dergelijk, niet toegestaan. Doordat het bedrijf Comgra BV geen tuincentrum is zal een wijzigingsprocedure ex artikel 11 WRO gevoerd moeten worden.

Het initiatief behelst tevens het opschuiven van de bestemmingsgrens (inwaarts) door deze verschuivingen wordt voldaan aan de aan te houden richtafstand (30 meter) tot de naastgelegen burgerwoning. Het gedeelte van het perceel dat buiten deze bestemmingsgrens ligt krijgt de bestemming 'Agrarisch gebied met landschap- en cultuurhistorische waarden'.

Het bedrijf Comgra BV houdt zich met name bezig met het leveren en plaatsen van klimmaterialen, valbeveiligingssystemen, hekwerken etc. De beoogde activiteiten op de kavel bestaan voornamelijk uit het tijdelijk opslaan van goederen en kantoorwerkzaamheden ten behoeve van de bedrijfsvoering.

Comgra BV is van plan om de bestaande bebouwing te reduceren. Er blijft ongeveer 975 m² bebouwing staan en ongeveer 1725 m² bestaande bebouwing wordt gesloopt. De bestaande kassen en een aantal schuren worden gesloopt. Op de plek van de kassen wil de initiatiefnemer een schuur herbouwen van ongeveer 150 m². In totaal verdwijnt er ongeveer 1575 m² aan bebouwing.

Naast het saneren van overbodige bebouwing wil Comgra BV het terrein herinrichten en opschonen. De initiatiefnemer wil in overleg met de gemeente tot een goed landschappelijk plan komen, om het vervolgens zelf uit te voeren. Deze landschappelijk inpassing¹ zal hieronder worden toegelicht.

Door het opschonen en herinrichten van het terrein kan de kwaliteit van de omgeving verbeterd worden. Dit is het geval doordat er ontstening plaatsvindt, waardoor ook de verrommeling verminderd wordt.

Landschappelijke inpassing

Bebouwing

Op het perceel zijn een aantal opstallen aanwezig. Zo zijn in het noordwesten en in het zuidoosten van het plangebied twee bedrijfsgebouwen gesitueerd. In het westen van het plangebied is een bijgebouw aanwezig.

Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten op de Voorneseweg, één inrit en één uitrit. Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Hiervoor zijn voor het bedrijfsgebouw in het noordwesten van het plangebied een aantal parkeerplaatsen gesitueerd.

Groen en water

In het oosten van het plangebied, waar in de huidige situatie nog bebouwing staat, is reeds een waterpoel aanwezig. Deze wordt in de nieuwe situatie vergroot met aan de randen oevervegetatie en daaromheen een groene zone van gras//weide en diverse bomen zoals populieren, fruitbomen, kastanjes, berken en knotwilgen. Deze grote waterpoel staat via een stroompje in open verbinding met een tweede waterpoel. Deze tweede waterpoel bevindt zich aan de zuidwestzijde van het plangebied. Het stroompje wat beide poelen met elkaar verbindt loopt langs een van de bedrijfsgebouwen aan de voorzijde van het perceel, via een waterlaat, onder de inrit door. Ook bij de tweede poel is sprake van oevervegetatie en een groene omzoming van gras/weide met coniferen. Aan de voorzijde van deze poel wordt een hekwerk geplaatst wat het plangebied scheidt van de Voorneseweg.

¹ Inrichtingsplan en beplantingsplan Voorneseweg 1, Nienhuis Landschapsarchitectuur, mei 2010, Zaltbommel

De beide bedrijfsgebouwen worden aan één of meerdere zijden omsloten door bossages en beukenhagen (circa 2 meter hoog). Daarnaast is bij het noordwestelijk gelegen bedrijfsgebouwen aan de voorzijde een siertuin aanwezig.

Onderhavig plan is landschappelijk ingepast. Dit wil zeggen dat de inrichting van het plangebied aansluit op de omgeving van het plangebied. De omgeving van het plangebied, met name aan de noord-, oost- en westzijde, heeft een groen karakter.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota ruimte

In de Nota Ruimte² wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland beschikbaar is. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ruimtelijke ontwikkeling is in de ogen van het Rijk sprake als aan elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt.

Met het beleid legt het kabinet een grotere verantwoordelijkheid bij decentrale overheden. De uitvoering van het beleid ligt primair bij de gemeenten, terwijl voor de provincies een belangrijke kaderstellende, coördinerende en controlerende taak is weggelegd.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Streekplan

Op 29 juni 2005 is door Gedeputeerde Staten van Gelderland het Streekplan Gelderland³ 2005 vastgesteld. Het Streekplan geeft de beleidskaders aan voor de ruimtelijke ontwikkeling in de komende 10 jaar. Het Streekplan is er op gericht de ver-

² De Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal hebben ingestemd met de nota op respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden.

³ Provincie Gelderland; 2005; Streekplan Gelderland 2005, kansen voor de regio's

schillende functies in regionaal verband een zodanige plek te geven dat de ruimtelijke kwaliteiten worden versterkt en er zuinig en zorgvuldig met de ruimte wordt omgegaan.

Hoofddoelstelling van het Gelders ruimtelijk beleid voor de periode 2005- 2015 is om de ruimtebehoefte zorgvuldig in regionaal verband te accommoderen en te bevorderen dat publieke (rijk, provincie, gemeenten, waterschappen) en private partijen de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt, gebruik makend van de aanwezige identiteit en ruimtelijke kenmerken. De provincie hanteert voor het ruimtelijk beleid in het streekplan de een tweetal uitgangspunten:

1. regionale inzet;
2. versterking ruimtelijke kwaliteit.

De doelen van het provinciaal ruimtelijk beleid voor functieverandering van gebouwen in het buitengebied zijn de volgende:

- land- en tuinbouwbedrijven de mogelijkheid geven een niet-agrarische nevenfunctie te vervullen;
- de behoefte aan landelijk wonen – en in tweede instantie werken accommoderen in vrijgekomen (bedrijfs)-gebouwen;
- functieverandering van (bedrijfs)gebouwen naar wonen en/of werken tevens laten leiden tot een impuls voor de (groene) kwaliteiten van de openbare ruimte door functieverandering te koppelen aan de aanleg van landschapselementen en openbaar toegankelijke paden;
- niet-agrarische bedrijvigheid die gebonden is aan de kwaliteiten van dat buitengebied ruimte bieden;
- per bouwperceel waar ruimteverandering plaatsvindt de resterende vrijgekomen (bedrijfs)gebouwen slopen;
- als regel wordt uitgegaan van een reductie van minimaal 50% van het bebouwd oppervlak.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied, binnendijks deel'

Het ruimtelijk gemeentelijk beleid van de gemeente Maasdriel, voor de initiatieflocatie is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied, binnendijks deel'. Het doel van het bestemmingsplan is een zodanige regulering van het ruimtegebruik dat de ontwikkelingen die binnen een bepaalde functie plaatsvinden niet ten koste gaan van de belangen van andere functies of aanwezige waarden in het plangebied.

