

Motivering TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22m

Alphen, Molendijk 15'

Colofon

Rapport: TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22m Alphen, Molendijk 15

Rapportnummer: 5998BS01

IDN: NL.IMRO.0668.ALPMolendijk15-TOO1

Datum: Juni 2026

Opdrachtnemer

Geling Advies

Burgemeester Wijtvlietlaan 1

5764 PD De Rips

www.gelingadvies.nl

0493 – 59 75 00

© JUNI 2026

GELING ADVIES

ALLE RECHTEN VOORBEHOUDEN. NIETS UIT DEZE UITGAVE MAG WORDEN VERVEELVOUDIGD DOOR MIDDEL VAN DRUK, FOTOKOPIE, MICROFILM, GELUIDSBAND, ELEKTRONISCH OF OP WELKE ANDERE WIJZE DAN OOK, EN EVENMIN IN EEN GEAUTOMATISEERD GEGEVENSBESTAND WORDEN OPGESLAGEN, ZONDER VOORAFGAANDE SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING VAN GELING ADVIES. AAN DE INHOUD VAN DIT RAPPORT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND. G&O CONSULT VERWERPT ELKE AANSPRAKELIJKHEID VOOR EEN ANDER GEBRUIK VAN DEZE TEKST DAN VOOR DE SITUATIE WAARVOOR DEZE WORDT UITGEBRACHT. DE INFORMATIE IN DEZE TEKST IS ONDER VOORBEHOUD EN KAN VERANDERD WORDEN ZONDER VOORAFGAANDE KENNISGEVING.

INHOUD

1 INLEIDING	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Ligging en begrenzing besluitgebied	2
1.3 Huidige juridisch-planologische situatie	3
1.4 Leeswijzer	3
2 BESCHRIJVING BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	4
2.1 Huidige Situatie	4
2.2 Toekomstige situatie	5
2.3 Strijdigheden met het (tijdelijke) omgevingsplan	8
3 BELEIDSKADER	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.1.1 <i>Omgevingswet</i>	9
3.1.2 <i>Omgevingsbesluit</i>	10
3.1.3 <i>Nationale Omgevingsvisie Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving</i>	10
3.1.4 <i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	11
3.1.5 <i>Instructieregels (AMvB's)</i>	12
3.1.6 <i>Nationaal Waterbeleid</i>	13
3.1.7 <i>Conclusie</i>	14
3.2 Provinciaal beleid	14
3.2.1 <i>Omgevingsvisie Gaaf Gelderland</i>	14
3.2.2 <i>Omgevingsverordening Gelderland</i>	15
3.3 Gemeentelijk beleid	17
3.3.1 <i>Omgevingsvisie West Maas en Waal</i>	17
3.3.2 <i>Structuurvisie dorpen 2025</i>	19
3.3.3 <i>Woonvisie 2022-2026 Gemeente West Maas en Waal en De Kernen</i>	21
3.3.4 <i>Dorpskwaliteitsplan West Maas en Waal</i>	22
3.3.4 <i>Beheersverordening Over de Maas</i>	24
4 ASPECTEN MILIEU EN FYSIEKE LEEFOMGEVING	25
4.1 Milieueffectrapportage	25
4.2 Bodem	25
4.3 Geluid	26
4.3.1 <i>Wegverkeerslawaaï</i>	28
4.3.2 <i>Industriellawaai</i>	28
4.3.3 <i>Railverkeer</i>	28
4.4 Trillingen	28
4.5 Luchtkwaliteit	29
4.6 Geur	31
4.7 Spuitzoneringen	32
4.8 Kabels- en leidingen	32
4.9 Slagschaduw	33
4.10 Omgevingsveiligheid	34
4.10.1 <i>Inventarisatie risicobronnen</i>	35
4.10.2 <i>Transport (spoor-, vaar en autowegen)</i>	35
4.10.3 <i>Buisleidingen</i>	36
4.11 Veiligheid	36
4.12 Gezondheid	37
4.13 Wateraspecten	37
4.14 Klimaatadaptatie	41
4.15 Duurzaamheid	41

4.16	Natuur	43
4.16.1	<i>Omgevingswet onderdeel Natuur</i>	43
4.16.2	<i>Gebiedsbescherming</i>	43
4.16.2	<i>Soortenbescherming</i>	46
4.16.4	<i>Natuurnetwerk Nederland</i>	47
4.16.5	<i>Houtopstanden</i>	48
4.17	Archeologie	48
4.18	Cultuurhistorie	49
4.19	Verkeer en parkeren	50
4.20	Ladder voor duurzame verstedelijking	51
4.21	Omgevingskwaliteit	52
4.22	Leefbaarheid	52

5 JURIDISCHE TOELICHTING **53**

5.1	Algemeen	53
5.2	Verbeelding	53
5.3	Regels	53

6 UITVOERBAARHEID **55**

6.1	Economische uitvoerbaarheid	55
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
6.2.1	<i>Participatie</i>	55
6.2.2	<i>Overlegpartners</i>	55
6.2.3	<i>Zienswijzen</i>	56

7 EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES **57**

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Onderhavig motivering heeft betrekking op de locatie Molendijk 15 te Alphen.

Initiatiefnemer is recentelijk eigenaar geworden van het perceel aan de Molendijk 15 te Alphen. Dit perceel is, verwijzend naar het vigerende bestemmingsplan, op te splitsen in twee delen. Enerzijds bevat het perceel een bedrijfsfunctie ten behoeve van een recreatief bedrijf, inclusief diverse bijbehorende bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning. Anderzijds bevat het perceel een agrarische functie, die dient als buitenruimte ten behoeve van het recreatieve bedrijf.

Op de locatie bevindt zich, binnen de bedrijfsbestemming, tevens een molen. Deze molen staat op een ander perceel. Initiatiefnemer heeft de locatie gekocht zonder de molen. Initiatiefnemer is voornemens een gedeelte van het perceel met de bedrijfsfunctie te wijzigen naar een woonfunctie. De molen en de omliggende agrarische gronden worden niet meegenomen in onderhavige ontwikkeling. De molen behoud daarbij de bedrijfsfunctie. Bovendien is initiatiefnemer voornemens de woning te verbouwen en enkele bedrijfsgebouwen op de locatie te slopen en nieuwe bijgebouwen te realiseren.

Er is voorafgaande aan de aanvraag een principeverzoek ingediend bij de gemeente West Maas en Waal. In de eindbrief van het principeverzoek wordt gesteld dat er onder voorwaarden in principe medewerking verleend wordt aan het initiatief. De projectlocatie aan Molendijk 15 en is gelegen in het buitengebied van Alphen in de gemeente West Maas en Waal, zie ook navolgend figuur.

Figuur 1

Kaart omgeving
projectgebied



Voor de planlocatie¹ vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied West Maas en Waal', vastgesteld d.d. 9 juli 2014, als tijdelijk onderdeel van het omgevingsplan

1 In deze motivering wordt met de aanduiding "planlocatie" enkel de bedrijfsfunctie bedoeld, behorend bij de Molendijk 15 (lees: de bedrijfswoning en bijbehorende bedrijfsgebouwen), aangezien deze functie gewijzigd dient te worden. De molen, die binnen dezelfde bedrijfsfunctie valt, maar zich op een ander perceel bevindt, of de gronden met een andere functie die wel op hetzelfde perceel liggen, vallen buiten de aanduiding "planlocatie".

gemeente West Maas en Waal. Onderhavige locatie heeft momenteel de functie 'Bedrijf', 'Waterstaat – Waterkering' en 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed'. Verder heeft de locatie de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop'.

Voorliggende toelichting is opgesteld om aan te tonen dat de herziening van het bestemmingsplan ten behoeve van de gewenste ontwikkeling, passend is in de omgeving en voldoet aan alle wet- en regelgeving. Aangetoond dient te worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Een wijziging van het omgevingsplan (TAM-IMRO) is noodzakelijk om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 **LIGGING EN BEGRENZING BESLUITGEBIED**

Het plangebied, zoals weergegeven in navolgende figuur, omvat het perceel aan de Molendijk 15 te Alphen, kadastraal bekend als gemeente West Maas en Waal, sectie Q, nummer 691 (deels). De omvang van het totale projectgebied bedraagt circa 1500 m².

Het perceel waarop de molen staat, is gelegen op het perceelnummer 692, welke op onderhavige figuur blauw is weergegeven. Dit perceel maakt geen onderdeel uit van het plangebied.

Figuur 2

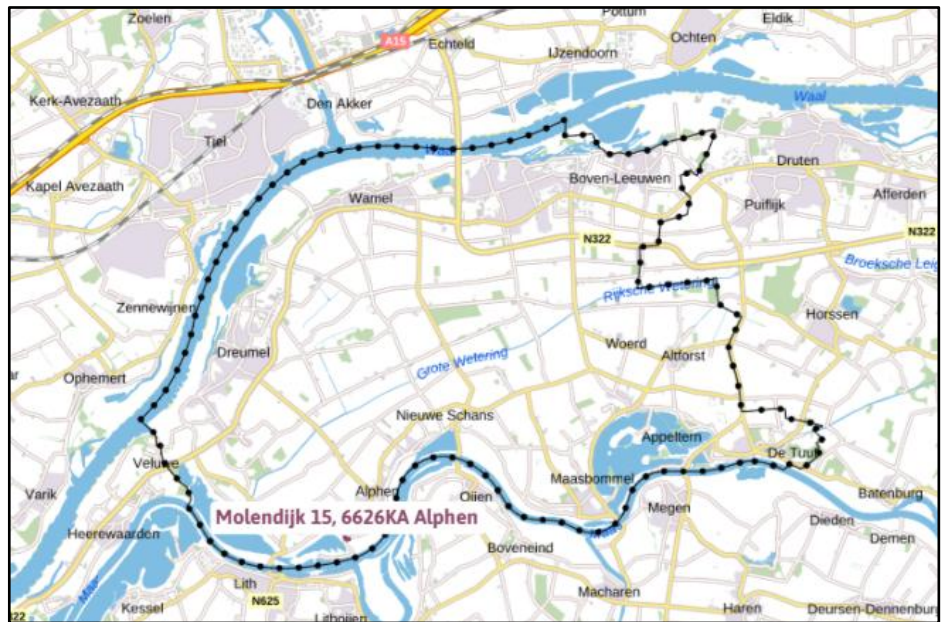
Kadastrale nummers
plangebied
(kadastralekaart.nl)



Onderhavig plangebied is gelegen in het buitengebied van de West Maas en Waal, ten zuidwesten van de kern van Alphen. In de directe omgeving is sprake van een menging van functies, waarbij woonpercelen veelal worden afgewisseld door agrarische bedrijven en agrarische gronden (weilanden/bomenteelt/akkerbouw) en natuur (bos).

Figuur 3

Kaart omgeving
projectgebied



1.3

HUDIGE JURIDISCH-PLANOLOGISCHE SITUATIE

Op de verbeelding van het bestemmingsplan “Buitengebied West Maas en Waal”, vastgesteld op 9 juli 2015, heeft de planlocatie de enkelbestemming ‘Bedrijf’ en de dubbelbestemmingen ‘Waterstaat – Waterkering’ en ‘Waterstaat – Stroomvoerendrivierbed’. Tevens valt de locatie onder de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – molenbiotoop’. Navolgend is het plangebied binnen het bestemmingsplan weergegeven (paarse vlak).

Figuur 4

Afbeelding
projectgebied binnen
het vigerende
bestemmingsplan



1.4

LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 van onderhavige motivering is een omschrijving van de huidige en gewenste situatie opgenomen. Hoofdstuk 3 gaat in op de vigerende beleidskaders en wordt het plan hieraan getoetst. Hoofdstuk 4 omvat een toetsing van het plan aan de milieutechnische aspecten. Hoofdstuk 5 beschrijft de wijze van bestemmen. De maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan is opgenomen in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 wordt aangegeven of dat met onderhavig plan sprake is van een Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties (ETFAL).

2

BESCHRIJVING BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

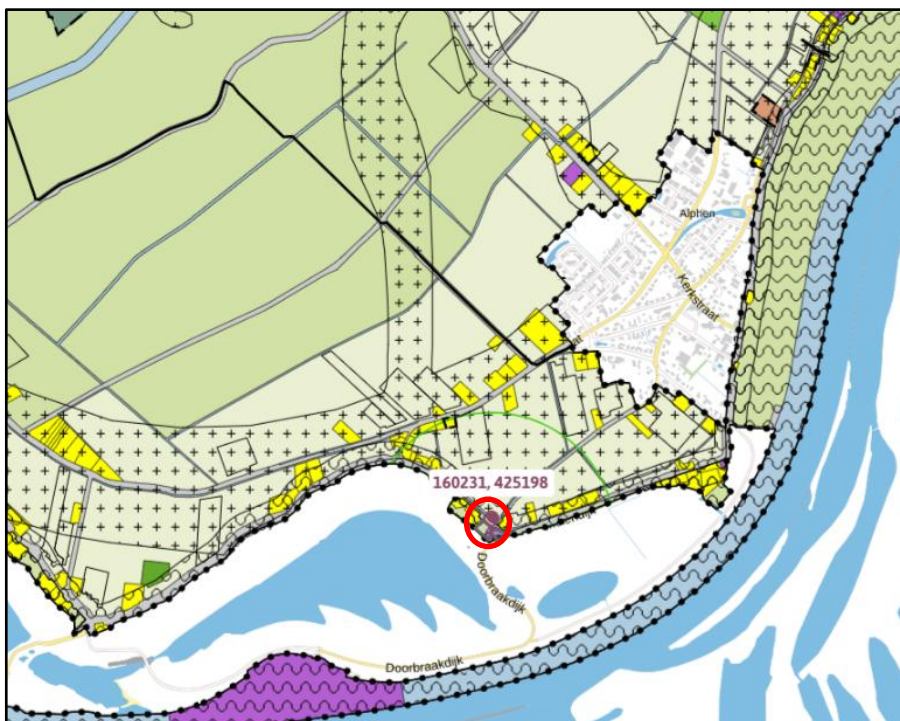
2.1

HUIDIGE SITUATIE

De planlocatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente West Maas en Waal, aan de zuidwestzijde van de kern Alphen. De omgeving van de planlocatie wordt veelal omgeven door woon- en agrarische functies en agrarische gronden. Tevens wordt de planlocatie omringd door uiterwaarden van de naastgelegen rivier de Maas.

Figuur 5

Luchtfoto
projectgebied



De planlocatie heeft binnen het vigerende bestemmingsplan, als tijdelijk onderdeel van het omgevingsplan gemeente West Maas en Waal, de enkelbestemming 'Bedrijf' en de dubbelbestemmingen 'Waterstaat – Waterkering' en 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed'. Tevens valt de locatie binnen de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop'.

De gronden zijn op dit moment in gebruik ten behoeve van een recreatief bedrijf. Ten behoeve van deze functie zijn verschillende (bedrijfs)gebouwen op de locatie aanwezig, waaronder een stacaravan en andere recreatieve gebouwen. Bij dit recreatieve bedrijf is tevens een bedrijfswoning aanwezig.

De bebouwing in het plangebied, zoals weergegeven in figuur 5, bestaat uit de bedrijfswoning en meerdere schuren, evenals erfverharding. De schuren verkeren grotendeels in verouderde en slechte staat, en de stacaravan is inmiddels verwijderd.

De onbebouwde gronden zijn in gebruik als buitenruimte voor het recreatieve bedrijf en tuin bij de bedrijfswoning. De woning wordt ontsloten via een oprit aan de noordkant van de woning.

Figuur 6
Bestaande situatie in
projectgebied
molendijk 15



2.2 TOEKOMSTIGE SITUATIE

Met onderhavig project vindt de functiewijziging plaats van ‘bedrijf’ naar ‘wonen’. Initiatiefnemer is voornemens de bedrijfsfunctie op de locatie te beëindigen. In het verlengde hiervan is initiatiefnemer voornemens enkele bedrijfsgebouwen (bijgebouwen) te slopen. Tevens is initiatiefnemer voornemens de schuur op de locatie te vervangen.

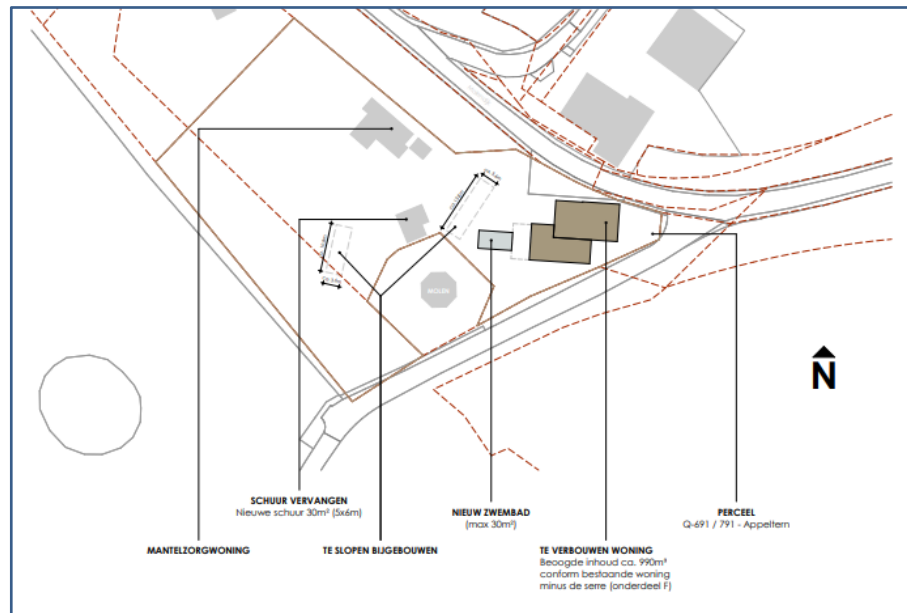
Ook aan de huidige woning wilt initiatiefnemer enkele veranderingen doorvoeren, de woning wordt verbouwd. De woning zal daarbij op de zelfde locatie staan en wordt niet verder uitgebreid. Ook de bouw- en goothoogte van de woning blijven ongewijzigd. Een bestaande serre wordt gesloopt. Ten behoeve van de nieuwe woonfunctie is initiatiefnemer voornemens een nieuw zwembad met een omvang van maximaal 30 m² te realiseren. Verder is er een mantelzorgwoning gesplaatst op het perceel. Met de ontwikkeling neemt de oppervlakte aan gebouwen/bebouwin op het perceel niet toe. Deze blijft gelijk aan de huidige oppervlakte.

