

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22i Altforst, Woerdsestraat 2



IDN identificatie:
NL.IMRO0668.ALTwoerdsestr2-TOV1

R&S advies, uw partner voor o.a.:

- Omgevingsplan
- Toestemming activiteit Natuur
- Toestemming activiteit Milieu (MBA)
- Toestemming (buitenplanse) omgevingsplanactiviteit
- MER-rapportage/(vormvrije) m.e.r.
- Juridisch advies

R & S advies
Langegracht 4b
5091 SJ MIDDELBEERS
Telnr: 06 - 510 39 378
Faxnr: 084 – 229 25 56
Email: algemeen@rensadvies.com
www.rensadvies.com

Naam en adres initiatiefnemer

Naam: bekend bij adviseur

Adres: Koningstraat 85

Gemeente: 6654AC te Afferden, gemeente West- Maas en Waal

Adres projectlocatie

Adres: Woerdsestraat 2

Gemeente: 6628 KA te Altforst, gemeente West- Maas en Waal

Naam en adres bevoegd gezag Ruimtelijke Ordening

Naam: Gemeente West Maast en Waal

Adres: Dijkstraat 1

Gemeente: 6658ZG Beneden-Leeuwen

Adviesbureau

R&S Advies B.V.

Langegracht 4B

5091 SJ Oost-, West en Middelbeers

T. 013-514 41 75

E. chris@rensadvies.com

Projectnummer: 336.07.2024

Datum: 10 augustus 2024, versie 30 april 2026

Plaats: Middelbeers, gemeente Oirschot

Naam: Chris Spapens

INHOUDSOPGAVE

<u>1.</u>	<u>INLEIDING.....</u>	<u>6</u>
1.1	AANLEIDING.....	6
1.2	LIGGING EN BEGRENZING BESLUITGEBIED	7
1.3	HUIDIGE JURIDISCH-PLANOLOGISCHE SITUATIE	10
1.4	LEESWIJZER.....	11
<u>2.</u>	<u>PLANBESCHRIJVING</u>	<u>12</u>
2.1	HUIDIGE SITUATIE	12
2.2	TOEKOMSTIGE SITUATIE	16
<u>3.</u>	<u>HET BELEIDSKADER</u>	<u>21</u>
3.1	RIJKSBELEID	21
3.1.2.	Instructieregels Rijk (AMvB's)	24
3.2	PROVINCIAAL BELEID	25
3.2.1	Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	25
3.2.2	Omgevingsverordening	27
3.2.3	Actualisatieplan-8-Omgevingsverordening	28
3.2.4	Omgevingswaarden	29
3.3	REGIONAAL BELEID	30
3.4	GEMEENTELIJK BELEID.....	30
3.4.1	Algemeen	30
3.4.2	omgevingsvisie dorpen 2025.....	31
3.4.3	Omgevingsvisie Buitengebied West Maas en Waal	37
3.4.4	Dorpskwaliteitsplan.....	41
3.4.5	Woonvisie	45
3.4.6	Handreiking hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing buitengebied..	45
3.4.7	Landschapsontwikkelingsplan West Maas en Waal.....	49
3.4.8	Tijdelijk omgevingsplan Buitengebied West Maas en Waal 2014	49
<u>4</u>	<u>GEVOLGEN FYSIEKE LEEFOMGEVING.....</u>	<u>54</u>
4.1	MILIEUEFFECTRAPPORTAGE.....	54
4.2	BODEM.....	56

4.3	GELUID	60
4.4	TRILLINGEN	64
4.5	LUCHTKWALITEIT	64
4.6	GEUR	66
4.7	SPUITZONERING	67
4.8	KABELS EN LEIDINGEN	68
4.9	SLAGSCHADUW	68
4.10	OMGEVINGSVEILIGHEID	69
4.11	VEILIGHEID	69
4.12	GEZONDHEID.....	72
4.13	WATER	75
4.14	KLIMAATADAPTATIE	82
4.15	DUURZAAMHEID	83
4.16	NATUUR.....	83
4.17	ARCHEOLOGIE.....	87
4.18	CULTUURHISTORIE	88
4.19	VERKEER EN PARKEREN	92
4.20	LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	94
4.21	OMGEVINGSKWALITEIT	95
4.22	LEEFBAARHEID	101
5	<u>JURIDISCH KADER TAM-OMGEVINGSPLAN.....</u>	<u>102</u>
6	<u>UITVOERBAARHEID.....</u>	<u>104</u>
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	104
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	104
6.2.1	PARTICIPATIE.....	105
6.2.2	VASTSTELLINGSPROCEDURE / ZIENSWIJZEN	106
7	<u>EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES</u>	<u>107</u>
	<u>BIJLAGEN</u>	<u>108</u>

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In deze paragraaf is een korte beschrijving opgenomen voor het beoogde initiatief c.q. aanleiding voor het wijzigingsbesluit. Het initiatief past niet binnen de regels van het (tijdelijk) omgevingsplan. Gekozen is voor een TAM-omgevingsplan om middels een wijzigingsbesluit hiervan af te wijken. In de onderbouwing over de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (EFTAL) worden de kaders waaraan getoetst dient te worden uiteengezet.

Initiatiefnemer(s) doen een verzoek om de voormalige agrarische locatie aan de Woerdsestraat 2 te Altforst, de huidige enkelbestemming 'Agrarisch-Oeverwal' te wijzigen naar de enkel bestemming 'Wonen'. Daarnaast wordt ter plaatse van de rundveestal één extra bouwlocatie voor een woning planologisch gefaciliteerd binnen de kaders van het beleid op basis van de Handreiking hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied'.

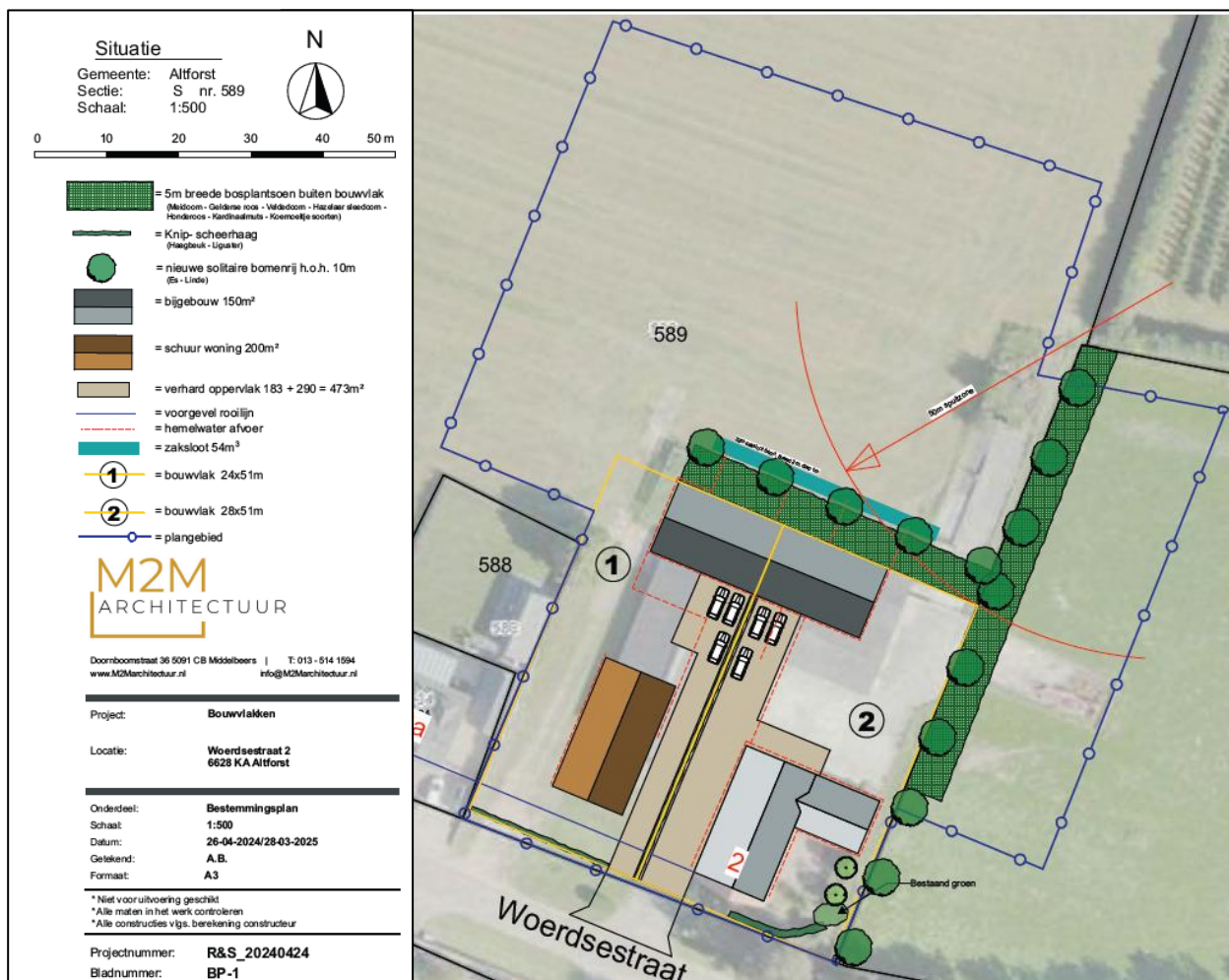
Op basis van de Handreiking hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied (VAB) wordt er in dit plan te weinig gesloopt. Door toch medewerking te verlenen, wijken we af van het beleid. De afwijking kan als volgt worden gemotiveerd:

- Bestuurlijk gewenst.
De sanering van een voormalig agrarische bestemming wordt bestuurlijk als gewenst beschouwd;
- Voor komen van leegstand en verval.
Herbestemming voorkomt verpaupering van oude agrarische gebouwen, wat bijdraagt aan ruimtelijke kwaliteit en veiligheid (voorkomen van ondermijnende criminaliteit);
- Minder overlast.
Het beëindigen van agrarische activiteiten kan leiden tot minder geur, geluid, zwaar verkeer etc;
- Verbetering ruimtelijke kwaliteit.
De aanwezige verharding en bebouwing is omvangrijk. Het verwijderen hiervan draagt bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit mede als gevolg van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- Sloop vrijkomende bebouwing.
Er is sprake van een minimale reductie van bebouwing van 50%;
- Geschiktheid locatie.
De locatie is beperkt in omvang en gezien nabij gelegen niet-agrarische functie niet langer geschikt voor agrarisch gebruik;
- Programma Vitaal Platteland.
Toetsing aan het concept Programma Vitaal Platteland: hierin wordt benoemd dat bij een grote hoeveelheid verharding, de sloop van minder dan 1.000 m² onderbouwd kan worden.

