

'Aalst, Maasdijk 142'

BESTEMMINGSPLAN
TOELICHTING

Maart 2020

- Inclusief wijzigingen augustus 2020-



Titel : 'Aalst, Maasdijk 142'

Gemeente : Zaltbommel

Gewijzigd vastgesteld
door het College d.d. : 29 september 2020

Ontwerp : 23 Maart 2020

Kenmerk : NL.IMRO.0297.BGBBPW20200012-VS02

Auteur : F.G.P. Savelkouls MSc.
Buro Cours: Adviesburo voor
ruimtelijke ontwikkeling

-INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING.....	7
1.1	AANLEIDING EN DOEL.....	7
1.2	LIGGING EN KADASTRALE BEGRENZING.....	8
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	10
2.	HET PROJECT	12
2.1	GEBIEDSANALYSE	12
2.2	UITGANGSPUNTEN LOCATIE	13
3.	BELEID.....	14
3.1	RIJKSBELEID	14
3.2	PROVINCIAAL BELEID	14
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	15
4.	RUIMTELIJKE EN MILIEUKUNDIGE ASPECTEN	17
4.1	FLORA EN FAUNA	17
4.2	ARCHEOLOGIE	18
4.3	CULTUURHISTORIE.....	18
4.4	TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR.....	19
4.5	MOBILITEIT EN PARKEREN.....	19
4.6	BODEM	20
4.7	GELUID.....	20
4.8	LUCHTKWALITEIT	20
4.9	EXTERNE VEILIGHEID	21
4.10	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	22
4.11	VORMVRIJE MER-BEOORDELING.....	22
4.12	NIET GESPRONGEN EXPLOSIEVEN	23
5.	WATERPARAGRAAF	24
5.1	BELEID	24
5.2	ALGEMENE WATERHUISHOUDKUNDIGE SITUATIE	24
5.3	BEOOGDE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	27
5.4	CONCLUSIE	28
6.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	30
7.	JURIDISCHE PLANOPZET	31
7.1	INLEIDING	31
7.2	BESTEMMINGEN.....	31
7.3	VERBEELDING.....	31
7.4	BESTEMMINGEN.....	31
8.	DE PROCEDURE.....	33
8.1	REACTIES VOOROVERLEG.....	33
8.2	PROCEDURE	33
BIJLAGEN.....		35
	BIJLAGE 1 VERKENNEND BODEMONDERZOEK	36
	BIJLAGE 2 WATERTOETS	37

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Op het planperceel aan de Maasdijk 142, 5308 JG, in Aalst is in het verleden een veehouderij gevestigd geweest. De bedrijfsactiviteiten zijn al een tijd geleden gestaakt en de agrarische bedrijfsbebouwing is vrijwel geheel verwijderd. Op de planlocatie zijn in de huidige situatie een woonhuis en een schuur aanwezig. Het woonhuis wordt gebruikt als burgerwoning. De initiatiefneemster wenst de woning te verkopen als burgerwoning.

De locatie beschikt volgens het bestemmingsplan Buitengebied Zaltbommel uit 2014 over de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Het gebruik van een woonhuis als burgerwoning is in strijd met de agrarische bestemming. Er is geen sprake meer van een bijbehorend agrarisch bedrijf. De omliggende voormalige agrarische bedrijfslocaties hebben reeds een woonbestemming. Hervestiging van een agrarisch bedrijf ligt daarom niet meer in de rede. De initiatiefneemster wenst via de wijzigingsbevoegdheid van artikel 4.7.4. de bestemming te wijzigen in een woonbestemming. Met de beoogde functiewijziging ontstaat een passend planologisch kader voor het bestaande gebruik. Er worden geen nieuwe bouwwerken opgericht en er vinden geen sloopwerkzaamheden plaats.

In de voorbereiding van het geldende bestemmingsplan Buitengebied is de gemeente reeds voornemens geweest om de bestemming te wijzigen in een woonbestemming. Op initiatief van de toenmalige bewoners is deze wijziging niet doorgevoerd en is de agrarische gebiedsbestemming behouden.

Voor de gewenste functiewijziging is medewerking van de Gemeente Zaltbommel noodzakelijk. Het College van Burgemeester en Wethouders heeft per Collegevergadering van 26 november 2019 besloten dat ze in principe en onder voorwaarden bereid is om medewerking te verlenen aan de voorgenomen functiewijziging.

1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

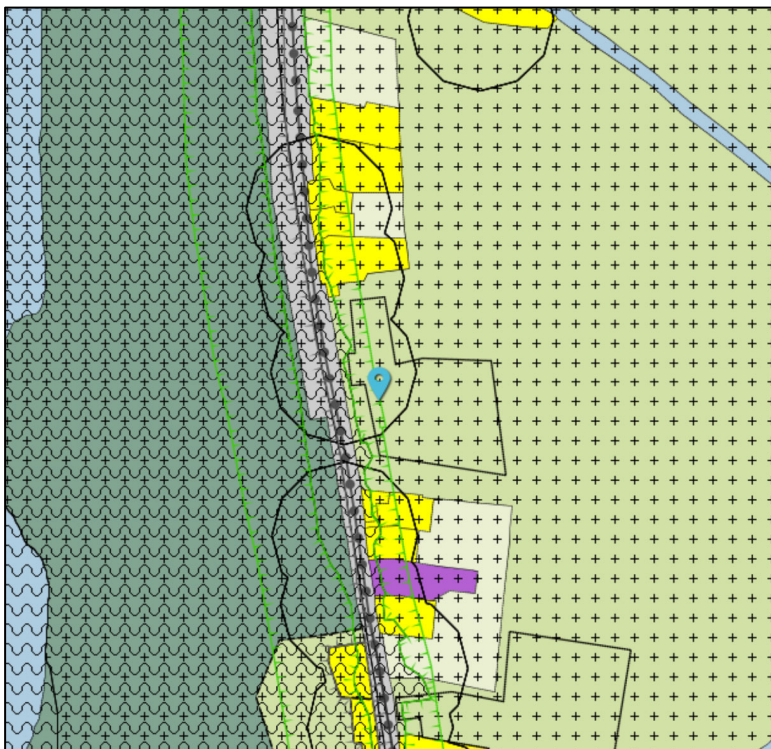
De planlocatie bevindt zich in het buitengebied van Zaltbommel, ten noorden van de kern Aalst en direct ten oosten van de Neswaarden. Kadastraal is de locatie bekend als Brakel, sectie L, nummers 121 (deels), 122, 1185 (deels). Op de onderstaande kaarten wordt de bestaande situatie van het plangebied en de kadastrale begrenzing weergegeven.



Figuur 1 Kadastrale situatie Maasdijk 142: Brakel L, nrs 121 (deels), 122, 1185 (deels) (Kadaster 2019)