De monumentale molen behoudt de bedrijfsbestemming en blijft beschikbaar voor derden om te bezoeken. De molen beschikt niet over een werkende molensteen. De as is losgekoppeld.

De nieuwe berging zal worden ontsloten via half verhardingen. Ten zuidoosten van de berging zal een strook verharding worden gerealiseerd. Het aanwezige siergroen zal worden gerooid. De plaats van waar voorheen de stacaravan was gesitueerd wordt benut als parkeerplaats. Om bovenstaande ontwikkelingen en functiewijziging mogelijk te maken, dient een TAM-omgevingsplanprocedure doorlopen te worden.

Figuur 7

Beoogde situatie



Ontsluiting en parkeren

De locatie wordt ontsloten door middel van twee inritten: een ten zuiden en een ten oosten van de locatie. Er wordt geparkeerd op eigen terrein, zoals dat momenteel ook het geval is.

Duurzaamheid

Er wordt aandacht geschonken aan duurzaamheid. Zo worden er klimaatadaptieve maatregelen getroffen, zoals het minimaliseren van erfverharding. De gehele locatie wordt voorzien van een goede landschappelijke inpassing. Het regenwater dat valt op het nieuwe gebouw kan worden opgevangen en gebruikt worden voor de beregening van de omliggende gronden. Bovendien worden zonnepanelen toegepast bij de verbouw van de woning.

Landschap

Het landschap rondom de Molendijk wordt veelal bepaald door de rivier de Maas. Tot 1948 stroomde de Maas tot op slechts enkele meters van de huidige planlocatie, wat de directe omgeving van het gebied sterk beïnvloedde. Na de periode van de Tweede wereldoorlog werd de Maas verlegd en werd er een stuw in de Maas gerealiseerd. Het van oorsprong aan de Maas grenzend plangebied grenst in de vijftiger jaren aan het grasland van de uiterwaarden. Aan de oostkant van het plangebied wordt een nieuwe molenaarswoning gerealiseerd. Het gebied ten noordoosten van het plangebied wordt in de zestiger en zeventiger jaren grotendeels als boomgaard benut.

In de navolgende decennia worden de uiterwaarden in toenemende mate als akkerland benut, de hoogstamboomgaarden ten noordoosten van het plangebied worden in de loop van de tachtiger jaren gerooid en deels vervangen door productieboomgaarden. Na de eeuwwisseling maken de akkers in de uiterwaarden plaats voor zandwinning en een daaruit voorkomende plas; de nieuwe situatie weerspiegelt in zekere zin de oorspronkelijke ligging van het plangebied aan de rivier. In het plangebied worden na de eeuwwisseling enkele kleinere bebouwingen ten westen van de woning, ten noorden van de molen gerealiseerd. Het wordt deels als tuin en erf, deels als grasland gekarteerd.

Naast de rivier en de uiterwaarden, wordt het omliggende landschap voornamelijk gekarakteriseerd door grasland en agrarisch gebruik. Deze open ruimten bieden een landelijk karakter daar de Maas de omliggende grond vruchtbaar maakt.

Het ruimtelijke kader wordt gevormd door de navolgende elementen:

- De dijk waarop de planlocatie gelegen is;
- De bebouwing en beplanting op de ten westen, noorden en oosten gelegen bebouwde erven;
- De bomenrijen langs de Molenstraat;
- De bomen langs de Maas en het struweel ten zuiden van het plangebied.

Het plangebied is open gesitueerd. De voorliggende ontwikkeling wordt ingepast door de aan te leggen beplanting. Op grond hiervan omvat het concept voor de inpassing het navolgende;

- Versterken van de inpassing door de aanplant van elementen.

Stedenbouw

Komend uit het oosten over de Molendijk toont zich de oostkant van het plangebied. De molen en de woning zijn direct zichtbaar, en bepalen derhalve het beeld. Nabij het plangebied is een zicht op delen van de noordoost en zuidoostkant van de bebouwing mogelijk. In de benadering uit het zuidwesten vormt de molen gedurende langere tijd het beeldbepalend element waar de aandacht naar toe gaat. Nabij het plangebied tonen zich de zuidwestkant en zuidoostkant. De beplanting en bebouwing in het plangebied is qua maat en schaal duidelijk ondergeschikt aan de molen.

Figuur 8

Visualisatie verbouwde woning





Het plangebied en de molen zijn verbonden. Het plangebied wordt vooral vanaf de aangrenzend gelegen wegen en in de benadering beleefd. Komend uit het oosten gaan de molen en de woning een verbinding aan. Komend uit het westen tonen zich aanwezige bebouwingen en beplanting ondergeschikt, de haag langs de dijk vormt een passend verbindend element. Voor de kwaliteit van doorkijken uit de verre context op de molen is het van belang dat geen hoge beplanting in de omgeving van de molen wordt gerealiseerd. Verder blijft de woning na verbouw van dezelfde omvang, zodat er geen wind afgevangen wordt door de woning.

2.3 STRIJDIGHEDEN MET HET (TIJDELIJKE) OMGEVINGSPLAN

Het voorgenomen initiatief past niet het tijdelijk deel van het omgevingsplan, te weten het onderdeel bestemmingsplan 'Buitengebied West Maas en Waal' en het onderdeel beheersverordening "Over de Maas".

Om deze reden is het noodzakelijk het omgevingsplan te wijzigen en de functie van de gronden te wijzigen zodat het mogelijk wordt om de bestemmingsfunctie te wijzigen naar woonfunctie.

3

BELEIDSKADER

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 *Omgevingswet*

De Omgevingswet is per 1 januari 2024 in werking getreden. De Omgevingswet moet leiden tot meer ruimte voor duurzame ontwikkelingen, meer rekening houden met regionale verschillen, meer ruimte bieden voor maatwerkoplossingen en belanghebbenden vroegtijdig betrekken in de besluitvorming. Daarnaast is het doel van de Omgevingswet om de tientallen vormen van wet- en regelgeving onder het oude omgevingsrecht van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), te bundelen in één wet die toeziet op het omgevingsrecht en daarmee te voorkomen dat initiatiefnemers rekening moeten houden met veel verschillende wetten met elk hun eigen procedures, planvormen en regels. Met de Omgevingswet en bijbehorende uitvoeringsregelgeving streeft de regering vier verbeterdoelen na:

- ▶ Het vergroten van de inzichtelijkheid, de voorspelbaarheid en het gebruiksgemak van het omgevingsrecht;
- ▶ Het bewerkstelligen van een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving;
- ▶ Het vergroten van de bestuurlijke afwegingsruimte door een actieve en flexibele aanpak mogelijk te maken voor het bereiken van doelen voor de fysieke leefomgeving;
- ▶ Het versnellen en verbeteren van besluitvorming over projecten in de fysieke leefomgeving.

De wet bundelt wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Daarmee vormt de wet de basis voor de samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. Om de Omgevingswet uit te voeren, hebben overheden de beschikking over 6 'kerninstrumenten':

- ▶ **De omgevingsvisie:** op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau kan een omgevingsvisie worden opgesteld; een samenhangend, strategisch plan dat rekening houdt met alle ontwikkelingen in de leefomgeving.
- ▶ **Het programma:** maatregelen om de leefomgeving te beschermen, te beheren, te gebruiken en te ontwikkelen. Het programma richt zich op een onderwerp, een bepaalde bedrijfssector of een gebied. Verschillende overheden kunnen ook samen een programma opstellen.
- ▶ **Decentrale regels:** decentrale overheden hebben 1 regeling voor de fysieke leefomgeving voor hun hele grondgebied. Dit zijn het gemeentelijk omgevingsplan, de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Hierin staan verschillende soorten regels. Bijvoorbeeld decentrale regels voor activiteiten van burgers en bedrijven. En kaders om vergunningen te toetsen. Ook worden er gebieden in aangewezen die een bepaalde functie hebben.
- ▶ **Algemene rijksregels:** dit zijn het Bkl, Bal, Bbl en de Omgevingsregeling. Deze 'Algemene Maatregelen van Bestuur' (AMvB's) worden in de onderstaande paragrafen nader toegelicht.
- ▶ **De omgevingsvergunning:** veel initiatieven van burgers en bedrijven hebben gevolgen voor de leefomgeving. Voor de meeste daarvan gelden

algemene regels. Soms is een vergunning nodig. Bijvoorbeeld voor het verbouwen van een rijksmonument. De overheid toetst vooraf of dat mag.

- ▶ **Het projectbesluit:** het projectbesluit is een uniforme procedure voor besluitvorming over complexe projecten van het Rijk, een provincie of een waterschap. Bijvoorbeeld de aanleg van een weg, windmolenpark of natuurgebied. Een projectbesluit regelt in dezelfde procedure de afwijking van het omgevingsplan. Het projectbesluit kan ook gelden als een omgevingsvergunning.

Doorwerking projectgebied

In dit geval is ervoor gekozen de voorgenomen wijzigingen aan de Molendijk 15 te Alphen mogelijk te maken middels een wijziging van het omgevingsplan (TAM-IMRO plan). Daarmee maakt het onderdeel uit van het kerninstrument 'omgevingsplan'.

3.1.2 Omgevingsbesluit

Het Omgevingsbesluit richt zich tot alle partijen die in de fysieke leefomgeving actief zijn: burgers, bedrijven en de overheid. Het Omgevingsbesluit regelt in aanvulling op de wet onder meer welk bestuursorgaan het bevoegd gezag is om een omgevingsvergunning te verlenen en welke procedures gelden. Ook regelt dit besluit wat de betrokkenheid is van andere bestuursorganen, adviesorganen en adviseurs bij de besluitvorming en een aantal op zichzelf staande onderwerpen, zoals de milieueffectrapportage. Concreet bevat het Omgevingsbesluit bepalingen over de volgende onderwerpen:

- ▶ Bevoegdheden, handhaving en beheer
- ▶ Procedurele regels
- ▶ Projectprocedure
- ▶ Milieueffectrapportage
- ▶ Financiële bepalingen
- ▶ Digitale voorzieningen

Doorwerking projectgebied

In dit geval gaat het om het toepassen van een wijziging van het omgevingsplan (TAM-IMRO plan).

3.1.3 Nationale Omgevingsvisie Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De belangrijkste speerpunten uit de NOVI zijn:

- ▶ Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat we Nederland zo inrichten dat ons land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat we functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) inpassen. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden;
- ▶ De verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie hebben we oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is dat we eerst kijken naar ongebruikte daken om zonnepanelen op te plaatsen;
- ▶ De overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied;
- ▶ De ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee sturen we op een goed bereikbaar netwerk van steden. We gebruiken zo de ambities

en mogelijkheden in steden en regio's in heel Nederland. Voorbeelden van regionale uitwerking hiervan zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden;

- ▶ Het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. We maken daarbij gebruik van een voorkeursvolgorde logistieke functies;
- ▶ Het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. We werken bijvoorbeeld aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

Doorwerking projectgebied

Op het projectgebied als zodanig wordt in het Rijksbeleid niet specifiek ingegaan. De ligging op de dijk is een aspect op rekening mee te houden in de planvorming. Daarmee is in het plan rekening gehouden. De woning blijft op dezelfde plek staan. Ook neemt de oppervlakte aan gebouwen/bebouwing met het plan niet toe. Daarmee wordt de waterkering niet aangetast.

Het Rijksbeleid heeft verder geen specifieke gevolgen voor het projectgebied en biedt mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen. Geen van de nationale belangen wordt met onderhavig project aangetast of beïnvloed.

3.1.4

Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand.. De toelichting bij een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het omgevingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Artikel 5.129 g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaald dat de Ladder betrekking heeft op een nieuwe stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van de ontwikkeling in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. In artikel 5.129 g Bkl is geen ondergrens vastgelegd. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen. Bij nieuwbouw en uitbreiding van overige stedelijke functies ligt de ondergrens in beginsel bij een ruimtebeslag van 500 m² (per functie).

Stedelijke ontwikkelingen zijn bijvoorbeeld een bedrijventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen zoals maatschappelijke functies, cultuur, leisure of recreatie. De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit zijn ontwikkelingen die een nieuw of groter planologisch beslag op de ruimte leggen dan het geldende omgevingsplan toestaat. Of, als er alleen een wijziging van de gebruiksfunctie is, op een andere manier wezenlijke ruimtelijke effecten hebben. Het is niet relevant of het plangebied binnen of buiten het stedelijk gebied ligt. In beide gevallen moet rekening worden gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling.

Doorwerking plangebied

Voordat de ladder duurzame verstedelijking wordt doorlopen, zal beoordeeld worden of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Onderhavige ontwikkeling betreft de wijziging van een bedrijfsfunctie naar woonfunctie. Hierbij worden geen nieuwe woningen opgericht, maar wordt de bestaande bedrijfswoning verbouwd. De bebouwing binnen de huidige bedrijfsfunctie neemt niet toe. Onderhavige ontwikkeling wordt derhalve niet gecategoriseerd als stedelijke ontwikkeling. In die zin kan worden gesteld dat de uitvoering van de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is op onderhavig project.

3.1.5

Instructieregels (AMvB's)

Navolgend wordt het plan getoetst aan de instructieregels vastgelegd in de navolgende besluiten.

Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Besluit kwaliteit leefomgeving stelt de inhoudelijke normen voor gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk met het oog op het realiseren van de nationale doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen. Het Bkl is opgebouwd uit de volgende onderwerpen:

- In de instructieregels staan onder andere de normen en regels die gelden voor omgevingsplannen, omgevingsverordeningen en waterschapsverordeningen.
- In de omgevingswaarden van het Rijk staan in het Bkl, zoals luchtkwaliteit en de kwaliteit van oppervlaktewater, grondwater en zwemwater.
- Het Bkl bevat de regels voor het toetsen en verbinden van voorschriften aan een omgevingsvergunning.
- En regels over monitoring en gegevensverzameling. Deze regels hebben betrekking op de onderdelen waterkwaliteit, externe veiligheid, luchtkwaliteit en het behoud van cultureel erfgoed.

Deze aspecten, voor zover van toepassing op dit plan, worden behandeld in hoofdstuk 4. Uit deze toetsing komen geen bijzonderheden naar voren.

Besluit activiteiten leefomgeving

In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) staan rijksregels voor burgers en bedrijven. De regels gelden voor bijvoorbeeld milieubelastende activiteiten, activiteiten in een beperkingengebied of activiteiten met gevolgen voor de natuur. Het Bal bevat algemene regels, meldingsplichten, vergunningplichten, maatwerk mogelijkheden en specifieke zorgplichten, om het milieu, waterstaatwerken, wegen en spoorwegen en cultureel erfgoed te beschermen.

Wanneer het noodzakelijk is dat het bevoegd gezag een activiteit voorafgaand beoordeelt, voorschriften daarvoor opstelt en expliciet instemt met de uitvoering daarvan, is een omgevingsvergunning vereist. Doorgaans gaat het om complexere activiteiten met potentieel grote gevolgen.

Doorwerking plangebied

Met de ontwikkeling worden geen specifieke nieuwe activiteiten mogelijk gemaakt welke onder het Bal vallen. Indien bewoners van de locatie activiteiten onder het Bal wensen te verrichten, mogen deze niet in strijd zijn met het Omgevingsplan en dient getoetst te worden aan de algemene regels, meldingsplichten, vergunningplichten, maatwerk mogelijkheden en specifieke zorgplichten.

Besluit bouwwerken leefomgeving

In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) staan rijksregels voor burgers en bedrijven. Het zijn allemaal regels die met bouwwerken te maken hebben. Ofwel het bouwen, in stand houden, gebruiken of slopen van bouwwerken. De regels gaan over onderwerpen als veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid. Het Bbl bevat:

- ▶ algemene regels;
- ▶ meldingsplichten;
- ▶ vergunningplichten;
- ▶ maatwerkmogelijkheden;
- ▶ specifieke zorgplichten.

Doorwerking plangebied

Bij de beoogde ontwikkeling is sprake van sloopwerkzaamheden. De aanbouw van de woning evenals bijbehorende bedrijfsgebouwen (berging en overkapping) zullen worden gesloopt. Voor de sloop zal een omgevingsvergunning voor de (technische) bouwactiviteit aangevraagd in de tweede fase. Hierbij wordt getoetst aan het Bbl.

Omgevingsregeling

In de Omgevingsregeling heeft het Rijk alle technische details van de andere regelgeving uitgewerkt. Denk aan aanvraagvereisten voor omgevingsvergunningen en rekenregels voor geluid.