De locatie is al meer dan een generatie in het bezit van de familie van initiatiefnemers en is de planlocatie gebruikt ten dienste van een rundveehouderij/ schapenhouderij.

Op basis van de Handreiking hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied (VAB) wordt de sloop van vrijkomende agrarische bebouwing gestimuleerd om verrommeling van het buitengebied te voorkomen. Ter plaatse van de voormalige rundveestal voorstelbaar zodat de bestaande doorzichten van de Woerdsestraat op het open achtergebied behouden blijven. Door een schuurwoning in een tweede linie te situeren is het oorspronkelijke ensemble van een naoorlogse boerderijwoning met bijbehorende 'schuur' passend is het bestaande straatbeeld.

Middels een wijziging van het (tijdelijk) omgevingsplan (voormalig bestemmingsplan Buitengebied West Maas en Waal 09-07-2014) naar een tweetal bestemmingsvlakken met de enkelbestemming 'Wonen', incl. voorwaardelijke verplichting betreft de sloop van de vrijkomende agrarische bebouwing met bijbehorende voorzieningen en landschappelijke inpassing, is de bijdrage aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en fysieke leefomgeving planologisch geborgd.



Figuur 1. Beoogde nieuwe situatie, Inrichtingsplan

De actuele planologische situatie is opgenomen in de 'Buitengebied West Maas en Waal 09-07-2014'. Hier wordt in paragraaf 1.3 van deze toelichting aan getoetst.

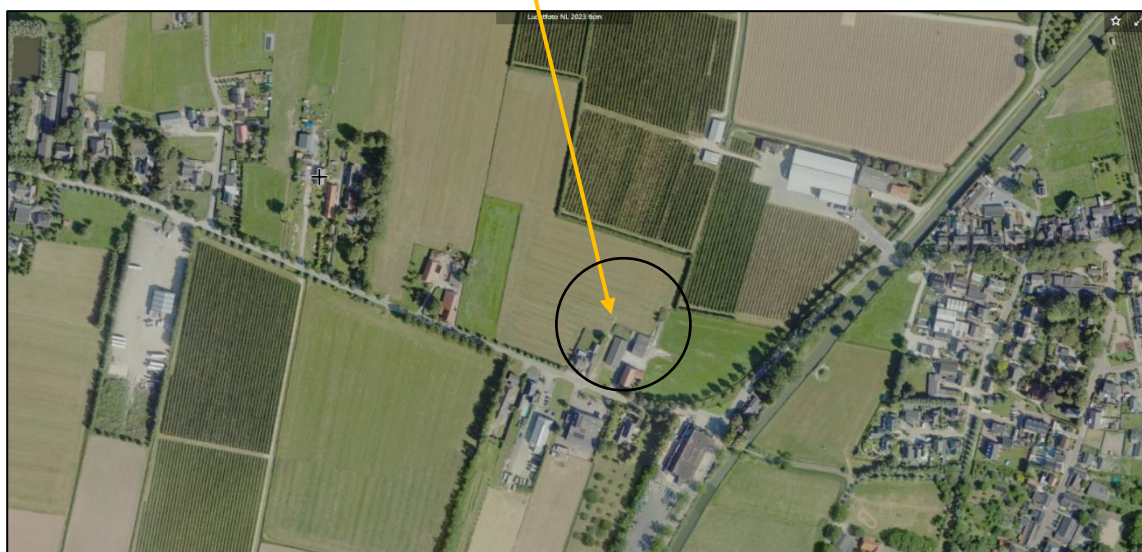
1.2 Ligging en begrenzing besluitgebied

Het plangebied is gelegen aan de Woerdsestraat 2 te Altforst in gemeente West Maas en Waal, bekend onder de volgende kadastrale gegevens sectie S nummer 589 te Altforst.

- Ligging en begrenzing plangebied

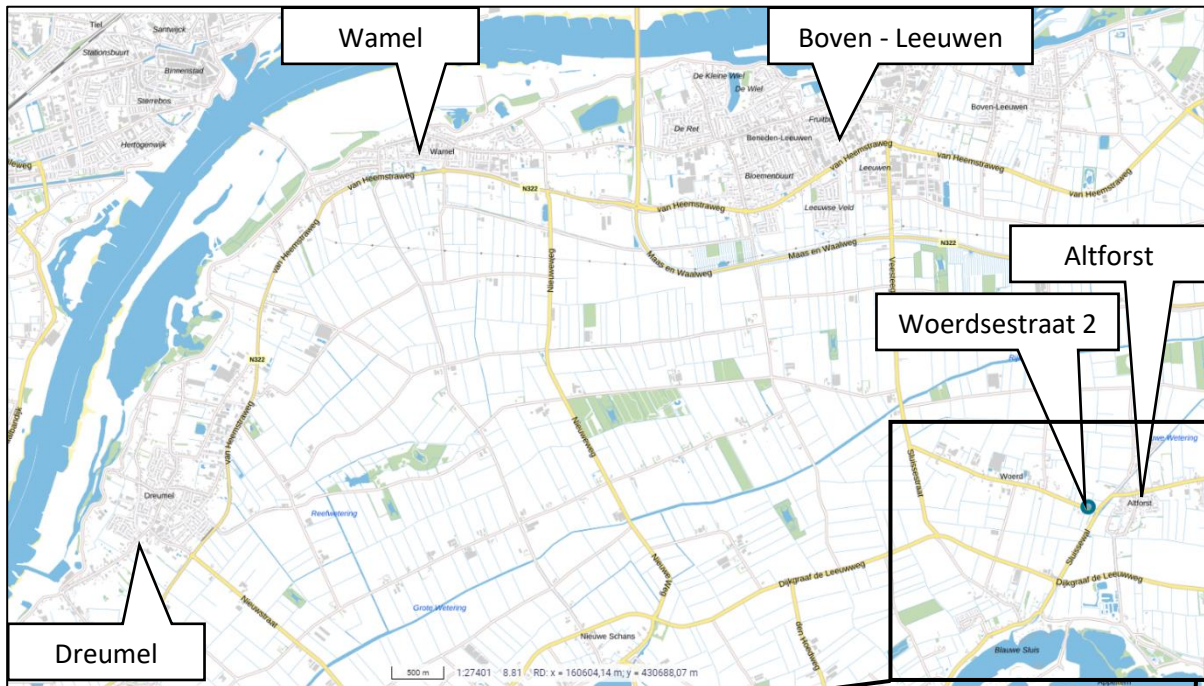
De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente West Maas en Waal, nabij de landelijke kern Altforst. De directe omgeving kenmerkt zich als een gemengd gebied, waarbij burgerwoningen en kleinschalige bedrijvigheid elkaar afwisselen. Dit cluster is gelegen in een lange lintbebouwing grenzend aan de Woerdsestraat met enkele open doorzichten naar het achterliggende agrarisch gebied met akker- en grasland en fruitboomgaarden.