Het perceel, waarin de initiatieflocatie is gelegen, heeft de bestemming 'Niet-agrarisch bedrijf' met een nadere aanduiding van 'Tuincentrum'. De initiatiefnemer wil de bestemming van het perceel wijzigen in een andere vorm van een 'Niet-agrarisch bedrijf'. Dit is in strijd met het bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan zijn mogelijkheden opgenomen om de bestemming te wijzigen. Hier wordt in hoofdstuk vier verder op ingegaan.

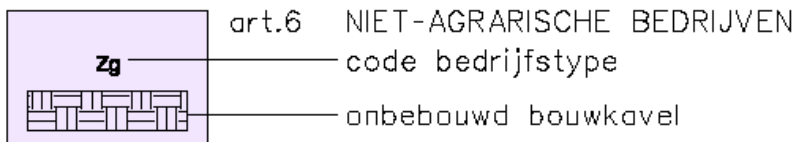
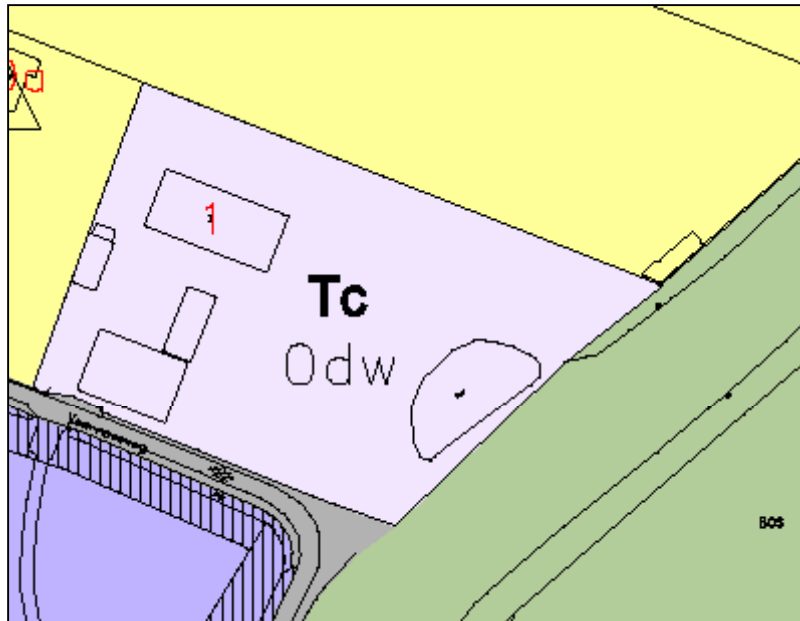
3.4 Conclusie

In dit hoofdstuk zijn, met name, het nationale en het provinciale beleid onderzocht. Het nationale beleid geeft aan dat duurzaam bouwen, met oog voor de verschillende kapitalen (economisch, ecologisch en sociaal-cultureel) in combinatie met zorgvuldig ruimtegebruik belangrijke maatstaven zijn voor ruimtelijke ontwikkelingen c.q. plannen.

Het provinciale beleid geeft aan dat er voor functieverandering van agrarische gebouwen in het buitengebied enkele doelstellingen bestaan. De belangrijkste doelen voor het initiatief zijn:

- voormalig agrarische locaties hergebruiken, in tweede instantie om werken te accommoderen;
- functieverandering van gebouwen naar werken tevens laten leiden tot een impuls voor de (groene) kwaliteiten van de openbare ruimte;
- per bouwperceel waar ruimteverandering plaatsvindt de resterende vrijgekomen (bedrijfs)gebouwen slopen.

Dit betekent het volgende voor het initiatief van Comgra BV: het bedrijf hergebruikt een voormalige bedrijfslocatie, waar tot op heden een tuincentrum gevestigd was. De functie van het gebouw verandert niet: het blijft een 'Niet-agrarisch' bedrijf. De nadere aanduiding van 'tuincentrum' moet veranderen in opslag en kantoorfunctie ten behoeve van hekwerken, valbeveiligingssystemen en klimmaterialen. De eigenaar heeft aangegeven om te werken aan de (groene) kwaliteit van de openbare ruimte, in overleg met de gemeente. Daarnaast geeft de Comgra BV aan de niet noodzakelijke (overige) bedrijfsbebouwing te slopen. Dit draagt bij aan de kwaliteit van de omgeving doordat er sprake is van ontstening. Dit draagt bij aan het gebiedseigen (landelijke) karakter.



2dw maximaal aantal bedrijfswoningen

Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Buitengebied, binnendijs deel'

4. VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

4.1 Vigerende bestemming

De voorgestelde wijziging van bestemming is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied, binnendijs deel' van de gemeente Maasdriel. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 22 februari 2006 en op 17 oktober 2006 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland grotendeels goedgekeurd. Het bestemmingsplan is op 21 december 2006 in werking getreden.

Het perceel, waarop de voorgenomen wijziging wordt voorgesteld, heeft de bestemming 'Niet agrarisch bedrijf' met de nadere aanduiding 'Tuincentrum'. De begripsbepaling in het bestemmingsplan geeft de volgende definitie voor 'Tuincentrum': een inrichting gericht op de verkoop, al dan niet overdekt, van producten waarin het hoofdaccent gericht is op artikelen die dienen voor de aanleg, de inrichting en het onderhoud van tuinen of daarmee samenhangende producten⁴.

Het perceel betreft een voormalig bedrijfsperceel, waarbij de aanduiding 'Tuincentrum' in het initiatief gewijzigd wordt in de aanduiding 'Opslag en kantoorfunctie ten behoeve van hekwerken, valbeveiligingsystemen en klimmaterialen'. Om dit mogelijk te maken is het noodzakelijk om het vigerende bestemmingsplan te wijzigen. Tevens krijgt een klein gedeelte van het perceel de bestemming 'Agrarisch gebied met landschaps- en cultuurhistorische waarden'. Dit is mogelijk door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO. De nieuwe functie moet dan wel binnen de functie 'Niet-agrarische bedrijven' passen.