3.1.6

Nationaal Waterbeleid

In het kader van dit bestemmingsplan geldt onder andere onderstaand beleid op het gebied van water. In het jaar 2000 is de Europese ‘Kaderrichtlijn water’ (KRW) in werking getreden. De KRW heeft tot doel de oppervlaktewateren – waaronder ook overgangswater en kustwater – en het grondwater in de Europese Unie te beschermen en te verbeteren en het duurzaam gebruik van water te bevorderen.

Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2016-2021 vastgesteld. Dit project geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer.

De klimaatverandering en de daarmee samenhangende stijging van de zeespiegel, nattere winters en hogere neerslagintensiteiten in de zomerperioden vragen een ander waterbeheer in de 21^e eeuw en meer ruimte voor water. Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten spraken in het Nationaal Bestuursakkoord Water-Actueel (2008) (NBW) af dat de regionale watersystemen in 2015 op orde moeten zijn. Samenwerking en afstemming tussen de overheden is hierbij erg belangrijk. In het NBW is afgesproken dat water een medesturend aspect is binnen de ruimtelijke ordening en dat het watersysteem ‘op orde’ moet worden gebracht. Dit betekent dat het watersysteem robuust en veerkrachtig moet zijn en moet voldoen aan de normen voor wateroverlast, nu en in de toekomst. De watertoets vormt hierbij een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening.

Een bijlage bij het NWP is het stroomgebiedbeheerplan (SGBP) voor de Maas. Dit beheerplan geeft onder meer een beschrijving van het stroomgebied Maas, de doelen voor de oppervlakte- en grondwaterlichamen en een samenvatting van de maatregelen die genomen gaan worden.

3.1.7 Conclusie

Op het projectgebied als zodanig wordt in het Rijksbeleid niet specifiek ingegaan. Het rijksbeleid heeft geen specifieke gevolgen voor het projectgebied en biedt mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen, waarbij wel geldt dat een watertoets uitgevoerd dient te worden. Geen van de nationale belangen wordt met onderhavig project aangetast of beïnvloed. Het initiatief als zodanig past binnen de uitgangspunten van het ruimtelijke beleid van de nationale overheid, de NOVI.

3.2 **PROVINCIAAL BELEID**

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De omgevingsvisie is vastgesteld op 19 december 2018. In deze visie geeft de provincie Gelderland aan te staan voor stevige uitdagingen. De wereld verandert ingrijpend en snel. Er zijn grote, grensoverschrijdende ontwikkelingen die ook Gelderland raken. Het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, verdere verstedelijking in combinatie met krimp, toenemende mobiliteit op de weg en in de lucht, digitalisering, internationalisering. Uitdagingen die om antwoorden vragen. Daar hebben heeft de provincie partners nodig: inwoners, bedrijven, organisaties, overheden. De vraagstukken van nu zijn te groot en te ingewikkeld om los van elkaar aan te pakken. Niemand heeft de oplossing alleen in handen. Samen de krachten bundelen. Dat vraagt een andere rolinvulling, ook van de provincie. Steeds weer en meer samen met partners optrekken op basis van gelijkwaardigheid. En, waar dat kan en nodig is, het initiatief en de ruimte aan anderen laten. Of zelf de handschoen oppakken en doorpakken.

Om samen stappen te zetten, heeft de provincie een gezamenlijke horizon nodig: een gedeeld vergezicht, een gedeelde ambitie dat dient als leidraad voor ons handelen. In de Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' beschrijft de provincie dit vergezicht: het beeld op de toekomst. Dit beeld is het resultaat van vele vruchtbare gesprekken met partners: inwoners, ondernemers, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties, overheden. Een vergezicht dat het accent legt op wat de provincie en deze partners samen belangrijk vinden. Een vergezicht dat tot de verbeelding spreekt en uitnodigt en aanspoort tot actie. En: dat de provincie helpt bij het gesprek over de keuzes die te maken zijn bij het vinden van concrete oplossingsrichtingen.

Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. Dat is het streven. Dat is waar de provincie aan wil werken. Dit doet de provincie door bij de uitoefening van haar taken de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities – op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat – geeft de provincie hier richting aan. En door vier 'spelregels' of 'DOE-principes' – DOEN, LATEN, ZELF en SAMEN – geeft de provincie hier werking aan. Tezamen vormen zij het kader waarbinnen de provincie werkt en afwegingen maakt.

De zeven ambities van de provincie zijn de volgende:

1. Energietransitie: van fossiel naar duurzaam
2. Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer
3. Circulaire economie: sluiten van kringlopen
4. Biodiversiteit: werken met de natuur
5. Bereikbaarheid: duurzaam verbonden
6. Vestigingsklimaat: Een krachtige, duurzame topregio!
7. Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam

Doorwerking plangebied

Op onderhavige planlocatie vindt de omschakeling plaats van bedrijfsfunctie naar woonfunctie. De huidige woning wordt verbouwd, waarbij deze niet uitgebreid wordt. Bij de verbouwing zal de woning van het gasnet afgaan, wat een bijdrage levert aan de energietransitie. Door verwijdering van overige bebouwing zoals de stacaravan en schuur ontstaat in de nabije omgeving gunstigere omstandigheden voor de woon- en leefomgeving. Tevens is bij de totale ontwikkeling aandacht voor het aanwezige groen en wordt deze op verschillende fronten versterkt. Hiermee is aansluiting gezocht bij de ambities zoals deze verwoord zijn in de omgevingsvisie.

3.2.2

Omgevingsverordening Gelderland

Op 19 december 2018 is de omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Deze heeft de provincie Gelderland op 21 december 2022 geconsolideerd. De Omgevingsverordening is een van de instrumenten om de ambities uit Omgevingsvisie te realiseren. Om samen een Gaaf Gelderland te bereiken, legt de provincie bij het uitvoeren van haar taken de focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. De provincie geeft hier richting aan door gezamenlijk zeven samenhangende ambities na te streven op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid; economisch vestigingsklimaat en woon- en leefklimaat. In de verordening heeft de provincie alleen regels opgenomen als dit nodig is om de provinciale ambities waar te maken of wettelijke plichten na te komen. Net als de Omgevingsvisie richt de Omgevingsverordening zich op de inrichting en kwaliteit van de Gelderse leefomgeving. De provincie heeft daarom bijna alle regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, natuur, water, verkeer en bodem in deze verordening opgenomen. Alleen de Waterverordeningen (per waterschap) en de Gelderse Vaarwegverordening 2009 zijn (nog) niet in de Omgevingsverordening opgenomen.

De Omgevingsverordening heeft daarom de status van:

- Ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening;
- Milieuverordening in de zin van artikel 1.2 Wet Milieubeheer;
- Natuurverordening in de zin van de Wet Natuurbescherming;
- Waterverordening in de zin van de Waterwet;
- Verkeersverordening in de zin van artikel 57 van de Wegenwet en artikel 2 A van de Wegenverkeerswet.

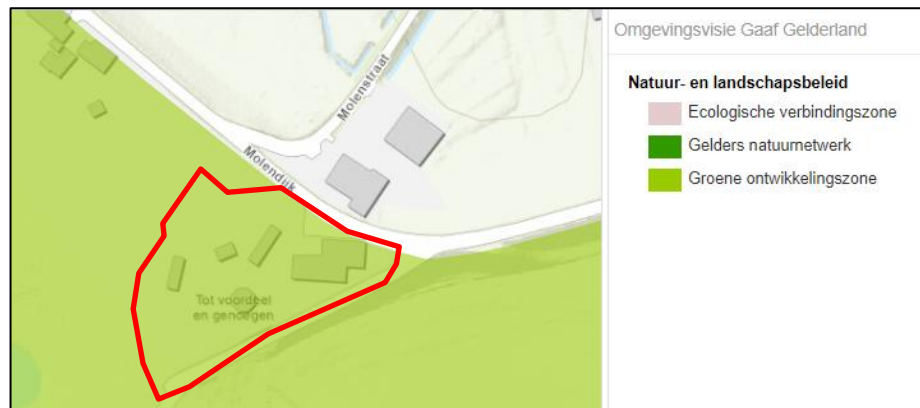
Deze wetten worden opgenomen in de Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking treedt. Door de provinciale verordeningen die gebaseerd zijn op deze wetten al vast op te nemen in één provinciale Omgevingsverordening, anticipeert de provincie op de situatie onder de Omgevingswet.

Plan specifiek

Zoals blijkt uit onderstaande uitsnede van de plankaart, is de locatie gelegen binnen diverse gebieden. Voor de ontwikkeling is “Groene ontwikkelingszone” relevant.

Figuur 9

Uitsnede
Omgevingsverordening
(gldanders.planoview.nl)



Groene ontwikkelingszone

In artikel 2.52 is vastgelegd dat voor gronden gelegen binnen de Groene ontwikkelingszone een nieuwe kleinschalige ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt als:

- in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat de kernkwaliteiten van het betreffende gebied, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo substantieel worden versterkt;
- deze versterking planologisch is verankerd in hetzelfde of een gelijktijdig vast te stellen bestemmingsplan.

In de Omgevingsverordening is daarnaast in artikel 2.2.1.1 een regel opgenomen met betrekking tot nieuwe woonlocaties: “In een bestemmingsplan worden nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan wanneer dit past in het Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio en het Regionaal Programma Wonen”.

Wonen in het buitengebied

De provincie en haar partners streven samen naar een vitaal buitengebied:

- met behoud van levendigheid;
- met een verbetering van de kwaliteit van wonen, werken en vrijetijdsbesteding;
- rekening houdend met grote verschuivingen door schaalvergroting in de landbouw, energietransitie en urbanisatie de komende jaren.

De provincie stelt bij initiatieven voor functieverandering dat deze de aanwezige en te ontwikkelen economie en gebiedskwaliteiten moeten versterken. Dit kunnen initiatieven zijn voor wonen en werken. Bijvoorbeeld bij functieverandering of nieuwe landgoederen.

Dat betekent:

- initiatieven koesteren als kans;
- niet vooraf ontwikkelingen uitsluiten;
- mogelijkheden zoeken.

Daarvoor dragen in eerste instantie de initiatiefnemers de verantwoordelijkheid. De provincie voert een beperkte regie op wonen en werken in het buitengebied, namelijk door:

- kwalitatieve proceskaders aan te geven om te komen tot locatiekeuzes;
- ondersteuning te bieden in de vorm van kennis, begeleiding en inspiratie;
- daarbij geldt voor een initiatief in het buitengebied dat het 'nieuwe rood' in het buitengebied een kwaliteitsverbetering moet zijn in het gebied.

Een kwaliteitsverbetering wil zeggen dat er sprake is van sloop en of hergebruik van vrijkomende bebouwing (functieverandering) of ontwikkeling van nieuwe natuur.

Artikel 2.2.1 Omgevingsverordening

In de Omgevingsverordening is in artikel 2.2.1 een regel opgenomen met betrekking tot nieuwe woonlocaties: “Een bestemmingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda”.

Plan specifiek

De ontwikkeling past binnen de regionale woonagenda Rivierenland 2020-2030 en de daarbij horende woningbouwopgave van de gemeente West Maas en Waal; 450 tot 850 woningen in de periode van 2020 tot 2030. Daarbij gaat het om het herbestemmen van een bestaande bedrijfswoning naar een woonbestemming.

De gemeente West Maas en Waal zet met haar beleid sterk in op kwaliteit. Wonen binnen deze gemeente gaat primair over de bestaande woningvoorraad en de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving, nieuwbouw is hieraan ondergeschikt. Een goede kwaliteit van de leefomgeving en de bestaande woningvoorraad zijn dan ook van groot belang. Tevens vindt de gemeente het belangrijk dat zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van wat er al aanwezig is. Daarbij kan gedacht worden aan nieuwe functies voor leegstaande gebouwen en vervanging of verbouwing van oudere woningen, welke bijdragen aan een verbetering van de kwaliteit van de kernen binnen de gemeente. Woningen die toegevoegd worden of verbouwd worden moeten dan ook bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van de kernen. In de gemeente woonvisie wordt uitgegaan van het principe ‘de juiste woning, op de juiste plaats, op het juiste moment’. Hiermee wil de gemeente vooral (maar niet uitsluitend) tegemoet komen aan de lokale kwalitatieve vraag.

Met onderhavige ontwikkeling wordt naadloos aangesloten op de gedachte dat zoveel mogelijk gebruik moet worden gemaakt van wat er al aanwezig is. De bestaande bedrijfsfunctie aan Molendijk 15 krijgt een nieuwe functie: wonen. De ruimtelijke kwaliteit in het gebied wordt tevens versterkt door de toevoeging van landschappelijke inpassing (zie bijlage 1) van een bestaande, maar verbouwde en duurzame woning op het perceel, qua stedenbouw en architectuur passend bij de bebouwing in de directe omgeving.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

3.3.1 Omgevingsvisie West Maas en Waal

De gemeenteraad van gemeente West Maas en Waal hebben op 30 mei 2024 de Omgevingsvisie West Maas en Waal vastgesteld. In de Omgevingsvisie wordt op hoofdlijnen al het ruimtelijke beleid gebundeld in één overkoepelende visie. Hiervoor kijkt de gemeente ver vooruit in de toekomst en schetst de gemeente een beeld van de uitdagingen waar de gemeente de komende jaren voor staat. Op basis hiervan is een integraal toekomstbeeld geschetst waar de gemeente naartoe wil. Deze is tot stand gekomen samen met de inwoners, die de gemeente in de ontwikkeling van de Omgevingsvisie driemaal op verschillende wijzen geraadpleegd heeft. Door een gezamenlijke ‘stip op de horizon’ te zetten kan richting worden gegeven aan alle keuzes op het gebied van ruimtegebruik en de inrichting van de

(openbare) ruimte. Op die manier vormt de Omgevingsvisie de basis voor sectoraal beleid, programma's en regels die gericht zijn op uitvoering. De Omgevingsvisie, als overkoepelend toekomstbeeld, functioneert dan als een afwegingskader. Het wordt bijvoorbeeld gebruikt om te bepalen of een (ruimtelijk) initiatief, of het nu van een particulier of de gemeente zelf is, passend is.

Het buitengebied van West Maas en Waal is te onderscheiden in drie gebiedstypen die samenhangen met de geologische ondergrond: de komgronden, de oeverwallen en de uiterwaarden. Ze hebben ieder hun eigen (fysische) karakteristieken en daaraan gekoppelde landgebruik. Op de volgende pagina's worden de drie gebiedstypen kort beschreven.

De locatie aan de Molendijk is gelegen binnen het gebiedstype Oeverwal. Alphen heeft een historisch karakter met prachtige kerken, oude boerderijen en andere historische bebouwing. Oorspronkelijk stonden de meeste woningen van Alphen op de hoger gelegen gronden langs de dijk, en boerderijen langs de binnendijkse wegen. Na een dijkdoorbraak in 1926 werden veel woningen verwoest en vervolgens herbouwd langs de binnendijkse wegen, waardoor een dichtere dorpskern ontstond. Bijzonder in Alphen is dat de Heilige Lambertuskerk met de rug naar de dijk gekeerd staat, waardoor in het hart van het dorp een prominent kerkplein (Burgemeester Baltussenplein) is ontstaan. Alphen heeft een groen karakter, met diverse groene ruimtes in het dorp en groene uitvalswegen. Prominente functies in het dorp zijn de nieuwe school en dorpshuis De Hucht op de plek van de oude school. De inwoners van Alphen waarderen de kleinschaligheid van het dorp en het gevoel van saamhorigheid. De landschappelijke ligging van het dorp, de bomenlanen, de aanwezigheid van Molen Tot Voordeel en Genoegen en de Nieuwe Schans worden als kwaliteiten gezien die gekoesterd moeten worden.

De hoofdpagave voor het thema wonen is het realiseren van voldoende passende en betaalbare woonvormen in de gemeente. Dit betekent het bouwen van nieuwe woningen bij alle dorpen, in lijn met de woningbehoefte, zowel in kwantiteit als woningtype, en huidige omvang van ieder dorp. De focus ligt bij de behoefte van de huidige inwoners, wat met name meer woningen voor starters en ouderen betekent. Daarnaast wordt op passende locaties gezocht naar ruimte voor aanvullend woningaanbod dat aansluit bij de woningbehoeften van woningzoekenden uit andere gemeenten. Het zoeken naar ruimte voor nieuwe woningen gebeurt zoveel mogelijk binnen de huidige dorpskern (inbreiding) of direct aan de rand van de dorpen, om het buitengebied zoveel mogelijk te sparen. In het realiseren van nieuwe woningen ligt een opgave voor de inpassing van meer nieuwe woonvormen, zoals woningdelen, zorgwonen en flexwonen. Verder is het de wens om de woningbouw in het kader van het VAB-beleid onder te brengen in de dorpsuitbreidingen of in het mozaïek op de oeverwal. Dit in de plaats van in de open komgrond.

De hoofdpagave voor het thema cultuurhistorie is het beschermen van het erfgoed. In de dorpen betekent dit het verduurzamen en herbestemmen van diverse historische en monumentale gebouwen. Hierbij hoort bijvoorbeeld het vinden van nieuwe, passende functies voor leegstaande kerken, maar ook het behoud van de historische dorpskernen en het organiseren van meer bewustzijn over cultuurhistorie bij het ontwikkelen van nieuwe plannen. In het buitengebied betekent dit ook het verduurzamen en waar nodig herbestemmen van historische bebouwing en het herstel en behoud van het cultuurhistorische landschap, zoals door landschapselementen van voor de ruilverkaveling te herstellen. Het gaat ook om het visualiseren en beter zichtbaar maken van nog bewaard gebleven karakteristiek historisch erfgoed dat soms letterlijk verscholen ligt in het landschap. Ook het realiseren van 'cultuurhistorische routes' door het gebied om het erfgoed

en verhaal van Maas en Waal meer tot leven te brengen zijn hierop een welkome aanvulling.

