

BESTEMMINGSPLAN – TOELICHTING

Gemeente Neerijnen

Kern Ophemert, herziening Molenstraat 2

NLIMRO.0304.BPophMolstr2-1703

Opdrachtgever: **Bouwbedrijf Van Driesten Harskamp**

Opdrachtnemer:



Projectnummer 21620282

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1.	Aanleiding	3
1.2.	Vigerend bestemmingsplan	3
1.3.	Leeswijzer	4
2.	Situatie	5
2.1.	Huidige situatie	5
2.2.	Planbeschrijving	5
3.	Beleidskader	7
3.1.	Inleiding	7
3.2.	Rijksbeleid	7
3.3.	Provinciaal en regionaal beleid	8
3.4.	Gemeentelijk beleid	9
4.	Milieu aspecten	13
4.1.	Inleiding	13
4.2.	Geluid	13
4.3.	Bedrijven en milieuzonering	13
4.4.	Externe Veiligheid	14
4.5.	Luchtkwaliteit	16
4.6.	Water	16
4.7.	Bodem	19
4.8.	Flora en fauna	20
4.9.	Vleermuisonderzoek	21
5.	UITVOERBAARHEID	22
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	22
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
6.	Juridische aspecten	23
6.1.	Verbeelding	23
6.2.	Regels	23

Bijlagen

Bijlage 1:	Akoestisch onderzoek wegverkeer Wet geluidhinder (Wgh)
Bijlage 2:	Tekening plan
Bijlage 3:	Watertoets
Bijlage 4:	Leggerprofiel
Bijlage 5:	Situatielegger
Bijlage 6:	Bodemonderzoek
Bijlage 7:	Quickscan Flora en Fauna
Bijlage 8:	Verslag bespreking bouwplan Waterschap
Bijlage 9:	Vleermuisonderzoek
Bijlage 10:	Nota zienswijze

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Bouwbedrijf Van Driesten uit Harskamp is voornemens om op de hoek van de Waalbandijk/Molenstraat in Ophemert woningbouw te realiseren. Het plan voorziet in twee dijkwoningen. In afbeelding 1 een weergave van de beoogde locatie.



Afbeelding 1 Plangebied geel omlijnd

Het vigerende bestemmingsplan staat de realisatie van dit plan niet toe en voorziet evenmin in een mogelijkheid om hiervoor binnenplanse vrijstelling te verlenen. Voor de beoogde woonbestemming is derhalve een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

1.2. Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is onderdeel van het vigerende bestemmingsplan 'Kern Ophemert'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van de gemeente Neerijnen vastgesteld op 23 april 2009.



Afbeelding 2 Huidige verbeelding plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Kern Ophemert' de bestemming:

- enkelbestemming Wonen
- dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1
- dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering

Met onderhavig bestemmingsplan wordt het wettelijk kader geschapen op basis waarvan de beoogde woningen kunnen worden vergund en gerealiseerd en waarbij er voor de toekomst een goed beheerkader ligt om eventuele nieuwe verzoeken om aan- en uitbouwen en bijgebouwen te toetsen.

1.3. Leeswijzer

Deze bestemmingsplantoelichting gaat in het volgende hoofdstuk in op de huidige situatie en het beoogde plan. In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan het Provinciaal, Regionaal en gemeentelijk beleid en het Rijksbeleid. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 beschreven hoe het plan voldoet aan de wettelijke milieuregelgeving. Hoofdstuk 5 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Tot slot beschrijft hoofdstuk 6 de juridische aspecten van het plan.

2. SITUATIE

2.1. Huidige situatie

Op het perceel op de hoek Waalbandijk-Molenstraat bevindt zich in de huidige situatie een bestaande woning. De woning is niet meer in gebruik en verkeerd in een vervallen staat. Ten zuiden is de Waalbandijk gelegen met verderop De Waal. Ten westen van het plangebied ligt de Molenstraat. In de omgeving van het plangebied bevinden zich voornamelijk woningen.



Afbeelding 3 Bestaande situatie plangebied

2.2. Planbeschrijving

Op de markante locatie van een voormalig autobedrijf met bovenwoning wordt in opdracht van bouwbedrijf van Driesten BV, een nieuwbouwplan voor twee dijkwoningen ontwikkeld, het bouwplan ligt midden in het dorp aan de Waalbandijk met een ontsluiting vanaf de Molenstraat. Het uitzicht vanaf deze dijk is fabelachtig met iedere dag wisselend uitzicht over het landschap. Het is dan ook vanzelfsprekend dat voor wonen op de verdieping is gekozen, om vanuit de woonkamer van dit uitzicht te kunnen genieten is een voorrecht.

Het bouwblok volgt de richting van de dijk en de kadastrale grens, het waterschap heeft de voorkeur voor een aaneengesloten bebouwing. Door iedere woning met de langste gevel evenwijdig aan de richting van het perceelgrens te plaatsen, voegt de bebouwing zich in de bestaande morfologische structuur. De bijgebouwen verbinden de afzonderlijke bouwmassa's, ze staan samen langs het dijklichaam. Door de woningen een alzijdige kap te geven ontstaat een afwisselend beeld met interessante doorzichten naar de dijk vanaf de Molenstraat.

Door de dynamische omgeving en de niet definitieve hoogteligging van het toekomstige dijkprofiel is ervoor gekozen om de ontsluiting van de percelen voor autoverkeer te laten plaatsvinden vanaf de Molenstraat middels een parkeerhof. Vanaf dit parkeerhof wordt een trap naar het plateau gemaakt waarop de dijkwoningen worden geplaatst, in overleg met het waterschap is de doelstelling om het plateau aan de dijkzijde door te zetten, waarbij de woningen mooi in het dijklichaam staan.

Het hoogteverschil met het parkeerhof en de zijpercelen worden met een grondkerende wand opgevangen, zo mogelijk wordt het hoogteverschil verkleind door een glooiend maaiveld. De bouwmassa vanaf het plateau heeft een goothoogte lager dan 7m¹ met een nok lager dan 10m¹ conform het bestemmingsplan, waarbij de bouwmassa opgaat in haar omgeving. In bijlage 2a (doorsnede) en 2b (plattegrond) van deze toelichting zijn de tekeningen van het plan opgenomen.



Afbeelding 4 Beoogde situatie plangebied

3. BELEIDSKADER

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk is het voor het onderhavige plan relevante ruimtelijk beleid opgenomen op Nationaal, Provinciaal, Regionaal en Lokaal niveau. Gelet op de relatief geringe omvang van het plan, is niet alle beleid op alle niveaus van toepassing en te vertalen naar dit bestemmingsplan.

3.2. Rijksbeleid

Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur (hierna: SVIR) vastgesteld. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. De SVIR geeft de ambitie aan voor Nederland in 2040. Die ambitie is vertaald in doelen voor de middellange termijn tot 2028. Uitgangspunt van de SVIR is decentraal wat kan, centraal wat moet. Bij het bepalen van wat centraal moet, zijn slechts 13 rijksbelangen omschreven. Een rijksverantwoordelijkheid is slechts dan aan de orde, als:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, of;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, of;
- het een onderwerp betreft dat provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is.