- Plangebied



Figuur 2 Locatie plangebied

- Ligging in de omgeving



Figuur 3 Globale ligging van projectlocatie

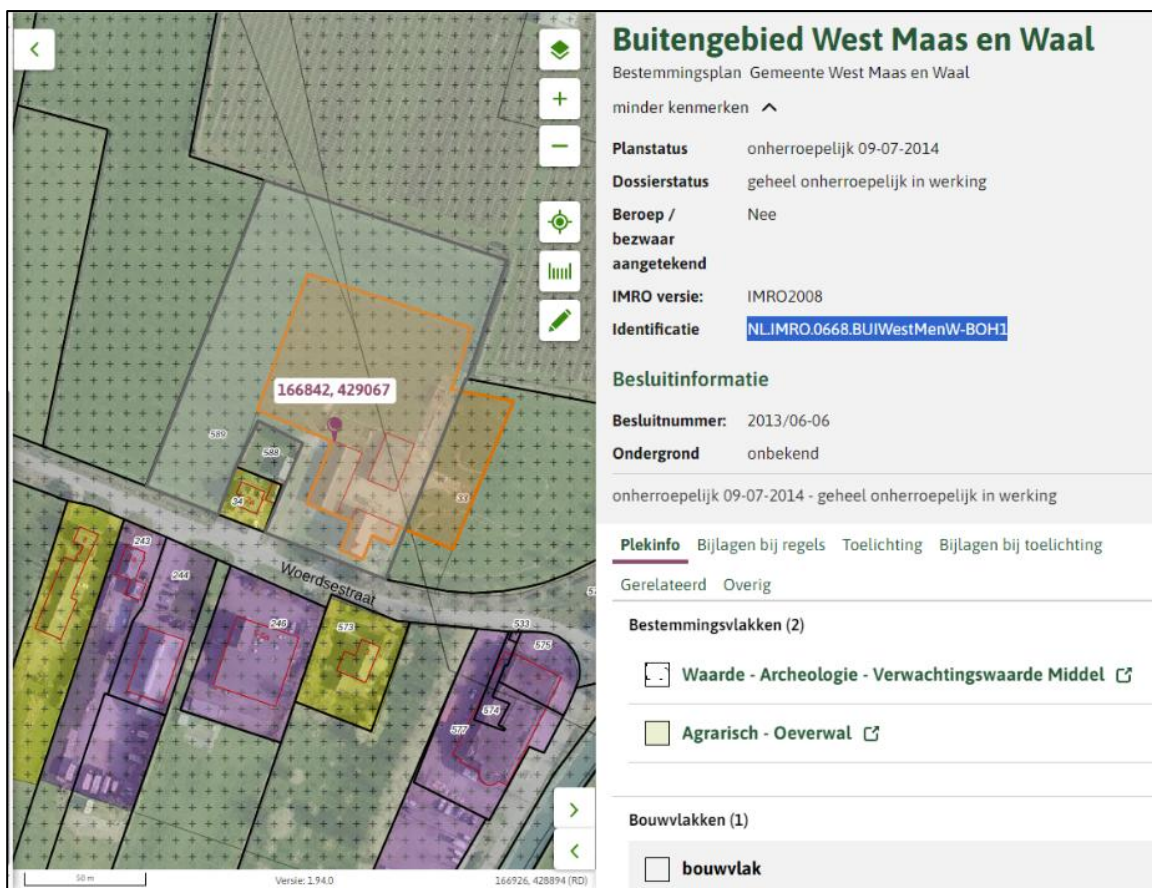
In bovenstaand figuur is de globale ligging met de omgeving van het plangebied weergegeven. Hieruit valt op te maken dat de locatie is gelegen in een lintbebouwing met doorzichten, in een uitgestrekt open achterliggend agrarisch gebied.

De Woerdsestraat is een gebiedsontsluitingsweg die via Altforst ontsloten wordt naar de N329 en N322. Op ca. 250 meter ligt de landelijke kern Altforst en op een afstand van ruim 3 kilometer liggen de grotere kernen Boven-Leeuwen en Druten.

Op een afstand van ruim 4 kilometer ligt het Natura2000 gebied 'Rijntakken', in paragraaf 4.16.2 wordt ingegaan op de effecten van de beoogde ontwikkeling op het betreffende gebied.

1.3 Huidige juridisch-planologische situatie

- Geldend omgevingsplan
Voor het plangebied geldt het (tijdelijk) omgevingsplan 'Buitengebied West Maas en Waal', geheel onherroepelijk en in werking d.d. 09-07-2014 (NL.IMRO.0668.BUIWestMenW-BOH1)



Buitengebied West Maas en Waal
Bestemmingsplan Gemeente West Maas en Waal

minder kenmerken ^

Planstatus onherroepelijk 09-07-2014
Dossierstatus geheel onherroepelijk in werking
Beroep / bezwaar aangetekend Nee
IMRO versie: IMRO2008
Identificatie [NL.IMRO.0668.BUIWestMenW-BOH1](#)

Besluitinformatie
Besluitnummer: 2013/06-06
Ondergrond onbekend
onherroepelijk 09-07-2014 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Bijlagen bij regels Toelichting Bijlagen bij toelichting
Gerelateerd Overig

Bestemmingsvlakken (2)

- ☒ Waarde - Archeologie - Verwachtingswaarde Middel
- ☐ Agrarisch - Oeverwal

Bouwwlakken (1)

- ☐ bouwvlak

- Daarnaast zijn een aantal planaanpassingen relevant die betrekking hebben op de wijziging van de regels over de fysieke leefomgeving.
 - Bestemmingsplan Buitengebied West Maas en Waal, geheel onherroepelijk in werking 09-07-2014
 - Correctie 2014, geheel onherroepelijk in werking 02-04-2015
 - Archeologie West Maas en Waal, geheel onherroepelijk in werking 03-12-2015
 - Correctie 2016, geheel onherroepelijk in werking 20-10-2016
 - Thematische herziening Agrarische bedrijven 2020, geheel in werking 20-08-2020
 - Veeplan schrappen wijzigingsbevoegdheden, geheel onherroepelijk in werking 25-04-2024

- De beoogde ontwikkeling waarbij de functie 'Agrarisch-Oeverwal' wordt gewijzigd naar de functie 'Wonen' (bestaande woning) inclusief het toevoegen van een functie 'Wonen' (één nieuwe woning), is strijdig met het (tijdelijk) omgevingsplan Buitengebied West Maas en Waal.

In het 'Veegplan schrappen wijzigingsbevoegdheden', vastgesteld 25-04-2024, is artikel 4.8.3 dat Burgemeester en wethouders de bestemming 'Agrarisch - Oeverwal' van een bouwvlak kunnen wijzigen in 'Wonen' onder de volgende voorwaarden GESCHRAPT.

Conclusie

Middels een wijziging van het 'tijdelijk omgevingsplan gemeente West Maas en Waal' wordt de bestemming 'Agrarisch-Oeverwal' van een bouwvlak gewijzigd naar twee bestemmingsvlakken 'Wonen' en het overige deel van het plangebied 'Agrarisch-Komgebied'.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk vormen de daaropvolgende hoofdstukken de verantwoording van de activiteit die deze motivering mogelijk maakt. Hoofdstuk 2 bevat een planbeschrijving en analyse van de huidige en toekomstige ruimtelijk- en functionele situatie. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse aspecten die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving. Hoofdstuk 5 beschrijft het juridische kader van de procedure wijziging omgevingsplan. In hoofdstuk 6 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid besproken. Tot slot bevat hoofdstuk 7 een conclusie over hoe de ontwikkeling aansluit op het principe van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2. Planbeschrijving

In dit hoofdstuk worden de Ruimtelijke en fysieke structuur van de bestaande en beoogde situatie beschreven. Hierin komt naar voren welke veranderingen er plaatsvinden binnen de planlocatie.

2.1 Huidige situatie

Op dit moment is er binnen het plangebied een gestopte veehouderij gevestigd. De voormalige melkveehouderij is omgeschakeld naar een schapenhouderij die bestaat uit drie opstallen en woonboerderij binnen een bouwvlak van ca. 7.146 m².

- Op 22 april 2008 is voor de veehouderij een milieutoestemming verleend (melding Besluit landbouw/ Activiteitenbesluit) voor het volgende aantal dieren: 200 schapen ouder dan 1 jaar, incl. lammeren tot 45 kg.
- Huidige bebouwing bestaat uit drie opstallen (voormalige rundveestal, veldschuur + stalruimte) en een woonboerderij incl. bedrijfswoning met een gezamenlijk oppervlak van ca. 649 m². Daarnaast is er nog ca. 1.000 m² erfverharding en voer-/mestopslagen aanwezig.
- De woonboerderij uit 1945 is typerend voor vroeg naoorlogse agrarische en landschappelijk context welke kenmerkend is voor het 'Noorder- en Zuider Blok' aan weerszijden van de Woerdsestraat met grote open ruimtes 'landschappelijke kamers' welke kenmerkend is voor 'wederopbouwgebied van nationaal belang'.



Figuur 4a Huidige situatie ligging / aanzichten planlocatie



Figuur 4b Huidige situatie bebouwing planlocatie

Ruimtelijke en functionele inventarisatie en analyse van het projectgebied.

Landschap

De locatie aan de Woerdsestraat 2 te Altforst is gelegen in een naoorlogse lintbebouwing met gemengde functies en verspreid liggende open doorkijken naar het achterliggend gebied. De omliggende bebouwing betreft met name een aantal burgerwoningen en overige kleinschalige niet-agrarische bedrijfsfuncties. Verder in het lint zijn enkele verspreid liggende agrarische bedrijven actief. De achter het lint gelegen gronden worden als landbouwgronden gebruikt. Dit zorgt voor een overwegend agrarisch karakteristiek in het gebied. Het landschap 'Noorder- en Zuider Blok' aan weerszijden van de Woerdsestraat met grote open ruimtes 'landschappelijke kamers' is kenmerkend voor de 'wederopbouwgebied van nationaal belang'.

Na de sloop van ten minste 649 m² voormalige bedrijfsgebouwen en ca. 1.000 m² voorzieningen en verharding, wordt er op locatie één extra woning (incl. bijgebouw) van in totaal ca. 450 m² op de plaats van de voormalige bebouwing gerealiseerd en doet geen afbreuk aan de kenmerken en ruimtelijke kwaliteit van het bestaande landschap.