Figuur 2 Plangebied Maasdijk 142 luchtfoto

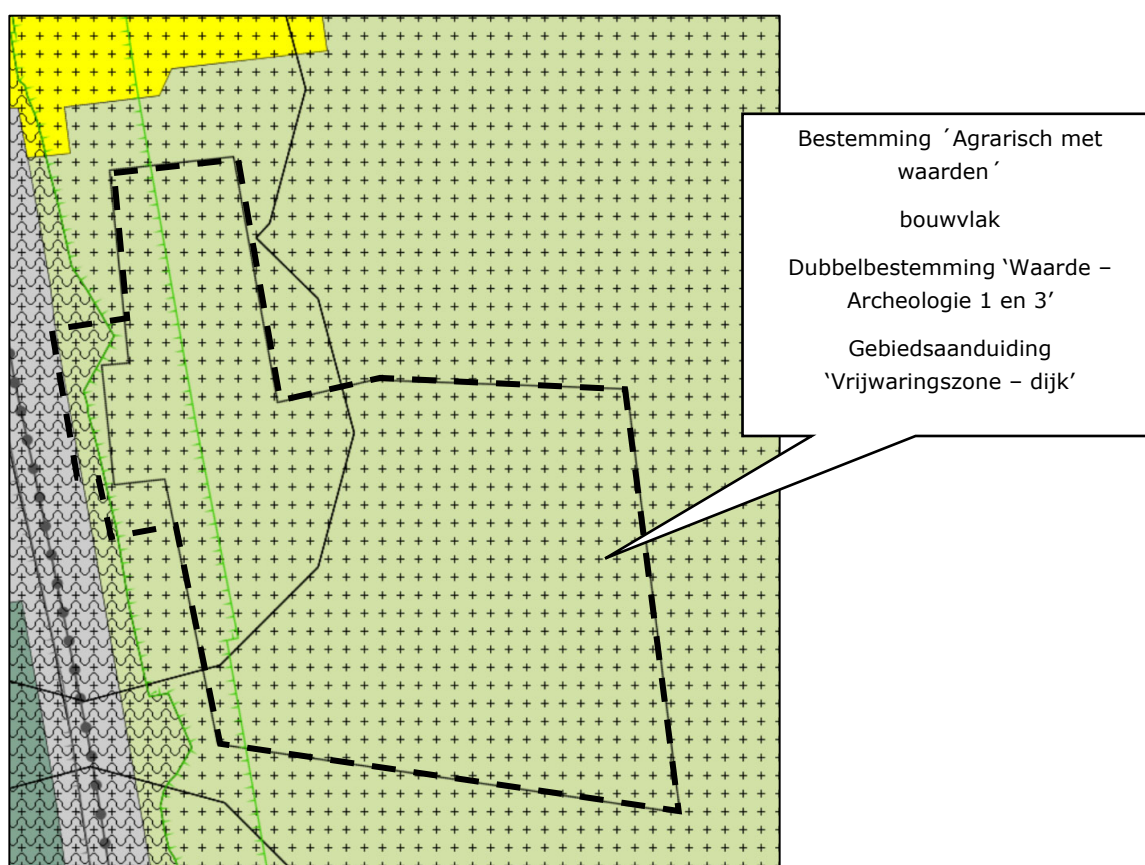


Figuur 3 Omgevingsfuncties plangebied (ruimtelijkeplannen.nl 2019)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse is het bestemmingsplan Buitengebied Zaltbommel vastgesteld op 17 september 2014 van kracht. Ter plaatse geldt de bestemming 'Agrarisch met waarden'. De gronden zijn bestemd voor de ontwikkeling van een grondgebonden agrarisch bedrijf in samenhang met de bescherming van de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden. De planlocatie beschikt over een bouwvlak van ca 0,7 hectare. Ter hoogte van de planlocatie gelden tevens de archeologische gebiedsbestemmingen 'Waarde- Archeologie 1' en 'Waarde- Archeologie 3' voor de bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden in de ondergrond. Ter hoogte van de bestaande bebouwing geldt de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone- dijk' (artikel 44.9). Ter hoogte van deze aanduiding geldt een omgevingsvergunningplicht voor de uitvoering van bouwwerkzaamheden. Dit ter bescherming van de naastgelegen primaire waterkering.

De functiewijziging vindt plaats binnen de bestaande bebouwing. Er vinden geen sloop- of bouwwerkzaamheden plaats.



Figuur 4 Bestemming plangebied (ruimtelijkeplannen.nl 2019)

Op basis van artikel 4.7.4 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor wijziging van de bestemming in een woonbestemming.

4.7.4 Wijziging naar wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het wijzigen van een bouwvlak in de bestemming '[Wonen](#)', onder de voorwaarden dat:

- omliggende bedrijven niet worden belemmerd;
- de agrarische bedrijfsactiviteiten blijvend worden gestaakt;

- c. de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt, met dien verstande dat 60% van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen mag worden teruggebouwd in de vorm van bijbehorende bouwwerken bij de woning tot een maximale oppervlakte van 200 m²;
- d. voor de overige bouw- en gebruiksregels wordt aangesloten bij de regels, zoals die van toepassing zijn op de bestemming '[Wonen](#)';
- e. het aantal woningen niet toeneemt;
- f. overige niet tot de woonfunctie behorende gronden worden bestemd als '[Agrarisch met waarden](#)' zonder bouwvlak.

Ten noorden en ten zuiden van de planlocatie bevinden zich meerdere voormalige agrarische woonboerderijen met een woonbestemming. De beoogde woonfunctie past in de functionele structuur van de omgeving. Het meest nabij gelegen bedrijf in de omgeving van de beoogde woning bevindt zich op een afstand van meer dan 100 meter van de gevel van de woning aan de Maasdijk 136 (aannemersbedrijf). Er is voldoende afstand tot omliggende bedrijven.

Het agrarische bedrijf ter plaatse is reeds beëindigd. Op de locatie bevindt zich een woonhuis met een bijgebouw (ca 80m²). In samenhang met de beoogde functiewijziging wordt het agrarische bouwvlak met bijbehorende bouwrechten omgevormd tot een woonbestemming. Voor de bouw- en gebruiksregels wordt aangesloten bij de regels zoals die van toepassing zijn binnen de bestemming 'Wonen' (artikel 26) van het geldende bestemmingsplan Buitengebied.

Hervestiging van een agrarisch bedrijf ter plaatse is hiermee niet meer mogelijk. De agrarische gebiedsbestemming blijft behouden voor de gronden die buiten de nieuwe woonbestemming vallen. Het aantal woningen neemt niet toe.

2. HET PROJECT

2.1 Gebiedsanalyse

Het plangebied bevindt zich aan de noordzijde van de bebouwde kom van Aalst, ten oosten van de Afgedamde Maas langs de Neswaarden. De Neswaarden hebben een bijzondere ecologische waarde. De oorspronkelijke agrarische functie van de gronden langs de Maasdijk heeft in de loop der jaren grotendeels plaatsgemaakt voor een woonfunctie. Het planperceel wordt begrensd door de Maasdijk met aanliggende woonbebouwing en open agrarisch productiegrond aan de oostelijke zijde.

De planlocatie wordt aan de westzijde ontsloten via de Maasdijk. De Maasdijk bestaat ter hoogte van de planlocatie uit een smalle lokale weg zonder wegmarkering en zonder gescheiden fiets- of wandelpad. Ter hoogte van de planlocatie geldt een maximumsnelheid van 60km/uur. De Maasdijk sluit via de kern Aalst, de Maas-Waalweg en de N322 (van Heemstraweg) aan op de lokale en regionale wegstructuur.



Figuur 5 Ligging plangebied

2.2 Uitgangspunten locatie

- Het huidige bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 0,7 hectare;
- Ter plaatse zijn een woonhuis (ca 100m²) en een schuur (ca 70m²) aanwezig. De oorspronkelijke agrarische bebouwing is sinds de jaren '90 niet meer aanwezig;
- Met de functiewijziging wordt het planologische kader in overeenstemming gebracht met het bestaand gebruik. De wijziging gaat uit van de bestaande bebouwing. Er vinden geen bouw- of sloopwerkzaamheden plaats;
- In de directe omgeving van de planlocatie bevinden zich voornamelijk burgerwoningen. De meest nabij gelegen woningen liggen op een afstand van ca 20 meter van het bouwvlak. De locatie bevindt zich aan het ecologisch waardevolle en waterrecreatiegebied Neswaarden. De locatie biedt zeer weinig perspectief voor de vestiging van een nieuw agrarisch bedrijf. Agrarisch hergebruik biedt geen toekomstperspectief;
- In de directe omgeving bevinden zich overwegend burgerwoningen. Binnen een straal van 100 meter van de planlocatie bevinden zich geen bedrijven. Er is in het kader van milieuzonering sprake van een ruimte afstand tussen het planperceel en omliggende bedrijfsfuncties. Ten noorden en zuiden van de planlocatie zijn reeds burgerwoningen aanwezig. De woonfunctie leidt niet tot belemmeringen voor omliggende bedrijven;
- Na de beoogde functiewijziging resteert een woonbestemming die wat betreft afmetingen aansluit op de omgeving. Het resterende deel van het agrarische bouwvlak vervalt. De agrarische gebiedsbestemming blijft voor dit deel gehandhaafd. De bouw- en gebruiksregels zijn gebaseerd op de regels voor 'Wonen' (artikel 26) uit het vigerende bestemmingsplan Buitengebied.