Doorwerking plangebied

Deze ontwikkeling ziet op de verbouw van een woning en de herbestemming van het perceel naar een woonfunctie. Op dit moment heeft de woning binnen het plangebied een functie als bedrijfswoning, waarmee deze beschikbaar is voor een beperkte groep mensen, te weten mensen die een recreatief bedrijf willen runnen. Daarbij is de huidige woning een slechte staat van de onderhoud en is een verbouwing nodig om de woning te kunnen behouden en naar deze tijd te brengen. Met een herbestemming is die eenvoudiger te realiseren dan binnen de bedrijfsbestemming, mede gezien de investering die gemoeid is met de verbouw van de woning.

Met de verbouw van de woning vindt er geen aantasting plaats van de cultuurhistorische waarde van het perceel. Het ontwerp van de woning is dusdanig dat deze aansluit bij achtergelegen cultuurhistorische molen. Bovendien heeft de verbouw van de woning geen negatieve invloed op de molenbiotop. De dimensies van de woning wijzigen niet.

3.3.2

Structuurvisie dorpen 2025

De gemeente West Maas en Waal heeft op 30 april 2015 de 'Structuurvisie dorpen 2025' vastgesteld. De structuurvisie is een uitwerking van de Visie Leefbaarheid Kernen 2030, waarin voor de komende tien jaar wordt aangegeven waarin wordt geïnvesteerd. De 15 speerpunten die voortgekomen zijn uit de Visie Leefbaarheid Kernen 2030 vormen hierbij het uitgangspunt.

Speerpunt 1

Naar 2030 is er een collectieve ambitie en bereidheid om de leefbaarheid te verbeteren.

Speerpunt 2

In 2030 is kwalitatief goed onderwijs voor leerlingen het criterium voor de aanwezigheid van scholen. De scholen kiezen voor samenwerking om kwalitatief goed onderwijs te kunnen bieden.

Speerpunt 3

In 2030 worden accommodaties zo multifunctioneel mogelijk gebruikt. Verenigingen werken samen om het aanbod bereikbaar te houden.

Speerpunt 4

In 2030 blijven West Maas en Walers zo lang mogelijk in hun huidige woning wonen. Op het moment dat thuiswonen niet meer gaat wordt hoogwaardige zorg verleend op centrale zorglocaties in de gemeente.

Speerpunt 5

In 2030 werkt iedereen in West Maas en Waal intensief samen met partijen binnen de regio en omliggende gemeenten.

Speerpunt 6

In 2030 is West Maas en Waal een gemeente die met inwoners en organisaties meedenkt hoe zij initiatieven werkelijkheid kan maken.

Speerpunt 7

In 2030 is binnen de gemeente West Maas en Waal een slim systeem van communicatie opgezet, waarin partners en gemeente van elkaar leren en op de hoogte blijven.

Speerpunt 8

In 2030 is West Maas en Waal binnenin en van buitenaf goed bereikbaar zowel voor autobezitters als voor niet auto-bezitters.

Speerpunt 9

In 2030 heeft West Maas en Waal heeft een hoogwaardige digitale infrastructuur.

Speerpunt 10

In 2030 worden de dorpen actief ingezet om toeristen naar de streek te trekken, met behoud van het dorpse karakter.

Speerpunt 11

In 2030 is West Maas en Waal beter bekend als aantrekkelijke plaats om te wonen.

Speerpunt 12

In 2030 geniet het Land van Maas en Waal door effectieve promotie landelijke bekendheid.

Speerpunt 13

In 2030 is in West Maas en Waal een mix van bedrijvigheid.

Speerpunt 14

In 2030 is West Maas en Waal een duurzame gemeente.

Speerpunt 15

In 2030 zijn de cultuurhistorische kwaliteiten van West Maas en Waal beschermd en bekend bij inwoners en toeristen.

In de structuurvisie zijn per dorp strategische projecten benoemd; projecten die een positieve invloed hebben op de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit van de dorpen. Deze projecten moeten als voorbeeld dienen voor het benutten van de overige kansen die in de dorpen liggen. Uitvoering van de betreffende plannen moeten zorgen voor vitale dorpen waar werk is, waar toeristen graag naartoe komen en waar mensen met plezier wonen.

Plan specifiek

Met voorliggend plan is sprake van een functieverandering op de locatie Molendijk 15 van bedrijf naar wonen. Hierbij worden de verouderde gebouwen afgebroken en komen er nieuwe duurzame bijgebouwen voor terug. De woning wordt verbouwd, om deze weer bewoonbaar te maken. Hiermee worden speerpunt 11 en 14 aangekaart. Daarnaast blijft de oude molen zijn bestemmingsplan houden en draagt dus bij aan speerpunt 15.

In de structuurvisie dorpen 2025 zijn tevens de dorpsontwikkelingsplannen opgenomen. Hieronder zal kort ingegaan worden op het dorpsontwikkelingsplan Alphen.

Dorpsontwikkelingsplan Alphen

Kenmerkend voor Alphen is het aantal langgerekte linten dat de verbinding vormt tussen lagere komgronden en de hooggelegen dijk. Hierdoor ontstaat een structuur

van lange lijnen die elkaar kruisen op bijzondere en herkenbare plekken. Bij de splitsingen van verschillende wegen (linten) zijn opvallende groene ruimten ontstaan.

Voor de kern van Alphen sterke punten benoemt waaronder: *“Dijk vormt een zelfstandig landschappelijk element”*.

Voor onderhavige ontwikkeling is het ruimtelijk sterke punt 8 het meest van toepassing. Hierbij zal de woning samen met de landschappelijke beplanting karakteristiek zijn voor de omgeving van de dijk en passen bij de omgeving van de molen.

Daarnaast geeft de structuurvisie bedreigingen aan voor Alphen waaronder: *“Ontwikkeling van woningbouw kan leiden tot ongewenste verdichting dorp en verzwakken relatie omliggende landelijk gebied en groene karakter”*. Hierbij vormt het te ontwikkelende plan geen bedreiging op alle aspecten, vooral punt 3. Door het huis te verbouwen ontstaat er geen ongewenste verdichting van het dorp en blijft de relatie binnen het landelijke gebied en groene karakter.

Voor Alphen worden vijf ruimtelijke opgaven benoemd:

1. ontwikkeling bebouwingslinten
2. landschappelijke afronding dorpsrand
3. dorpscentrum
4. bedrijventerrein
5. ontwikkeling in het dorp

Geen van de bovenstaande opgaves zijn van toepassing binnen de ontwikkeling van het plan. De meeste punten binnen de structuurvisie hebben betrekking op de kern van het dorp Alphen. Er zijn geen tot weinig punten die zie betrekken tot het zuidwestelijk buitengebied waar het plangebied zich bevindt.

3.3.3

Woonvisie 2022-2026 Gemeente West Maas en Waal en De Kernen

In januari 2022 heeft de gemeente West Maas en Waal de Woonvisie 2022-2026 vastgesteld. Deze visie is gebaseerd op de vorige woonvisie van mei 2016; Woonvisie “Koers naar 2030, aanpak tot 2020”. Deze visie vormde destijds het kader voor het woonbeleid in de gemeente. Op basis hiervan hebben woningcorporatie De Kernen en de gemeente prestatieafspraken gemaakt. Daarnaast was de Woonvisie het kader voor woningbouwontwikkelingen van ontwikkelaars, particulieren, corporaties en zorgpartijen. Door de toenemende druk op de woningmarkt in 2020 heeft de gemeente West Maas en Waal besloten de Woonvisie 2022-2026 uit te brengen. De Woonvisie beschrijft de visie van het wonen in de kernen en vormt daarmee een belangrijke bouwsteen voor de komende Omgevingsvisie buitengebied.

In de visie is opgenomen dat de gemeente tot 2030 inzet op minimaal 1.130 woningen. Voor Alphen bedraagt de effectieve vraag 190 woningen in de periode van 2021-2030. Indien de resterende planvoorraad hiervan wordt afgetrokken is er sprake van een resterende programmatische ruimte van 87 woningen. Op basis van deze cijfers is er dus zowel ruimte in de plancapaciteit voor de gemeente West Maas en Waal als in de kern Alphen zelf.

Plan specifiek

Voorliggend bestemmingsplan past zowel binnen de plancapaciteit van de gemeente West Maas en Waal als in de kern Alphen zelf. De wijziging van een

bedrijfswoning naar burgerwoning in het buitengebied van Alphen levert een bijdrage aan de Woonvisie en is hiermee passend binnen het beleid.

3.3.4 Dorpskwaliteitsplan West Maas en Waal

De gemeente West Maas en Waal heeft acht dorpskernen met ieder een eigen identiteit. In dit dorpskwaliteitsplan geeft de gemeente aan wat die identiteit bepaalt en nog belangrijker: hoe die unieke kenmerken kunnen behouden en versterken kunnen worden.

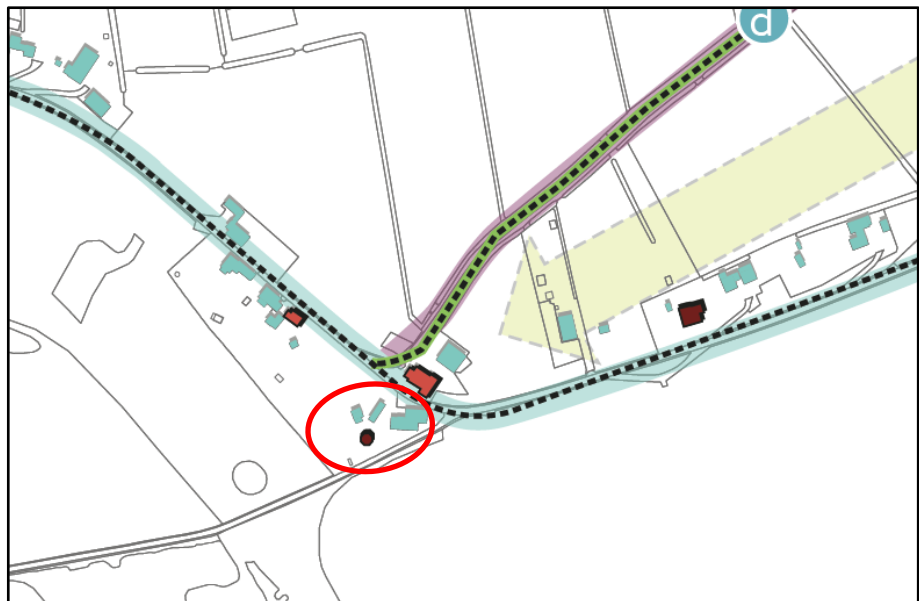
Alphen is ontstaan op hoger gelegen gronden, op de plek waar de Maas vroeger een flinke bocht maakte. Langs de dijk en rondom de Kerkstraat staan prachtige oude panden die het dorp een bijzonder karakter geven.

De hoger gelegen oeverwalgronden langs de Maas vormden vroeger een aantrekkelijke plek om te wonen. Het is dan ook niet voor niets dat de oudste bebouwing van Alphen aan en dichtbij de dijk te vinden is. De Maas had tot de kanalisatie in de jaren '30 van de twintigste eeuw een grote meander, die de Alphense waarden omsloot. Met de kanalisatie zijn veel Maasbochten afgesneden en kreeg de rivier zijn huidige verloop. Het dorpsgebied moet vroeger onder hevige druk hebben gestaan van de Maas, getuige de diverse strangen en doorbraakgaten die zowel aan de Gelderse als aan de Brabantse zijde van de rivier te vinden zijn. Verschillende objecten laten nog altijd zien dat Alphen veel invloed heeft ondervonden van de ligging nabij de Maas. Het dijkmagazijn is daarvan een voorbeeld: een klein bakstenen gebouwtje dat bestemd was voor onderhouds- en versterkingsmateriaal voor de dijken. Het dijkmagazijn behoort tot het oudste type dat in het Land van Maas en Waal voorkomt en is dan ook aangewezen als rijksmonument.

Ook de korenmolen "Tot Voordeel en Genoegen" is een bijzonder rijksmonument. De locatie van de molen, waar de Molenstraat en de Molendijk samenkomen, is opvallend maar logisch te verklaren: voor de Maaskanalisatie stond de molen hier op korte afstand van de rivieroever op een voor de windvang zeer gunstige plaats.

Figuur 10

Uitsnede kaart Dorpspaspoort Alphen



Voor de verbouw van de woning is aangesloten bij de spelregels ontwikkeling bebouwingslinten zoals opgenomen in het dorpspaspoort van Alphen, aangezien het

plangebied gelegen is aan het einde van het Bebouwingslint Molenstraat. Voor ontwikkeling van een woningen aan de linten geldt het volgende:

- Behoud de drie bebouwingslinten als groene entrees naar het dorp.
- Zorg ervoor dat nieuwe bebouwing in eerste instantie direct aan de weg staat, net zoals de bestaande bebouwing.
- Zorg direct aan de weg voor een dorpse korrelgrootte: vrijstaande woningen of twee-onder-een-kapwoningen zijn hier passend.
- Oriënteer deze woningen op de weg.
- Achter de eerstelijnsbebouwing zou een verdere uitbreiding in de vorm van woningbouw of bedrijvigheid aan huis kunnen plaatsvinden, bijvoorbeeld in de vorm van een erf of een klein buurtje dat zich uit het zicht van de weg bevindt.
- Zorg voor een groene uitstraling van het nieuwe erf/buurtje en voor groene erfafscheidingen naar alle zijden.
- Sluit qua bouwhoogtes en kapvorm aan bij de omliggende bebouwing.
- Bouw maximaal twee lagen hoog met kap.
- Moderne erf woningen zijn goed denkbaar, mits ze een landelijke uitstraling hebben.
- Bebouwing achter de hoofdwoning heeft de uitstraling van "bijgebouwen", bijvoorbeeld schuurwoningen.

Doorwerking plangebied

Met de verbouw van de woning wordt voldaan aan deze voorwaarde. De woning blijft gelegen aan de weg (de locatie blijft gelijk), er blijft sprake van een vrijstaande woning, de woning is op de weg georiënteerd, er is geen sprake van tweedelijns uitbreiding, er worden groen erfafscheidingen toegepast, de bouwhoogte en kapvorm zijn gelijk aan de huidige woning, de woning wordt modern, meer behoudt een landelijke uitstraling en de achtergelegen bijgebouwen hebben een ondergeschikte uitstraling.

Figuur 11

Beeld toekomstige woning



Figuur 12

Beeld toekomstige woning



Hiermee wordt voldaan aan het Dorpskwaliteitsplan West Maas en Waal, meer specifiek het Dorpspaspoort Alphen.

3.3.4

Beheersverordening Over de Maas

In de beheersverordening Over de Maas heeft de gemeente West Maas en Waal het beleid van de provincie Gelderland ten aanzien van de zandwinning en natuurontwikkeling in dit gebied mogelijk gemaakt.

Figuur 13

Uitsnede Beheersverordening Over de Maas



Een gedeelte van het plangebied is gelegen binnen deze beheersverordening. De bestemming binnen deze beheersverordening is Natuur met de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering. Binnen dit deel van het plangebied vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats. Daarmee is er geen strijdigheid met de beheersverordening. De bestaande inrit blijft aanwezig.

4

ASPECTEN MILIEU EN FYSIEKE LEEFOMGEVING

4.1 MILIEUEFFECTRAPPORTAGE

Op grond van wettelijke procedureregels dienen B&W een beoordelings-besluit te nemen dat voor dit plan geen milieueffectrapportage (MER) hoeft te worden opgesteld. In het besluit m.e.r. is opgenomen voor welke voorgenomen activiteit een m.e.r.-plicht of m.e.r. beoordelingsplicht geldt om te toetsen of sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Verantwoording

Het bestemmingsplan maakt de functiewijziging niet direct mogelijk. Uit toetsing van de ontwikkeling aan de m.e.r. wetgeving, blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet is aan te merken als een activiteit als bedoeld in een bijlage V in de bijlage van het Omgevingsbesluit, namelijk 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Het onderhavige project blijft onder de bij deze activiteit genoemde drempelwaarden. Vanwege het feit dat onder de drempelwaarde wordt gebleven, is geen aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig.

4.2 BODEM

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding.

Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- ▶ beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigingen en aantastingen;
- ▶ evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- ▶ duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl. Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen.

De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde. Bij een overschrijding van een

vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- ▶ Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2);
- ▶ Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22 Bal);
- ▶ Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4)
- ▶ Maatwerkregels over het saneren van de bodem in het zinkassengebied De Kempen, (paragraaf 2.3.6a.5).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik.

Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Doorwerking projectgebied

De locatie heeft momenteel een bedrijfsfunctie. De huidige bedrijfswoning zal na wijziging enkel worden verbouwd. Wel vinden er enkele sloopwerkzaamheden plaats, waarvoor een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd. Onderstaand is de conclusie uit het onderzoek beschreven. Dit onderzoek is tevens toegevoegd als bijlage 3.

De conclusie uit het bodemonderzoek is dat er ter plaatse van de onderzoek locatie geen verontreinigen zijn aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. De resultaten van het onderzoek stemmen overeen met de gestelde hypothese. De resultaten vormen geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie.

Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit. Daarnaast voldoen de loodswaardes in de bodem aan de richtwaarden zal deze in de wet zijn vastgelegd. Desondanks is het raadzaam om, zeker voor spelende kinderen, rekening te houden met het advies van de GGD 'Lood in bodem en gezondheid' zoals opgenomen als bijlage 4.