Verbindingen

Het plangebied heeft een tweetal opritten vanuit de Woerdsestraat, één verhard pad naar het hoofdgebouw en semi-verhard pad langs de voormalige rundvee-/schapenstal naar achterliggende landbouwperceel. De Woerdsestraat is een gebiedsontsluitingsweg die via Altforst ontsloten wordt

naar de N329 en N322. Op ca. 250 meter ligt de landelijke kern Altforst en op een afstand van ruim 3 kilometer liggen de grotere kernen Boven-Leeuwen en Druten.

Functionele structuur

De locatie is gelegen in een typische agrarische omgeving (ruilverkavelingsgebied). De locatie is gelegen in het begin van een lange naoorlogse lintstructuur op 250 meter afstand van de kern Altforst in een open agrarisch gebied aan weerszijden van de Woerdsestraat.

Met name in dit eerste deel van het lint nabij de kom van de kern Altforst is een menging van niet-agrarische functies ontstaan (met name woonbestemmingen en verspreid liggende bedrijfsfuncties). Verderop in het lint zijn meerdere agrarische functies behouden. Aan de westzijde van de Woerdsestraat zijn acht agrarische bedrijven gelegen waarvan zes veehouderijen (varkens-, pluimvee- en melkveebedrijven).

In het achterliggende agrarisch landschap zijn ook percelen met boomgaarden voor fruitteelt gelegen.



Figuur 4c Huidige situatie bebouwingslint Woerdsestraat

Planlocatie

Het perceel is gelegen binnen het tijdelijk omgevingsplan 'Buitengebied West Maas en Waal' (NL.IMRO.0668.BUIWestMenW-BOH1), vastgesteld door de gemeenteraad op 6 juni 2013 en vanaf 9 juli 2014 geheel onherroepelijk en in werking. Het plangebied heeft daarin de bestemming 'Agrarisch-Oeverwal' met de aanduiding 'bouwvlak' en de gebiedsaanduiding 'overige zone – waarde archeologie 4'. De planlocatie is in het bezit van een milieutoestemming 'melding' in het kader van het

Besluit landbouw/ Activiteitenbesluit d.d. 22 april 2008 voor het houden van maximaal 200 schapen ouder dan 1 jaar, incl. lammeren tot 45 kg.

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een bouwvlak van 7.146 m² (figuur 5).



Figuur 5 Plangebied, incl. bouwvlak Woerdsestraat 2 te Alforst

Binnen het bouwvlak is zijn drie voormalige agrarische bedrijfsgebouwen naast voorzieningen ten behoeve van de opslag van ruwvoer en vaste mest en erfverharding. Daarnaast bevindt zich op het bouwvlak een voor het gebied kenmerkende naoorlogse woonboerderij (de oorspronkelijke bedrijfswoning, schuur en stalruimte) als hoofdgebouw.

2.2 Toekomstige situatie

De voormalige agrarische bedrijfswoning Woerdsestraat 2 te Altforst wordt een burgerwoning ('Wonen'). Ter plaatse van de rundveestal wordt één extra bouwlocatie voor een burgerwoning planologisch mogelijk gemaakt ('Wonen'). De overvloedige bebouwing en verharding wordt gesaneerd.

Op basis van de Handreiking hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied (VAB) wordt er in dit plan te weinig gesloopt. Door toch medewerking te verlenen, wijken we af van het beleid. De afwijking kan als volgt worden gemotiveerd:

- Bestuurlijk gewenst.
De sanering van een voormalig agrarische bestemming wordt bestuurlijk als gewenst beschouwd;
- Voor komen van leegstand en verval.
Herbestemming voorkomt verpaupering van oude agrarische gebouwen, wat bijdraagt aan ruimtelijke kwaliteit en veiligheid (voorkomen van ondermijnende criminaliteit);
- Minder overlast.
Het beëindigen van agrarische activiteiten kan leiden tot minder geur, geluid, zwaar verkeer etc;
- Verbetering ruimtelijke kwaliteit.
De aanwezige verharding en bebouwing is omvangrijk. Het verwijderen hiervan draagt bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit mede als gevolg van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- Sloop vrijkomende bebouwing.
Er is sprake van een minimale reductie van bebouwing van 50%;
- Geschiktheid locatie.
De locatie is beperkt in omvang en gezien nabij gelegen niet-agrarische functie niet langer geschikt voor agrarisch gebruik;
- Programma Vitaal Platteland.
Toetsing aan het concept Programma Vitaal Platteland: hierin wordt benoemd dat bij een grote hoeveelheid verharding, de sloop van minder dan 1.000 m² onderbouwd kan worden;
- De locatie is gelegen nabij de bebouwde komgrens.

Op basis van de Handreiking hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied (VAB) wordt de sloop van vrijkomende agrarische bebouwing gestimuleerd om verrommeling van het buitengebied te voorkomen.

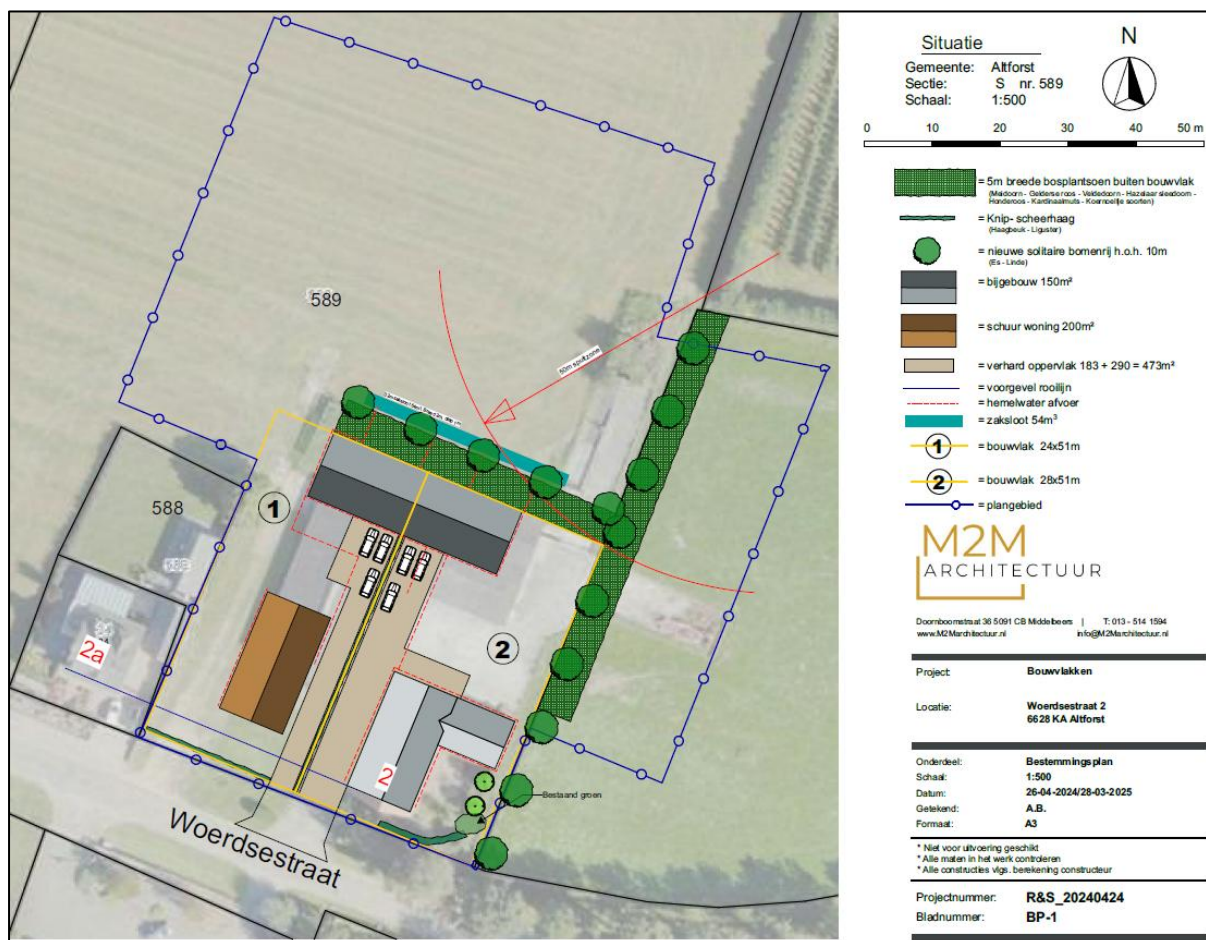
Procedure

Na de beëindiging van het agrarisch bedrijf wordt het gebruik van de locatie gewijzigd naar twee bestemmingsvlakken 'Wonen'. In het 'Veegplan schrappen wijzigingsbevoegdheden', vastgesteld 25-04-2024, is artikel 4.8.3 3 van het bestemmingsplan Buitengebied West Maas en Waal. Dat Burgemeester en wethouders de bestemming 'Agrarisch - Oeverwal' van een bouwvlak kunnen wijzigen in 'Wonen' onder de volgende voorwaarden is geschrapt.

Middels een wijziging van het 'tijdelijk omgevingsplan gemeente West Maas en Waal' wordt de bestemming 'Agrarisch-Oeverwal' van een bouwvlak gewijzigd naar twee bestemmingsvlakken 'Wonen' en het overige deel van het plangebied 'Agrarisch-Komgebied'.

In de nieuwe situatie ontstaan er na beoogde herbestemming, twee bestemmingsvlakken 'Wonen' met bijbehorende bijgebouwen.