Figuur 6 Aanzicht planlocatie vanaf Maasdijk

3. BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is vastgesteld op 13 maart 2012. De SVIR geeft een integraal kader voor de Rijksdoelen en de nationale belangen op het gebied van ruimte en mobiliteit en vervangt onder meer de Nota Ruimte. Het beleidskader schetst de doelen, belangen en opgaven van het Rijk tot 2028 en de ambities tot 2040. Uitgangspunt van de SVIR is om ruimtelijke ordening te decentraliseren en regelgeving zo veel mogelijk te vereenvoudigen. De SVIR concentreert zich op (slechts) 13 nationale belangen die worden weergegeven in de Nationale ruimtelijke hoofdstructuur. De Rijksdoelstellingen voor de woningmarktontwikkeling bestaan uit het streven naar voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking is overgelaten aan provincies en de (samenwerkende) gemeenten. De nationale belangen uit het SVIR- belangen worden juridisch beschermd via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Conclusie

Het initiatief heeft geen betrekking op één van de Rijksbelangen die zijn opgenomen in de SVIR. Het initiatief past dan ook binnen de beleidskaders van de SVIR.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 maakt de ladder voor duurzame verstedelijking onderdeel uit van de SVIR. Op basis van artikel 3.1 lid 6 Bro dient een nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren op welke wijze er toepassing is gegeven aan de voorwaarde van duurzaam ruimtegebruik. Op deze manier wordt een zorgvuldige en transparante afweging bij ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd en wordt de aanwezige ruimte in stedelijk gebied optimaal benut. Een stedelijke ontwikkeling is gemotiveerd als (artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro): 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Met het toekennen van een woonfunctie aan een bestaande bedrijfswoning is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening. De Ladder voor Duurzame verstedelijking is voor onderhavig project niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

Gelderse omgevingsvisie

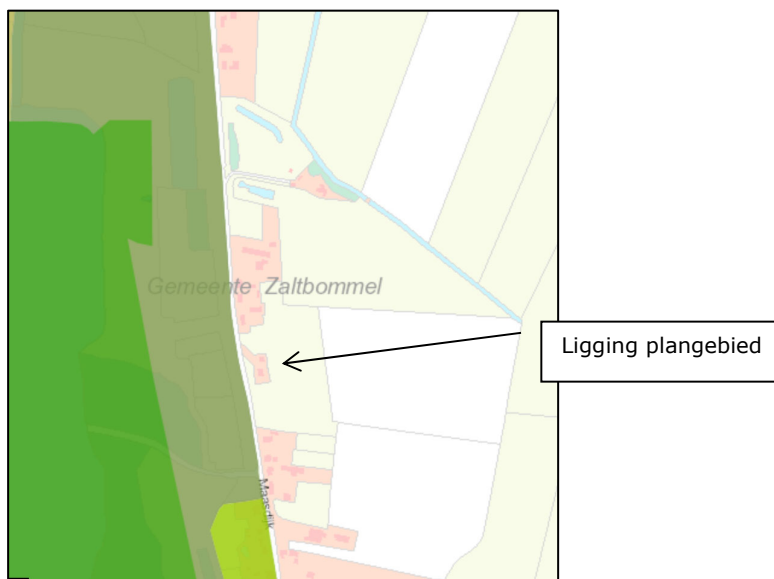
In maart 2019 is de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland met de daarbij behorende omgevingsverordening vastgesteld. De omgevingsvisie en de omgevingsverordening worden periodiek geactualiseerd. De omgevingsvisie beschrijft de ambities van de provincie op het gebied van verkeer, water, natuur en ruimtelijke ordening. De provinciale hoofddoelen zijn vertaald in de centrale hoofddoelen: gezond, veilig, schoon, welvarend. Vanuit deze doestellingen zijn zeven ambities geformuleerd voor de thema's: energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid economisch vestigingsklimaat en het woon- en leefklimaat.

De provincie streeft een vitaal platteland na met een open landschap, concentratie van bebouwing binnen bestaand stedelijk gebied en hergebruik van bestaande bebouwing.

Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Bestemmingsplannen die voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling dienen aan te tonen dat wordt voldaan aan een zorgvuldige locatieafweging. Op basis van regionaal woonbehoefteonderzoek hebben de gemeenten afspraken gemaakt over de lokale woningbouwopgave. Om regionale overcapaciteit te kunnen voorkomen, bouwen de kernen primair voor de opvang van de eigen bevolkingsgroei.

Plangebied

Het recreatiegebied de Neswaarden ten westen van de planlocatie maakt onderdeel uit van het GNN (Gelders Natuur Netwerk). Aangrenzend aan de GNN bevinden zich een aantal Groene Ontwikkelingszones (GO). De beoogde ontwikkeling betreft een extensivering van de gebruiksmogelijkheden ter plaatse en heeft geen invloed op de natuurlijke waarden van de Neswaarden.



Figuur 7 Ligging plangebied (Omgevingsvisie Gaaf Gelderland)

Het hergebruiken van een voormalige agrarische bedrijfswooning als burgerwoning past binnen de beleidsuitgangspunten van de provincie. Er is geen sprake van een grootschalig initiatief of een ontwikkeling met grote ruimtelijke invloed.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie buitengebied Zaltbommel 2012

Het uitgangspunt van de structuurvisie is het behouden en versterken van de karakteristieke ruimtelijke structuur van het gebied in combinatie met het versterken van de economische vitaliteit. Het plangebied bevindt zich binnen het gemengd landelijk gebied. Functieverandering van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar een woonfunctie draagt bij aan het behoud van de economische vitaliteit van het buitengebied.

Ten aanzien van functiewijzigingen van agrarische bedrijven naar een woonbestemming is in 2017 het beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing (VAB) in het buitengebied vastgesteld. Hierbij is van belang dat de functiewijziging niet leidt tot beperkingen voor omliggende bedrijven, past binnen de landschappelijke structuur van de omgeving en dat de locatie niet meer voor agrarisch gebruik in aanmerking komt.

De beoogde functiewijziging van een woonhuis (bestaande voormalige bedrijfswoning) met bijgebouw in een gebied met een woonfunctie past in de uitgangspunten van de structuurvisie. Met de wijziging vindt een extensivering plaats van gebruiks- en bouw mogelijkheden.

4. RUIMTELIJKE EN MILIEUKUNDIGE ASPECTEN

In hoofdstuk 4 staan op hoofdlijnen de belangrijkste ruimtelijke en milieukundige randvoorwaarden beschreven.

4.1 Flora en fauna

De soortenbescherming is in Nederland sinds 1 januari 2017 geregeld in de Wet Natuurbescherming, voorheen de Flora- en Faunawet. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende beschermde diersoorten, planten en houtopstanden. Met de Wet natuurbescherming worden de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet vervangen.

Uitgangspunt van de Wet natuurbescherming is dat handelingen die leiden tot (opzettelijke) verstoring of schade aan leefgebieden van beschermde soorten zijn verboden. De beschermde soorten bestaan uit de soorten die op grond van de Europese Habitatrichtlijn en het verdrag van Bern/ Bonn worden beschermd (artikel 3.5 Wn). Conform artikel 12 van de Habitatrichtlijn geldt voor deze soorten, dat ook het onopzettelijk beschadigen of vernielen van de in gebruik zijnde voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van beschermde soorten is verboden. Voor een aantal soorten geldt een specifieke gedragscode.