Door de beperkte schaal en omvang van het plan is geen nationaal belang in het geding.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, december 2011) worden nationale ruimtelijke belangen juridisch geborgd. Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere pkb's (planologische kernbeslissingen) en beleidsnota's die in de SVIR zijn herbevestigd. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient rekening gehouden te worden met de regels van het Barro zodat de nationale belangen doorwerken in de beleidsruimte van andere overheden. Voor het plangebied zijn geen belemmeringen ten aanzien van het Barro. Het Barro bevat ondermeer regels voor het bouwen in het rivierbedding, onderhavige plan is binnendijs gelegen, de regels hebben derhalve geen betrekking op dit plan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Met de inwerkingtreding van het Barro is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. In de Bro is opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling (zie art. 1.1.1 Bro) mogelijk maakt. De ladder bestaat uit 3 treden:

- Trede 1: is er regionale behoefte?
- Trede 2: is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?
- Trede 3: zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte.

Voor het doorlopen van de treden van de ladder duurzame verstedelijking dient in eerste instantie in ogenschouw te worden genomen of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Uit jurisprudentie blijkt dat een plan van minder dan 12 woningen een zodanig kleinschalig karakter heeft dat de ladder van duurzame stedelijke ontwikkeling niet doorlopen hoeft te worden. Daarnaast voorziet het plan in slechts 2 woningen terwijl er 3 waren toegestaan in het vigerende bestemmingsplan, er is derhalve sprake van een afname van het aantal te realiseren woningen.

Conclusie

Het plan is niet in strijd met het Rijksbeleid. Vanwege de geringe omvang van het plan (2 dijkwoningen) is ten opzichte van de huidige situatie een minimale toename van het planologisch beslag op de ruimte. Het aantal te realiseren woningen is minder dan het vigerende bestemmingsplan toelaat. Er is met onderhavig plan om die reden geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het verder behandelen van de ladder voor duurzame verstedelijking is hierdoor niet aan de orde.

3.3. Provinciaal en regionaal beleid

Omgevingsvisie "Gelderland anders, dynamisch, mooi, divers".

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. In de Omgevingsvisie 'Gelderland anders' zijn 2 hoofddoelen benoemd: een duurzame economische structuur en het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving. Naast de Omgevingsvisie is een Omgevingsverordening opgesteld, waarin de beleidsuitgangspunten uit de Omgevingsvisie zijn vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen.

De provinciale hoofddoelen zijn vertaald in provinciale ambities, met als hoofdthema's:

- Divers Gelderland - regionale verschillen en regionale identiteit.
- Dynamisch Gelderland - ambities op ruimtelijk-economisch vlak, waaronder wonen, werken en mobiliteit.
- Mooi Gelderland - bescherming en ontwikkeling van Gelderse kwaliteiten als cultuurhistorie, natuur, water en ondergrond.

De Omgevingsvisie beschrijft hoe de provincie Gelderland in de komende jaren wil omgaan met ontwikkelingen en initiatieven. In de Omgevingsvisie wordt het accent gelegd op de stedelijke netwerken als economische kerngebieden van Gelderland. In samenhang met de sterke steden zijn de landschappelijke ligging en de vitaliteit van de dorpen in de regio van groot belang. Bij ruimtelijke initiatieven is de uitdaging de match te maken tussen de kwaliteiten van het betreffende initiatief en de kwaliteiten van de plek of het gebied waar het initiatief speelt. Als leidend principe en afwegingskader hanteert de provincie de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik, in samenhang met de rijksladder voor duurzame verstedelijking. Dit houdt in dat in bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling moet worden aangegeven hoe met de ladder is omgegaan (aantonen van de behoefte, afwegen van de mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied, motiveren bereikbaarheid)

De regionale afspraken over wonen en werken blijven het uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen. De provincie streeft ernaar om vraag en aanbod op de woningmarkt met elkaar in balans te brengen, onder andere door een verandering van aanbodgestuurd bouwen in vraaggestuurd bouwen. Voor woningbouw geldt dat de woningen dienen te passen in het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma voor de regio respectievelijk het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Regionaal Programma Wonen.

Omgevingsverordening Gelderland

In de omgevingsverordening Gelderland worden regels gesteld waaraan ontwikkelingen moeten voldoen. In de toelichting op een bestemmingsplan of de ruimtelijke onderbouwing dient te worden beoordeeld of aan gestelde regels wordt voldaan.

Voor onderhavig plan zijn met name de volgende onderdelen van belang:

- Verstedelijking: Gelderse Ladder voor Duurzaam ruimtegebruik. Deze sluit aan op de vereisten die zijn opgenomen in artikel 3.1.6 Bro, beslisladder duurzame verstedelijking, zie paragraaf 3.1 van deze bestemmingsplantoelichting.
- Wonen: De in een bestemmingsplan op te nemen nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen dienen te passen in het vigerende, door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio successievelijk het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Regionaal Programma Wonen.

Verstedelijking - Gelderse Ladder voor Duurzaam ruimtegebruik

Voor het onderdeel verstedelijking is de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik relevant. Met de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik worden een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Als juridische basis wordt de ladder voor duurzame verstedelijking gebruikt, die het Rijk heeft vastgelegd in het Bro. Aangezien de juridische borging van de ladder al geregeld is in het Bro, heeft de provincie de ladder niet nogmaals opgenomen in de provinciale Omgevingsverordening.

De systematiek van de ladder is het meest waardevol als deze op regionaal en structuurvisie niveau wordt toegepast, aangezien op die niveaus de samenhang tussen de bestaande voorraad en nieuwe ontwikkelingen op in- en uitbreidingslocaties kan worden beschouwd.

Wonen - Woonprogrammering in de Omgevingsverordening en Kwalitatief Woonprogramma

De afspraken over de groei van de woningvoorraad worden vastgelegd in de 'kwantitatieve opgave t/m 2024'. In de provinciale Omgevingsverordening is de status van de kwantitatieve opgave vastgelegd (art. 2.2.1.1). Nieuwe woningen in bestemmingsplannen moeten passen in de door Gedeputeerde Staten goedgekeurde programmering. Waar nog geen nieuwe opgave is vastgelegd geldt het KWP3.

Het Kwalitatief Woonprogramma van de provincie Gelderland is het KWP3 (2010-2019) is momenteel van kracht, op grond van de woningbehoeftenprognose zijn er afspraken gemaakt tussen de provincie en de gemeente Neerijnen.

Voor de te vormen woningbouwprogrammering van de regio Rivierenland de komende jaren is in april 2015 een woonbehoeftenonderzoek uitgevoerd. In het woningbehoeftenonderzoek is voor de gemeente Neerijnen de verwachting geschetst dat er een effectieve vraag tussen 30 en 50 woningen per jaar zal zijn. Daarbij neemt met name vraag naar eengezinswoningen in de middeldure en dure koopklasse en duurdere huurwoningen toe.

Conclusie

Het aantal te realiseren woningen is minder dan ter plaatse is toegestaan. Er is met onderhavig plan om die reden geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het verder behandelen van de Gelderse Ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet aan de orde. Het geringe aantal woningen dat met dit bouwplan wordt beoogd past daarbij in de woonprogrammering zoals de provincie die voor ogen heeft. De nieuwe woningen vallen binnen het segment waar de kwalitatieve vraag toeneemt. Dit overwegende wordt gesteld dat beoogde plan voldoet aan het provinciale beleid.