- Handhaven bestaande woonboerderij (250 m²/ maatvoering inhoud woongedeelte maximaal 800 m³/ het achterste deel blijft gelden als bijbehorende bouwwerk) als typerende naoorlogse boerderij met een vrijstaand bijgebouw van 150 m² op een bouwperceel van 1.428 m²;
- Eén extra vrijstaande woning van maximaal 800 m³ (ca. 200 m²) met een vrijstaand bijgebouw van maximaal 150 m² op een bouwperceel van 1.224 m²;
- Alle overtollige bebouwing en voorzieningen (voer-/mestopslag en erfverharding) wordt gesloopt;
- De bestaande oprit bij de bestaande woning blijven gehandhaafd. Daarnaast komt een tweede inrit voor de nieuwe woning;
- De herontwikkeling wordt landschappelijk ingepast en voorzien van waterinfiltratievoorzieningen.



Figuur 6. Nieuwe situatie 2 woningen (bestaande en 1 nieuwe) met bijbehorende bijgebouwen

Bijzondere aspecten

De versterking van de ruimtelijke kwaliteit staat centraal bij de herontwikkeling van het agrarisch bedrijf naar een tweetal woonbestemmingen. Enerzijds draagt de sloop van alle agrarische bebouwing, incl. voorzieningen, hieraan substantieel bij. Anderzijds komt de toegevoegde woning stedenbouwkundig het best tot zijn recht als de bouwvorm/ situering voldoet aan de volgende uitgangspunten:

- Schuurwoning
- Kapvorm haaks op de weg
- Voorgevelrooilijn van de nieuwe woning 5 meter achter de voorgevellijn van de naastgelegen woningen

Tevens dient rekening gehouden te worden met:

- Het hemelwater wordt afgevoerd naar een waterinfiltratie voorziening (wadi) direct grenzen aan het bouwvlak waarna het water kan infiltreren in de bodem;
- Binnen de inrichting is voldoende ruimte voor het parkeren van auto's
- De beoogde inrichting wordt landschappelijk ingericht door middel van groene elementen

De verantwoording van deze onderwerpen is opgenomen in de hoofdstukken 3, 4 en 5.

Functionele ontwikkeling en programma

De wijziging van de gebruiksfunctie 'agrarisch' naar 'Wonen', inclusief het toevoegen van een woning op de locatie Woerdsestraat 2 te Altforst onder voorwaarden kan enkel planologisch worden geborgd door deze wijziging van het omgevingsplan.

Ruimtelijke uitstraling en inpassing in omgeving

Zoals in paragraaf 2.1 is toegelicht heeft de omgeving van de locatie de landschapskarakteristiek met open grote ruimtes 'landschappelijke kamers' aan weerszijden van de lintbebouwing aan de Woerdsestraat die horen bij het landschapsbeeld van dit naoorlogse ruilverkavelingsgebied.

Door de situering van een extra woning op de plaats van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen blijven de open doorzichten in het lint Woerdsestraat behouden. Door een type schuurwoning achter de voorgevellijn van de bestaande woningen te situeren blijft het oorspronkelijke beeld 'woning + schuur' behouden waardoor de ruimtelijke uitstraling passend is in de omgeving.

Tevens worden de twee woonfuncties ontsloten via de bestaande inrit.

De bebouwing aan de Woerdsestraat en het grote open groene landschap achter de bebouwing wordt landschappelijk ingepast middels een robuuste groensingel. In onderstaande afbeelding is het landschappelijk inpassingsplan weergegeven welke tevens is bijgevoegd in Bijlage 1.

Deze wordt gewijzigd naar twee bestemmingsvlakken met de enkelbestemming 'Wonen' waarbij aangewezen gronden zijn bestemd voor één woning per bestemmingsvlak. Een woning bestaat uit een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

De wijziging van het gebruik van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar twee woonfuncties is in strijd met het vigerende tijdelijk omgevingsplan. Het tijdelijk omgevingsplan voorziet na het schrappen niet in een wijzigingsbevoegdheid waarbij Burgemeester en wethouders de bestemming 'Agrarisch-Oeverwal' van een bouwvlak kunnen wijzigen in 'Wonen' onder voorwaarden.

Het passend herbestemmen kan enkel middels de uitgebreide procedure 'wijzigen omgevingsplan'.

Belangenafweging

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (Etfal, artikel 8.0a, lid 2 Bkl).

Naast de regel dat omgevingsvergunningen slechts kunnen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, gelden de beoordelingsregels in artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl (zie ook 'beleidskader Rijk en provincie', hoofdstuk 5).

De vraag bij de vergunningverlening is of het initiatief – de gevraagde activiteit - leidt tot een situatie, waarbij er sprake is van een evenwichtige toedeling (van functies aan locaties). Anders gezegd: is er – na een zorgvuldige belangenafweging - met het toestaan van de activiteit nog steeds of weer sprake van een evenwichtige toedeling?

Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen in de navolgende hoofdstukken. Hoe te draaien aan de knoppen in het mengpaneel om die afweging te kunnen maken?

Conclusie

Een algehele conclusie kan worden getrokken dat na de beëindiging en sloop van het gehele agrarisch bedrijf (excl. de bedrijfswoning) en de wijziging naar een woonfunctie, inclusief de toevoeging van één extra woonfunctie, gelet op het beleidskader en de effecten op de fysieke leefomgeving sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De conclusie: alles overwegende is de ontwikkeling aanvaardbaar / inpasbaar.

3. Het beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het agrarisch bedrijf toegelicht en wordt de activiteit hieraan getoetst. Er wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds beleid van hogere overheden waar lagere overheden rekening mee moeten houden, doch gemotiveerd van kunnen afwijken en anderzijds instructieregels van hogere overheden in omgevingsverordeningen en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De verantwoording van deze onderwerpen is opgenomen in de hoofdstukken 4 en 5.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Met de Nationale omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem de fysieke leefomgeving. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

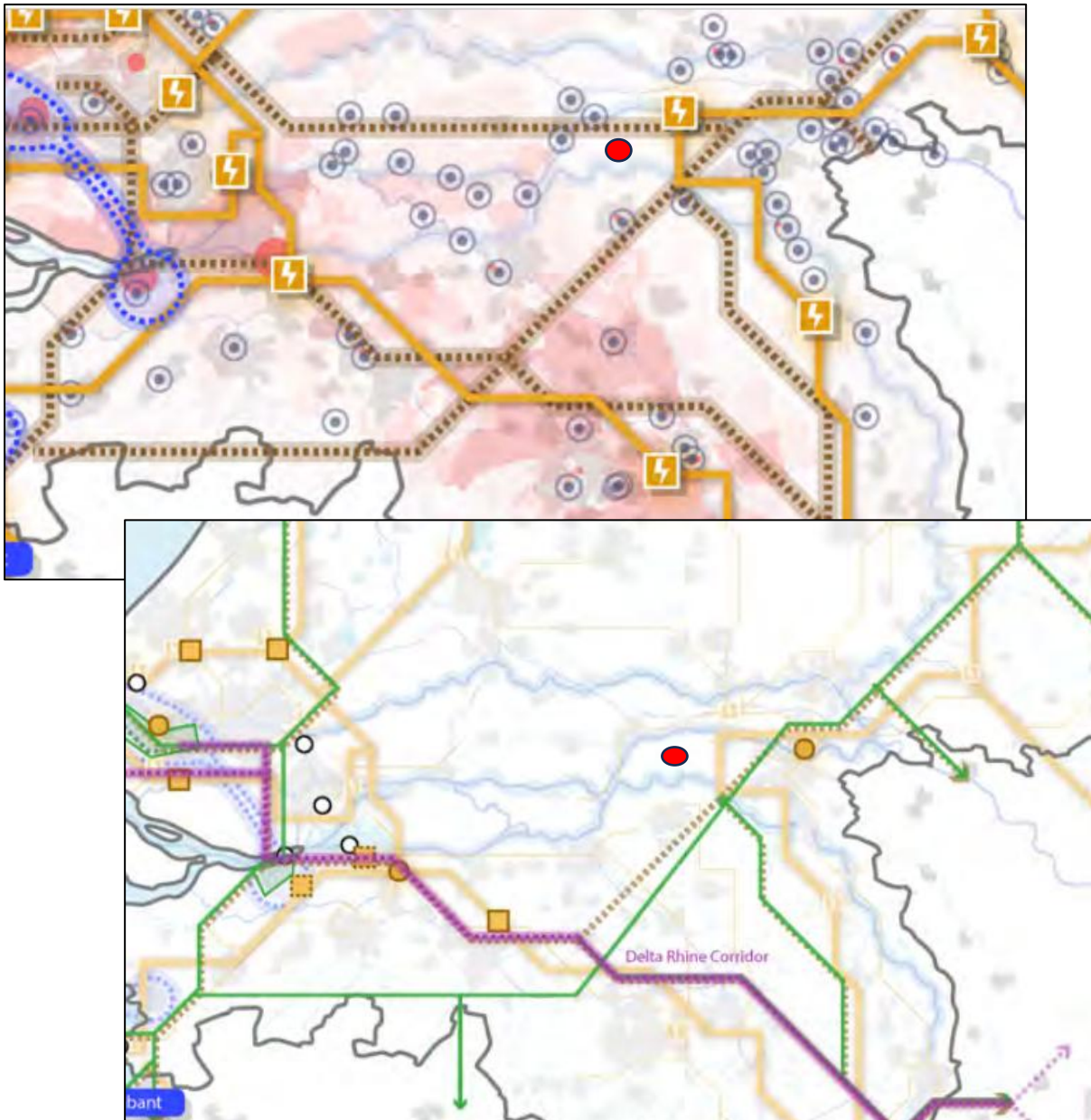
- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- Een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