4.2 Wijzigingsbevoegdheid

In het bestemmingsplan 'Buitengebied, binnendijs deel' is een wijzigingsbevoegdheid ten aanzien van de andere vorm van een Niet-agrarisch bedrijf opgenomen. Mits aan alle bijbehorende voorwaarden wordt voldaan, zijn burgemeester en wethouders bevoegd om middels een procedure ex artikel 11 WRO een ander bedrijf toe te staan binnen de bestemming 'Niet-agrarisch bedrijf'.

⁴ Gemeente Maasdriel; 2006; Bestemmingsplan 'Buitengebied, binnendijs deel'

4.3 Toetsing

De voorgestelde bestemmingswijziging en vormwijziging (opschuiving plangrens) van het bestemmingsvlak is getoetst aan de voorwaarden, behorende bij de wijzigingsbevoegdheid, zoals deze vermeld zijn in artikel 6.5.1 en 25.1 van het bestemmingsplan 'Buitengebied, binnendijs gedeelte'.

Hierna zal per voorwaarde nader worden ingegaan op deze toetsing.

Artikel 6.5.1 lid a.:

Uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan; bebouwing die niet noodzakelijk is voor de nieuwe functie (overtollige bebouwing) dient te worden gesloopt, tenzij het een gemeentelijk monument of een rijksmonument betreft.

Comgra BV zal de bestaande bebouwing reduceren. De initiatiefnemer zal ongeveer 1725 m² bebouwing slopen. Het verwijderen van de kassen, draagt bij aan de kwaliteit van het buitengebied, doordat er sprake is van ontstening.

Artikel 6.5.1 lid b:

De bedrijfsactiviteiten dienen te vallen onder de in de Staat van bedrijfsactiviteiten ingevolge wijzigingsbevoegdheden ex artikelen 3.5.4., 4.5.4. en 6.5.2. (zie bijlage 1) opgenomen categorieën 1 en 2, dan wel qua aard, ruimtelijk invloed en milieubelasting gelijkwaardig te zijn aan deze categorieën, ook al worden zij in de bedrijvenlijst ingedeeld in categorie 3.

Het bedrijf zal dezelfde bestemming (niet-agrarisch bedrijf) houden, maar de nadere aanduiding van 'tuincentrum' veranderen in 'handel, opslag van klimmaterialen, valbeveiligingssystemen en hekwerken'.

Het bedrijf levert en plaatst klimmaterialen, valbeveiligingssystemen en hekwerken. Op de Voorneseweg wordt niet geproduceerd. Hierdoor valt het bedrijf in categorie 2, blijkt uit 'Bedrijven en milieuzonering' van het VNG.

Artikel 6.5.1 lid c:

Omschakeling van een agrarisch technische hulpbedrijf naar een overig niet-agrarisch bedrijf is niet toegestaan; omschakeling van een overig niet-agrarisch bedrijf naar een agrarisch technisch hulpbedrijf is wel toegestaan.

Dit voorschrift is niet van toepassing.

Artikel 6.5.1 lid d:

Buitenpandige opslag is niet toegestaan, tenzij landschappelijk inpasbaar; binnenpandige opslag is niet toegestaan binnen kassen.

Er wordt niet binnenpandige opslag binnen kassen gevraagd. Buitenpandige opslag behoort tot de mogelijkheden indien deze landschappelijk op verantwoorde wijze wordt ingepast. De landschappelijke inpassing is opgenomen op bladzijde 8 van deze toelichting. Hierdoor voldoet het initiatief aan voorwaarde d.

Artikel 6.5.1 lid e:

De verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie en mag geen inbreuk betekenen op de rust op de aangrenzende gronden voor zover deze zijn aangeduid als "weidevogelgebied".

De geldende bestemming is 'niet agrarisch bedrijf' met als nadere uitwerking 'tuincentrum' heeft vanwege het detailhandelsaspect een grote verkeersaantrekkende werking. Het bedrijf Comgra BV heeft geen verkeersaantrekkende werking, er is ook geen sprake van een nabijgelegen weidevogelgebied. Hierdoor wordt voldaan aan voorwaarde e. Er zullen alleen verkeersbewegingen ten behoeve van het bedrijf plaatsvinden.

Het aantal verkeersbewegingen zal niet toenemen en zelfs afnemen. Per dag zullen er circa 16 verkeersbewegingen van personenauto's en 1 verkeersbeweging van de levering van vracht. Voor wat betreft het parkeren is er voldoende gelegenheid om te parkeren op eigen terrein.

Artikel 6.5.1 lid f:

Een tweede bedrijfswoning, voor zover niet reeds aanwezig, is niet toegestaan.

In het initiatief is geen tweede bedrijfswoning opgenomen. Zodoende wordt voldaan aan voorwaarde f.

Artikel 6.5.1 lid g:

De wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven voortvloeiende uit de milieuwetgeving.

Er is geen sprake van belemmering voor omliggende agrarische bedrijfsvoering. Zodoende wordt voldaan aan lid g.

Artikel 6.5.1 lid h:

Detailhandel is niet toegestaan, tenzij gerelateerd en ondergeschikt aan de hoofdactiviteit.

Er is geen sprake van detailhandel. Hierdoor wordt voldaan aan voorwaarde h.

Artikel 6.5.1 lid i:

Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

In het initiatief is een voorstel gedaan voor het saneren van overbodige bebouwing en het herinrichten van het terrein. De invulling en landschappelijke inpassing van het terrein kunnen in overleg plaatsvinden. De landschappelijke inpassing is opgenomen op bladzijde 8 van deze toelichting. Hiermee kan worden voldaan aan deze voorwaarde.

Artikel 6.5.1 lid j:

Indien het perceel is gelegen op gronden met de aanduiding "grondwaterbeschermingszone, milieubeschermingsgebied categorie II voor drinkwater" of "waterwingebied" mag de wijziging uitsluitend plaatsvinden indien de grondwaterbelangen niet onevenredig worden aangetast; hiertoe wordt de grondwaterbeheerder om advies gevraagd. Indien wordt afgeweken van dit advies dient bij gedeputeerde staten van de provincie Gelderland een verklaring van geen bezwaar te zijn verkregen alvorens medewerking aan de vrijstelling kan worden verleend.

Er is geen sprake van 'grondwaterbeschermingszone, milieubeschermingsgebied categorie II voor drinkwater' of 'waterwingebied'. Hierdoor is voldaan aan voorwaarde j.

Artikel 6.5.1 lid k:

Uit een over te leggen onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie.