3.4. Gemeentelijk beleid

De gemeente Neerijnen is momenteel bezig met het opstellen van de nieuwe structuurvisie "Neerijnen 2020". Deze structuurvisie is nog niet vastgesteld. Derhalve is de Visie Wonen en Werken reeds van kracht als structuurvisie.

Visie wonen en werken 2002-2011

Het doel van de Visie Wonen en Werken is het maken van een integrale ruimtelijke afweging voor de ontwikkeling van woon- en werklocaties binnen de gemeente op korte en lange termijn. Ten aanzien van het zoeken van ruimte voor woningbouw en bedrijvigheid is aangegeven, dat de voorkeur uitgaat naar het invullen van inbreidingslocaties. De hoofdkoers is gericht op behoud van de huidige ruimtelijke structuur en het accentueren van de eigen identiteit en leefbaarheid van de kernen. Bij nieuwe ontwikkelingen in de kernen is behoud en versterking van de ruimtelijke structuur het uitgangspunt, met respect voor cultuurhistorische en landschappelijke waarden en rekening houdend met de waterhuishouding.

Woonvisie 2012-2020

De gemeenteraad van Neerijnen heeft in juni 2012 vanwege de veranderende context van het woonbeleid vervroegd een nieuwe woonvisie opgesteld. De Woonvisie is gebaseerd op het woningbehoeftenonderzoek uit 2011.

De eerdere Woonvisie dateerde nog van 2010 (Woonvisie 2010-2025), maar er is geconcludeerd dat de hierin opgenomen groei-doelstellingen onvoldoende inspelen op veranderende maatschappelijke, bestuurlijke en economische context.

De uitgangspunten van de Woonvisie 2012-2020 zijn de volgende:

1. Behoud van de identiteit en het rustieke en landelijke karakter van onze gemeente.
2. Voldoen aan de woningbehoefte van degenen die graag in onze gemeente willen wonen.
3. Afstemming van het beleid op wat per kern nodig is, rekening houdend met maat en schaal van de dorpen, de noodzaak van de koppeling van (zorg)voorzieningen aan het wonen en de ruimtelijke context.
4. Beleidsontwikkeling in samenspraak met Woonstichting De Kernen en Woningbouwvereniging De Goede Woning Neerijnen.

Uitwerking Woonvisie

In de Woonvisie 2012-2020 zijn prioriteiten gesteld ten aanzien van woningbouwplannen in de verschillende kernen van de gemeente Neerijnen. Echter is in de Woonvisie niet ingegaan op:

- wat met bestaande en nieuwe plannen moet gebeuren,
- beleidsmatige keuzes.

Daarnaast is gesteld dat de woningdifferentiatie en plancapaciteit/fasering niet goed matcht met de (onderzochte) behoefte. In de Uitwerking Woonvisie is per kern de behoefte aangegeven en zijn de relevante plannen beschreven. Vervolgens zijn scenario's voor woningbouw tot 2020 in beeld gebracht.

In de Uitwerking Woonvisie zijn drie scenario's beschreven:

1. Bouwen in elk dorp conform behoefte: elk dorp mag uitbreiden, wat leidt tot schrappen/fasering van een aantal plannen op de prioriteitenlijst.
2. Drie kernenbeleid: clustering van woningen (en voorzieningen) in de drie hoofdkernen Haaften, Waardenburg en Ophemert, waar in dat geval meer mag worden gebouwd dan de eigen behoefte, zodat het voorzieningenniveau in stand kan blijven.
3. Drie kernenbeleid plus: clustering van woningbouw in drie clusters rond de hoofdkernen, waarbij woningbouw bedoeld is voor opvang van de behoefte binnen de clusters, maar ook van behoefte buiten de clusters. De volgende clusters ('pluskernen') worden onderscheiden: Haaften/Hellouw, Waardenburg/Tuil en Ophemert/Varik.

Door de gemeenteraad van Neerijnen heeft gezien de prioritering uit de woonvisie, de financiële consequenties van de verschillende scenario's en het eerder ingezette drie kernen beleid gekozen om in te zetten op scenario 3.

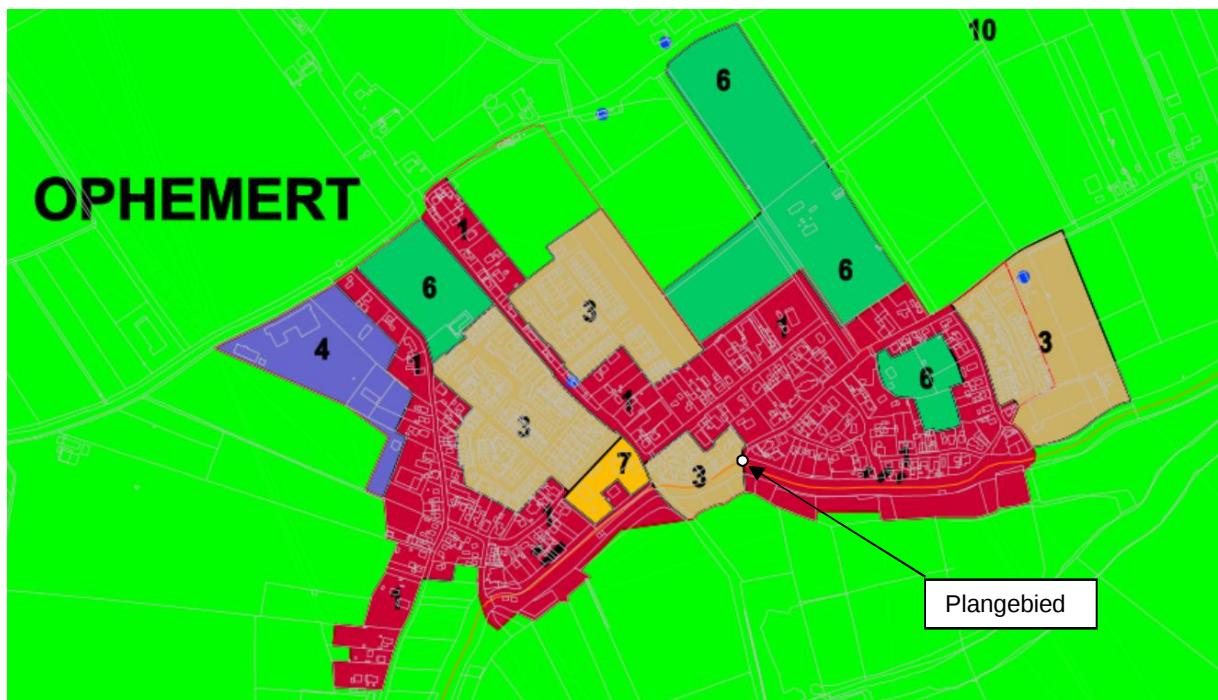
Welstandsnota

In de welstandsnota van de gemeente Neerijnen (geactualiseerd in 2012) zijn per kern verschillende gebiedstypen onderscheiden. Per gebiedstype zijn in de nota specifieke welstandscriteria geformuleerd. In het plangebied van onderhavig bestemmingsplan ligt deels in het gebiedstype 'historische dorpsgebieden' en deels in 'Na-oorlogse woningbouw' (zie afbeelding 5). Daarnaast is vanwege de binnendijkse ligging van het plangebied 'dijk' relevant.