Alle vogels worden op basis van de Europese Vogelrichtlijn beschermd en zijn in de Wn opgenomen in artikel 3.1 Wn. Voor alle vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten of eieren opzettelijk beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan.

Provinciale Staten kunnen bij verordening vrijstelling of ontheffing verlenen van de verbodsbepalingen. Bij het verlenen van een ontheffing of het geven van een vrijstelling moet worden voldaan aan de vereisten als omschreven in artikel 16 van de Habitatrichtlijn.

Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen is een algemene zorgplicht van toepassing. Schade aan flora en fauna dient op basis van deze zorgplicht in alle gevallen zoveel mogelijk te worden voorkomen.

Planlocatie

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient de aanvrager te waarborgen dat de uitvoering van het project geen nadelige gevolgen heeft op beschermde soorten of natuurgebieden. De functiewijziging betreft uitsluitend een ander gebruik van de bestaande bebouwing. Er zullen in de nieuwe situatie geen sloopwerkzaamheden plaatsvinden of struiken of bomen worden gerooid. Het uitvoeren van een verkennend flora- en faunaonderzoek naar de aanwezigheid van beschermde soorten is niet noodzakelijk. Eventueel aanwezige beschermde soorten waaronder vogels, vleermuizen, vissen en ongewervelden worden als gevolg van de functiewijziging niet verstoord. Ook in de nieuwe situatie dient aan de algemene zorgplicht te worden voldaan. Door de functiewijziging vindt een extensivering plaats van het gebruik. Er zijn geen significante effecten op omliggende beschermde natuurgebieden (waaronder Natura- 2000 en Natuurnetwerk Nederland) te verwachten.

4.2 Archeologie

De bescherming van archeologisch erfgoed is sinds de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in 2007 hoofdzakelijk de verantwoordelijkheid van de gemeente. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet (1-7-2016). Sindsdien is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld, die in 2021 in werking zal treden. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. De Wamz is een wijzigingswet en omvat een wijziging van de Monumentenwet 1988, de Wet Milieubeheer, de Ontgrondingenwet en de Woningwet, op grond waarvan overheden onder andere bij bodemingrepen verplicht rekening moeten houden met het behoud van archeologische waarden.

Op 7 juli 2011 heeft de gemeente eigen archeologisch beleid vastgesteld. Dit beleid is opgenomen in het geldende bestemmingsplan Buitengebied Zaltbommel uit 2014.

Planlocatie

Ter hoogte van het plangebied geldt een archeologische dubbelbestemming (Archeologie-1). Er vinden op het perceel geen grondwerkzaamheden plaats. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.3 Cultuurhistorie

Ten aanzien van de bescherming van cultuurhistorische waarden vindt er steeds meer een verschuiving plaats van verantwoordelijkheden van het Rijk naar gemeenten. Hiermee wordt de koers die met de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg 2009 (MoMo) is ingegaan verder doorgezet. De moderne monumentenzorg heeft twee uitgangspunten: van objectgericht naar omgevingsgericht en van conserverend naar ontwikkelend. Dit vertaalt zich in een beleid met minder regels, het meewegen van cultuurhistorische belangen in de ruimtelijke ordening en meer mogelijkheden voor het herbestemmen van gebouwen.

Sinds de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening van 1 januari 2012, dienen cultuurhistorische en archeologische waarden te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Rijksbelang

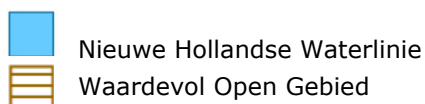
Volgens het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (geconsolideerde versie 1 jan 2017) is het plangebied niet gelegen in een gebied waarvoor een bijzonder cultuurhistorisch Rijksbelang geldt.

Ter hoogte van het plangebied bevinden zich volgens de Atlas leefomgeving geen rijksmonumenten of bijzondere aardkundige waarden.

Belangen Provincie

De provincie heeft in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) regels voor het veiligstellen van het cultureel erfgoed opgesteld. De belangrijkste cultuurhistorische waarden zijn vastgelegd binnen de Omgevingsverordening Gelderland. Volgens de planologische begrenzing in de Omgevingsverordening Gelderland uit 2019 bevindt het plangebied zich buiten gebieden met een bijzondere cultuurhistorische waarde (Waardevol open gebied, NHW, Nationaal landschap, Romeinse Limes).

Ter hoogte van het plangebied of in de directe omgeving bevinden zich geen overige elementen van bijzondere cultuurhistorische waarde zoals beschermde stads- en dorpsgezichten, Rijksmonumenten, Archeologische monumenten of buitenplaatsen.



Figuur 8 Uitsnede Omgevingsverordening Gelderland (geconsolideerd dec 2018)

4.4 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals riolering en andere nutsvoorzieningen (gas, water, elektra). De woning is reeds aangesloten op de bestaande infrastructuur.

In de omgeving zijn geen overige zakelijke rechtsstroken gesitueerd in verband met de aanwezigheid van (ondergrondse) kabels en/of leidingen die planologische bescherming behoeven. Voor aanvang van de werkzaamheden zal een KLIC- melding worden gedaan.

4.5 Mobiliteit en parkeren

In de omgeving zijn voornamelijk burgerwoningen aanwezig. De planlocatie wordt aan de westzijde ontsloten via de Maasdijk. Dit is een lokale weg met een doorvoerende functie en ter hoogte van het plangebied geldt een maximumsnelheid van 60km/uur.

De Maasdijk sluit via de kern Aalst, de Maas- Waalweg en de N322 (van Heemstraweg) aan op de lokale en regionale wegstructuur (zie tevens paragraaf 2.1).

Parkeren vindt ook in de nieuwe situatie plaats op eigen perceel. Ter hoogte van de woning is voldoende ruimte voor het parkeren van minimaal 2 voertuigen op eigen perceel. Ontsluiting van de woning vindt plaats via de bestaande inrit op de Maasdijk.

4.6 Bodem

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient inzichtelijk gemaakt te worden of de milieu hygiënische gesteldheid van de bodem ter plaatse geschikt is voor het beoogde gebruik. De Woningwet staat niet toe dat er gebouwd wordt op verontreinigde grond.

Planlocatie

De planlocatie is gelegen op een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Om aan te kunnen tonen of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik is in november 2019 door Bakker Milieuadviezen een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Tevens is een asbestonderzoek uitgevoerd in de licht puinhoudende grond ter plaatse door Adcim BV. Het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 1 van dit plan. Naar aanleiding van opmerkingen van de Omgevingsdienst d.d. 25 februari 2020 is het bodemrapport in maart 2020 aangevuld en is aanvullend onderzoek door middel van aanvullende boringen uitgevoerd naar de aanwezigheid van PFAS.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat de bodemkwaliteit geen belemmering of beperking vormt voor het gebruik van de grond als woonbestemming.

4.7 Geluid

Geluid is van belang vanwege mogelijke geluidsoverlast van wegverkeer. De geluidsbelasting op gevels van nieuwe gevoelige objecten mag in beginsel op grond van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden. Akoestisch onderzoek naar verkeerslawaaï is noodzakelijk indien binnen de geluidzones van spoor- of verkeerswegen sprake is van projectie van geluidsgevoelige bebouwing. Uitgezonderd hierop zijn woonerven, 30 km zones en op basis van een geluidsniveaukaart gedezoneerde wegen.

De planlocatie bevindt zich binnen de invloedssfeer van de Maasdijk. De Wet geluidhinder maakt geen onderscheid tussen bedrijfswoningen en burgerwoningen. De functiewijziging vindt plaats binnen bestaande bebouwing. De akoestische situatie blijft gelijk.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor de functiewijziging ten aanzien van het milieuaspect wegverkeersgeluid.