4.3 GELUID

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en specifieke activiteiten (windturbines etc.).

In de Omgevingswet vormt geluid vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid.

Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen zijn regels via het Aanvullingsspoor geluid geïntegreerd in de Omgevingswet en het Bkl.

De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

- ▶ het voorkomen van een ongebeheerste groei van de geluidsbelasting op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties;
- ▶ het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen;
- ▶ het bevorderen van bronmaatregelen;
- ▶ het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels;
- ▶ het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels.

Geluidproductieplafonds

Een geluidsproductieplafond geeft de maximale toegestane productie weer op een vast fictief punt, het referentiepunt, op korte afstand van de geluidsbron. Daarnaast voorziet afdeling 3.5 Bkl in het wettelijk kader omtrent de beheersing van het geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen. In Bijlage XXII Bkl zijn activiteiten aangewezen die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken. De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving.

Geluidsgevoelige gebouwen

Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van bronnen afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl).

De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.20 Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geluid instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 Bkl. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In een omgevingsplan is in de bruidsschat het onderdeel geluid geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (zie artikel 22.57 Bruidsschat waar waarden gelden).

4.3.1 Wegverkeerslawaaï

Wanneer geluidsgevoelige bestemming wordt opgericht in de zone langs een weg of spoorweg is de Bkl van toepassing. Middels een akoestisch onderzoek moet in dat geval worden aangetoond dat wordt voldaan aan (in de eerste instantie) de voorkeursgrenswaarde (48 decibel). Is het niet mogelijk te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde dan biedt de Bkl de mogelijkheid af te wijken van de voorkeursgrenswaarde tot een maximale waarde (Hogere Grenswaarde). Bij een dergelijk woonbestemming is ontheffing mogelijk tot 53 decibel. Bij vaststelling van het bestemmingsplan moet de voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere waarde, in acht worden genomen.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van de oprichting van een nieuw gevoelig object. De huidige bedrijfswoning wordt enkel verbouwd. Daarmee is het aannemelijk dat bij de verbouwing van de woning sprake blijft van een acceptabel woon- en leefklimaat. Daarbij zal de woning bij verbouw voorzien zijn van een betere geluidsisolatie dan de huidige bedrijfswoning. De omschakeling naar een woonbestemming doet hier niets aan af. Een onderzoek naar wegverkeerslawaaï is niet van toepassing bij verbouw.

4.3.2 Industrielawaai

In onderhavig plan is geen sprake van de oprichting van een nieuw gevoelig object. Daarmee is het aannemelijk dat bij de verbouwing van de woning sprake blijft van een acceptabel woon- en leefklimaat. Omliggende bedrijven zijn immers op een voldoende afstand gelegen. Deze molen heeft op dit moment de bestemming bedrijf ten behoeve van bedrijfs- en recreatieve doeleinden en ondersteunende horeca. Hieraan is de milieucategorie 1 toegekend. Deze milieuf afstand betekent dat er voor de molen een richtafstand geldt van 10 meter. De afstand van de woning tot de molen is meer dan 10 meter, te weten 15 meter. Bij de molen vindt geen buitenopslag plaats. Gezien de monumentale status van de molen kan deze niet worden aangepast of uitgebreid waarmee de afstand van 10 meter vaststaat.

4.3.3 Railverkeer

In de omgeving is geen spoor gelegen. Er is daarmee geen sprake van railverkeerslawaaï.

4.4 TRILLINGEN

In paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat in het omgevingsplan van de gemeente West Maas en Waal zijn regels met betrekking tot het aspect 'trillingen' opgenomen. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit (Opa). Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 van de Bruidsschat in het omgevingsplan van de gemeente West Maas en Waal.

Doorwerking projectgebied

In onderhavige situatie is geen sprake van de oprichting van een nieuw trillinggevoelig gebouw. De huidige bedrijfswoning kan reeds worden gecategoriseerd als een trillinggevoelig object en de beoogde functiewijziging verandert dat niet.

Verder mag de ontwikkeling zelf ook geen hinder door trillingen veroorzaken voor in de omgeving aanwezige functies. Op het perceel aan de Molendijk 15 vinden geen

activiteiten plaats die trillingen kunnen veroorzaken. Het onderdeel ‘trillingen’ vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.5

LUCHTKWALITEIT

Het beleid en de regelgeving over luchtkwaliteit heeft tot doel om mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Ze bevatten luchtkwaliteitsnormen voor verschillende stoffen. Ruimtelijke plannen of projecten die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, zoals omgevingsplannen, dienen getoetst te worden aan de Omgevingswet. De wet bevat grenswaarden voor de stoffen zoals zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijn stof, lood, benzeen in de buitenlucht. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM₅) voor toetsing of sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Overschrijding van de grenswaarden van andere stoffen komt immers nauwelijks voor.

In aandachtsgebieden moeten overheden toetsen aan de rijksomgevingswaarden ten aanzien van PM₁₀. Alphen ligt echter niet binnen een aandachtsgebied als hiervoor bedoeld.

Gemeente West Maas en Waal toetst verder aan luchtkwaliteit en de representatieve blootstelling als het initiatief in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

NIBM projecten

De wet maakt namelijk onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Kleine projecten zijn projecten die de luchtkwaliteit niet ‘in betekende mate’ (NIBM) verslechteren. Deze projecten hoeven niet meer beoordeeld te worden op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Er is geen belemmering als een klein project niet of nauwelijks bij draagt aan luchtverontreiniging, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling). Het gaat dan over woningen, kantoren, combinatie hiervan, telen van gewassen, het aanleggen van een spoorwegemplacement.

Het Besluit kwaliteitseisen leefomgeving geeft aan in welke gevallen een nieuw project in ieder geval een NIBM-project is. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van een rekenmodel. Dit is bijvoorbeeld het geval als er minder dan 1.500 woningen worden gebouwd bij minimaal één ontsluitingsweg, of minder dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen. Voor veehouderijen wordt gebruik gemaakt van een vuistregel om te bepalen of er sprake is van NIBM situatie. Deze gaat uit van afstanden tot stallen, dierenaantallen en bijbehorende emissiefactoren voor stof.

Doorwerking projectgebied

De voorgestelde ontwikkeling betreft de functiewijziging van ‘bedrijf’ naar ‘wonen’. De huidige woning wordt verbouwd en de aanbouw van de woning evenals enkele bijgebouwen worden gesloopt. Het aantal verkeersbewegingen neemt niet toe.

Voor het woon- en leefklimaat is gekeken naar de kaarten van het RIVM. Het RIVM maakt jaarlijks kaarten met grootschalige concentraties (in vaktermen GCN) en deposities (GDN) in Nederland in het kader van natuur- en milieubeleid. De kaarten zijn gebaseerd op een combinatie van modelberekeningen en metingen en zijn bedoeld voor het geven van een grootschalig beeld van de luchtkwaliteit en depositie in Nederland zowel voor jaren in het verleden als in de toekomst.

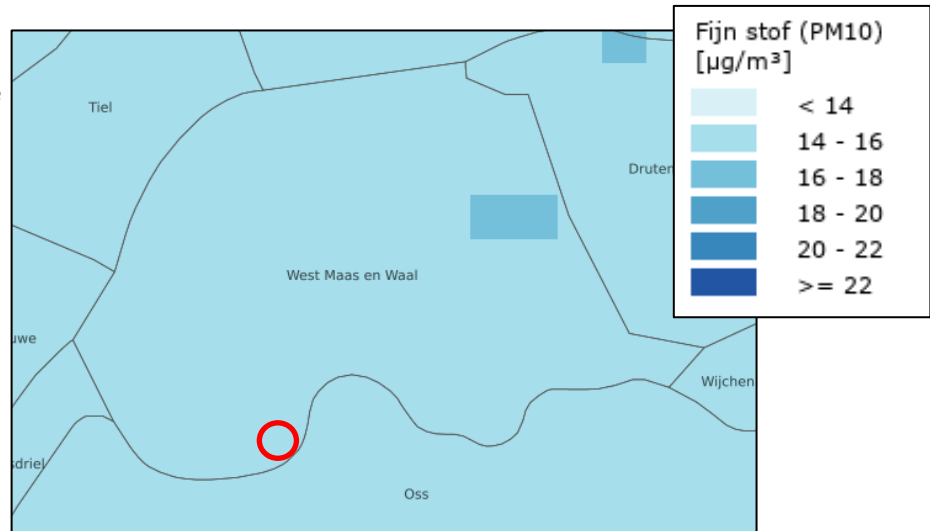
Ter hoogte van het projectgebied gelden voor het jaar 2025 de volgende waarden:

- ▶ Fijn stof PM₁₀ 13,47 µg/m³ (grenswaarde 40 µg/m³ jaargemiddelde)
- ▶ Fijn stof PM_{2,5} 7,61 µg/m³ (grenswaarde 40 µg/m³ jaargemiddelde)
- ▶ Stikstof NO₂ 9,53 µg/m³ (grenswaarde 40 µg/m³ jaargemiddelde)

Gekeken naar de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaart voor het jaar 2025 is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde. Het thema 'luchtkwaliteit' leidt niet tot belemmeringen.

Figuur 14

Uitsnede grootschalige concentratie- en depositie kaart PM₁₀.



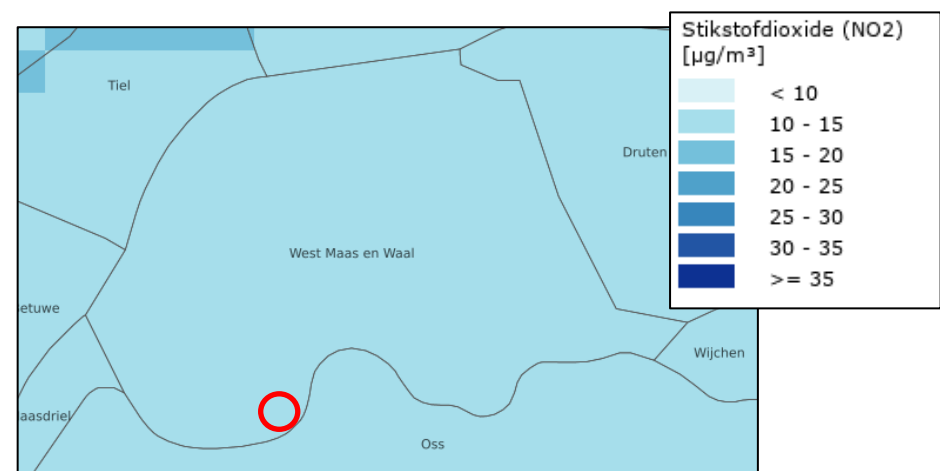
Figuur 15

Uitsnede grootschalige concentratie- en depositie kaart PM_{2,5}.



Figuur 16

Uitsnede grootschalige concentratie- en depositie kaart NO₂.



4.6

GEUR

De regels met betrekking geur staan in paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl. Deze regels zijn, tezamen met het tijdelijk deel van het omgevingsplan en de regels van de bruidsschat, het toetsings- en beoordelingskader voor geur bij omgevingsplanactiviteiten en wijzigingen van het omgevingsplan.

Geur door activiteiten

Het nationale industriële geurbeleid is vastgelegd in de Nederlandse emissierichtlijn (NeR). De brief van het ministerie van Infrastructuur en Milieu van 30 juni 2005 stelt het rijksbeleid in grote lijnen vast. Het algemene uitgangspunt is het voorkomen van (nieuwe) hinder. Dit uitgangspunt vormt samen met het toepassen van de Beste Beschikbare Techniek (BBT) de kern van het geurbeleid. Uitgangspunten van het rijksbeleid zijn:

- ▶ als er geen hinder is, zijn maatregelen niet nodig;
- ▶ als er wel hinder is, worden maatregelen getroffen op basis van het Beste Beschikbare Techniek-principe;
- ▶ de gemeente stelt vast welke mate van hinder acceptabel is.

Geur door het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf

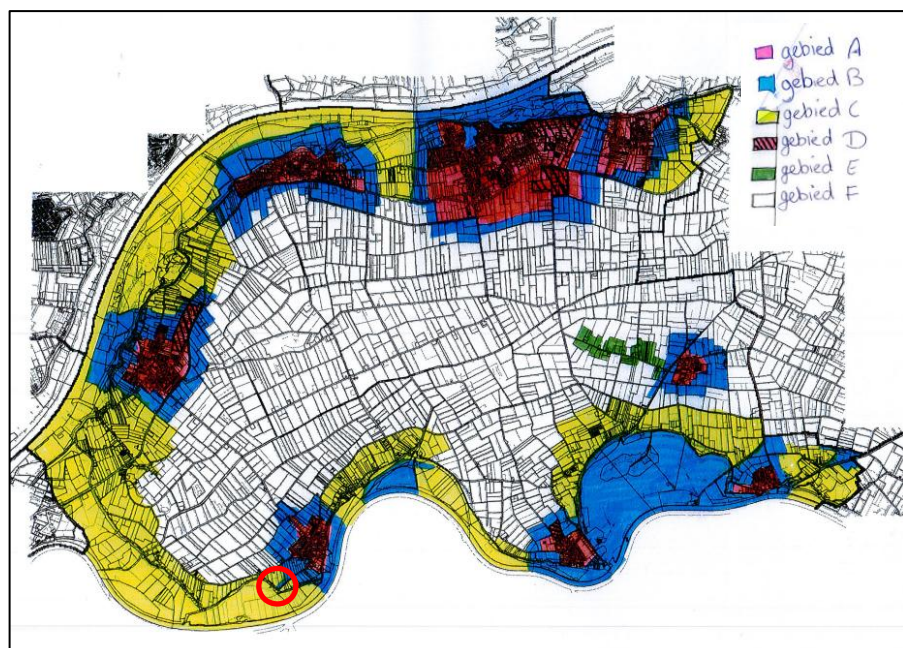
Het gaat uitdrukkelijk om agrarische geur van landbouwhuisdieren uit dierstallen. De bruidsschat maakt onderscheid tussen geurnormen voor intensieve en extensieve veehouderijen. De geurbelasting van intensieve veehouderijen wordt berekend en uitgedrukt in de vorm van een geurcontour. De geurbelasting van extensieve veehouderijen wordt uitgedrukt in vaste afstanden.

Doorwerking projectgebied

De gemeente West Maas en Waal heeft een verordening geurhinder en veehouderij waaraan getoetst dient te worden. De geurverordening is op 02-12-2010 vastgesteld.

Figuur 17

Verordening geurhinder
en veehouder gemeente
West Maas en Waal



De planlocatie ligt hierbij in gebied C wat valt onder oeverwallen exclusief de dorpskernen, dorpsranden, gouden ham, de Woerdsestraat en omgeving en bedrijven- en industrieterreinen. De norm voor dit gebied is 8.0 OU_E/m³).

De woning dient dus geen belemmering te vormen voor de agrarische bedrijfsactiviteiten in de omgeving. De wijziging van bestemming aan de Molendijk zal dus niet leiden tot belemmering. De locatie is reeds bestemd tot een woonbestemming. Omliggende veehouderijen hebben reeds rekening moeten houden met aanwezigheid van de woonbestemming. Daarmee is het aannemelijk dat ter plaatse van de woonbestemming sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat, waarmee de omschakeling naar een woonbestemming en de herbouw van de woning mogelijk is.

4.7 SPUITZONERINGEN

In Nederland is geen wettelijke bepalingen die de minimale afstanden tussen landbouwpercelen en gevoelige functies, zoals wonen, tuinen, scholen of kinderdagverblijven voorschrijven. In de afwezigheid van dergelijke wetgeving hebben de hoogste bestuursrechters (Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State) kaders ontwikkeld die richtlijnen bieden voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in relatie tot bestemmingsregels die gevoelige functies toelaten. Deze jurisprudentie stelt dat voor driftgevoelige bestemmingen een spuitvrije zone van 50 meter wordt aangehouden, gemeten vanaf de grens van de bestemming. Deze afstand is door verschillende uitspraken als “in het algemeen niet onredelijk” beoordeeld.

Het voorliggende plan betreft geen realisatie van een nieuw gevoelig object. De bedrijfswoning kan reeds worden aangemerkt als gevoelig object, waar reeds beschermende maatregelen voor genomen dienen te worden. De functiewijziging van ‘bedrijf’ naar ‘wonen’ verandert dit niet.

Verder zijn agrarische gronden waar beschermingsmiddelen kunnen worden gebruikt, al gelegen op een afstand van meer dan 50 meter. Spuitzonering is dan ook geen belemmering voor de voortgang van onderhavig project.