Daarnaast is in de Welstandsnota onderscheid gemaakt tussen de volgende niveaus:

- welstandsniveau 1 zwaar
- welstandsniveau 2 regulier
- welstandsniveau 3 soepel
- welstandsniveau 4 welstandsvrij

Het welstandsniveau heeft te maken hoe bij toetsing naar een bouwplan wordt gekeken. Dit komt vooral tot uitdrukking in de algemene beleidsuitgangspunten voor welstand. Afhankelijk van de hoogte van het niveau gaan er meer plannen door naar de welstandscommissie.



Afbeelding 5 Gebiedstypen

Vanwege het 'historisch dorpsgebied' en 'na-oorlogse woningbouw' is welstandsniveau 1 en 2 van toepassing voor het plangebied. Welstandsniveau 1 is daarbij ook van toepassing omdat het plan binnen een strook van 50 meter van de voet van de dijk ligt. Voor dijkbebouwing is in de welstandsnota een specifieke beschrijving opgenomen. Van belang is dat bij nieuwbouw de hoofdmassa zorgvuldig is afgestemd op die van naburige bebouwing. Het beleid is verder gericht op het behoud en waar mogelijk herstel van het landschappelijke en architectonische beeld van de dijkbebouwing. Er wordt gestreefd naar een behoud van het groene en open karakter.

Nota cultuurhistorisch beleid 2014

De gemeenteraad van Neerijnen heeft op 5 februari 2014 de nota cultuurhistorisch beleid vastgesteld. Onder cultuurhistorie verstaat de gemeente Neerijnen het volgende:

- Archeologische waarden waarmee rekening gehouden dient te worden op grond van de Archeologische waarden- en beleidskaart voor het grondgebied van de gemeente Neerijnen.
- Panden en objecten die beschermd zijn, of zijn geweest, op grond van de Monumentenwet of de gemeentelijke erfgoedverordening.
- Objecten en structuren binnen het beschermd dorpsgezicht Neerijnen – Waardenburg,
- Wegen en structuren en gebouwen die gebouwd of aangelegd zijn voor 1826, het moment dat de eerste kadastrale kaart voor de gemeente Neerijnen getekend is,
- Bouwwerken uit de periode 1940-1965 die gebouwd zijn binnen het kader van de wederopbouw.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt gestreefd naar een recreatief aantrekkelijk gebied met behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden. Bij ingrijpende wijzigingen aan panden, objecten en structuren zal uit een deskundig onderzoek moeten blijken dat er geen cultuurhistorische waarden verloren gaan.

Conclusie

De focus van de gemeente Neerijnen is net als de landelijke tendens verschoven van uitbreiding naar inbreiding. De ambities uit het verleden worden niet haalbaar geacht vanwege de veranderende maatschappelijke, bestuurlijke en economische context. Het plan is in overeenstemming met het beleid van de gemeente Neerijnen. Met de realisatie van twee woningen is immers sprake van een minimale toevoeging in vergelijking met de huidige situatie. Bovendien is in een eerder stadium een vergunning afgegeven voor de bouw van 3 woningen binnen het plangebied. Vanuit dit oogpunt is er derhalve sprake van een afname van de woningcapaciteit. Het bouwplan is daarbij tevens gericht op de identiteit van de omgeving en draagt bij aan de leefbaarheid van Ophemert.

Uit de archeologische waarden- en beleidskaart blijkt dat er voor het plangebied sprake is van een lage archeologische verwachting. Er bevinden zich in het plangebied geen beschermde panden en objecten, derhalve wordt voldaan aan het cultuurhistorisch beleid.

4. MILIEU ASPECTEN

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de milieu aspecten beschreven die van belang zijn naar aanleiding van het onderhavige plan.

4.2. Geluid

Ten behoeve van onderhavig plan is door SPA ingenieurs d.d. 7 juli 2016 (21620282A.R01 bijlage 1) een akoestisch onderzoek uitgevoerd en is de situatie beoordeeld aan de hand van de Wet geluidhinder, de Wet ruimtelijke ordening en het gemeentelijke geluidbeleid. Doel van dat onderzoek is het bepalen van de geluidbelasting binnen het plangebied voor zover deze wordt veroorzaakt door het relevante wegverkeer.

De nieuwe woningen liggen binnen de bebouwde kom, in de geluidzone van de Waalbandijk (50 km-deel). Voor de Molenstraat, de Peperstraat en het oostelijk deel van de Waalbandijk geldt een maximale rijsnelheid van 30 km/uur. Ondanks het feit dat er geen sprake is van een geluidzone langs deze wegen, is in het voorliggende onderzoek de geluidbelasting ten gevolge van deze wegen toch berekend. Dit omdat:

- de gemeente in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing de belangen van het realiseren van het bouwplan af moet wegen tegen de mogelijke hinder door de geluidbelasting;
- bij het realiseren van de woningen deze geluidbelasting meegenomen kan worden bij de beoordeling van de geluidwering in het kader van het Bouwbesluit. Hiermee wordt het woonklimaat verbeterd.

De overige wegen liggen op grotere afstand van het plangebied en/of de verkeersintensiteit is er dusdanig gering, dat deze wegen niet relevant zijn met betrekking tot de geluidbelasting.

Uit het onderzoek blijkt dat de 2 nieuwe woningen:

- een geluidbelasting zullen ondervinden van maximaal 42 dB ten gevolge van de gezoneerde weg Waalbandijk. Dit is ruim lager dan de voorkeurswaarde van 48 dB conform de Wet geluidhinder. Deze wet vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van deze twee nieuwe woningen;
- ten gevolge van de 30 km-wegen een geluidbelasting ondervinden die lager is dan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder, zoals deze geldt voor gezoneerde wegen. Op basis hiervan wordt gesteld dat de geluidbelasting ten gevolge van deze 30 km-wegen aanvaardbaar is;
- een gecumuleerde geluidbelasting, zonder aftrek art. 110g van de Wet geluidhinder, zullen ondervinden van maximaal 52 dB. Dit betekent dat de karakteristieke geluidwering van de verblijfsgebieden minimaal 20 dB moet bedragen. Normaliter wordt met moderne standaard bouwmaterialen (dubbele beglazing, geïsoleerd dak, normale ventilatie voorzieningen) voldaan aan de minimale geluidwering van de gevels.

Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder. Deze wet vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van de 2 nieuwe woningen.

4.3. Bedrijven en milieuzonering

Tussen milieuhinderlijke en milieugevoelige bestemmingen gelden richtafstanden op basis van de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" (2009). Omdat in de omgeving van de Waalbandijk - Molenstraat zich voornamelijk woonbestemmingen bevinden, is voor onderhavig plan uitgegaan van 'rustige woonwijk' als omgevingstype. Met de realisatie van 2 dijkwoningen is geen sprake van het toevoegen milieubelastende functies die mogelijk hinder kunnen veroorzaken naar de omgeving, uitwaartse zonering om deze reden niet aan de orde. In tabel 1 en afbeelding 6 zijn de relevante milieubelastende bestemmingen in de omgeving weergegeven. De overige bedrijven bevinden zich op een dermate ruime afstand en zijn derhalve niet relevant en opgenomen in de volgende tabel.