4.8 Luchtkwaliteit

Voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen moeten aan luchtkwaliteitsnormen voldoen (artikel 5.16 Wet milieubeheer). Via de wet worden mensen tegen negatieve gevolgen van luchtverontreiniging beschermd. Hiervoor zijn getalsmatige grenswaarden opgenomen (titel 5.2 Wm) voor een aantal luchtverontreinigende stoffen.

Voor bepaalde projecten is vastgesteld dat deze Niet In Betekenende Mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Wanneer een project minder dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂) uitstoot, mag het zonder verdere toetsing aan de grenswaarden worden uitgevoerd. De 3% grens komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

De beoogde functiewijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning leidt niet tot een overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ en NO₂. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

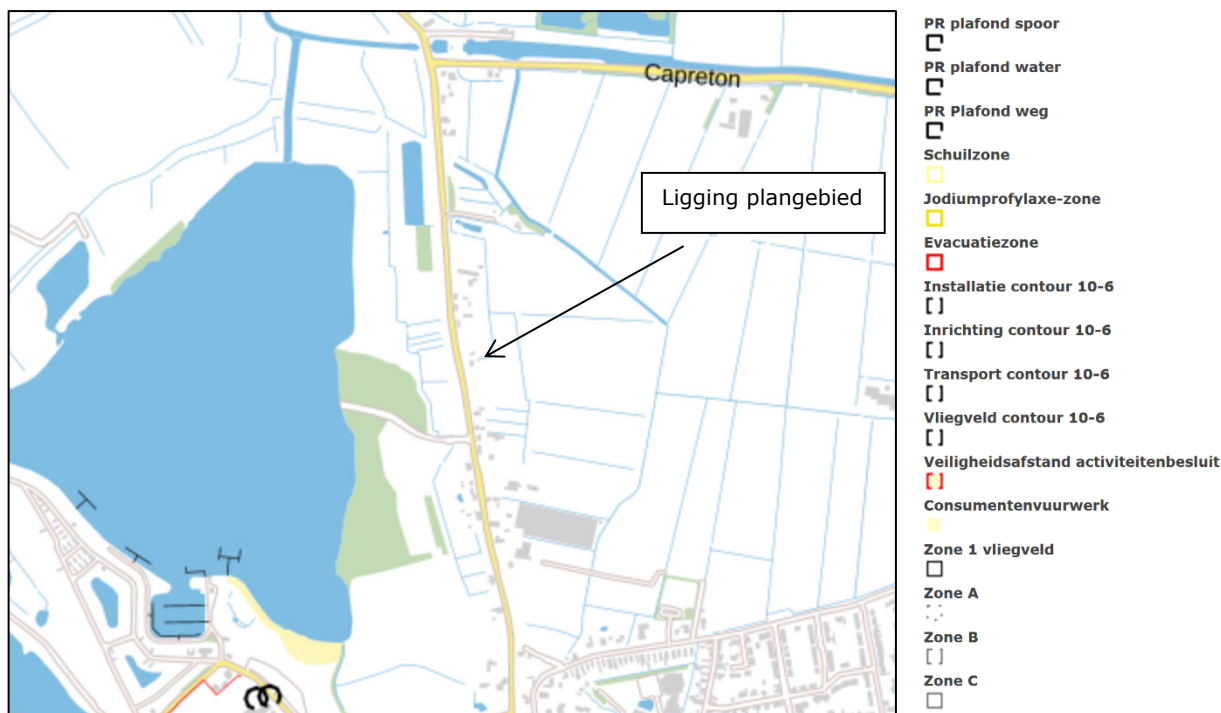
4.9 Externe veiligheid

Het doel van het externe veiligheidsbeleid is het beheersen van risico's door opslag en transport van milieugevaarlijke stoffen afkomstig van industriële activiteiten. Tot risicobronnen behoren inrichtingen en transportroutes waar grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen aanwezig zijn en luchthavens. Het wettelijk kader voor de beoordeling van risico's van transport van gevaarlijke stoffen is vastgelegd in de 'Besluit externe veiligheid transportroutes' en de 'Regeling Basisnet'. Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het belangrijkste toetsingskader. Voor transport via buisleidingen geldt het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen'. In het externe veiligheidsbeleid zijn normen voor het Plaatsgebonden Risico (PR) en het Groepsrisico (GR) opgenomen. Op basis van het Registratiebesluit externe veiligheid en de Wet milieubeheer moeten risicobronnen inzichtelijk worden gemaakt. Het risicoregister wordt gepubliceerd door middel van een digitale risicokaart.

Het uitgangspunt van het externe veiligheidsbeleid is het ruimtelijk scheiden van risicobronnen en kwetsbare objecten. Zonering vindt plaats door middel van veiligheidsafstanden op basis van berekende risico's of te verwachten effecten bij calamiteiten.

Een functiewijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning is geen activiteit met een veiligheidsrisico voor de omgeving.

Een woning is binnen het externe veiligheidsbeleid aangemerkt als een gevoelige bestemming. Volgens de Nationale Risicokaart en de Atlas Leefomgeving van de Provincie Gelderland bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen objecten of terreinen met een extern veiligheidsrisico die een belemmering vormen voor het plan. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen inrichtingen die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes, Besluit externe veiligheid Buisleidingen of de Regeling Basisnet.



Figuur 9 Uitsnede risicokaart Nederland

4.10 Bedrijven en milieuzonering

Voor een goede ruimtelijke ordening dient er voldoende afstand te bestaan tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies. In de VNG- handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 staan richtafstanden opgenomen voor het toetsen van ruimtelijke ontwikkelingen. De richtafstanden geven een algemene indicatie van de te verwachten milieubelasting per bedrijfscategorie. Van de algemene richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken wanneer milieuonderzoek naar de specifieke situatie een andere mate van milieubelasting aantoonst.

Planlocatie

In het kader van de omgekeerde werking dient voor de planlocatie getoetst te worden of het toevoegen van een woonfunctie kan leiden tot een beperking voor omliggende bedrijven. Gezien de ligging van de locatie in een bestaand woonlint en de afstand tot omliggende bedrijven (>100m), is nader onderzoek niet nodig. Met de beoogde ontwikkeling wordt voldaan aan de richtafstanden voor functiescheiding. Hiermee kan ervan uit worden gegaan dat ook in de nieuwe situatie ter hoogte van de woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat. In het kader van de omgekeerde werking levert de nieuwe functie geen beperkingen op voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

4.11 Vormvrije MER-beoordeling

Het Besluit tot wijziging van het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht (reparatie en modernisering milieueffectrapportage) (Staatsblad 102, jaargang 2011) zijn op 28 februari 2011 gepubliceerd. Deze reparatie van het Besluit milieueffectrapportage was nodig door het arrest van het van de EU van 15 oktober 2009 (Commissie tegen Nederland, zaak C-255/08).

Het Besluit milieueffectrapportage kende een systeem van absolute drempelwaarden. Het systeem van absolute drempelwaarden bood in de praktijk vanwege de duidelijkheid grote voordelen. Gebleken is echter, dat het onmogelijk is om de drempelwaarden zo te formuleren dat rekening wordt gehouden met alle criteria van bijlage III van de richtlijn, zoals bijv. cumulatie, en daarbij te garanderen dat onder die drempelwaarde geen sprake kan zijn van aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu.

Dit betekent dat de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst van het Besluit mer een indicatief karakter krijgen. Op grond van artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht dient het bevoegd gezag zijn keuze om géén mer-beoordeling te maken voor een activiteit die beneden de drempelwaarde valt, te motiveren in de overwegingen van het moeder-besluit. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan geen vereisten voor de vorm, maar wel voor de inhoud.

Ingeval de vormvrije m.e.r.-beoordeling als resultaat heeft dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten moet die conclusie door het bevoegd gezag worden opgenomen in de tekst van het uiteindelijke besluit in de moederprocedure.