Bovenstaande is voor beoogde ontwikkeling niet van toepassing.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

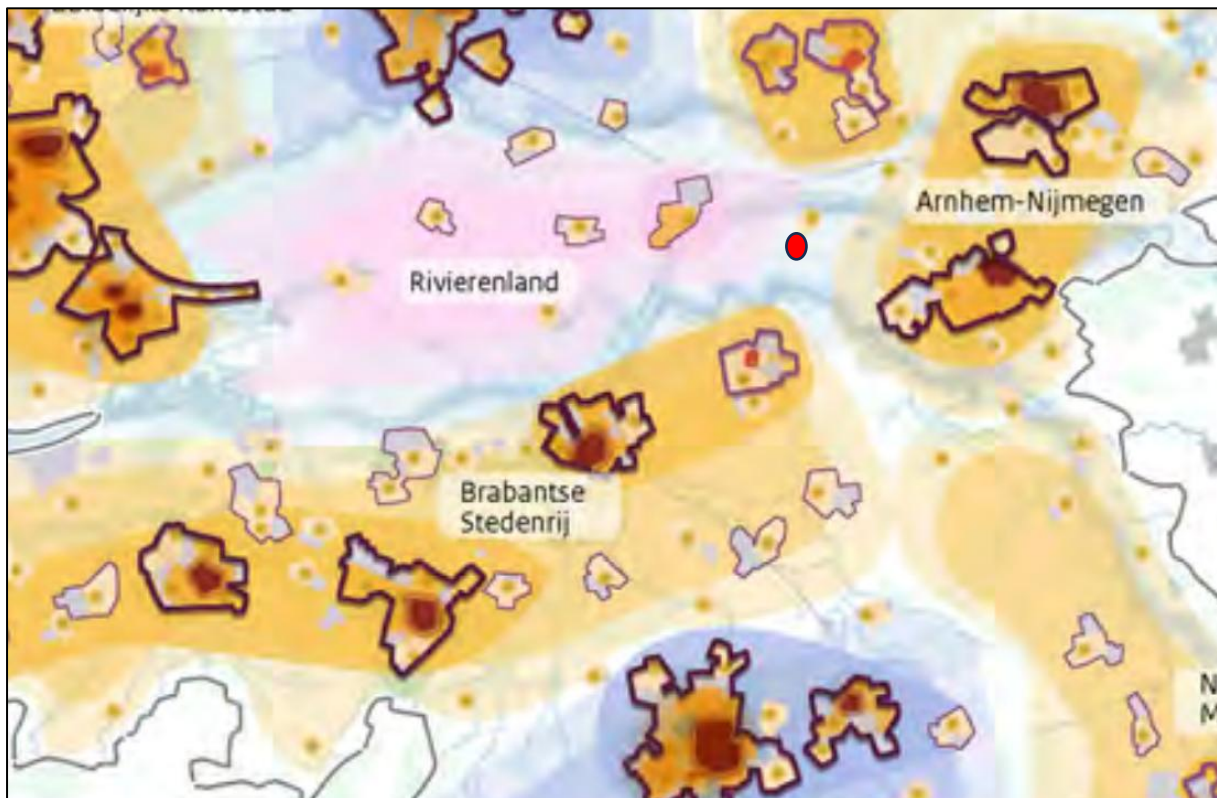
Energie en Industrie structuren



Figuur 8:

De locatie Woerdsestraat 2 te Altforst is op grote afstand gelegen van nationale industrie intensieve clusters. Ten noorden van het gebied ligt een robuuste structuur van het 220/380 kV netwerk en buisleidingenstrook. Ten oosten liggen buisleidingstroken. Daarnaast is de locatie niet gelegen nabij regionale industriële clusters.

Ruimtelijke strategie



Figuur 9:

De locatie Woerdsestraat 2 te Altforst is op grote afstand gelegen stedelijk regionale kernen en stedelijk woongebied. De locatie is gelegen in het 'rose' gebied welke is aangewezen als 'luwere regio Rivierenland' met hun passende specifieke kenmerken en kwaliteiten. In deze regio's staat het versterken van bestaande structuren en het opvangen van de autonome bevolkingsontwikkeling voorop. De opgave is hierdoor meer kwalitatief van aard, gericht op behoud en versterking van een prettige, gezonde en leefbare omgeving.

Algemeen.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren, dit is echter niet altijd mogelijk. In die gevallen dienen belangen te worden afgewogen. Hiervoor gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies te vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze samenleving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Conclusie.

De beoogde herbestemming heeft geen negatieve gevolgen ten aanzien van bovenstaande 4 punten. Door de beoogde verandering zal puntsgewijs:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
Beoogde ontwikkeling resulteert niet in een inbreuk op nationale energie-infrastructuren of regionale waterbergingsopgaven in relatie tot klimaatadaptatie. Het project ziet tevens op een afname van het verhard oppervlak (sloop alle bedrijfsgebouwen en verharding) en beëindiging van bedrijfsmatige activiteiten die resulteren in een forse afname van het verbruik van energie.
- Duurzaam economisch groeipotentieel
De beoogde ontwikkeling is niet gelegen in gebieden met een nationaal economisch groeipotentieel.
- Sterke en gezonde steden en regio's
De beoogde ontwikkeling is niet gelegen in gebieden met een sterke stedelijke of regionale functie.
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.
De locatie is gelegen in het landelijk gebied 'Rivierenland'. De opgave in deze regio is meer kwalitatief van aard, gericht op behoud en versterking van een prettige, gezonde en leefbare omgeving. Als gevolg van de sanering van een voormalig agrarisch bedrijf en toevoegen van een woning op de saneringslocatie resulteert in een positieve bijdrage aan de leefbaarheid in het buitengebied met behoud/ versterken van de open ruimtelijke kenmerken van het zogeheten 'Noorder en Zuider Blok' aan weerszijden achter de lintbebouwing aan de Woerdsestraat.

3.1.2. Instructieregels Rijk (AMvB's)

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet worden alle bestaande wetten over het ruimtelijk domein ondergebracht in een wet: de Omgevingswet. Aansluitend daarop heeft het Rijk vier Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) opgesteld: Het Omgevingsbesluit, het Besluit kwaliteit leefomgeving, het Besluit activiteiten leefomgeving, en het Besluit bouwwerken leefomgeving. In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet.

Besluit kwaliteit leefomgeving

In hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna genoemd Bkl) staan instructieregels voor onderwerpen en programma's met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er zijn regels opgenomen voor:

- § 5.1.2 *Waarborgen van de veiligheid*
- § 5.1.3 *Beschermen van de waterbelangen*
- § 5.1.4 *Beschermen van de gezondheid en van het milieu*
- § 5.1.5 *Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed*
- § 5.1.6 *Behoud van ruimte voor toekomstige functies*

- § 5.1.7 *Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten*
- § 5.1.8 *Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen*

De instructieregels zijn overgenomen in het vigerende omgevingsplan. In hoofdstuk 4 en 5 volgt de motivering.

Conclusie

De activiteit past binnen de doelstellingen en het beleid van het Rijk.

3.2 Provinciaal beleid

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend hierop heeft de provincie alvast een provinciale Omgevingsvisie gemaakt. Het provinciaal beleid is vastgelegd in de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland en de daarbij behorende Omgevingsverordening.

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

In de Omgevingswet staat dat provincies en gemeenten een kijk en mening moeten hebben over de manier waarop ze de ruimte en omgeving willen gebruiken en beschermen. Daarom heeft de provincie de omgevingsvisie Gaaf Gelderland gemaakt. Zodat inwoners, ondernemers en bezoekers prettig in Gelderland kunnen wonen, werken, studeren en ontspannen. De Omgevingswet raakt veel onderwerpen waaraan gewerkt wordt in Gelderland.

In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland wordt beschreven wat de provincie wil en moet veranderen en ontwikkelen om Gelderland door te geven aan de volgende generaties. Ze gaan voor een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland.

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de it van de leefomgeving van groot belang. Bovendien draagt een goede kwaliteit van de leefomgeving bij aan gezondheid. Goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen, een mooie natuur; het is allemaal van belang. Ook goed wonen hoort daarbij. Tegelijkertijd investeren we in een vitaal platteland, juist als daar krimp plaatsvindt. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied ons vertrekpunt. Wij geven de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen. Wij gaan voor concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, breiden we uit aan de randen van onze steden of dorpen.