	Locatie	SBI	Bestemming	Cat.	VNG richtafstanden in meters	Werkelijke afstand t.o.v. plan
1	Waalbandijk 33	561	Horeca	1	Geur: 10 Stof: 0 Geluid: 10 Gevaar: 10	34 meter
2	Weverstraat 17a	451	Bedrijf	2	Geur: 10 Stof: 0 Geluid: 30 Gevaar: 30	58 meter
3	Molenstraat 17	9491	Maatschappelijk	2	Geur: 0 Stof: 0 Geluid: 30 Gevaar: 0	130 meter
4	Dorpsstraat 8	47	Bedrijf	1	Geur: 0 Stof: 0 Geluid: 10 Gevaar: 0	75 meter

Tabel 1 Milieubelastende bestemmingen



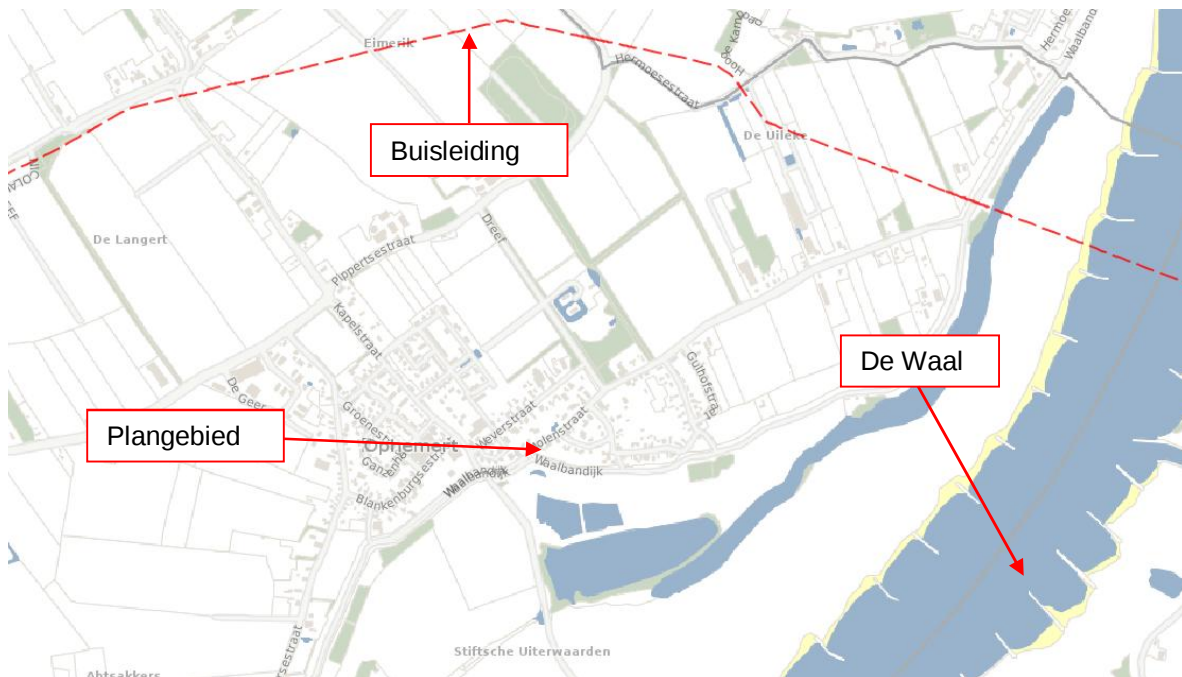
Afbeelding 6 Milieubelastende bestemmingen

Conclusie

Op basis van een inwaartse zonering is de conclusie dat de milieubelastende bestemmingen in de omgeving geen hinder veroorzaken naar de te realiseren milieugevoelige bestemming. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de realisatie van het beoogde plan.

4.4. Externe Veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer over weg, water en spoor en door buisleidingen van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie. De Besluiten externe veiligheid inrichtingen (Bevi), externe veiligheid buisleidingen (Bevb), externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Basisnet moeten individuele groepen personen een basisbeschermingsniveau garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. In afbeelding 7 een overzicht van de relevante risicobronnen.



Afbeelding 7 Risicokaart plangebied en omgeving

In de omgeving van het plangebied ligt op een afstand van meer dan 1.000 meter een leiding van de Gasunie (A-555) met uitwendige diameter van 42 inch en een druk van 66,2 bar. De 1% letaliteitcontour bevindt zich op circa 490 meter afstand van de gasleiding. Het plangebied bevindt zich niet binnen de 10-6 risicocontour noch het invloedsgebied van deze leiding. Nader onderzoek naar het groepsrisico is hier dan ook niet nodig.

Ten zuidoosten van het plangebied ligt op circa 900 meter afstand rivier De Waal dat onderdeel is van het Basisnet Water. De Waal is een binnenvaartroute waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, het valt onder de corridor Rotterdam – Duitsland. De Waal is relevant omdat het plangebied binnen het invloedsgebied van de stofcategorie GT3 (1070 meter) ligt, waarbij personen kunnen overlijden als gevolg van een zwaar ongeval met toxische stoffen. Het plangebied ligt daarentegen wel ruim buiten de PR 10-6 contour en het plasbrandaandachtsgebied. Vanwege de geschetste situatie dient op grond van artikel 7 van het Bevt het risico beperkt te worden verantwoord. Er dient ingegaan te worden op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid bij een zwaar ongeval.

Volgens artikel 9 van het Bevt moet de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om hierover een advies uit te brengen. Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft op 6 december 2016 aangegeven dat in dit geval sprake is van een standaardsituatie, waarvoor onderstaande verantwoordings tekst kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) "bijzonder kwetsbare object", bestemd voor verminderd zelfredzame personen."

Bij een zwaar ongeval met toxische stoffen zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. De inzet richt zich hoofdzakelijk op de bron en niet direct op het bestrijden van effecten in het plangebied. Bij een ongeval geldt dat het van belang is dat aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen. Een onderdeel van de zelfredzaamheid is het opvolgen van het advies om ramen en deuren te sluiten. Voor het plangebied geldt dat er voldoende mogelijkheden zijn om adviezen met betrekking tot bestrijding op te volgen. Indien nodig zijn er ook voldoende vluchtwegen van de Waal af.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde inventarisatie en beoordeling externe veiligheid wordt geconcludeerd dat er geen vervolgonderzoek of verdere verantwoording van het groepsrisico nodig is. Er bestaan vanwege externe veiligheid geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5. Luchtkwaliteit

Ten aanzien van luchtkwaliteit is op grond van de Wet milieubeheer hoofdstuk 5 (Wet luchtkwaliteit) en de daarbij behorende Regeling Niet In Betekende Mate (NIBM) voor deze plannen geen onderzoek noodzakelijk. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden, tenzij het project is gelegen in een aangewezen gebied of behoort tot een bepaalde broncategorie.

Om te voorkomen dat in gebieden waar (nog) grenswaarden worden overschreden een verslechtering van de luchtkwaliteit plaatsvindt, is er een beperking van de NIBM mogelijkheid aan het Besluit NIBM toegevoegd. Zie Staatsblad 2012 nr. 259, Besluit van 7 juni 2012. Deze aanpassing van het Besluit NIBM maakt het mogelijk om bij ministeriële regeling (Regeling NIBM) bepaalde gebieden en bepaalde broncategorieën aan te wijzen waarbinnen geen gebruik meer kan worden gemaakt van de NIBM-grond.