Door het wijzigen van de functie binnen de bestaande bebouwing op het perceel, vinden er geen ingrepen plaats in de bodem. Door middel van een historisch bodemonderzoek zal aangetoond worden dat de bodem geschikt is voor de functie. Voor de conclusies van dit bodemonderzoek wordt verwezen naar paragraaf 5.4 van deze rapportage.

Artikel 6.5.1 lid l:

Er mag geen aantasting van de waterhuishoudkundige situatie optreden met betrekking tot de waterkwantiteit en -kwaliteit; evenmin mag de regionale wateropgave belemmerd worden. Hiertoe dient het betrokken waterschap gehoord.

In het initiatief neemt het verharde oppervlak met 1725 m² af. Dit draagt bij aan een natuurlijker karakter van het (lokale) watersysteem. Dit is een verbetering.

Artikel 25.1

Op basis van dit artikel zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd om, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de op de plankaart ingetekende begrenzings met maximaal 10 meter te verschuiven, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden.

Artikel 25.1 lid a

Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en belangen van derden.

De plangrens wordt inwaarts opgeschoven. Dit heeft geen aantasting tot gevolg van de gebruiksmogelijkheid van de aangrenzende gronden (burgerwoning). Integendeel; deze opschuiving waarborgt dat de afstand tot gevoelige functie (burgerwoning) minimaal 30 meter bedraagt. Deze afstand geldt als richtafstand op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzoneringen 2007'.

Artikel 25.1 lid b

Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de in de omgeving aanwezige architectonische-, cultuurhistorische-, of natuurwaarden.

De opschuiving van de plangrens leidt niet tot fysieke aanpassingen ter plaatse. De aanwezige omgevingswaarden worden derhalve niet geschaad.

Artikel 25.1 lid c

De belangen van de betreffende bestemmingen mogen niet onevenredig worden aangetast.

De verschuiving vindt zodanig plaats dat de kadastrale grenzen worden aangehouden. De gebruiksmogelijkheden van het plangebied worden hiermee niet onevenredig aangetast. De beoogde activiteiten kunnen, met inbegrip van de verkleining van het plangebied, onbelemmerd doorgang vinden. Ook de naastgelegen bestemming (burgerwoning van de voormalig eigenaar) wordt niet belemmerd.

4.4 Conclusie

Doordat voldaan wordt aan alle in de voorgaande paragraaf genoemde voorwaarden, bestaan er geen belemmeringen voor het initiatief. Het is hierdoor mogelijk om middels een procedure ex artikel 11 WRO een ander bedrijf toe te staan binnen de bestemming 'Niet-agrarisch bedrijf'.

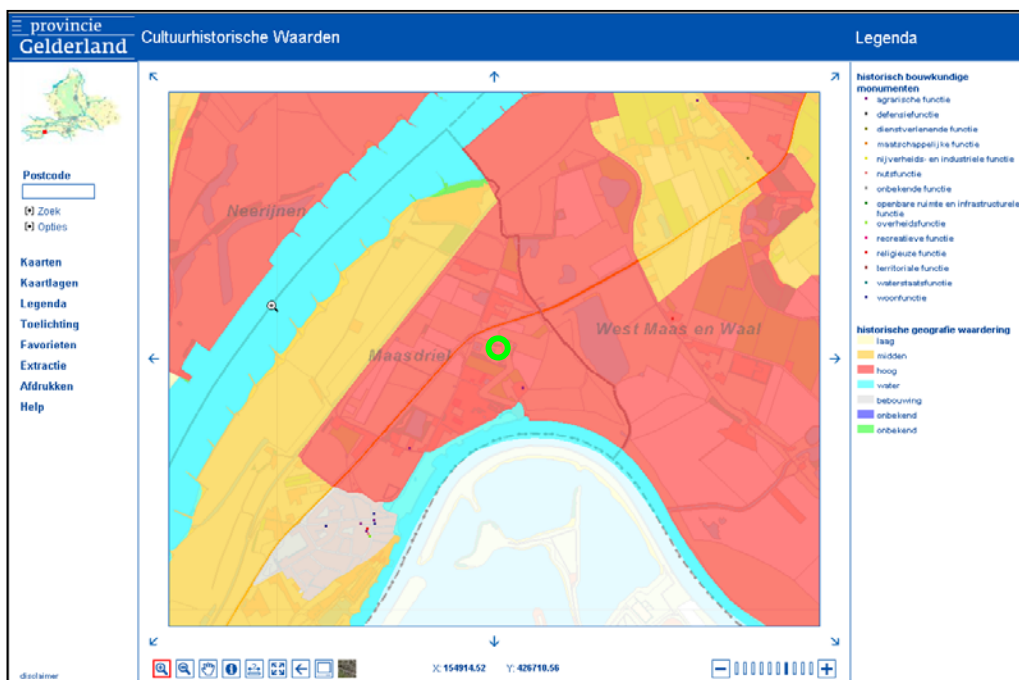
5. MILIEUASPECTEN

5.1 Akoestisch onderzoek

Het bedrijf Comgra BV is geen geluidgevoelig object in de zin van de Wet geluidshinder. Een akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

5.2 Archeologie

Op de Cultuurhistorisch Waardekaart van de provincie Gelderland is de archeologische verwachtingswaarde aangegeven. Het projectgebied heeft een hoge indicatieve waarde. Zie onderstaande kaart.



Cultuurhistorische waardekaart Provincie Gelderland. Groen: initiatieflocatie.

Gezien de aard van het plan en het feit dat de ontwikkelingen in bestaande bebouwing plaatsvinden, is nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk zijn.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

In de omgeving van het plangebied en in het plangebied zelf zijn enkele bedrijven aanwezig. Hiervoor gelden bepaalde afstandszones. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzoneringen 2007' heeft een beoordeling plaatsgevonden ten aanzien van de hinderzones.

Door middel van de Kamer van Koophandel en de richtlijnen van VNG ten aanzien van bedrijven en milieuzonering is onderzocht of er overlastgevend of hinderende bedrijven in de omgeving voorkomen. Vervolgens is door de richtlijnen van VNG toe te passen geconcludeerd dat er geen bedrijven te dicht bij de initiatieflocatie gesitueerd zijn.

Het bedrijf valt onder milieuhindercategorie 2. De maximale afstand tot hindergevoelige objecten, zoals woningen, bedraagt 30 meter. Als gevolg van de opschuiving van de bestemmingsgrens geldt dat binnen een straal van 30 meter bevinden zich geen hindergevoelige objecten. Dit betekent dat er voor het initiatief geen belemmeringen bestaan.

5.4 Bodemonderzoek

In het kader van het wijzigingsplan heeft een bodemonderzoek plaatsgevonden⁵. Hieronder wordt enkel de conclusie weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij dit wijzigingsplan.