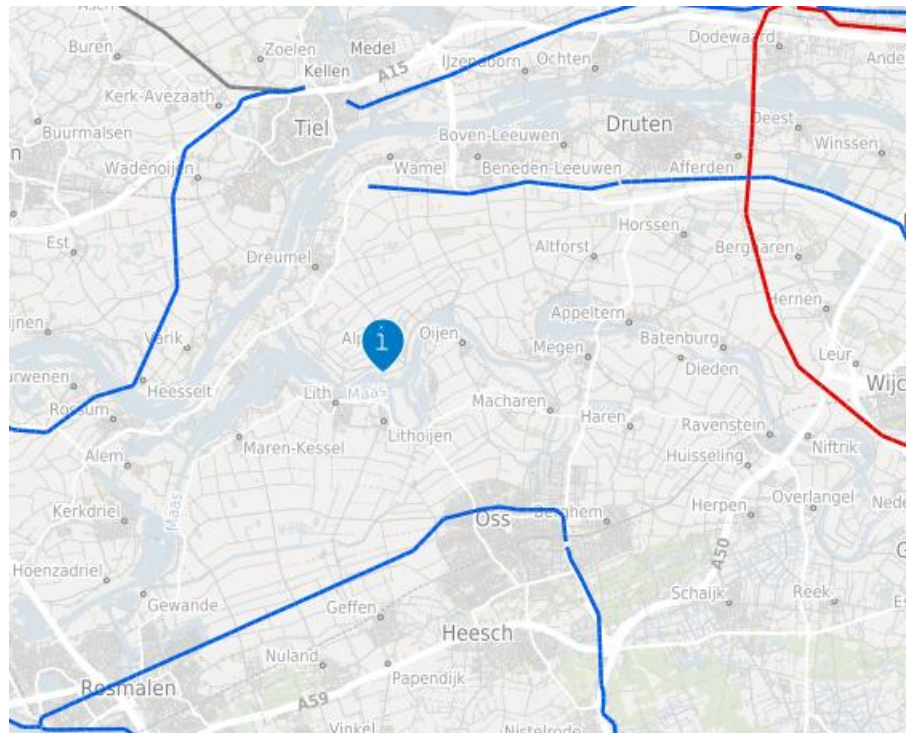
4.8 KABELS- EN LEIDINGEN

De voorgestelde ontwikkeling betreft de functiewijziging van ‘bedrijf’ naar ‘wonen’. De huidige woning wordt verbouwd en de aanbouw van de woning evenals enkele bijgebouwen worden gesloopt. Vooralsnog zijn geen problemen voorzien aangezien voor zover bekend ter plaatse van de betreffende locatie op het perceel geen kabels of leidingen in de ondergrond aanwezig zijn. Indien sprake zal zijn van grondverzet, zal een zogenaamde Klic-melding plaatsvinden om duidelijkheid te verkrijgen over de eventueel aanwezige kabels en leidingen.

In onderstaande figuur is verder af te lezen dat in de omvang van het plangebied geen hoogspanningsleidingen zijn gelegen. Concluderend kan gesteld worden dat de hoogspanningsleidingen op een voldoende afstand liggen om het plan doorgang te laten vinden.

Figuur 18

Ligging plangebied
t.o.v.
hoogspanningsleiding



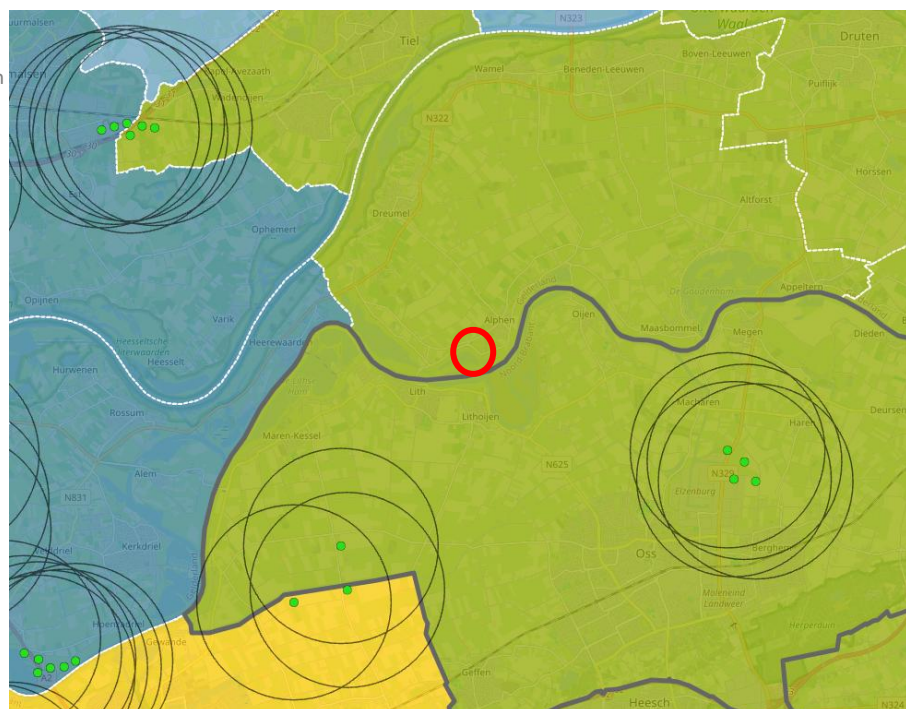
4.9

SLAGSCHADUW

In de omgeving van het plangebied zijn geen windmolens aanwezig, zoals te zien is in onderhavige figuur. Er is geen sprake van een slagschaduw die binnen het plangebied valt. Daarnaast worden binnen het plangebied geen windmolens geplaatst. Slagschaduw is geen belemmering voor de wijziging van de functie.

Figuur 19

Ligging windmolens ten
opzichte van het
plangebied



4.10 OMGEVINGSVEILIGHEID

Omgevingsveiligheid behandelt de risico's die ontstaan als gevolg van opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's kunnen hun weerslag hebben op de omgeving. Het wettelijke kader voor omgevingsveiligheid bestaat onder meer uit instructieregels in afdeling 5.1.2 Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen.

Het betreft de volgende activiteiten:

- ▶ Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).
- ▶ Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- ▶ Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).
- ▶ Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving (Bal).

De risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

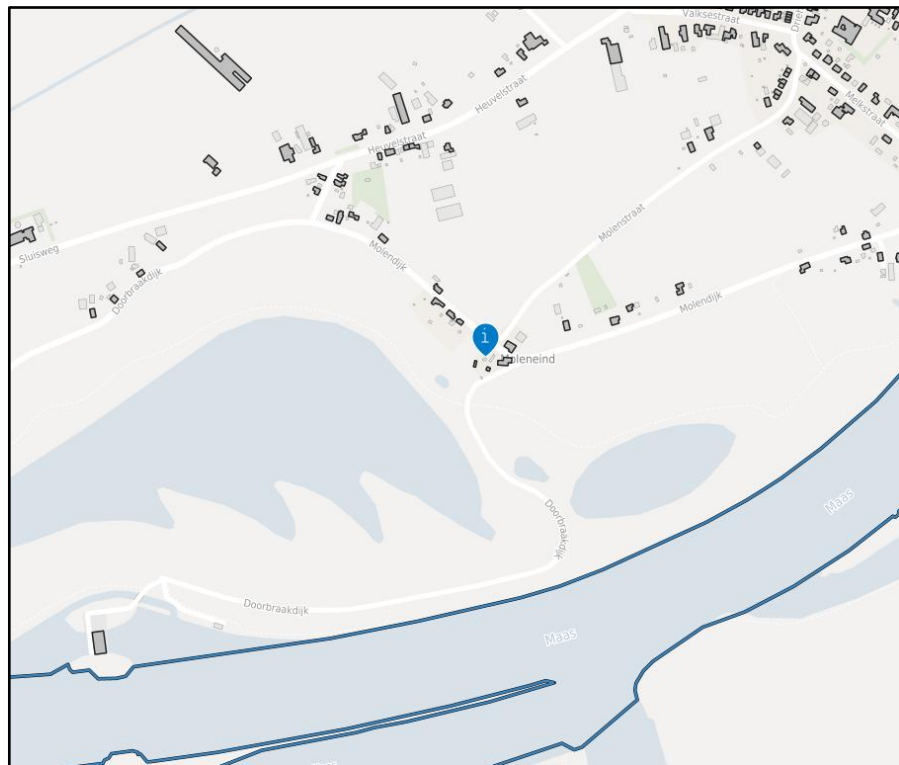
Groepsrisico

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied wordt vastgelegd in het Register Externe Veiligheid. Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De gemeenten moeten in die gebieden rekening houden met het risico van brand, explosie of gifwolken en bepalen in hun omgevingsplan de benodigde beschermende maatregelen binnen zo'n aandachtsgebied. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. De gemeente kan in een aandachtsgebied een deelgebied aanwijzen als voorschriftengebied. Dit betekent dat in een deelgebied in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied kan worden aangewezen als er met het plan kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl. Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

35

Figuur 21

Ligging projectgebied
t.o.v. transportlijnen



In de omgeving van de planlocatie is op een afstand van circa 350 meter de Maas gelegen, waar vervoer van gevaarlijke stoffen over plaatsvindt. Op dergelijke afstanden tot de risicobronnen kunnen de in het plangebied verblijvende personen, bij een grootschalige calamiteit met gevaarlijke stoffen op die transportroute, voldoende bescherming tegen de effecten van zo'n calamiteit zoeken en vinden in de aanwezige gebouwen.

Verder ligt in de omgeving van het plangebied een transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water, te weten: de Maas. De afstand van het plangebied tot aan de Maas bedraagt circa 380 meter.

Ten slotte ligt op ruim 16 kilometer afstand een spoorwegverbinding, waar vervoer van gevaarlijke stoffen over plaatsvindt. Ook hier geldt dat deze afstand voldoende is ten opzichte van de in het plangebied verblijvende personen.

Conclusie

Concluderend kan worden gesteld dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van het aspect externe veiligheid voor het plan.

4.10.3

Buisleidingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig. Op een afstand van 3 kilometer van het plangebied ligt een gashoofdtransportleiding. Deze leiding ligt op een voldoende afstand van het plangebied. Bovendien zal het aantal personen dat zich binnen het plangebied bevindt niet toenemen. Om deze redenen is het niet vereist om het groepsrisico te verantwoorden.

4.11

VEILIGHEID

De voorgestelde ontwikkeling betreft de functiewijziging van 'bedrijf' naar 'wonen'. De huidige woning wordt verbouwd en de aanbouw van de woning evenals enkele bijgebouwen worden gesloopt. Op de locatie wordt verder een berging vervangen

en een nieuw zwembad gerealiseerd. De ontwikkeling is passend binnen de toekomstige ontwikkelingen in het gebied.

Het plan heeft geen nadelige invloed op de verkeersveiligheid. De bestaande inrit wordt gebruikt voor de ontsluiting en er wordt geparkeerd op het eigen terrein, zoals dat reeds het geval is.

4.12 GEZONDHEID

In onderhavige situatie is geen sprake van de oprichting van een nieuw gevoelig object. De huidige bedrijfswoning kan reeds gecategoriseerd worden als gevoelig object, en de functiewijziging naar wonen veranderd dat niet. Gezien de ligging in het buitengebied van Alphen, waarbij sprake is van een geringe hoeveelheid aan agrarische bedrijven, geitenhouderijen of industriële bedrijven in de directe nabijheid gelegen, vormt het aspect 'Gezondheid' dan ook geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.13 WATERASPECTEN

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. Vanwege dit belang moeten bij de locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen.

De Omgevingswet stelt in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) dat bij het vaststellen van een omgevingsplan het waterbelang moet worden gewogen. Bij de totstandkoming van het omgevingsplan moet de gemeente rekening houden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. De opvattingen van de waterbeheerder moeten daarbij worden betrokken. Bij het wegen van het waterbelang wordt de waterbeheerder benaderd voor een proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen. Waterhuishoudkundige aspecten die worden meegewogen zijn onder meer veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit, verzilting en verdroging. Het wegen van het waterbelang heeft betrekking op alle wateren: rijkswateren, regionale wateren, gemeentelijke en particuliere wateren en grondwater. Beleid van gemeente, provincie en rijk is van toepassing bij het wegen van het waterbelang. Toetsing van uw waterparagraaf gebeurt op kwaliteit en kwantiteit. De verwerking van hemelwater, afvalwater en planologische 'waterbestemmingen' komen aan bod.

Aanleiding tot het opstellen van de waterparagraaf is het doorlopen van de watertoets ten behoeve van de voorgenomen planontwikkeling op onderhavige locatie. Het doel van de waterparagraaf is een toelichting te geven op de waterhuishoudkundige aspecten van het project en de benodigde informatie aan te leveren met betrekking tot de toekomstige berging en afvoer van hemelwater. De waterbeheerder voor de planlocatie is het waterschap Rivierenland

Beleid waterschap Rivierenland

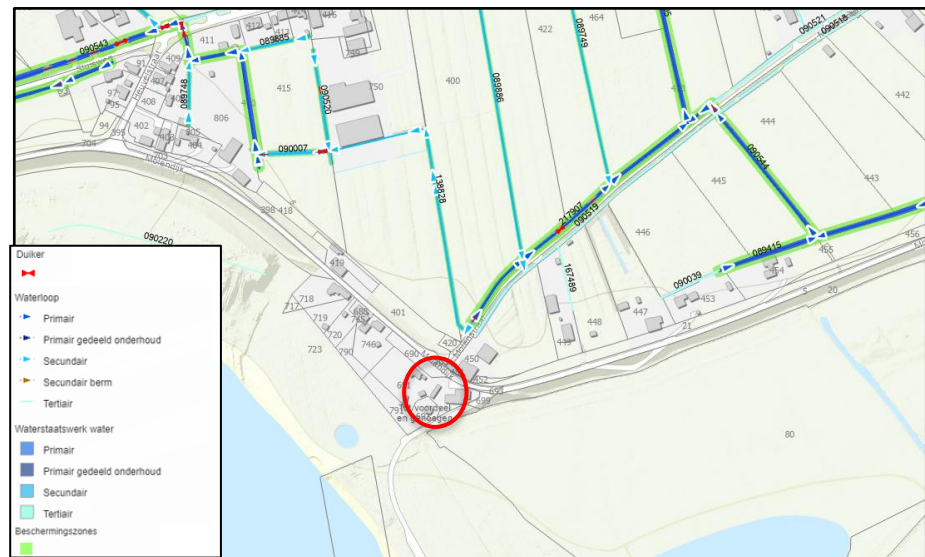
Met ingang van 17 november 2021 heeft het waterschap het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Versterken. Verbinden. Vergroeien.' Vastgesteld. Dit beheerprogramma is bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een waterschapverordening. Daarin gaat het over het waarborgen en in stand houden van waterkeringen.

Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen. Onderstaand een uitsnede van de legger weergegeven.

Figuur 22

Uitsnede legger
Molendijk 15



In onderhavige situatie is sprake van de verbouw van een woning en de sloop van reeds aanwezige bijgebouwen. Het van daken en verhardingen vrijkomende hemelwater spoelt op eigen grond af via het grasland en wordt zo nodig opgevangen in een aan de zuidwestkant te graven infiltratiegreppel.

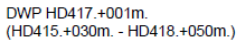
De door de beschreven ontwikkeling is geen sprake van een afname van de capaciteit van het stroomvoerend rivierbed (de aanleg van het zwembad en de realisatie van de mantelzorgwoning) wordt gecompenseerd door het verwijderen van de stacaravan, de berging met de overkapping en serre van de woning. Hiermee is er per saldo geen sprake van een toename van gebouwen/bebouwing. En daarmee dus geen sprake van een afname van de capaciteit van het stroomvoerend rivierbed. Zie ook navolgend overzicht van de bebouwing op het perceel, waarbij de bestaande en de nieuwe oppervlakte aan bebouwing wordt vergeleken.

Functie	Oppervlakte bestaand	Oppervlakte nieuw
Woonhuis	235,38	203,5
Bijgebouw 1	31,88	0
Bijgebouw 2	30	30
Bijgebouw 3	49,86	0
Mantelzorg	0	97
Totaal	347,12	330,5

In het plangebied zijn geen watergangen gelegen. In de directe omgeving zijn wel enkele A- B- en C-watergangen gelegen die primair, secundair of tertiair zijn. De ontwikkeling heeft geen effect op deze watergangen.

Figuur 23

[illegible]



Voor de afvoer van het huishoudelijk afvalwater van de nieuwe woning wordt aangesloten op de reeds aanwezige riool aansluiting.

Figuur 24

Situatietekening
beoogde situatie



De volledige tekening is ook toegevoegd als bijlage bij de aanvraag. In dit kader is dus sprake van hydrologisch positief ontwikkelen.

4.14

KLIMAATADAPTATIE

Met de verbouw van de woning en de ontwikkeling van onderhavige planlocatie, wordt ingezet op circulariteit. Het hemelwater dat valt op de verharding infiltreert in het omliggende grasland. Door de landschappelijke inpassing is er veel groen aanwezig en wordt het water goed opgenomen. Zo blijft het regenwater op de locatie behouden. Door de toename van de hoeveelheid groen wordt ook hittestress voorkomen.

4.15

DUURZAAMHEID

In 2019 heeft de gemeenteraad de koersnotitie Duurzaamheid en Energiebeleid vastgesteld. Hierin is invulling gegeven aan de duurzaamheidsambitie van de gemeente. De wens is om meer in te zetten op duurzaamheid om zo snel mogelijk de stap te kunnen zetten naar klimaatneutraal. De gemeente heeft een belangrijke rol in het realiseren van de doelstellingen die zijn gemaakt. Bij de bepaling van de voorliggende kaders hebben landelijke, provinciale, regionale en lokale ontwikkelingen een rol gespeeld.

Landelijk

► *Interbestuurlijke Programma (IBP)*

Een gezamenlijke agenda met de gemeenten, provincies en Waterschappen. Hierin zijn afspraken gemaakt over maatschappelijke opgaven. Eén hiervan is de energietransitie.

► *Nationaal Klimaatakkoord*

Het Klimaatakkoord is een omvangrijk pakket van afspraken, maatregelen en instrumenten dat de Nederlandse CO₂-uitstoot in 2030 met ten minste 49% moet terugdringen ten opzichte van 1990. In 2050 moet die reductie zijn opgelopen tot 80-95%. De gemeente krijgt hierin een regierol.

► *Klimaatwet*

De wet bestaat uit drie doelen: in 2030 moet de uitstoot van broeikasgassen met 49% zijn teruggebracht ten opzichte van 1990, in 2050 moet dat percentage naar 95% en tot slot moet in datzelfde jaar de volledige elektriciteitsproductie duurzaam zijn.