De aanpassing wordt door het bevoegd gezag ingezet in gebieden waar de grenswaarde voor PM₁₀ wordt overschreden of waar overschrijding van de grenswaarde dreigt.

Het plangebied ligt niet bij of in één van de vier tot nu toe aangewezen gebieden. Met andere woorden, voor het plan mag de Regeling NIBM onverkort toegepast worden.

Voor woningen is bepaald dat bij een aantal van 1200 woningen of minder via één ontsluitingsweg sprake is van een dermate geringe verandering van de luchtkwaliteit dat dit niet in betekende mate bijdraagt.

Conclusie

De realisatie van 2 woningen in het beoogde plan valt ruim binnen de grenzen van het Besluit NIBM en de Regeling NIBM. De verandering van de luchtkwaliteit blijft dan ook ruim onder de waarden uit de NIBM en er is geen onderzoek luchtkwaliteit nodig.

4.6. Water

Waterbeleid

Europees en landelijk beleid

De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dient de watertoets uit te voeren en de uitkomsten daarvan aan te geven in de waterparagraaf van het bestemmingsplan. De waterhuishoudkundige aspecten omvatten onder meer veiligheid voor water, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging. Voor onderhavig plan is de watertoets doorlopen en heeft afstemming met het waterschap en de gemeente plaatsgevonden. De resultaten hiervan zijn verwerkt in het plan. De watertoets is beschreven in paragraaf 3.7 van deze toelichting.

Duurzaam schoon oppervlaktewater en bescherming van het drinkwater voor de toekomst. Dat zijn heel in het kort de belangrijkste doelstellingen van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en het Waterbeheer 21^e eeuw (WB21).

Europese Kaderrichtlijn Water (KRW)

Sinds 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. Met deze richtlijn wil Europa het oppervlakte- en grondwater kwalitatief en ecologisch beschermen en verbeteren en een duurzaam gebruik van water bevorderen. De Europese Kaderrichtlijn water stelt doelen voor een goede ecologische en chemische toestand van het oppervlaktewater en het grondwater.

Waterbeheer 21e eeuw

WB21 anticipeert op toekomstige ontwikkelingen zoals klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelstijging. Deze ontwikkelingen stellen strengere eisen aan het waterbeheer. In WB21 wordt uitgegaan van twee principes (tritsen) voor duurzame waterkwantiteit- en duurzaam waterkwaliteitsbeheer:

Y vasthouden, bergen en vertraagd afvoeren

Y schoonhouden, scheiden en zuiveren

Bij 'vasthouden, bergen en afvoeren' wordt regenwater zoveel als mogelijk bovenstrooms vastgehouden in de bodem en het oppervlaktewater. Wanneer er toch een wateroverschot ontstaat wordt het water eerst tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en dan pas afgevoerd. Bij 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' gaat het om een voorkeursvolgorde waarbij de voorkeur uitgaat naar het voorkomen van verontreiniging (schoonhouden). Als toch verontreiniging ontstaat, moeten schoon en vuil water zoveel mogelijk worden gescheiden. Ten slotte wordt het verontreinigde water zo goed mogelijk gezuiverd.

Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 (22 december 2015) geeft de hoofdlijnen, principes en inrichting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021 met een vooruitblik tot 2050. Doel is het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Het beleid is integraal van opzet door natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie, cultureel erfgoed en economie zoveel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan onderstaande thema's centraal:

Y Waterveiligheid

Iedereen in Nederland krijgt hetzelfde basisbeschermingsniveau. Waar veel slachtoffers kunnen vallen, grote economische schade kan ontstaan en bij vitale infrastructuur wordt extra bescherming geboden.

Y Zoetwaterbeleid

Voor voldoende zoet water is het beleid gericht op het veilig stellen van de aanvoer en het tegengaan van verzilting in gevoelige gebieden. Het bestaande hoofdwatersysteem wordt beschermd en versterkt als buffer en aanvoerroute met gerichte korte termijninvesteringen, zoals het vergroten van de zoetwaterbuffer in het IJsselmeergebied in de zomer door geringe peilstijging.

Y Waterkwaliteit

Met verschillende partijen maakt het Rijk gebiedsgerichte afspraken om de doelstellingen voor de stoffen die OESO noemt en de nieuwe stoffen te bereiken. Eind 2021 zijn gebiedsgericht knelpunten geagendeerd en worden deze aangepakt. Eén van de actiepunten is het verminderen van de emissie van gewasbestrijdingsmiddelen. Voor glastuinbouw komt een zuiveringsverplichting voor spuiwater te gelden. Voor de effecten van geneesmiddelen komt een ketengerichte benadering. Verder is er een Deltaplan Agrarisch Waterbeheer met gebiedsgericht en knelpuntsgewijs maatwerk. Voor het terugdringen van kunststof is het Kunststofketenakkoord gesloten. In het Besluit Kwaliteitsdoelstellingen en Monitoring Water worden de Beste Beschikbare Technieken voorgeschreven.

Y Gebiedsgerichte uitwerkingen

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 gaat uit van gebiedsgerichte benadering voor verschillende gebieden, te weten; Rijn-Maasdelta, het IJsselmeergebied, de Kust, het Waddengebied en de Noordzee. Per gebied is het beleid verschillend.

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland

Het Waterplan 2010-2015 is overgegaan in de omgevingsvisie Gelderland. In de omgevingsvisie geeft de provincie aan dat het stuurt op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater.

De provincie onderschrijft de ambitie van de Europese Kaderrichtlijn Water dat uiterlijk in 2027 het grond- en oppervlaktewater in Europa schoon en ecologisch gezond moet zijn en dat er voldoende water is voor duurzaam gebruik en voert deze uit.

Waterbeheerprogramma Waterschap Rivierenland 2016-2021

In het plangebied is Waterschap Rivierenland verantwoordelijk voor het beheer van de waterkwaliteit en –kwantiteit, de vaarwegen, de primaire en secundaire waterkeringen en de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

In het waterbeheerprogramma 2016-2021 geeft het Waterschap Rivierenland haar visie en ambitie weer. Vanuit de ambities is een programma geschreven voor de periode 2016 tot en met 2021. De plannen zijn mede kaderstellend voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in de plangebieden.

Bij de beoordeling van een ruimtelijk plan, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap de zogenaamde watertoets. In deze watertoets staat een aantal beleidsuitgangspunten (thema's). Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer invulling te geven aan deze uitgangspunten:

- waterneutraal inrichten
- schoon inrichten
- veilig inrichten
- bijzondere wateren en voorzieningen

Voor toekomstige ontwikkelingen dient op dat moment inzicht te worden verschaft in de effecten voor de waterhuishouding (zoals omgang met regenwater, benodigde waterbergingscompensatie, ligging in winterbed) en indien van toepassing de waterkeringen.

Keur

Het waterschap kent naast zijn beleid de Keur als regelgeving. Deze regelgeving is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kades en dijken te beschermen tegen beschadiging. Voor bepaalde werkzaamheden in de beschermingszone van een watergang of een waterkering gelden algemene regels. Voor meer ingrijpende werkzaamheden is ingevolge de Keur een watervergunning benodigd. Een watervergunning wordt alleen verleend als het belang van de watergang of waterkering niet in het geding komt.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Neerijnen heeft haar ambities op het gebied van water en riolering vastgelegd in het water- en rioleringsplan Neerijnen 2013 t/m 2017. Voor onderhavige plan geldt dat voor het vuilwater wordt aangesloten op het bestaande riool. Voor nieuwbouw locaties geldt dat meteen gescheiden afval- en hemelwatersysteem moet worden toegepast. Daarnaast is in het water- en rioleringsplan opgenomen dat voor nieuwbouwlocaties geldt dat bij het ontwerp rekening gehouden moet worden met een goede ontwatering om grondwater problemen te voorkomen.