Op basis van de beschikbare historische informatie uit het gemeentearchief en de uitgevoerde veldinspectie zijn geen verdachte activiteiten/ deellocaties aan te wijzen. Gelet op de resultaten van de uitgevoerde bodemonderzoeken in de directe omgeving is het grondwater ter plaatse van onderhavige onderzoekslocatie mogelijk licht verontreinigd met zware metalen.

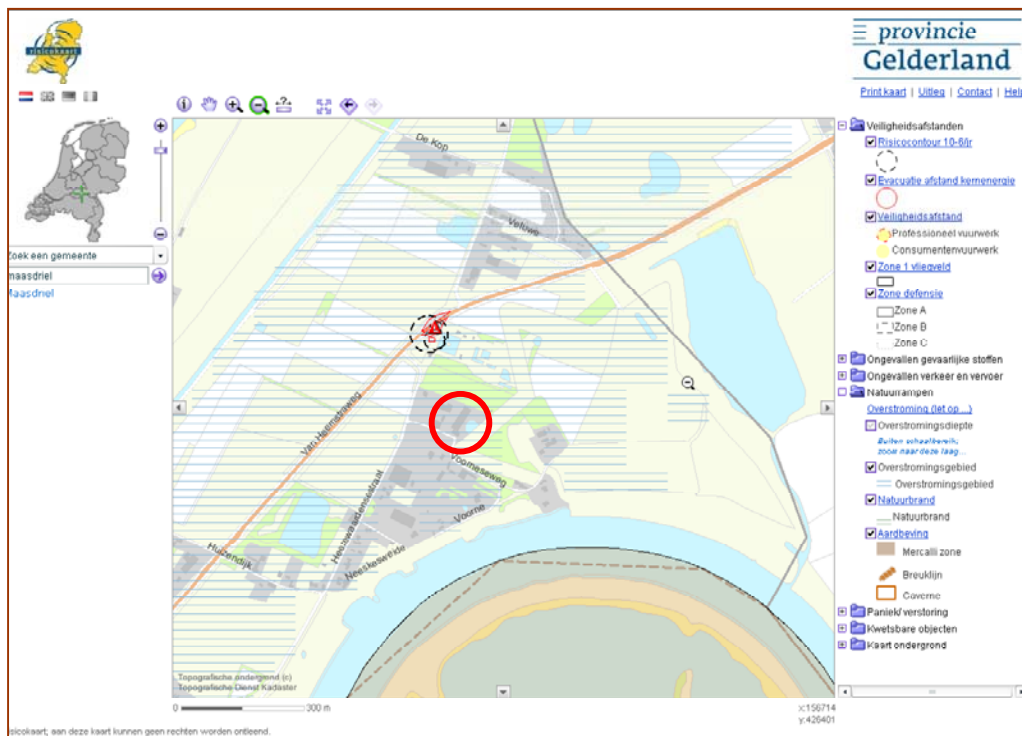
Gebaseerd op de verzamelde informatie wordt de onderzoekslocatie als "onverdacht" beschouwd. De resultaten van dit vooronderzoek vormen geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging van het perceel. Het uitvoeren van een (vervolg) bodemonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

⁵ Aeres-Milieu: Rapportage Vooronderzoek Voorneseweg 1 te Heerewaarden, rapportnr. AM 09005, d.d. 19 maart 2009

5.5 Externe veiligheid

Door middel van een quickscan op basis van beschikbare gegevens, zoals risicoatlassen wordt inzicht gegeven in het al dan niet aanwezig van risicovolle inrichtingen en/of transportroutes in de omgeving van het transportgebied.

Zoals blijkt uit risicokaart van de provincie Gelderland ligt er een lpg-tankstation in de omgeving van de initiatieflocatie. Om deze installatie ligt een 10-6 contour. De initiatieflocatie ligt daar ver buiten. Dit betekent dat er geen problemen bestaan op het gebied van externe veiligheid.



Risicokaart:: Rood initiatieflocatie

5.6 Flora en fauna onderzoek

Natuurwetgeving

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS),

die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in het streekplan is uitgewerkt.

De *Natuurbeschermingswet* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen die effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

De *Flora- en faunawet* heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. Voor soorten van 'tabel 3' en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'. Voor soorten van 'tabel 2' en vogels geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Momenteel zijn echter nog geen algemeen toepasbare gedragscodes voorhanden.

Resultaten gebiedsbescherming

Het projectgebied ligt temidden van beschermde natuurgebieden. Het projectgebied ligt aan de oostkant tegen het voormalige fort "De Voorne" aan. De voormalige bastions, die nog zichtbaar zijn vanuit de lucht, en het grasland tot aan de Maas maken onderdeel uit van de provinciale Ecologische Hoofdstructuur (pEHS) en hebben de status "natuurgebied". Aan de zuidkant ligt het projectgebied aan tegen het bedrijventerrein "De Voren". Dit gebied maakt ook onderdeel uit van de pEHS en heeft de status "natuurgebied". Verder zijn de uiterwaarden van de Waal aangewezen als Natura 2000 gebied.

Omdat het projectgebied ongeveer 450 meter verwijderd ligt van de uiterwaarden van de Waal, dienen de externe effecten van het plan op dit Natura 2000 gebied getoetst te worden. In het projectgebied worden de bestaande kassen afgebroken. In de bestaande, niet te slopen bebouwing wordt een bedrijf voor klimmaterialen en valbeveiliging gevestigd. In vergelijking met de situatie toen de gebouwen in het projectgebied nog als tuincentrum fungeerden, zal het projectgebied minder verkeersbewegingen aantrekken. Op de plek van de te slopen gebouwen zal het terrein een groene inrichting krijgen. Een deel van de huidige verharding zal ook worden verwijderd en groen worden ingericht.

Al met al zal het plan een verbetering vormen voor de omliggende natuurgebieden van de pEHS in vergelijking met de oude situatie als tuincentrum. Er zullen geen negatieve effecten op het Natura 2000 gebied Uiterwaarden van de Waal optreden.

De Boswet is niet van toepassing op het projectgebied vanwege het ontbreken van bomen. In het bestemmingsplan worden vanuit natuur ook geen beperkingen opgelegd aan het ruimtelijk plan.

Resultaten soortenbescherming

Op het projectgebied is een voormalig tuincentrum gesitueerd. De bebouwing bestaat uit kassen, een open houten schuur zonder zolder of dakisolatie en een bedrijfsgebouw. Het terrein rond de gebouwen is deels verhard en bestaat deels uit verruigd gras. In het projectgebied worden de bestaande kassen afgebroken. In de bestaande bebouwing wordt een bedrijf voor klimmaterialen en valbeveiliging gevestigd. Hiervoor vinden geen inpannige verbouwingen plaats.