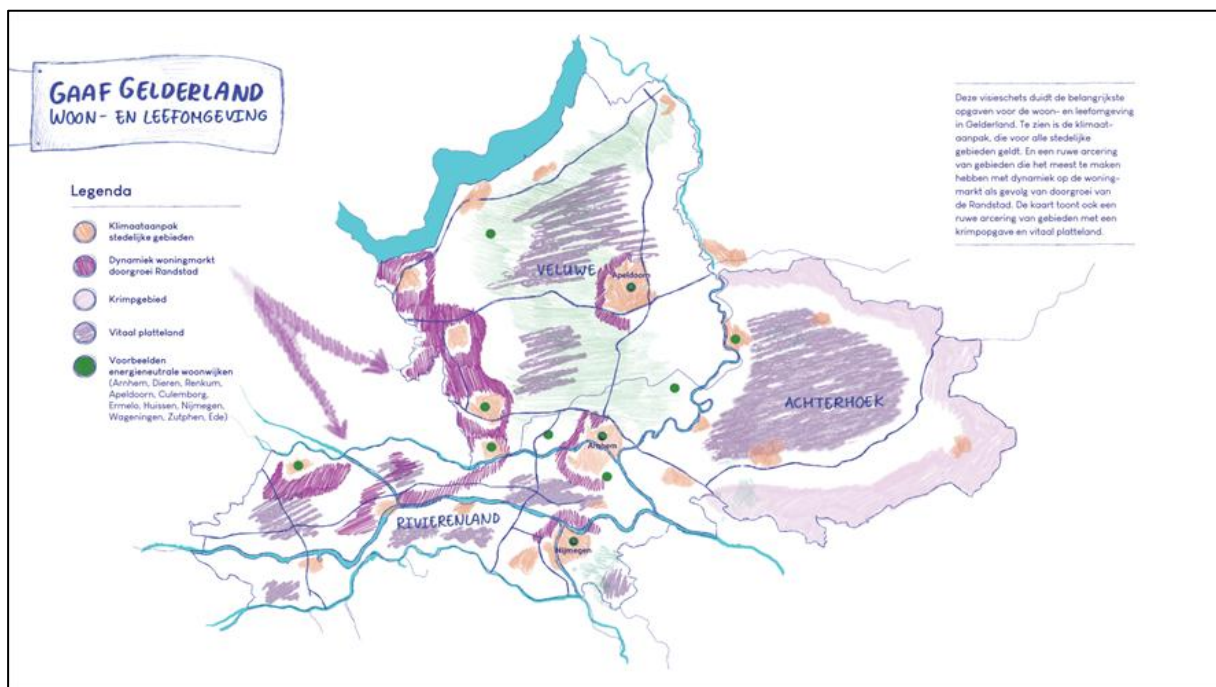
De dynamiek op de woningmarkt is groot, ook als gevolg van ontwikkelingen in de Randstad. Het grootste deel van de woningen die we in 2050 in Gelderland nodig hebben, staat er al. Maar deze woningen zijn niet klaar voor de toekomst en moeten aangepast of vervangen worden. Voor ons staat een goede balans tussen de vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën voorop, ook voor specifieke doelgroepen.

Ambitie:

- Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. We benutten de bestaande bebouwde omgeving optimaal met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen.
- Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas.
- Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal.

Aanpak:

- We gaan in gesprek met de Gelderse regio's en maken regionale afspraken over een goede balans tussen de vraag en het aanbod van woningen. We hebben specifieke aandacht voor de gemeentegrens overstijgende woonvraagstukken.
- We stimuleren innovaties in woonwijken op het vlak van duurzaamheid en het omvormen van bestaande gebouwen tot woonruimte.



Figuur 10: Visieschets voor het gesprek over woon- en leefomgeving

De provincie wenst nieuwe woningen zoveel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren. Alleen wanneer er geen andere mogelijkheden zijn, kan er aan de randen van dorpen uitgebreid worden.

Het plangebied is gelegen in een bebouwingslint nabij de kern van het dorp Altforst. Het betreft bovendien een kleinschalige ontwikkeling waarbij alle agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt waarvoor één extra woning wordt toegevoegd, waarmee de herkenbaarheid van het bebouwingslint wordt versterkt.

Voor de beoogde ontwikkeling is met name de ambitie voor de woon- en leefomgeving van toepassing. De provincie streeft naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen. Daarbij zijn de volgende ambities opgesteld:

- Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. We benutten de bestaande bebouwde omgeving optimaal met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen.
- Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas.
- Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal.

Met de voorliggende wijziging van het tijdelijk omgevingsplan wordt de functie 'Agrarisch-Oeverwal' gewijzigd naar 'Wonen' waarbij één extra woning wordt toegevoegd in de vorm van een schuurwoning op de saneringslocatie in het lint van de Woerdsestraat. De nieuwe woning wordt energiezuinig en aardgasloos uitgevoerd. Bovendien voorziet dit initiatief in woningen die duurzaam en levensloopbestendig gerealiseerd worden en een bijdrage kunnen leveren aan de woningvoorraad geschikt voor doelgroepen als empty-nesters (op zichzelf staand of via doorstroming). Hetgeen dat past in de aanpak van de Omgevingsvisie. Uiteraard wordt de doelgroep gezinshuishouden niet uitgesloten voor een dergelijke locatie en kan hier juist een versterking betekenen van de lokale leefbaarheid. De beoogde ontwikkeling is daarmee passend binnen de ambities van de provincie wat betreft woningbouw.

Voor het plangebied zijn de themakaarten 'Ruimtelijk beleid' en 'Waterbeleid' van toepassing. Deze hebben verder geen invloed op het beoogde plan. Het voorliggende bestemmingsplan past de binnen beleidskaders van de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

Geconcludeerd kan worden dat onderhavig plan in lijn is met de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

3.2.2 Omgevingsverordening

De Omgevingswet en de omgevingsvisie vragen om een nieuwe omgevingsverordening die helemaal voldoet aan de eisen, taal en bedoelingen van de Omgevingswet. Daarom heeft de provincie de omgevingsverordening in 2021 vernieuwd. In deze verordening staan regels over hoe er met de buitenruimte en leefomgeving omgegaan moet worden. Aan die regels moet iedereen zich houden. Deze verordening gaat in op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt. Op het moment van beschrijven is er met de meest recente omgevingsverordening gewerkt, deze is op 14 januari 2023 gepubliceerd en is per 1 januari 2024 in werking getreden.

Ten aanzien van de nieuwe woning is in artikel 2.2 van de omgevingsverordening opgenomen dat een bestemmingsplan uitsluitend een nieuwe woning mogelijk maakt naast de bestaande woning als die ontwikkeling past binnen de volgende punten:

- a. Er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;

Uit de beschrijving in paragraaf 3.1.3 blijkt dat er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

- b. De ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;

Vanuit zowel de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' als de 'Omgevingsverordening Gelderland' wordt de ontwikkeling als passend gezien voor de omgeving.

- c. Er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling, en

Gezien het feit dat voorafgaand aan onderhavige onderbouwing een principeverzoek is gegaan, heeft er reeds regionaal afstemming plaats gevonden. Zowel de gemeente als omgevingsdienst

heeft aangegeven dat, mits er rekening wordt gehouden met de gemaakte opmerkingen/adviezen, ze positief tegenover de voorgenomen ontwikkeling staan.

d. Gedeputeerde Staten stemmen in met deze ontwikkeling.

Op basis van de bestaande regionale afspraken uit 2016 en de in 2016 en 2018 gereserveerde aantallen, is er in de dorpen Boven-Leeuwen, Dreumel en Wamel nog behoefte aan woningen.

3.2.3 Actualisatieplan-8-Omgevingsverordening

Op 15 april 2021 heeft de provincie Gelderland het Actualisatieplan 8 Omgevingsverordening vastgesteld. Hierin zijn de volgende thema's nader uitgewerkt:

- Themakaart 1 nvt
- Themakaart 2 verbod glastuinbouw
- Themakaart 3 geen primair gebied robuuste natuur
- Themakaart 4
- Technische wijzigingen 1
- Technische wijzigingen 2 thema water, waterkering

De projectlocatie Woerdsestraat 2 te Altforst belemmert provinciale doelen in het kader van Waterbeleid en Natuur en Landschap niet.



Figuur 11 Waterthema's:



Figuur 12: thema's Natuur

Conclusie

Op basis van zowel de omgevingsvisie als de omgevingsverordening past de voorgenomen ontwikkeling binnen de beleidskaders en wordt in bepaalde mate zelfs gestimuleerd. De provinciale beleidskaders vormen in deze geen belemmering voor realisatie van het project.

3.2.4 Omgevingswaarden

Een omgevingswaarde is een meetbare eigenschap over de staat of kwaliteit van de leefomgeving. Omgevingswaarden zijn maatstaven voor de fysieke leefomgeving voor:

- De gewenste staat of kwaliteit op een bepaald moment op een bepaalde plaats;
- De toelaatbare belasting door activiteiten;
- De toelaatbare concentratie of depositie van stoffen.

De omgevingswaarde moet worden uitgedrukt in meetbare of berekenbare eenheden of anderszins in objectieve termen. Luchtkwaliteit, de kwaliteit van oppervlaktewater, grondwater en zwemwater zijn enkele landelijke omgevingswaarden. Ook op provinciaal en gemeentelijk niveau zijn omgevingswaarden te stellen.

De Omgevingswet schrijft voor dat in ieder geval voor de onderwerpen luchtkwaliteit, waterkwaliteit, zwemwaterkwaliteit en waterveiligheid per AMvB omgevingswaarden moeten worden vastgesteld. In het Besluit kwaliteit leefomgeving wordt in hoofdstuk 2 aan deze verplichting voldaan door het implementeren van de toepasselijke Europese richtlijnen, te weten: de Richtlijn luchtkwaliteit, Kaderrichtlijn water, Grondwaterrichtlijn, Richtlijn prioritaire stoffen en de Zwemwaterrichtlijn.