Planspecifiek

Het wijzigingsplan maakt de functiewijziging naar een woonbestemming mogelijk. Deze ontwikkeling valt onder een activiteit opgenomen in bijlage II van het Besluit m.e.r. In deze bijlage zijn ook drempelwaarden opgenomen. De activiteit blijft qua omvang en oppervlakte ver onder de drempelwaarden. Om de milieugevolgen ten gevolge van de geplande ontwikkeling in beeld te brengen zijn diverse onderzoeken verricht. De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in de andere paragrafen van dit hoofdstuk.

Conclusie

De conclusie is dat geen milieueffectbeoordeling behoeft te worden opgesteld gelet op de kenmerken van de activiteit en de mate van de kwetsbaarheid van het milieu waarin het plangebied is gelegen en het gebied waarop het effect zou kunnen hebben.

4.12 Niet gesprongen explosieven

Op een onbekend aantal plaatsen in Nederland liggen nog bommen, granaten en andere munitie uit de Tweede Wereldoorlog. Tot op heden worden bij grond- en waterwerkzaamheden nog nagenoeg dagelijks conventionele explosieven gevonden. Onder Conventionele Explosieven wordt verstaan: elk explosief dat niet als geïmproviseerd, nucleair, biologisch of chemisch kan worden aangemerkt. Voorheen werden CE ook wel aangeduid als Niet Gesprongen Explosieven. Volgens een mondiale, militaire inschatting is van al het materieel dat gedurende de Tweede Wereldoorlog (1940-1945) verschoten of afgeworpen is, ondergronds 10% en onder water 15% niet tot ontploffing gekomen. Wanneer deze explosieven bij werkzaamheden worden aangetroffen, kunnen deze gevaar opleveren voor de publieke veiligheid. Daarnaast kunnen deze vondsten een zware belasting voor het milieu vormen.

Planspecifiek

Uit de Explosievenkanskaart Bommelerwaard van 10 juni 2016 blijkt dat het plangebied niet verdacht is voor wat betreft aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven. Zie hiervoor onder de uitsnede CE-Bodembelastingskaart Bommelerwaard.



Figuur 10 Uitsnede CE-Bodembelastingskaart Bommelerwaard

Conclusie

Er is geen nader onderzoek in de vorm van een projectgebonden risicoanalyse voor deze locatie noodzakelijk.

5. WATERPARAGRAAF

5.1 Beleid

Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element in de ruimtelijke ordening is. Ruimtelijk relevante aspecten van het waterbeleid worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Om te bepalen of er voor de geplande werkzaamheden een vergunning of ontheffing vereist is, dient getoetst te worden aan de regels uit de Keur oppervlaktewateren.

Het plangebied bevindt zich binnen het beheergebied van Waterschap Rivierenland. Het Waterbeheerprogramma 2016-2021 vertaalt de wet- en regelgeving naar concrete beleidsdoelstellingen voor het beheer van waterkeringen, het oppervlaktewatersysteem en de afvalwaterketen.

Hoofddoelstellingen voor het duurzaam omgaan met water in het landelijk gebied zijn:

- voldoende en schoon water;
- beperken van schade door wateroverlast of watertekort;
- effectief zuiveren van afvalwater.

5.2 Algemene waterhuishoudkundige situatie

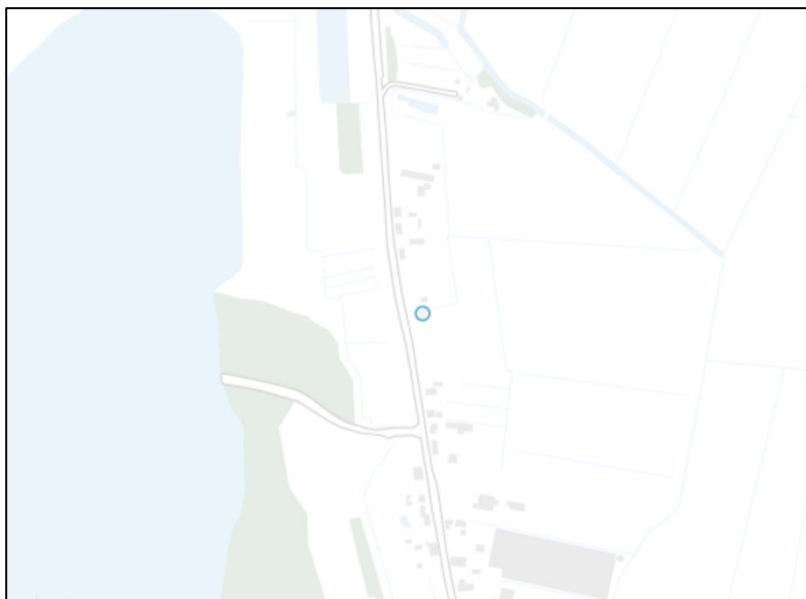
Het plangebied bevindt zich binnen het stroomgebied van de Afgedamde Maas. De uiterwaarden langs de Afgedamde Maas zijn overloopgebieden in het geval de rivieren buiten de oevers treden. Tot de belangrijkste waterlopen in de omgeving van het plangebied behoren de Afgedamde Maas en de centrale oost-westelijke afvoerwatergang (Capreton) die ter hoogte van het plangebied overgaat in de Esmeer. Om het plangebied bevinden zich een aantal kavelsloten.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen waterwingebieden, boringvrije zones of grondwaterbeschermingsgebieden gelegen. Direct en oosten van de planlocatie bevindt zich een zone die is gereserveerd voor de ontwikkeling van recreatieve waterfuncties van de Esmeer. De functiewijziging van agrarisch naar wonen heeft geen invloed op deze ontwikkelingsmogelijkheden.



■ Realisatie van waterfuncties

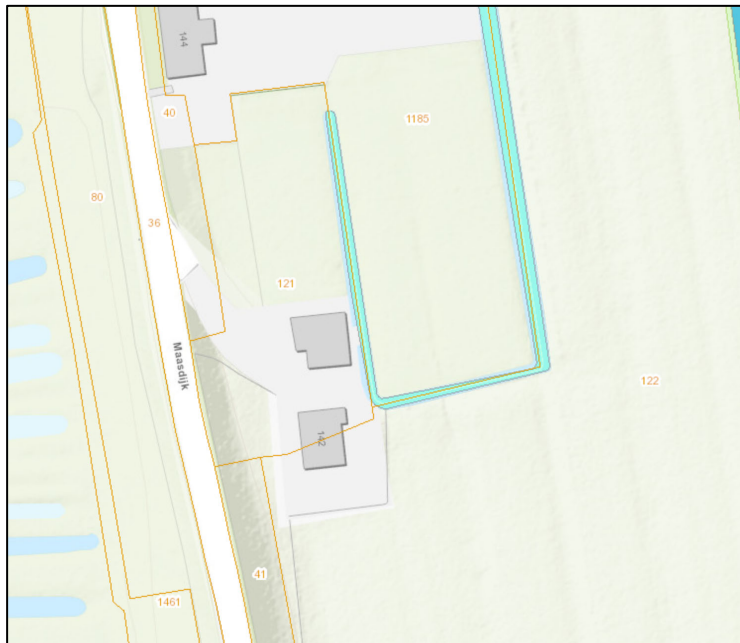
Figuur 11 Uitsnede Omgevingsverordening (december 2018 geconsolideerd)



- Grondwaterbeschermingskaart 2018
- Waterwingebied
 - Grondwaterbeschermingsgebied
 - 100-jaarszone
 - Intrekgebied op basis van omgevingsverordening
 - Boringsvrije zone

Figuur 12 Uitsnede Atlas Leefomgeving Gelderland: Grondwaterbeschermingskaart 2018

Bescherming van watergangen vindt plaats door middel van de Keur oppervlaktewater van het Waterschap Rivierenland. Leggerwatergangen worden in het vigerende bestemmingsplan opgenomen met de bestemming Water. Voor werken en werkzaamheden die een negatieve invloed hebben op de waterkwaliteit, waterberging, oevers en natuurdoelstellingen van deze watergangen dient op basis van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. In de omgeving van de planlocatie bevinden zich watergangen die zijn opgenomen in de Keur met een C-status. Voor watergangen met een C- status geldt een beschermingszone van 1 meter (Legger wateren Waterschap Rivierenland: waterschaprivierenland.nl). De functiewijziging vindt plaats binnen bestaande bebouwing. De bestaande bebouwing bevindt zich buiten de beschermingszone.