Algemene soorten

Rekening houdend met bovengenoemde omstandigheden en met de verspreidingsgegevens van planten en dieren⁶, is de verwachting dat er enkele zeer algemene soorten planten en dieren in het projectgebied voorkomen. Voor deze algemene soorten geldt dat ze niet of slechts algemeen beschermd zijn en dat er bij ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing van de Flora- en Faunawet hoeft worden aangevraagd.

Vleermuizen en vogels

Er zijn voor vleermuizen geen geschikte schuilplaatsen aanwezig. Omdat de kassen op sommige plaatsen open zijn door gebroken ruiten, is het mogelijk dat er algemene vogelsoorten zoals Spreeuw, Huismus, Merel en Houtduif broeden. De open houten schuur is mogelijk ook geschikt als nestgelegenheid voor algemene vogelsoorten.

Voor werkzaamheden die broedende vogels kunnen verstoren wordt geen ontheffing verleend. Dergelijke werkzaamheden dienen namelijk te worden uitgevoerd, wanneer er geen vogels in of nabij het projectgebied broeden. Daarom kunnen de werkzaamheden het beste plaatsvinden buiten de periode maart - september en moet voor aanvang van de werkzaamheden gecontroleerd worden of er nesten

⁶ Broekhuizen, S. Hoekstra, B., Van Laar, V. en Smeenk, C. (1992); Atlas van de Nederlandse zoogdieren Meijden, R. van der (2005); Heukels' Flora van Nederland; Wolters-Noordhof SOVON (2002); Atlas van de Nederlandse Broedvogels
www.gelderland.nl
www.minlnv.nl
www.natuurloket.nl
www.ravon.nl
www.sovon.nl
www.vogelbescherming.nl

aanwezig zijn. Indien er nesten aanwezig zijn, moet met de werkzaamheden worden gewacht tot het broeden voorbij is en de jonge vogels zijn uitgevlogen.

De te slopen gebouwen in het projectgebied zijn ongeschikt als verblijfplaats van vleermuizen en voor vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen, zoals uilen. De gebouwen bieden daarvoor geen beschutte plaatsen, die overdag ongestoord zijn. Het is wel mogelijk dat er op de naastgelegen boomgaard of in de naastgelegen woning vleermuizen of vogels, zoals Steenuil en Torenvalk, een vaste verblijfplaats hebben. Het plan verstoort de potentiële verblijfplaatsen van deze soorten echter niet.

Vissen en amfibieën

Om de problematiek rond optredende kwel in het projectgebied te verminderen, zal mogelijk een deel van het terrein een waterbergende functie krijgen. Mogelijk wordt daarbij de bestaande poel aan de oostkant van het projectgebied heringericht en uitgebreid. Bij werkzaamheden aan of nabij deze poel moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van beschermde soorten vissen en amfibieën. Bij werkzaamheden zoals baggeren, graven, dempen, vegetatie verwijderen e.d. kunnen beschermde vissen en amfibieën gedood worden. Dit is in strijd met de Flora- en Faunawet. Daarom moet vóór de uitvoering van dergelijke werkzaamheden worden onderzocht of er beschermde vissen of amfibieën aanwezig zijn. Indien dit het geval is, moet een ontheffing van de Flora- en Faunawet worden aangevraagd. De werkzaamheden moeten dan met zo min mogelijk schade voor deze soorten worden uitgevoerd.

Overige soorten

De bodem in het projectgebied is omgewerkt, waardoor een ruige vegetatie is ontstaan. In deze omstandigheden zijn geen geschikte groeiomstandigheden aanwezig voor zeldzame en bedreigde plantensoorten, die beschermd zijn. Vanwege het ontbreken van de geschikte leefomstandigheden in het projectgebied, zoals waardplanten, beschutting en dergelijke, is de aanwezigheid van beschermde soorten van de soortgroepen reptielen en ongewervelde diersoorten uit te sluiten.

Conclusie

Wat wetgeving en beleid op het gebied van natuur betreft kan het ruimtelijk plan in de huidige vorm doorgang vinden. Aan de uitvoering van het plan is echter vanwege de Flora- en Faunawet een aantal voorwaarden verbonden:

- Broedende vogels mogen niet worden verstoord door werkzaamheden vanuit het plan. In bovenstaande paragraaf "Vleermuizen en vogels" zijn hierover aanbevelingen opgenomen.

Bij eventuele werkzaamheden voor waterberging aan of nabij de poel aan de oostkant van het projectgebied moet rekening worden gehouden met beschermde vissen en amfibieën. In bovenstaande paragraaf "Vissen en amfibieën" zijn hierover aanbevelingen opgenomen.

5.7 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen.

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Met name hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden. De 1% grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂. De Nederlandse overheid zal de EU verzoeken om verlenging van de termijn (derogatie) waarbinnen de luchtkwaliteitseisen gerealiseerd moeten zijn. Als derogatie is verleend, vermoedelijk begin 2009, zal het NSL in haar volle omvang in werking treden. Ook zullen de uitvoeringsregels rond saldering dan verruimd worden. Verder zal de definitie van 'niet in betekende mate' verlegd worden van 1% naar 3% van de grenswaarde.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid⁷:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Gezien het feit dat voorheen een tuincentrum gevestigd was binnen het projectgebied en het een publieksaantrekkende functie betrof, zal het aantal verkeersbewegingen niet toenemen, maar significant afnemen. Hierdoor is verder onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

5.8 Verkeer en vervoersaspecten

De geldende bestemming is ‘niet agrarisch bedrijf’ met als nadere uitwerking ‘tuincentrum’ heeft vanwege het detailhandelsaspect een grote verkeersaantrekkende werking. Het bedrijf Comgra BV heeft geen verkeersaantrekkende werking ten opzichte van de oude bestemming ‘Tuincentrum’. Dit betekent dat de ontsluiting van het perceel, geen problemen zal opleveren. Parkeren zal plaatsvinden op eigen terrein.

5.9 Watertoets

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van Gelderland, het Waterbeheersplan van Waterschap Rivierenland, de Vierde Nota Waterhuishouding, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden.

De twee bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

⁷ let wel op een zorgvuldige belangenafweging, en het (toekomstige) Besluit gevoelige bestemmingen

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan.