Regionaal

► *Provincie Gelderland*

Provinciale Staten heeft gezien de urgentie van het klimaatprobleem een ambitie gesteld van 55% CO₂ reductie in 2030 en 100% in 2050. In lijn met de afspraken in het (IBP) en het Klimaat- en Energieakkoord heeft de Provincie Gelderland een integraal Stimuleringsfonds aangeboden aan de Gelderse gemeenten. Dit fonds is bedoeld voor particuliere woningeigenaren om verduurzaming, het levensloopbestendig maken van de woning en het verwijderen van asbest aan te jagen.

► *Groene Groei Rivierenland*

Met de startnotitie 'Groene Groei Rivierenland' werd besloten om regionaal samen te werken met duurzaamheidsthema's zoals circulaire economie, energietransitie en biobased economy

► *Regionale energie Strategie (RES)*

De RES is een instrument om te komen tot regionaal gedragen keuzen voor de opwekking van duurzame elektriciteit, de warmtetransitie in de gebouwde omgeving en de daarvoor benodigde opslag en energie-infrastructuur

Lokaal

► *Visie leefbaarheid*

Alle inwoners hebben kunnen meepraten bij de totstandkoming van deze leefbaarheidsvisie. Er zijn vijftien speerpunten geformuleerd die zijn benoemd in hoofdstuk 3.3.2.

► *Energie-ontmoeting West Maas en Waal*

De gemeente heeft de initiatieven van inwoners, bedrijven en verenigingen in kaart kunnen brengen en met elkaar kunnen verbinden. De belangrijkste reacties en ideeën die tijdens de Energie-ontmoeting opgehaald zijn samengevat. Deze reacties worden gebruikt als inbreng voor het op te stellen Duurzaamheid en Energiebeleid.

Vanuit deze doelstellingen is het duurzaamheidsprogramma gemaakt dat de gemeente West Maas en Waal sinds 2016 voert. De woning wordt verbouwd volgens de laatste stand van techniek en voldoet daarmee aan de eisen die gesteld worden aan duurzaamheid.

NATUUR

Omgevingswet onderdeel Natuur

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met eventuele ecologische waarden in of nabij het plangebied. De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen negatieve effecten hebben op de aanwezige beschermde soorten zoals aangewezen in de Omgevingswet en het Besluit activiteiten leefomgeving. Indien hiervan sprake is moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Tevens mogen de ontwikkelingen geen negatieve effecten hebben op aangewezen gebieden zoals Natura 2000-gebieden. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Met de Habitatrichtlijn zijn natuurgebieden aangewezen als Natura2000-gebieden. Voor al deze gebieden gelden instandhoudingsdoelen. De essentie van het beschermingsregime voor deze gebieden is dat deze instandhoudingsdoelen niet in gevaar mogen worden gebracht. Het is daarbij daarom verboden om projecten of andere handelingen uit te voeren of te realiseren die de kwaliteit van de habitats kunnen verslechteren of een verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het betreffende gebied is aangewezen.

Bij negatieve effecten kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermessing en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling, ed.

Natuurnetwerk Nederland

Het natuurbeheerplan is een beleidskader om het Europese, rijks- en provinciale natuur- en landschapsbeleid te realiseren. Het gaat hier om bestaande natuurgebieden, gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt, landbouwgebieden worden ingericht en beheerd volgens agrarisch natuurbeheer en de Natura 2000-gebieden.

Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland en buiten andere natuurgebieden zoals Natura 2000. Het meest dichtbijgelegen Natura 2000-gebied is het Natura 2000-gebied “Rijntakken”. Het habitat- en vogelrichtlijngebied is gelegen op een afstand van 5,0 km ten “noordwesten” van de projectlocatie.

Figuur 25

Ligging van de
planlocatie ten
opzichte van Gelders
Natuurnetwerk



Het meest dichtbijgelegen natuurnetwerkgebied is gelegen op een afstand van 0,36 km ten zuiden van de projectlocatie. Het Gelders Natuurnetwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, maar er worden ook nieuwe natuurgebieden ontwikkeld. Dit netwerk is beschermd en de regels voor bescherming en ontwikkelingsmogelijkheden zijn vastgelegd in de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland. Een deel heeft Europese bescherming: de Natura 2000-gebieden. Er zijn 15 Natura 2000-gebieden in Gelderland. In die gebieden worden maatregelen genomen om de kwaliteit en de soortenrijkdom van de natuur te verbeteren. In de Omgevingsverordening staat waar het Gelders Natuurnetwerk (GNN) ligt. Het Natuurbeheerplan geeft een beeld van bestaande en nieuw te ontwikkelen natuur in het Gelders Natuurnetwerk.

De projectlocatie is gelegen in deelgebied 150 van Omgevingsverordening Gelderland. Het heet 'Maasuitwaarden Heumen – Alphen'. De lichtgroene gebieden staan voor 'groene ontwikkelingszone'. De donkergroene gebieden zijn reeds aangewezen als Gelders natuurnetwerk. De projectlocatie grenst aan de achterzijde aan een groene ontwikkelingszone.

De ontwikkeldoelstellingen van het groene ontwikkelingszone zijn:

- Ontwikkeling stroomdalgraslanden en glanshaverhooilanden
- Ontwikkeling water- en oeverhabitats
- Ontwikkeling hard- en zachthoutoibossen
- Ontwikkeling moerassen, ruigteranden en laag gelegen bloemrijke graslanden
- Ontwikkeling populaties van water-, oever- en moerasvogels
- Ontwikkelen biotopen voor vlinders, reptielen en amfibieën, w.o. kamsalamander en vissen, inclusief migratiemogelijkheden
- Ontwikkeling populatie bevers (en otters)
- Ontwikkeling coulissenlandschap met strangen, knotwilgenrijen en meidoornhagen (evenwijdig aan de stroom) met lokaal doorzichten op de rivier, dorpen en steden
- Behoud reliëf oeverwallen, strangen en andere stromingspatronen; in het bijzonder in de Oyense Middelwaard
- Ontwikkeling van de voor dassen belangrijke verbinding naar Noord-Brabant (Kraayenbergse Plassen, Keent)

De locatie is niet gelegen in of nabij ganzenrustgebied of weidevogelgebied.

Figuur 26

Ligging van de planlocatie ten opzichte van ganzenrustgebieden en weidevogelgebieden



De projectlocatie is niet gelegen in of nabij een beschermingszone natte landnatuur.

Figuur 27

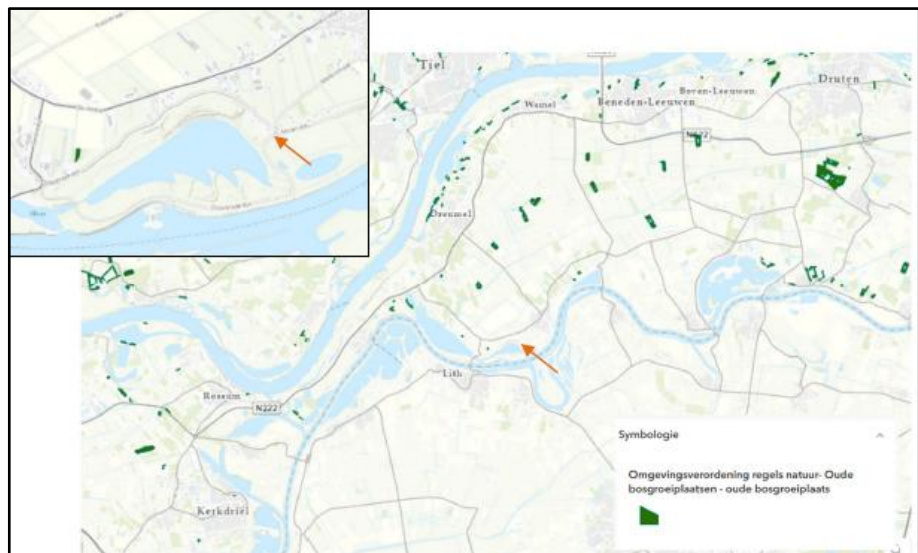
Ligging van de planlocatie ten opzichte van beschermingszone natte landnatuur



De projectlocatie is niet gelegen in of nabij oude bosgroeiplaatsen.

Figuur 28

Ligging van de planlocatie ten opzichte van Oude bosgroeiplaatsen



Doorwerking projectgebied

Ten opzichte van de locatie is het gebied “de Rijntakken” het dichtstbij gelegen. Dit betreft een afstand van 4,5 kilometer. Gezien de aard van de ontwikkeling, de vermindering van stikstof door het verwijderen van het recreatie gedeelte bij de molen en de afstand tot beschermde gebieden zal het voorgenomen initiatief op deze locatie ook anderszins niet leiden tot negatieve effecten op de gebiedsbescherming. Om dit voor het aspect stikstof aan te tonen is een AERIUS-berekening gemaakt voor de zowel de aanleg als de gebruiksfase. Zie hiervoor bijlagen.

Het plan zoals beschreven in de inleiding staat de ontwikkeldoelen niet in de weg en draagt hier ook niet aan bij. In de Omgevingsverordening wordt voorgeschreven hoe per verliesfactor kan worden gecompenseerd met impactfactoren. Hier is een puntentelling aan gekoppeld. De gewenste ontwikkeling vindt plaats aan een bestaande woning met bijbehorende tuin. Er wordt geen nieuwe woning ontwikkeld. Ook vinden er geen werkzaamheden plaats aan bestaande landschapselementen zoals opgenomen in de tabel met verliesfactoren. Er is geen aantasting van landschapselementen die gecompenseerd zouden moeten worden.

Ondanks dit is er, ter compensatie van het plan, een landschappelijke inpassing gemaakt. Hierin is voorzien in:

- de aanleg van een rij knotwilgen op de perceelsgrans met de buren;
- de aanleg van een struweelhaag (met onder andere meidoorn, sleedoorn en hondsroos) rond de mantelzorgwoning;
- het aanleggen van een middelstamfruitboomgaard;
- het versterken van een scheerhaag

Deze landschappelijke inpassing draagt bij aan de verdere ontwikkeling van een coulissenlandschap met strangen, knotwilgenrijen en meidoornhagen (evenwijdig aan de stroom).

Binnen het Natuurnetwerk Nederland geldt een “ja, mits”- benadering. Het project is niet gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland en dus kan geconcludeerd worden dat het project geen gevolgen heeft voor het Natuurnetwerk.

Concluderend kan gesteld worden dat de ontwikkeling van de woning en de sloop van de bedrijfsbebouwing niet zal leiden tot significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura2000-gebieden en het Gelders Natuurnetwerk in de omgeving.

4.16.2

Soortenbescherming

De Omgevingswet regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten. Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen, is het verplicht de resterende schade te compenseren. Om de mogelijke gevolgen voor de beschermde soorten in kaart te brengen is door Exlan een quickscan flora en fauna uitgevoerd (rapportnummer E.00006690 v2, 20 november 2025). De conclusie van der quickscan is als volgt:

Conclusie

Voor de bepaling van de effecten en voor de beantwoording van de vraag of men in strijd komt met de Omgevingswet, wordt de relatie gelegd tussen het initiatief met deze wet door waar mogelijk antwoord te geven op de volgende vragen:

1. *Welke wettelijk beschermde soorten komen in het plangebied voor? Welke status hebben deze soorten?*
2. *Welke invloed heeft de geplande ingreep in het betreffende gebied op de beschermde soorten en de staat van instandhouding?*
3. *Hoe dient omgegaan te worden met eventuele negatieve effecten van het plan op wettelijk beschermde planten- en diersoorten, en welke vervolgstappen zijn nodig?*

Het voornemen zoals opgenomen in de inleiding en de daarbij behorende werkzaamheden, zal naar verwachting geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het plangebied zijn geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed. Om dit vast te stellen zijn alle daken bij een vervolgonderzoek nogmaals extra gecontroleerd.

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dieren- of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop.

Voor aanvang van de werkzaamheden dient derhalve geen aanvullend onderzoek plaats te vinden. Een Omgevingswetvergunning voor de activiteit flora en fauna is niet nodig. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging

van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten. Een algehele vrijstelling op basis van de Omgevingsverordening voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De zorgplicht blijft onverminderd van toepassing. Wat kort gezegd inhoudt dat al het mogelijke gedaan moet worden om het doden van dieren te voorkomen en eventueel aanwezige individuen te laten vluchten als zij verstoord worden.

Doorwerking projectgebied

De voorgestelde ontwikkeling betreft de functiewijziging van 'bedrijf' naar 'wonen'. De huidige woning wordt verbouwd en de aanbouw van de woning evenals enkele bijgebouwen worden gesloopt. Op de locatie wordt verder een berging vervangen en een nieuw zwembad gerealiseerd. Uit de Quicksan blijkt dat er geen nadelige gevolgen zijn voor beschermde flora en fauna.

Bij onderhavige ontwikkeling is verder een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, waarbij groen wordt aangelegd. Hierdoor is het aannemelijk dat bepaalde soorten dieren en planten zich weer hier kunnen vestigen aangezien natuurlijke habitatten worden gecreëerd.

Een algehele vrijstelling op basis van de Verordening natuurbescherming voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop niet van toepassing. De algemene zorgplicht blijft onverminderd van toepassing.

Het aspect natuur is geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

4.16.4

Natuurnetwerk Nederland

Een vorm van gebiedsbescherming komt voort uit de aanwijzing van een gebied als Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het NNN is een netwerk van natuurgebieden en verbindingzones. Planten en dieren kunnen zich zo van het ene naar het andere gebied verplaatsen. Op plekken waar gaten in het netwerk zitten, leggen de provincies nieuwe natuur aan. De provincies zijn verantwoordelijk voor begrenzing en ontwikkeling van het NNN en stellen hier zelf beleid voor op.

Het NNN is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor planten en dieren. Robuuste leefgebieden voor flora en fauna zijn nodig om het uitsterven van soorten te voorkomen. Het netwerk is er daarnaast ook voor rust en recreatie, voor mensen die willen genieten van de schoonheid van de natuur.

Voor dergelijke gebieden geldt dat het natuurbelang prioriteit heeft en dat andere activiteiten niet mogen leiden tot aantasting of beperking van de natuurdoelen. De status als NNN is niet verankerd in de natuurwetgeving, maar het belang dient in de planologische afweging een rol te spelen.

Het beheer van het NNN wordt in handen gegeven van provincies. De provincies stellen voor deze gebieden eigen regels ter behoud, bescherming en versterking daarvan vast. Gelderland heeft hier nog eigen gebieden aan toegevoegd.

Op navolgende afbeelding is het Gelders Natuurnetwerk in de omgeving weergegeven. De locatie Molendijk 15 is op een afstand van ca. 400 meter gelegen van het Gelders Natuurnetwerk. De voorgenomen ontwikkeling leidt dan ook niet tot versnippering of oppervlakteverlies van het groen. Het plan vormt derhalve geen belemmering voor de aanleg of instandhouding van het Gelders Natuurnetwerk.

Figuur 29

Ligging Molendijk 15 ten opzichte van Gelders Natuurnetwerk (gelderland.maps.arcgis.com)



4.16.5

Houtopstanden

Het onderdeel houtopstanden van de Omgevingswet heeft als doel bossen te beschermen en de bestaande oppervlakte aan bos- en houtopstanden in stand te houden. Indien een houtopstand onder de Omgevingswet valt en deze gekapt gaat worden, moet een kapmelding worden gedaan en geldt een verplichting om de betreffende grond binnen 3 jaar opnieuw in te planten, de zogenaamde herplantplicht. Als een bos of houtopstand definitief gekapt wordt, zal een ontheffing of compensatie van deze herplantplicht verleend moeten worden. De herplantplicht is niet van toepassing voor het vellen van een houtopstand in verband met realisatie van een Natura 2000-doel.

Houtopstanden vallen onder de Omgevingswet als het zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend betreffen die:

- ▶ buiten de bebouwingscontour houwkap liggen;
- ▶ een oppervlakte hebben van 10 are of meer;
- ▶ rijbeplantingen die meer dan twintig bomen omvatten, gerekend over het totaal aantal rijen;

Bij de voorgenomen ontwikkeling is op geen sprake van het kappen van bomen, houtopstanden of bos binnen perceel met een totale oppervlakte van 10 are of meer en/of liggend in een rijbeplantingen die meer dan 20 bomen omvat. Hiermee is het onderdeel houtopstanden uit de Omgevingswet niet van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling.

4.17

ARCHEOLOGIE

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Erfgoedwet. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren.

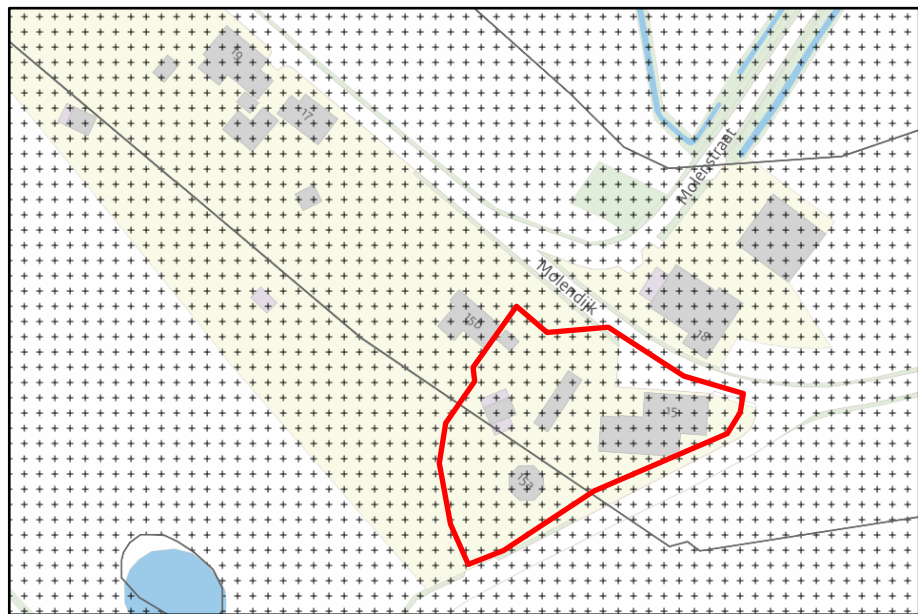
In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Erfgoedwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat, waar nodig, die waarden veilig gesteld kunnen worden en/of het initiatief aangepast kan worden.