Figuur 13 Uitsnede Legger wateren (oktober 2018)

De Maasdijk heeft een primaire waterkerende functie. De beschermingszone van de dijk is in het vigerende bestemmingsplan beschermd met de aanduiding 'Vrijwaringszone- dijk'. De woning bevindt zich binnen deze vrijwaringszone. De gronden ter plaatse van deze aanduiding zijn tevens bestemd voor bescherming, onderhoud en instandhouding van de waterkering.

De kernzone van de primaire waterkering de Maasdijk wordt tevens beschermd door middel van de dubbelbestemming 'Waterstaat- waterkering'. Bij bouwwerkzaamheden geldt op basis van de regels van het bestemmingsplan een omgevingsvergunningplicht. De beoogde functiewijziging vindt plaats binnen bestaande bebouwing. Het plangebied is reeds ontsloten op de Maasdijk. Het plan heeft geen effect op de waterkerende functie van de waterkering.

De beschermingszone van de Maasdijk is overgenomen door middel van de gebiedsaanduidingen 'Vrijwaringszone- dijk 1' (beschermingszone) en 'Vrijwaringszone- dijk 2' (buitenbeschermingszone) in de regels en de verbeelding van onderliggend plan.



Figuur 14 Uitsnede Legger waterkeringen (oktober 2018)

Voor de Afgedamde Maas geldt volgens de Beleidslijn Grote Rivieren een bergend regime. Ruimtelijke ontwikkelingen binnen dit regime zijn mogelijk mits ze passen binnen de randvoorwaarden die een veilige afvoer en berging van het rivierwater waarborgen. De randvoorwaarden voor het bergend regime zijn overgenomen in de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor bestemmingen binnen dit gebied. Met de functiewijziging naar wonen vindt geen toename van verhard oppervlak plaats. De functiewijziging heeft geen invloed op het bergend vermogen van de bodem ter plaatse.

De functiewijziging van bedrijfswoning naar een burgerwoning binnen een voormalig agrarisch perceel, heeft een geen significante invloed op de hydrologische situatie ter plaatse. In de nieuwe situatie blijven de bestaande watergangen en bijbehorende beschermingszones onaangetast. De beschermde watergangen worden als zodanig opgenomen in de regels en verbeelding van het bestemmingsplan voor de locatie. De beschermingszone van de C- watergang blijft vrij van obstakels. De functiewijziging vindt plaats binnen bestaande bebouwing.

Gezien het huidige gebruik kan worden geconcludeerd dat de bodem in principe voldoende drooglegging heeft.

5.3 Beoogde ruimtelijke ontwikkeling

Sinds 2003 vormt volgens het Besluit op de Ruimtelijke Ordening de Watertoets een verplicht onderdeel van de afweging van elk ruimtelijk plan. In een waterparagraaf dient te worden beschreven hoe met de gevolgen van het plan op de waterhuishouding wordt omgegaan. Met de watertoets krijgt het onderwerp water een volwaardige rol binnen de planvorming. Hierbij dient ook afstemming met de waterbeheerder plaats te vinden.

Leidende principes binnen de waterwetgeving met betrekking tot waterkwantiteit en waterkwaliteit zijn:

Waterkwantiteit:

Stap 1- voorkomen van hemelwaterafvoer (vasthouden);

Stap 2- benutten of infiltreren van hemelwater (bergen);

Stap 3- vertraagd afvoeren van hemelwater naar oppervlaktewater (afvoeren).

Waterkwaliteit:

Stap 1- Voorkomen

Stap 2- Scheiden

Stap 3- zuiveren

Duurzaam omgaan met water betekent voor de beoogde bestemmingswijziging het volgende:

Voldoende en schoon water

Ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden afgestemd op een optimale grond- en oppervlaktewaterstand en voldoende aan- en afvoerwater. De waterkwaliteit moet bovendien voldoen aan (Europese) normen voor de chemische, ecologische en biologische waterkwaliteit van oppervlaktewateren.

Op het perceel is in de huidige situatie een voormalige bedrijfswoning aanwezig. In de nieuwe situatie zal de bedrijfswoning een woonbestemming krijgen. Er is geen sprake van een toename van bebouwingsoppervlak. Het water dat op de daken en terreinverharding valt, infiltreert via in de omgeving aanwezige watergangen. Het afvalwater afkomstig van de woning wordt via het gemeentelijk riool geloosd.

Beperken van schade door wateroverlast of watertekort

Om wateroverlast door het veranderende klimaat te voorkomen dient de waterbergingscapaciteit in het hele beheergebied te worden vergroot. In natte perioden ligt de nadruk op water opvangen en in droge perioden wordt water optimaal vastgehouden en verdeeld.

Het plan heeft door de beperkte schaal geen invloed op de waterbergingscapaciteit van het gebied.

Waterneutraal inrichten

Door een verduurzaming van onttrekkingen van grondwater en infiltraties, kunnen negatieve effecten hiervan voor menselijke consumptie, het grondwaterevenwicht en de grondwaterstand en -stroming zo veel mogelijk worden beperkt. Het waterschap hanteert voor ontwikkelingen met een beperkte toename aan verhard oppervlak binnen de bebouwde kom een vrijstelling van 500m². Toename aan verhard oppervlak boven de vrijstellingsnorm, moet worden gecompenseerd.

Door het initiatief is geen sprake van een toename van verhard oppervlak. Er is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. Er zijn geen compenserende maatregelen voor waterberging noodzakelijk.

5.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van het waterschap voor het duurzaam omgaan met water. Doordat het areaal verhard oppervlak niet noemenswaardig toeneemt, is het plan hydrologisch neutraal. Het schone water infiltreert ter plaatse in de bodem of wordt afgevoerd via de omliggende watergangen. Er verdwijnt geen schoon hemelwater in het riool. Het vuile water wordt afgevoerd via het gemeentelijke rioolstelsel.

Het aanvragen van een watervergunning voor de voorgenomen bouwwerkzaamheden is niet noodzakelijk.

De bestaande beschermde watergang blijft gehandhaafd. De waterparagraaf is in het kader van het wettelijk overleg ex artikel 3.1.1. Bro voor advies en ter beoordeling aan Waterschap Rivierenland voorgelegd. Namens de initiatiefnemer is op 5 november 2019 een digitale watertoets uitgevoerd via de website www.dewatertoets.nl. De beoogde functiewijziging is inpasbaar in het beleid van Waterschap Rivierenland. Naar aanleiding van het ontwerpplan heeft het waterschap gereageerd. De opmerkingen van het waterschap zijn verwerkt in onderliggend plan. Het advies van het waterschap is opgenomen in bijlage 2, paragraaf 7.2 en 8.2.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het plan zal geheel door initiatiefnemer gerealiseerd worden. De gronden zijn in eigendom van initiatiefnemer.

Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro zal voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan tussen gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst voor de grondexploitatie worden gesloten. Hiermee is het verhaal van de gemeentelijke kosten van grondexploitatie voldoende verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

In de anterieure overeenkomst zijn tevens bepalingen met betrekking tot planschade opgenomen. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventuele planschade niet voor rekening van de gemeente is, maar wordt verhaald op de initiatiefnemer. Voor belanghebbenden bestaat na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de mogelijkheid om een (gemotiveerde) aanvraag voor een tegemoetkoming in schade in te dienen.

Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

7. JURIDISCHE PLANOPZET

7.1 Inleiding

Doel van dit bestemmingsplan is het opstellen van een juridisch- planologische regeling ten behoeve van de functiewijziging van een voormalige bedrijfswoning naar een woonbestemming op de locatie Maasdijk 142 in Aalst. Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Hiermee dienen bestemmingsplannen in digitale vorm (RO-standaarden) te worden vastgesteld.

De planregels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

7.2 Bestemmingen

Aan het plangebied worden de volgende bestemmingen en aanduidingen toegekend:

Bestemming 'Agrarisch met waarden'

Het resterende deel van het voormalige agrarische bouwblok behoudt een agrarische gebiedsbestemming zonder bouwvlak.

Bestemming 'Wonen'

Aan de woning wordt een reguliere woonbestemming toegekend. De bouw en gebruiksregels sluiten aan bij de regels voor Wonen uit het bestemmingsplan Buitengebied Zaltbommel.

Dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 1 en 3'

Op het gedeelte van het perceel met deze bestemming gelden regels ter behoud en bescherming van mogelijk aanwezige archeologische resten in de bodem. Voor deze gronden is het aanlegvergunningstelsel van toepassing.

Dubbelbestemming 'Waterstaat- waterkering'

Ten behoeve van de bescherming van de waterstaatkundige functie van de Maasdijk is een dubbelbestemming opgenomen.

Gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone- dijk 1'

Ten behoeve van de beschermingszone van de Maasdijk is een aanduiding opgenomen.

Gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone- dijk 2'

Ten behoeve van de buitenbeschermingszone van de Maasdijk is een aanduiding opgenomen. Deze aanduiding heeft een attentiefunctie.

7.3 Verbeelding

De verbeelding is getekend op een digitale kadastrale ondergrond met de schaal 1:1000.

7.4 Bestemmingen

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving houdt in elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op

de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder omgevingsvergunning voor het bouwen, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke vergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en voor werkzaamheden (de vroegere aanlegvergunning) en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking. Er zijn twee vormen handhaving te onderscheiden: preventieve en repressieve handhaving. Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen en regelmatige gebiedscontroles. Vervolgens worden in het kader van preventieve handhaving duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels opgesteld en aandacht besteed aan communicatie en voorlichting. Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijk actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primaire doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet. De handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels.

Vertaling naar bestemmingsregeling

In dit bestemmingsplan is aangesloten bij de actuele maatschappelijke behoefte voor wat betreft bouwen en gebruik. Vervolgens is door middel van het opnemen van diverse flexibiliteitsbepalingen (algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingen) in voldoende mate ingespeeld op eventuele toekomstige ontwikkelingen. De verbeelding, de regels en de toelichting zijn zodanig op elkaar afgestemd dat interpretatie- en uitvoeringsproblemen zo veel mogelijk worden voorkomen, en, dat zodoende handhavingssituaties worden voorkomen.

8. DE PROCEDURE

Het college is bij de voorbereiding van het bestemmingsplan niets gebleken van planologische of maatschappelijke belemmeringen. Er is geen reden om aan te nemen dat de functiewijziging van agrarisch naar wonen geen maatschappelijk draagvlak heeft.

Gezien de beperkte impact van het plan is ervoor gekozen om direct een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Aan het waterschap en de omgevingsdienst Rivierenland (ODR) is om een advies gevraagd. Het ontwerp bestemmingsplan is gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd met bijbehorende stukken. Gedurende de termijn van de terinzagelegging kan eenieder een zienswijze indienen. De eventuele zienswijzen zullen beoordeeld worden en aanvullend in dit bestemmingsplan worden opgenomen.

8.1 Reacties vooroverleg

Waterschap Rivierenland

Namens de initiatiefnemer is op 5 november 2019 de digitale watertoets uitgevoerd via de website www.dewatertoets.nl. In bijlage 2 bij dit plan is het betreffende formulier watertoets opgenomen. Het advies van het waterschap is positief. Er spelen geen waterschapsbelangen bij de beoogde functiewijziging naar wonen.

Omgevingsdienst Rivierenland

De Omgevingsdienst heeft per schrijven van 25 februari 2020 beoordeeld dat het bodemrapport van november 2019 aangevuld dient te worden met een aanvullende beoordeling (asbest), aanvullingen in de rapportage (asbest conform protocol) en aanvullend bodemonderzoek (mogelijke aanwezigheid PFAS).

Aanvullingen naar aanleiding van reactie

Op basis van bovenstaande beoordeling is het bodemrapport in maart 2020 aangevuld en heeft er aanvullend bodemonderzoek plaatsgevonden. Het aanvullend onderzoek heeft niet geleid tot een andere conclusie. De bodem is in principe geschikt voor het beoogde gebruik. Aangezien er sprake is van een lichte verontreiniging van de bovengrond, dient bij een eventuele afvoer van grond naar elders rekening gehouden te worden met de regels uit het Besluit Bodemkwaliteit.

Reacties omwonenden

Direct omwonenden zijn geïnformeerd over de plannen. Aan omwonenden is door middel van een draagvlakformulier de mogelijkheid gegeven om een reactie op het plan te geven. De functiewijziging vindt plaats binnen bestaande bebouwing. Uit de formulieren zijn geen bezwaren gebleken. Omwonenden geven aan zich in principe te kunnen verenigen met de functiewijziging.

8.2 Procedure

Het ontwerp wijzigingsplan is met bijbehorende stukken gedurende 6 weken ter inzage gelegd van 18 juni 2020 tot en met 29 juli 2020. Gedurende de termijn van de terinzagelegging is eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen.

Waterschap Rivierenland

Het waterschap heeft op 28 juli 2020 met een zienswijze gereageerd op het plan. Het plan zou niet eerder aan het waterschap zijn voorgelegd. Tevens wenst het waterschap de benaming van de beschermingszone van de Maasdijk zoals die in het ontwerpplan is opgenomen in overeenstemming

met de Legger wateren uit de Keur weergegeven te hebben. De huidige 'vrijwaringszone- dijk' dient hierbij de aanduiding 'vrijwaringszone- dijk 1' te krijgen en de buitenbeschermingszone dient met de aanduiding 'vrijwaringszone- dijk 2' te worden weergegeven. Hiervoor dienen verbeelding, regels en toelichting te worden aangepast.

Reactie

Voor het vooroverleg wordt verwezen naar de digitale watertoets d.d. november 2019. Onduidelijk is waarom deze (automatische) reactie de beschermingszone niet heeft gesignaleerd. De verbeelding, regels en toelichting zullen in overeenstemming worden gebracht met het advies van het waterschap. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld.

8.3 Wijzigingen ten opzichte van ontwerpplan

Naar aanleiding van de zienswijze van het waterschap zijn een aantal ambtshalve wijzigingen aangebracht in het bestemmingsplan. In de verbeelding is de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone- dijk' gewijzigd in 'vrijwaringszone- dijk 1'. Ten behoeve van de buitenbeschermingszone van de Maasdijk is de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone- dijk 2' opgenomen in de verbeelding. In artikel 11 van de planregels is de benaming van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone- dijk' gewijzigd in 'vrijwaringszone- dijk 1'. De aanduiding 'vrijwaringszone- dijk 2' is toegevoegd waardoor de bestaande buitenbeschermingszone nu ook in het plan wordt weergegeven. Tevens zijn paragraaf 5.2, 5.4 en 7.2 van onderliggende toelichting gewijzigd naar aanleiding van bovenstaande. In paragraaf 8.2 en 8.3 is het verloop van de procedure ten aanzien van de terinzagelegging van het ontwerpplan weergegeven. Naar aanleiding van de zienswijze van het waterschap zal het bestemmingsplan gewijzigd worden vastgesteld. De wijziging betreft uitsluitend de weergave van bestaande regels uit de Keur. Dit betreft een ambtshalve wijziging.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1 Verkennend bodemonderzoek

Bakker Milieuadviezen
d.d. Maart 2020

BIJLAGE 2 Watertoets

d.d. November 2019