Waterschap Rivierenland

Het waterschap Rivierenland heeft, naast het Integraal Waterbeheersplan Gelders Rivierengebied 2002-2006, de nota's 'Beleid Riolering en Waterkwaliteit 2000' en 'Waterbeheer in stedelijk gebied' vastgesteld. Hierin staan normen en ambities opgenomen voor de waterkwantiteit- en kwaliteit. Een aantal belangrijke uitgangspunten zijn de volgende:

Voor riolering algemeen:

- Streven naar afkoppelen van 100% van het verhard schoon oppervlak in woongebied en minimaal 60% van het verhard oppervlak in industriegebied;
- Streven naar gebruik van hemelwater en oppervlaktewater in de vorm van een 2e waterleidingnet (huishoudwater);
- Streven naar gebruik van 'grijs-'en/of 'zwart-water'(gesloten systeem);
- Streven naar een verantwoorde esthetische inrichting van het terrein (belevingswaarden belangrijk, voor de bewustwording en betrokkenheid van de bewoners).

Voor het watersysteem:

- Het watersysteem dient aan te sluiten op de gebiedskenmerken. Sommige gebieden zijn door bijvoorbeeld sterk wisselende of erg diepe waterstanden minder geschikt om (permanent) oppervlaktewater te maken. In deze gebieden kan beter voor andere vormen van waterberging gekozen worden;
- Het oppervlaktewater en de waterbodem in het gebied moeten voldoen aan de MTR-waarden uit de 4e nota waterhuishouding;
- Streven naar oppervlaktewater van voldoende omvang. Liever enkele grote waterpartijen dan veel kleine slootjes. Hiermee wordt de kans op een goede waterkwaliteit vergroot;
- Zorgen voor circulatie. Doodlopende watergangen veroorzaken stagnant water waardoor de waterkwaliteit in met name de zomerperiode slecht zal zijn;
- Oever minimaal eenzijdig natuurvriendelijk inrichten;
- Voldoende diepte van watergangen (minimaal 1 meter bij laagste zomerpeil) of juist echt droogvallend (dus bijna altijd droogstaand, modderpoelen voorkomend);
- Natuurlijk peilbeheer;
- Voorkomen van aanleg van lange duikers; beduikeringen zijn alleen aanwezig ten behoeve van de infrastructuur (wegkruisingen en dammen) en niet uit ruimteoverwegingen;
- Een toename van verharding leidt tot compensatieplicht (het terugbrengen van water in of in de directe nabijheid van het plangebied).

Gemeente Maasdriel: Waterplan Bommelerwaard

Waterschap Rivierenland heeft samen met de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel een waterplan voor de stads- en dorpskernen in de Bommelerwaard. Zowel het bestuur van het waterschap als de beide gemeenteraden stemden in juni 2007 in met het waterplan en het bijbehorende maatregelenpakket. Tot en met 2015 worden de maatregelen uitgevoerd.

Belangrijke maatregelen in het waterplan zijn:

- Het aanleggen van meer open water, zodat regenwater beter opgevangen kan worden;
- Aanleg flauw aflopende oevers (zogenaamde natuurvriendelijke oevers). Deze bieden goede kansen voor planten en dieren en kunnen bovendien meer water bergen;
- Verbeteren en vergroten van duikers (grote buizen onder de weg die de ene sloot met de andere verbinden), zodat het water goed afgevoerd kan worden.
- Het beter doorspoelen van sloten. Stilstaand water is namelijk niet goed voor een gezond leefmilieu in de sloot;
- Afkoppelen van regenwater; gemeente koppelt relatief schone weg- en dakoppervlakken af van de riolering.

Samenwerking met waterbeheerder

Het concept- wijzigingsplan dient in het kader van het watertoetsproces door de gemeente Maasdriel te worden voorgelegd aan waterschap Rivierenland.

Kenmerken watersysteem

Het projectgebied is gelegen ten Noordoosten van de kern Heerewaarden, op een smalle landstrook die de Maas en de Waal van elkaar scheiden.

Bodem en grondwater

De bodem in het projectgebied bestaat uit rivierkleigronden, afgezet door zowel de Maas als de Waal. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) is hoog te noemen en ligt tussen 5 en 25 cm beneden maaiveld. De Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) ligt tussen 120 en 160 cm beneden maaiveld. Dit komt overeen met Grondwatertrap V.

Het plangebied, en de omgeving, kent mede door de aanwezigheid van een tweetal rivieren een sterke mate van kwel. Dit zorgt, met name in de wintermaanden, regelmatig voor drassige omstandigheden op het perceel.

Oppervlaktewater

De projectlocatie wordt omgeven door enkele smalle watergangen. Deze watergangen zorgen voor de eerste afwatering van het perceel. In het oostelijke deel van het

projectgebied bevindt zich een sterk begroeide waterpartij. Deze draagt in sterke mate bij aan de waterberging binnen het plangebied.

Zowel de Maas als de Waal bevinden zich binnen enkele honderden meters van het projectgebied.

Waterkering

Het projectgebied is gelegen nabij de primaire waterkeringen van de Maas en de Waal. Deze waterkering is in beheer bij Waterschap Rivierenland. De bescherming tegen overstroming en daarmee gepaard gaande bescherming van waterkeringen is van primair belang voor de bewoonbaarheid van het rivierengebied. Ter bescherming van de waterkering heeft het waterschap de Keur voor waterkeringen en wateren (geldend vanaf 1-1-2007) vastgesteld. Voor bepaalde activiteiten zijn binnen de beschermingzones van de waterkeringen gebod- en verbodsbepalingen van toepassing. De voorziene bebouwing valt echter buiten de buitenbeschermingszones van de waterkeringen.

Riolering

De huidige bebouwing in het plangebied is aangesloten op een conventioneel gemengde rioolstelsel. Dit wil zeggen dat huishoudelijk afvalwater en afvloeiend hemelwater van de daken via hetzelfde systeem worden afgevoerd naar de rioolwaterzuivering. Het hemelwater wat op de bebouwing valt wordt afgevoerd naar watergangen op het perceel. Deze afwatering zal in de toekomstige situatie zo blijven.

Water in relatie tot de gewenste ontwikkelingen

Het initiatief voorziet geen toename van het verharde oppervlak. Integendeel; Comgra BV is voornemens om het areaal verhard oppervlak in te perken. De kassen zullen worden gesloopt en tevens zal de verrommeling van het projectgebied worden weggenomen.

Op deze manier geeft de ontwikkeling een positieve impuls aan een meer natuurlijk watersysteem. Op deze manier zal de kans op waterbezwaar als gevolg van versterking van het terrein mogelijk afnemen. Dit wordt over het algemeen als verbetering gezien.