Gemeenten kennen, ter bescherming van mogelijk voorkomende archeologische waarden, een archeologische waarden toe aan locaties, waarbij de kans op het aantreffen van archeologische resten in de bodem al dan niet aanwezig is. Afhankelijk van de verwachtingswaarde stelt de gemeente West Maas en Waal voorwaarden voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek.

Navolgende figuur laat een uitsnede zien van het bestemmingsplan met daarin de archeologische waarde.

Figuur 30

Archeologische waarden binnen het plangebied.



Doorwerking plangebied

Het plangebied kent deels de archeologische waarde 1 en deels de archeologische waarde 6. Binnen de archeologische waarde 1 geldt dat een onderzoek noodzakelijk is bij een bodemverstoring groter is dan 100 m² en dieper gaat dan 40 centimeter. Binnen archeologische waarde 6 geldt een onderzoekspllicht bij een bodemverstoring van meer dan 35.000 m² en dieper dan 100 centimeter. Binnen de waarde 1 wordt de woning verbouwd, wat geen nieuwe bodemverstoring geeft. Daarnaast komt daar het zwembad met een oppervlakte van 30 m². Binnen de waarde 6 zijn geen nieuwe bodemverstoringen. Daarmee is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Daarnaast is er in de nota ondergrondse cultuurhistorie van gemeente west maas en waal. Hierin is een tabel te zien met vrijstelling regime voor gemeente west maas en waal. Hierbij zijn bij een lage archeologische verwachting geen voorschriften nodig. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk voor deze ontwikkeling.

4.18

CULTUURHISTORIE

Het cultuurhistorisch erfgoed van Nederland bestaat uit monumentale panden, historische zichtlijnen, kenmerkende landschappen en waardevolle lijn- en/of vlakelementen. Het cultuurhistorisch erfgoed geeft een beeld van de geschiedenis van het landschap. Daarom is bescherming van deze elementen van belang.

De cultuurhistorische waarden van een gebied zijn in kaart gebracht in de zogenaamde cultuurhistorische waardenkaart. Deze wordt door de provincies beheerd. De kaart is een door deskundigen bijeengebrachte inventarisatie en opsomming van op dat moment bekende cultuurhistorische waarden. De kaart kan steeds worden aangevuld met nieuwe kennis en is dus niet statisch. De provincie Gelderland heeft een cultuurhistorische waardenkaart opgesteld. Onderstaand is een uitsnede van de kaart weergegeven.

Figuur 31

Uitsnede
cultuurhistorische
waardenkaart Molendijk
15
(geoportaal.gelderland.nl)



De locatie is gelegen in een landschap (blauw) wat wordt gekenmerkt als riviergebied de uiterwaarden. De molen naast het plangebied is een rijksmonument en tegenover het plangebied staat een Historisch bouwkundig monument (T-boerderij behorend bij Molendijk 18) en een langgevelboerderij (behorend bij Molendijk 17). De twee boerderijen zijn gemeentelijke monumenten. De dijk waar het plangebied zich bevindt wordt als historische geografische eenheid gezien. De gemeente heeft de molen aangewezen als monument en voorzien van een molenbiotoop. Het plangebied heeft verder geen specifieke cultuurhistorische waarde.

In de uiterwaarden zijn het met name de oude strangen langs de Waal en de oude meanders van de Maas die als cultuurhistorisch waardevol moeten worden beschouwd. Langs het gekanaliseerde deel van de Maas moeten de karakteristieke bakenbomen in tact blijven. Ook de vorm en functie van oude wielen en kolken moet worden behouden evenals monumentale en karakteristieke bebouwing en relictten van kleiwinning.

De gewenste planvorming heeft geen negatief effect op cultuurhistorische waarden. Er worden immers geen nieuwe bouwwerken opgericht. Bij de verbouw van de woning blijft deze binnen het huidige profiel van de woning, waarmee er geen aantasting is van de molenbiotoop, de bouwhoogte blijft maximaal 7,25 meter. De bouwwerken die gesloopt worden, hebben geen invloed op het molenbiotoop. Het aspect 'cultuurhistorie' wordt dan ook niet als belemmerend beschouwd in het kader van dit plan.

4.19

VERKEER EN PARKEREN

Verkeer maakt onderdeel uit van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Naast de verkeersgeneratie moet aandacht besteed worden aan parkeren, auto, fiets en ov-bereikbaarheid.

Ontsluiting en verkeer

Onderhavige planlocatie is gelegen aan de Molendijk, een lokale dijkweg tussen Alphen en Moordhuizen, die voornamelijk wordt gebruikt door dagtoeristen en bestemmingsverkeer. Onderhavig project zal geen extra verkeersaantrekkende bewegingen veroorzaken die de wegverkeerssituatie zouden kunnen belemmeren.

Verder bevindt zich naast de planlocatie een vertakking van de Molendijk, die achter de woning langs de molen naar de Maas gaat, en vanaf de watercentrale in een fietspad veranderd die doorloopt tot de Doorbraakdijk in Moordhuizen. Hier is de woning geen belemmering voor geweest en zal in de toekomstige situatie ook niet zijn. Er zal zich immers geen verkeersaantrekkende situatie voordoen met onderhavig plan. Met de beëindiging van het recreatieve bedrijf, zal het verkeer op de locatie zelfs verminderen.

De planlocatie wordt verder ontsloten middels de bestaande inrit aan de Molendijk. De huidige inrit naast de molen (grindpad) blijft eveneens behouden.

Parkeren

Het parkeren ten behoeve van de woning kan zonder problemen plaats vinden op het eigen terrein van de bewoners. Conform de Nota Parkeren van gemeente West Maas en Waal, vastgesteld op 16 Juli 2013 geldt: voor vrijstaande koopwoningen in 'niet stedelijk gebied in het buitengebied', dient uitgegaan te worden van 1.9 parkeerplaatsen per woning (inclusief bezoekers). Bij een brede oprit van meer dan 4,5 meter wordt een garage met oprit als 2 parkeerplaatsen geteld. Onderhavig planlocatie voldoet aan bovenstaande eisen.

Het aspect mobiliteit, verkeer en parkeren, zal geen belemmering opleveren.

4.20

LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De toelichting bij een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het omgevingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Artikel 5.129 g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaald dat de Ladder betrekking heeft op een nieuwe stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van de ontwikkeling in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. In artikel 5.129 g Bkl is geen ondergrens vastgelegd. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen. Bij nieuwbouw en uitbreiding van overige stedelijke functies ligt de ondergrens in beginsel bij een ruimtebeslag van 500 m² (per functie).

Stedelijke ontwikkelingen zijn bijvoorbeeld een bedrijventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen zoals maatschappelijke functies, cultuur, leisure of recreatie. De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit zijn ontwikkelingen die een nieuw of groter planologisch beslag op de ruimte leggen dan het geldende omgevingsplan toestaat. Of, als er alleen een wijziging van de gebruiksfunctie is, op een andere manier wezenlijke ruimtelijke effecten hebben. Het is niet relevant of het plangebied

binnen of buiten het stedelijk gebied ligt. In beide gevallen moet rekening worden gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling.

De voorgestelde ontwikkeling betreft de functiewijziging van 'bedrijf' naar 'wonen'. De huidige woning wordt verbouwd en de aanbouw van de woning evenals enkele bijgebouwen worden gesloopt. Op de locatie wordt verder een berging vervangen en een nieuw zwembad gerealiseerd. De bebouwing binnen de huidige bedrijfsfunctie neemt niet toe. Onderhavige ontwikkeling wordt derhalve niet gecategoriseerd als stedelijke ontwikkeling. In die zin kan worden gesteld dat de uitvoering van de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is op onderhavig project.

4.21 **OMGEVINGSKWALITEIT**

De voorgestelde ontwikkeling betreft de functiewijziging van 'bedrijf' naar 'wonen'. De huidige woning wordt verbouwd en de aanbouw van de woning evenals enkele bijgebouwen worden gesloopt. Op de locatie wordt verder een berging vervangen en een nieuw zwembad gerealiseerd.

Voor de inpassing van bovenstaande ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Voor de gehele rapportage wordt verwezen naar de bijlagen. Met de inpassing is aansluiting gezocht bij de uitgangspunten uit het gemeentelijke beleid.

Met de ontwikkeling is sprake van een goede landschappelijke inpassing van het perceel. Het plan draagt hiermee dan ook positief bij aan de omgevingskwaliteit in het gebied.

4.22 **LEEFBAARHEID**

De voorgestelde ontwikkeling betreft de functiewijziging van 'bedrijf' naar 'wonen'. De huidige woning wordt verbouwd en de aanbouw van de woning evenals enkele bijgebouwen worden gesloopt. Op de locatie wordt verder een berging vervangen en een nieuw zwembad gerealiseerd.

Bij onderhavig plan zal geen toename optreden van de emissies van stikstof, fijnstof of ammoniak, waardoor de milieusituatie onveranderd blijft. Door de beëindiging van het recreatieve bedrijf, zullen er tevens minder personen in de omgeving verblijven. Dit vermindert de verstoring van de omgeving, wat een positief effect op de leefbaarheid binnen de gemeente heeft.

5

JURIDISCHE TOELICHTING

5.1

ALGEMEEN

Onderhavig TAM-omgevingsplan vormt een wijziging van het omgevingsplan. De wijziging van de functie 'Bedrijf' op de locatie naar 'Wonen' is in strijd met het omgevingsplan, waardoor het omgevingsplan gewijzigd dient te worden. Het TAM-omgevingsplan is op het oog een omgevingsplan dat losstaat van de rest van het omgevingsplan. Toch is het functioneel en juridisch een integraal onderdeel van het omgevingsplan. Om te zorgen dat het TAM-omgevingsplan juridisch één geheel is met het omgevingsplan van rechtswege, wordt het als het ware als een nieuw hoofdstuk toegevoegd. Onderhavig TAM-omgevingsplan dient dus ook als dusdanig gelezen te worden, in samenhang met de bruidsschat van het omgevingsplan. Daarom is er in de regels van onderhavig TAM-omgevingsplan een pre-ambule opgenomen, waarin staat dat het plan vigeert als hoofdstuk 22m van het omgevingsplan.

5.2

VERBEELDING

De verbeelding is opgesteld conform de technische eisen van IMRO2012. Dat betekent dat er op de verbeelding wel 'bestemmingen' zijn te zien (die overeenkomen met de functies in de regels), en dat specifieke aanduidingen als zijnde 'functieaanduidingen' worden benoemd.

5.3

REGELS

Hoofdstuk 1 - Algemene bepalingen.

Dit TAM-omgevingsplan maakt onderdeel uit van het omgevingsplan van de gemeente West Maas en Waal. Dat betekent dat alle regels uit het omgevingsplan ook van toepassing zijn op onderhavige ontwikkeling (tenzij ze daarmee strijdig zijn). Daarom worden in de regels alleen maar bepalingen opgenomen welke specifiek relevant zijn voor onderhavige ontwikkeling. Zo is er voor dit plan ook gekozen om niet de specifieke bepaling over het afwijken van bepalingen uit de bruidsschat op te nemen, aangezien er bij dit TAM-omgevingsplan nauwelijks wordt afgeweken van de bruidsschat. Op de onderdelen waar dit wel gebeurt (bijvoorbeeld reken- en meetbepalingen) zijn specifieke voorrangsbepalingen opgenomen.

Hoofdstuk 2 - Functies en activiteiten. Conform de eisen vanuit de Omgevingswet worden in dit hoofdstuk de toegestane functies en activiteiten beschreven voor de specifieke locatie. Alhoewel de regels niet hoeven te voldoen aan de SVBP, en er dus over 'functies en activiteiten' wordt gesproken in plaats van 'bestemmingen', staan deze op de verbeelding behorend bij onderhavig plan nog wel aangeduid als zijnde 'bestemming'. Dit vanwege het feit dat het plan anders niet juist gepubliceerd kan worden op de (nog tijdelijke) landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Voor onderhavig TAM-omgevingsplan is beoogd zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de regels en bepalingen voor vergelijkbare functies en activiteiten uit het tijdelijk deel omgevingsplan West Maas en Waal (bestemmingsplan "Buitengebied West Maas en Waal"). Deze zijn wel dusdanig gevormd dat deze voldoen aan de regels van de Omgevingswet.

Hoofdstuk 3: Algemene regels. Voor dit hoofdstuk zijn er algemene bepalingen opgenomen die alleen betrekking hebben op de artikelen uit dit TAM-omgevingsplan. Hier zitten bijvoorbeeld algemene bouw- en functie-regels in die gelden voor het gehele grondgebied van de ontwikkellocatie.

Hoofdstuk 4: Overgangsregels. In dit hoofdstuk is het overgangsrecht voor bouwwerken en het overgangsrecht voor functioneel gebruik opgenomen.

6

UITVOERBAARHEID

6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In deze paragraaf wordt de wijze van bekostiging van het initiatief beschreven. Het uitgangspunt is dat de kosten die gemaakt worden voor het opstellen van een omgevingsplanwijziging voor rekening komen van de initiatiefnemer.

De omgevingsplanwijziging voorziet in nieuwe bouw mogelijkheden. Artikel 12.1 Ow 'Verhaal van kosten, verbonden aan grondexploitatie' is dan ook van toepassing. Dat betekent dat meerkosten voor de planologische procedure als gevolg van particuliere ontwikkelingen dienen te worden verhaald op de initiatiefnemer(s). Het verhaal van deze kosten kan op twee manieren worden geregeld, namelijk via een anterieure overeenkomst of via exploitatieregels / exploitatievoorschriften. De gemeente West Maas en Waal heeft de voorkeur om dit via een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer te regelen.

Dit plan betreft een particulier initiatief. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. De kosten die voortvloeien uit het plan zijn voor rekening en risico van initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. In de anterieure overeenkomst is ook vastgelegd dat de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

Daar waar nodig zal op basis van artikel 12.8 Ow het publiekrechtelijke kostenverhaal worden verrekend door middel van een kostenverhaalsbeschikking. Tevens worden voor het in behandeling nemen van de omgevingsplanwijziging leges in rekening gebracht.

Voor iedere omgevingsplanwijziging wordt verder een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten op basis van art. 4.5 Awb. In dit geval zijn de eventuele planschadekosten in de anterieure overeenkomst opgenomen.

6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.2.1 Participatie

Het aangeven hoe er geparticipeerd is bij een gebiedsontwikkeling (motiveringsplicht) met een TAM-omgevingsplan is een vereiste onder de Omgevingswet. Dit dient gedaan te worden conform de eisen uit artikel 10.2 uit het Omgevingsbesluit (motiveringsplicht vroegtijdige publieksparticipatie omgevingsplan). In dit hoofdstuk wordt dit traject en de uitkomst ervan beschreven.

Voor onderhavige ontwikkeling heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Er is met de aangrenzende omwonenden gesproken over de beoogde ontwikkeling. Zij hebben gemeld geen problemen te hebben met de beoogde ontwikkeling.

6.2.2 Overlegpartners

De gemeente West Maas en Waal betreft het bevoegd gezag voor de wijziging van het omgevingsplan.

Gemeente moeten bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In het kader van het vooroverleg is het bestemmingsplan daarom gestuurd naar de volgende instanties:

- ▶ Provincie Gelderland.
- ▶ Waterschap rivierenland.

6.2.3

Zienswijzen

Het ontwerp-omgevingsplan heeft voor iedereen gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tegelijkertijd is het plan elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke website. Iedereen kon zijn zienswijze over het ontwerp omgevingsplan bij de gemeenteraad naar voren brengen tijdens de terinzagelegging. Er is 1 zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan. Wel zijn er ambtshalve wijzigingen in het plan doorgevoerd. Voor de reactie op de zienswijze en de ambtshalve wijzigingen wordt verwezen naar de Nota van Zienswijzen in de bijlagen.

7

EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES

Het project beschreven in hoofdstuk 2 is in hoofdstuk 3 getoetst aan de huidige beleidskaders. In hoofdstuk 4 is de ontwikkeling getoetst aan de ruimtelijke- en milieu hygiënische aspecten.

Uit voorliggende motivering kan geconcludeerd worden dat, vanuit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, het voorgenomen project aanvaardbaar is overwegende dat:

- ▶ Het project past binnen de vigerende beleidskaders van het Rijk, provincie en gemeente;
- ▶ Er geen ruimtelijke of milieu hygiënische knelpunten naar voren zijn gekomen die belemmerend zijn;
- ▶ De waterhuishoudkundige belangen voldoende gewaarborgd zijn;
- ▶ De economische uitvoerbaarheid van het project gewaarborgd is.

De gemeente West Maas en Waal kan in principe instemmen met de voorgenomen ontwikkeling.