Watertoets

Als voorbereiding voor het onderzoek is het plan online aangemeld via www.dewatertoets.nl. Het resultaat hiervan staat in de bijlage bij deze rapportage (bijlage 3).

Uit de geraadpleegde beleidsdocumenten blijkt dat de locatie zich niet bevindt binnen een:

- kernzone van een waterkering (Waaldijk);
- beschermingszone van een waterkering (Waaldijk).

Vanwege de ligging van de locatie in de beschermingszone en deels in de kernzone is in een vroegtijdig stadium met het Waterschap Rivierenland overlegd over het plan. Daaruit kwam naar voren dat het bij de verdere planontwikkeling van belang is rekening te houden met de vrije ruimte die het waterschap heeft gereserveerd. Zie bijlage 4 leggerprofiel en bijlage 5 situatielegger. Om dit te realiseren zullen de woningen op een opgehoogd talud worden geplaatst, zodat de fundering niet de vrije ruimte raakt. In de legger is een zogenaamde bouwgrens opgenomen in gebieden waar piping kan optreden. Het doel van de bouwgrens is om ruimte te reserveren voor het treffen van een maatregel om ondermijning van de dijk ten gevolge van piping te voorkomen. Waar er weinig of geen bebouwing is wordt een strook van 10 m breed gereserveerd aan het einde van de binnenberm van het profiel van vrije ruimte. Voor bebouwde gebieden wordt de bouwgrens langs de gevellijn van de bebouwing aan de dijkzijde gelegd. Dit omdat uit praktische ervaring met dijkversterking blijkt dat een cluster van huizen die dicht bij elkaar

staan meestal niet wordt verplaatst. Bovendien is het niet haalbaar om tussen deze huizen een berm aan te leggen. Net als in onbebouwd gebied geldt hier dat bebouwing tussen bouwgrens en dijklichaam niet is toegestaan tenzij de voorgenomen bebouwing in een 'leggervlak' komt. Deze voorgenomen bebouwing aan de Molenstraat 2 valt in laatstgenoemde categorie. Er mag dus gebouwd worden aangezien de verticale vrije ruimte wordt gerespecteerd.

Plangebied

Voor onderhoudig plangebied geldt de keur omdat het gebied in de kernzone van de dijk ligt.

Momenteel bestaat de bebouwing in het plangebied uit een voormalige woning. Het plangebied is daarnaast deels verhard (inrit) en onverhard/ begroeid. Met onderhoudig plan wordt de huidige bebouwing en verharding in verwijderd. In de toekomstige situatie is op basis van de plantekening sprake van de volgende oppervlakten bebouwing, verharding en groen.

verhard oppervlakte				
huidige bebouwing	lengte	breedte	opp	
deel dichtbij de dijk	9,5	6	57	
deel richting molenstraat	11,5	4,5	51,75	
			108,75	
toekomstige bebouwing				
villa's	8,3	10	83	
bergingen	5	10,85	54,25	
terrassen	12	4,6	55,2	
parkeerplaatsen	12	10	120	
toerit	8	8	64	
trap	5	3	15	
			391,45	
bestaande verharding			108,75	-
			282,7	

De totale toename aan verharding en bebouwing bedraagt ca. 283 m². Echter geldt er geen compensatieplicht doordat lozing van het verhardoppervlak plaats vindt op het omringend perceel en de afstand tot het oppervlaktewaterlichaam groter is dan 100 meter.

Overleg met Waterschap

Vanwege de ligging van het plan in de kernzone van de dijk is met het waterschap overlegd over het plan. Een verslag van dit overleg is als bijlage 8 opgenomen. De voorgestelde bebouwing is akkoord bevonden mits aan de vereisten wordt voldaan.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het waterbeleid en afgestemd met het Waterschap en de gemeente. Het voldoet aan de vereisten.

4.7. Bodem

Milieutechniek Rouwmaat Groenlo bv heeft op 7 juli en 19 juli 2016 een verkennend bodemonderzoek verricht ter plaatse van het perceel aan de Molenstraat 2 te Ophemert (MT. 16263 bijlage 6). Doel van het onderzoek is om de algemene bodemkwaliteit te bepalen ter plaatse van de onderzoekslocatie, waarmee bekeken kan worden in hoeverre deze bodemkwaliteit een belemmering kan vormen voor het beoogde gebruik en/of de voorgenomen ontwikkelingen.

Uit de resultaten blijkt dat de bovengrond bestaat wisselend uit donkerbruin, matig fijn zand en neutraalbruine licht zandige klei. Daaronder bestaat de ondergrond overwegend uit donker, grijze, licht zandige klei.

Op basis van de analyseresultaten is geconcludeerd dat:

- de grond licht verontreinigd is met Cadmium, Lood, Zink en PAK;
- het grondwater licht verontreinigd is met Barium en Naftaleen.

Het is bekend dat in het grondwater zware metalen in fluctuerende gehalten kunnen voorkomen, zowel door natuurlijke bronnen als door menselijke activiteiten veroorzaakt (vermesting). De gehalten betreffen dan (natuurlijke) achtergrondwaarden.

Voor zover bekend is op de onderzoekslocatie geen bronlocatie aanwezig of aanwezig geweest, die een dergelijke verontreiniging met naftaleen veroorzaakt kan hebben. Mogelijk is de verontreiniging afkomstig van een bron elders. Gezien het slechts licht verhoogde gehalte is een nader onderzoek niet noodzakelijk. De verhoogde gehalten PAK en zware metalen in de grond worden (deels) waarschijnlijk veroorzaakt door antropogene bestandsdelen (puin-/kooldeeltjes) en/of door microscopisch kleine deeltjes (bijv. roet). Het betreffen dan diffuus verspreide verontreinigingen.

Conclusie bodemonderzoek

De hypothese "De gehele locatie is verdacht verontreinigd te zijn met zware metalen, PAK, minerale olie en vluchtige aromaten" dient grotendeels aangenomen te worden. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar voor het toekomstige gebruik van het terrein.

4.8. Flora en fauna

Staro Natuur en Buitengebied heeft middels een quickscan flora en fauna (16-0225 bijlage 7) onderzocht welke natuurwaarden actueel in het gebied aanwezig zijn en op welke wijze werkzaamheden hierop effect hebben. Dit om te voorkomen dat in strijd met de natuurwetgeving gehandeld zal worden. De conclusies van de quickscan luiden als volgt:

Het plangebied ligt op ongeveer 60 meter van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Rijntakken. De afstand tot het NNN bedraagt circa 60 meter. De voorgenomen plannen zullen geen negatieve effecten tot gevolg hebben op het Natura 2000-gebied Rijntakken en het NNN. In het plangebied komen mogelijk verschillende beschermde soorten voor die vermeld staan in de tabellen van de Flora- en faunawet.