5.10 Conclusie

De milieuaspecten zijn geen belemmering voor de bestemmingsplanwijzing.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

Het onderhavige wijzigingsplan is het resultaat van het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid, zoals die opgenomen is in artikel 6.5.1. van het bestemmingsplan "Buitengebied, binnendijs deel". Door 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 nieuw bestemmingsplan.

6.2 Bestemming 'Niet-agrarische bedrijven'

Op het perceel gelegen binnen het plangebied van dit wijzigingsplan, dat is bestemd als 'Niet-agrarische bedrijven', zijn de voorschriften behorende bij deze bestemming zoals vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied, binnendijs deel" van overeenkomstige toepassing.

Door het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid zal de aanduiding 'tuincentrum' op het perceel aan de Voorneseweg 1 worden geschrapt en worden vervangen door de aanduiding 'handel, opslag van klimmaterialen, valbeveiligingssystemen en hekwerken'. De omvang van de bebouwing van het toegestane bedrijf mag niet meer bedragen dan 1200 m².

6.3 Bestemming 'Agrarisch gebied met landschaps- en cultuurhistorische waarden'

Op het perceel gelegen binnen het plangebied van dit wijzigingsplan, dat is bestemd als 'Agrarisch gebied met landschaps- en cultuurhistorische waarden', zijn de voorschriften behorende bij deze bestemmingen zoals vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied, binnendijs deel" van overeenkomstige toepassing.

Door het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid zal een gedeelte van het perceel dat nu de bestemming 'Niet-agrarische bedrijven' met de aanduiding 'tuincentrum' heeft vervangen worden door de bestemming 'Agrarisch gebied met landschaps- en cultuurhistorische waarden'.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De ontwikkeling dient financieel haalbaar te zijn. Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding van het planproces zijn er geen kosten voor de gemeente in exploitatieve sfeer. De toegelaten ontwikkelingen bevinden zich op particulier terrein en de ontwikkeling betreft een particulier initiatief.

8. CONCLUSIE

In dit hoofdstuk wordt kort samengevat wat de resultaten uit de voorgaande hoofdstukken zijn. Vervolgens wordt aangegeven wat dit (concreet) betekent voor het initiatief.

Comgra BV is voornemens om een bestaand pand aan de Voorneseweg 1 te Heerewaarden (gemeente Maasdriel) te wijzigen in een bedrijf dat gespecialiseerd is in klimmaterialen, valbeveiligingssystemen, hekwerken en dergelijke. In het vigerende bestemmingsplan van de gemeente Maasdriel heeft het bedrijf echter de aanduiding 'Tuincentrum'. Binnen deze aanduiding is een bedrijf dat is gespecialiseerd in klimmateriaal, valbeveiligingssystemen en hekwerken en dergelijk, niet toegestaan. Tevens krijgt het perceel, met het oog op hindercontouren, voor een gedeelte de bestemming 'Agrarisch gebied met landschaps- en cultuurhistorische waarden'. Doordat het bedrijf Comgra BV geen tuincentrum is zal een wijzigingsprocedure ex artikel 11 WRO gevoerd moeten worden.

Het nationale en provinciale beleid betekenen het volgende voor het initiatief van Comgra BV: het bedrijf hergebruikt een voormalig bedrijfslocatie, waar tot op heden een tuincentrum gevestigd was. De functie van het gebouw verandert niet: het blijft een 'Niet-agrarisch' bedrijf. De nadere aanduiding van 'tuincentrum' moet veranderen in 'handel, opslag van klimmaterialen, valbeveiligingssystemen en hekwerken'. De eigenaar heeft aangegeven om te werken aan de (groene) kwaliteit van de openbare ruimte, in overleg met de gemeente. Daarnaast geeft de Comgra BV aan de niet noodzakelijke (overige) bedrijfsbebouwing te slopen. Dit draagt bij aan de kwaliteit van de omgeving doordat er sprake is van ontstening. Dit draagt bij aan het gebiedseigen (landelijke) karakter.

De voorgestelde vormwijziging van het bestemmingsvlak is getoetst aan de voorwaarden, behorende bij de wijzigingsbevoegdheid, zoals deze vermeld zijn in artikel 6.5.1 van het bestemmingsplan 'Buitengebied, binnendijs gedeelte'. Doordat voldaan wordt aan alle voorwaarden, bestaan er geen belemmeringen voor het initiatief. Het is hierdoor mogelijk om door middel van een procedure ex artikel 11 WRO een ander bedrijf toe te staan binnen de bestemming 'Niet-agrarisch bedrijf'.

De milieuaspecten zijn geen belemmering voor de bestemmingsplanwijziging.

Regels

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDENDE BEPALINGEN	3
Artikel 1 - Van toepassing zijnde voorschriften	3
Artikel 2 - Aanvullende bepalingen	4
Artikel 3 - Slotbepaling	5

1. INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1 - Van toepassing zijnde voorschriften

Op het onderhavige bestemmingsplan 'Buitengebied, wijziging 2008 Voorneseweg' zijn de relevante bepalingen van:

- het bestemmingsplan "Buitengebied, binnendijks deel", zoals gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 22 februari 2006 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 17 oktober 2006;

behoudens de ter plaatse aangegeven aanduiding 'Tuincentrum' welke zal worden geschrapt en vervangen door de aanduiding 'handel, opslag van klimmaterialen, valbeveiligingssystemen en hekwerken', waar in afwijking van de in artikel 6.2 opgenomen staat van niet-agrarische bedrijven, uitsluitend het hierna volgende bedrijf op het genoemde is adres toegestaan:

Straatnaam	nr	kaart	bedrijfstype	omvang
Voorneseweg Heerewaarden	1	HOkvh	handel, opslag van klimmaterialen, valbeveiligingssys- temen en hekwerken.	1200 m ²

en een gedeelte van de bestemming Niet-agrarische bedrijven zal gewijzigd worden in de bestemmingen 'Agrarisch gebied met landschaps- en cultuurhistorische waarden' en 'Water'.

Artikel 2 - Aanvullende bepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

kaart: de bij het besluit door het college van Burgemeester en Wethouders tot vaststelling van het plan behorende en als zodanig gewaarmerkte kaart 211x02603-pk1.

Artikel 3 - Slotbepaling

Deze planregels worden aangehaald als: Wijzigingsplan 'Buitengebied, binnen dijks deel, Voorneseweg1'.

Behoort bij het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Maasdriel d.d. tot vaststelling van het wijzigingsplan 'Buitengebied, wijziging 2008 Voorneseweg'.

Mij bekend,

de secretaris.