- Soorten van FFtabel 1

Mogelijk wordt het plangebied gebruikt door enkele grondgebonden zoogdieren en amfibieën, die zijn opgenomen in FFtabel 1. De voorgenomen plannen hebben mogelijk een negatief effect op zoogdieren en amfibieën van FFtabel 1. Voor de soorten van FFtabel 1 geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkeling een algehele vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet. Het is derhalve niet noodzakelijk om mitigerende maatregelen te nemen.

- Soorten van FFtabel 3

Mogelijk komt incidenteel een zwervende rouwmantel of rivierrombout (beide FFtabel 3) voorin het plangebied. Het kan uitgesloten worden dat de voorgenomen plannen negatieve effecten hebben op het mogelijk incidenteel voorkomen van rouwmantel of rivierrombout.

De voorgenomen ontwikkelingen hebben geen negatieve effecten op mogelijk aanwezig foerageergebied van vleermuizen. Het leegstaande pand in het plangebied biedt mogelijkheden voor verblijfplaatsen van vleermuizen. Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn jaarrond beschermd. Nader onderzoek moet uitwijzen of daadwerkelijk verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Dit nader onderzoek dient middels meerdere inventarisatieronden te worden uitgevoerd gedurende de periode half mei tot en met eind september. Aan de hand van de resultaten van dit onderzoek kan worden bepaald of een ontheffing nodig is en welke mitigerende maatregelen genomen moeten worden. Indien een verblijfplaats van vleermuizen aanwezig is, zal een ontheffing moeten worden

aangevraagd. Met het nemen van de juiste mitigerende maatregelen kan een ontheffing worden verleend en hoeft de aanwezigheid van een verblijfplaats van vleermuizen de uitvoering van de plannen niet in de weg te staan.

- Soorten van FFtabel vogels

Het plangebied is geschikt als foerageer- en broedgebied voor algemene vogelsoorten (FFtabel vogels). Als het verwijderen van bomen en struiken buiten het broedseizoen plaatsvindt, wordt voorkomen dat er negatieve effecten optreden ten aanzien van algemeen voorkomende vogelsoorten.

Het plangebied vormt mogelijk onderdeel van het grotere foerageergebied van vogels met een jaarrond beschermd nest. Aangezien het plangebied slechts een klein deel van dit foerageergebied betreft en er ruim voldoende alternatieve foerageergebieden aanwezig in de omgeving, zijn effecten op foerageergebied van vogels met een jaarrond beschermd nest uit te sluiten.

- Toets Wet natuurbescherming

In het plangebied zijn vanwege het ontbreken van geschikte biotopen geen plantensoorten te verwachten die beschermd zijn onder paragraaf 3.3 van de Wet natuurbescherming. Op basis van terreinkenmerken en in het plangebied aanwezige waardplanten is het uit te sluiten dat in het plangebied dagvlindersoorten voorkomen die beschermd zijn onder § 3.3 van de Wet natuurbescherming. Onder de nieuwe Wet natuurbescherming blijven de mogelijk in het plangebied voorkomende soorten van de huidige FFtabel 1 in Gelderland vrijgesteld van de verbodsbepalingen. Ook de bescherming van vogels blijft onder de Wet natuurbescherming in de praktijk gelijk aan de huidige situatie. Dit betekent dat ook onder de nieuwe wet rekening gehouden dient te worden met het broedseizoen. Alle vleermuissoorten zijn opgenomen in paragraaf 3.2 van de Wet natuurbescherming en zijn daardoor beschermd en ontheffingsplichtig. Indien uit het vleermuisonderzoek blijkt dat verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn, dient een ontheffing van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd. Voor het verkrijgen van deze ontheffing geldt hetzelfde als onder de Flora- en faunawet. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming dient te worden aangevraagd bij de provincie.

Conclusie flora en fauna

Op basis van de quickscan flora en fauna uitgevoerd door Staro Natuur en Buitengebied blijkt dat nader onderzoek moet uitwijzen of daadwerkelijk verblijfplaatsen van vleermuizen in het te slopen gebouw aanwezig zijn. Vleermuisonderzoek dient te worden uitgevoerd volgens het vleermuisprotocol middels meerdere veldbezoeken gedurende de periode half mei tot en met eind september. Indien er een verblijfplaats van vleermuizen aanwezig is zal er mogelijk een ontheffing nodig zijn.

4.9. Vleermuisonderzoek

Er is een onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen aan de Molenstraat in de periode september 2016 tot en met juli 2017. De rapportage is opgenomen als bijlage 9. Het onderzoek voldoet aan het vleermuisprotocol 2017.

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat het plangebied functioneert als foerageergebied voor gewone dwergvleermuis. Eenmalig is een foeragerende gewone dwergvleermuis in het plangebied aangetroffen. Tijdens de werkzaamheden is het plangebied mogelijk tijdelijk minder geschikt als foerageergebied. Na de werkzaamheden zal het plangebied opnieuw geschikt zijn. Daarnaast blijft in de directe omgeving voldoende geschikt foerageergebied aanwezig, zodat negatieve effecten op het foerageergebied van vleermuizen uitgesloten kunnen worden.

Er zijn geen vaste vliegroutes van vleermuizen vastgesteld.

Er zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld binnen het plangebied.

De voorgenomen plannen hebben geen overtreding van de Wet natuurbescherming tot gevolg.

5. UITVOERBAARHEID

Naast de toetsing aan beleid en milieu aspecten dient het onderhavig plan tevens getoetst te worden aan maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Doordat de initiatiefnemer financieel verantwoordelijk is voor de ontwikkeling leidt het beoogde plan niet tot financiële gevolgen voor het bevoegd gezag.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp bestemmingsplan is conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht 6 weken ter inzage gelegd. Er is één zienswijze ingediend welke is samengevat en beantwoord in de Nota beantwoording zienswijze(n) en vooroverleg (bijlage 10). Naar aanleiding hiervan is het bestemmingsplan aangepast.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

Deze bestemmingsplanwijziging is een zelfstandig bestemmingsplan en bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende deel. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels voor het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt wel een belangrijk onderdeel van het plan vanwege de toelichting en motivering.

6.1. Verbeelding

Op de verbeelding is aangegeven welke bestemming de gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de plankaart aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden en bouw mogelijkheden die in de regels zijn vermeld. De toegekende gebruiks- en bouw mogelijkheden kunnen via een dubbelbestemming of aanduiding worden verruimd of beperkt.

Via een aanduiding kunnen voor een aanduidingsvlak extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken gelden.

6.2. Regels

De regels zijn verdeeld over vier hoofdstukken.

1 Inleidende regels.

In dit hoofdstuk staat een verklaring van de begrippen die in de regels worden gebruikt (artikel 1), voor een eenduidige uitleg en toepassing van de regels. Artikel 2 bevat de wijze van meten bij het toepassen van de regels.

2. Bestemmingsregels.

In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. De regels hebben een vaste opbouw conform de Standaard Vigerende Bestemmingsplannen (SVBP2012). Als er dubbelbestemmingen zijn, worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Dubbelbestemmingen gelden naast de hoofdbestemming en dienen dus in samenhang te worden gelezen.

3. Algemene regels.

In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter, die voor het hele plan gelden. Het gaat om de anti - dubbelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels en overige regels. Hierin zijn ook de voorwaardelijke verplichtingen vervat.

4. Overgangs- en slotregels.

In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hierin ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.