De ontwikkelingen op de locatie Woerdsestraat 2 te Altforst, functiewijziging van 'Agrarisch-Oeverwal' naar 'Wonen' in combinatie met de toevoeging van één woning na sloop van alle agrarische bedrijfsgebouwen, hebben geen betrekking op de veiligheid van waterkeringen, de kwaliteit van de

buitenlucht, waterkwaliteit, of kwaliteit van de zwemlocatie. Uit hoofdstuk 4 blijkt dat aan de omgevingswaarden voor lucht- en waterkwaliteit wordt voldaan.

De Omgevingswet verplicht de provincie tot de vaststelling van omgevingswaarden voor waterveiligheid, wateroverlast en geluid langs provinciale wegen in de vorm van een geluidproductieplafond.

De woonfunctie(s) op de Woerdsestraat 2 hebben geen betrekking op de waterveiligheid, wateroverlast en geluid langs de provinciale weg. Het plan staat de omgevingswaarden niet in de weg.

Decentrale overheden mogen omgevingswaarden ook op eigen initiatief opstellen, zodat zij lokale of regionale kwaliteitsambities kunnen realiseren. De omgevingswaarde moet dan wel bijdragen aan het doel van de Omgevingswet. Deze op eigen initiatief opgestelde omgevingswaarden mogen niet ruimer zijn dan de verplichte omgevingswaarden. Een omgevingswaarde hoeft niet het gehele ruimtelijke gebied (territorium) van het bestuursorgaan te bestrijken, men kan ook regionaal of lokaal differentiëren.

Omgevingswaarden van gemeenten zijn te vinden in Hoofdstuk 2 van het omgevingsplan. Bij het tijdelijke deel van het omgevingsplan, het omgevingsplan van rechtswege, zijn nog geen decentrale omgevingswaarden opgenomen. Gemeenten zijn verplicht om deze in het nieuwe deel voor 1 januari 2030 op te nemen.

3.3 Regionaal beleid

Voor de wijziging van de functie 'Agrarisch-Oeverwal' naar 'Wonen' gelden geen regionale beleidskaders.

Conclusie

De activiteit past binnen de regionale doelstellingen en het regionale beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Algemeen

In de omgevingswet wordt de structuurvisie vervangen door de omgevingsvisie. Hieruit volgen programma's als instrument waarin wordt uitgewerkt hoe te kunnen voldoen aan een of meer omgevingswaarden, of het bereiken van een of meer andere doelstellingen voor de fysieke leefomgeving. Uit de Omgevingswet volgt dat het beleid en de maatregelen moeten zien op een of meer onderdelen van de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat het programma een sectoraal, gebiedsgericht of themagericht karakter kan hebben en verschillende aspecten van de fysieke leefomgeving kan bevatten.

Omgevingsvisie

Met de omgevingsvisie wordt men uitgenodigd om met ideeën en voorstellen te komen die goed zijn voor de gemeente West Maas en Waal. Plannen die het leven, ondernemen en het verblijven in onze gemeente aantrekkelijker maken. De omgevingsvisie nodigt uit, inspireert en geeft de kaders om ontwikkelingen aan te pakken. Ook is de omgevingsvisie bedoeld om plannen uit de samenleving, die niet passen in het omgevingsplan, af te wegen. Het plan of initiatief moet daarbij bijdragen aan de

kwaliteit en ambities voor de gemeente West Maas en Waal. Inwoners en ondernemers vinden in de omgevingsvisie wat op hoofdlijnen de ontwikkelingsmogelijkheden zijn in de gebieden en rond thema's.

Programma's

In de 'Programma's' kunnen belangrijke verbindingen worden gelegd met de andere kerninstrumenten in de beleidscyclus van de gemeente. Een programma geeft aan hoe een gemeente de omgevingsvisie of onderdelen daarvan wil realiseren. Het kan bijvoorbeeld gericht zijn op een beleidsthema zoals een woonvisie, dorpenvisie, Handreiking hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied (VAB) etc.

Op basis van artikel 3.5 van de Omgevingswet bevat een programma voor één of meer onderdelen van de fysieke leefomgeving:

- Een uitwerking van het te voeren beleid voor de ontwikkeling, het gebruik, het beheer, de bescherming of het behoud daarvan;
- Maatregelen om aan een of meer omgevingswaarden te voldoen en/of een of meer andere doelstellingen voor de fysieke leefomgeving te bereiken.

Een programma is vooral uitvoeringsgericht; de nadruk ligt op het bereiken van het doel binnen een beheersbare termijn voor het desbetreffende aspect van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Het staat de gemeente vrij om naar behoefte programma's op te stellen voor deze aspecten of voor deelgebieden. Eén van de maatregelen die in een programma kan worden opgenomen, is het sturen op de gewenste kwaliteit van de fysieke leefomgeving door het opnemen van juridische bindende regels in het omgevingsplan.

Het gemeentelijk beleid dat betrekking heeft op het voorliggende initiatief is vastgelegd in de 'Structuurvisie dorpen 2025', het 'Dorpskwaliteitsplan', de 'Woonvisie' en de Handreiking hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied (VAB).

Omgevingsplan Buitengebied

Daarnaast is de ontwikkeling getoetst aan de planregels van het geldende 'tijdelijk' omgevingsplan 'Buitengebied West Maas en Waal'.

3.4.2 omgevingsvisie dorpen 2025

De structuurvisie is erop gericht de ruimtelijke leefbaarheid in de dorpen te behouden en te verbeteren. De structuurvisie moet helderheid verschaffen in het ruimtelijke beleid van de gemeente West Maas en Waal en de wijze waarop zij deze tot uitvoering wil brengen. Dit plan is vanaf dat moment het beleidskader geweest voor ruimtelijke planvorming. Deze helderheid is gewenst voor inwoners en ondernemers, als ook voor andere (semi)overheden en maatschappelijke partners. De verwachte woningbehoefte is zodanig dat deze kan worden opgevangen met kleinschalige ontwikkelingen. De bebouwingslinten geven mogelijkheden voor herontwikkeling en verdichting van erven.

De Omgevingsvisie Dorpen 2025 is door de Raad vastgesteld op 30 april 2015 en omvat de volgende documenten:

- Beleidsdocument
- Uitvoeringsagenda

***Beleidsdocument**

De Structuurvisie dorpen 2025 voor de gemeente West Maas en Waal als uitwerking van de Visie Leefbaarheid Kernen 2030 wordt voor de komende tien jaar aangegeven waarin moet worden geïnvesteerd. De 15 speerpunten uit de Visie Leefbaarheid Kernen 2030 vormen hierbij het uitgangspunt.

Het ruimtelijk beleid voor de gemeente is erop gericht de leefbaarheid in de kernen te behouden en te verbeteren. Dit vraagt om een heldere weergave van het beleid op hoofdlijnen. In dit hoofdstuk wordt dit beleid op de ruimtelijke aspecten beschreven. Voor meer gedetailleerde informatie wordt verwezen naar de onderliggende beleidsdocumenten.

De gemeente West Maas en Waal telt ongeveer 18.400 inwoners. De locatie van de dorpen is direct gerelateerd aan het landschap. Beneden-Leeuwen is de hoofdkern met 6.150 inwoners en ligt op de oeverwal aan de Waalzijde, net als Dreumel, Wamel en Boven-Leeuwen. De Maasdorpen Altforst, Maasbommel, Alphen en Appeltern zijn minder groot dan de Waaldorpen en hebben minder inwoners. Dit wordt mede veroorzaakt door de smallere oeverwal en rivierduin waarop deze dorpen liggen.

Hierbij is in de visie aandacht voor de volgende thema's:

Wonen

Werken

Recreatie en Toerisme

Voorzieningen

Verkeer

Groen, natuur en water

Milieu en veiligheid

Wonen/ Werken/ Recreatie en Toerisme

Door kwalitatieve ontwikkeling van locaties mag het karakter van de landelijke kernen niet verloren gaan. Er moet bij ontwikkelingen zorgvuldig worden omgegaan met cultuurhistorische elementen zoals lintbebouwing, dijkbebouwing en andere bijzondere karakteristieke of monumentale bebouwing en ruimtes. Identiteit bepalende ruimtes, bebouwing en bebouwingsstructuur zorgen voor een verhoogde kwaliteit van de leefomgeving en de openbare ruimte. De locatie bepaalt de bebouwingsvorm en architectonische uitstraling van de woningen.

De locatie is gelegen in het buitengebied en wil middels de sloop van 649 m² vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing (Vab) en ca. 1.000 m² verharding zoals erfverharding en voer-/mestopslagen (zie uitwerking par. 3.4.6) kwalitatief bijdragen aan een verhoogde kwaliteit van de leefomgeving en de openbare ruimte door een passende bebouwingsvorm en architectonische uitstraling van de te bouwen woning.

Zoekgebied nieuwe natuur van 7.300 hectare, voor 5.300 hectare nog te realiseren nieuwe natuur. Een groot deel van de Gelderse natuurgebieden is internationaal beschermd: de Natura 2000-gebieden. Juist in deze gebieden moet de biodiversiteit worden behouden of verbeterd. De provincie geeft in het natuurbeleid prioriteit aan het behalen van de Natura 2000-doelen in de Natura 2000-gebieden. Het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone vervullen daarnaast een belangrijke rol bij het behoud van de biodiversiteit. De Ecologische verbindingzones maken voor een klein deel uit van het Gelders Natuurnetwerk.

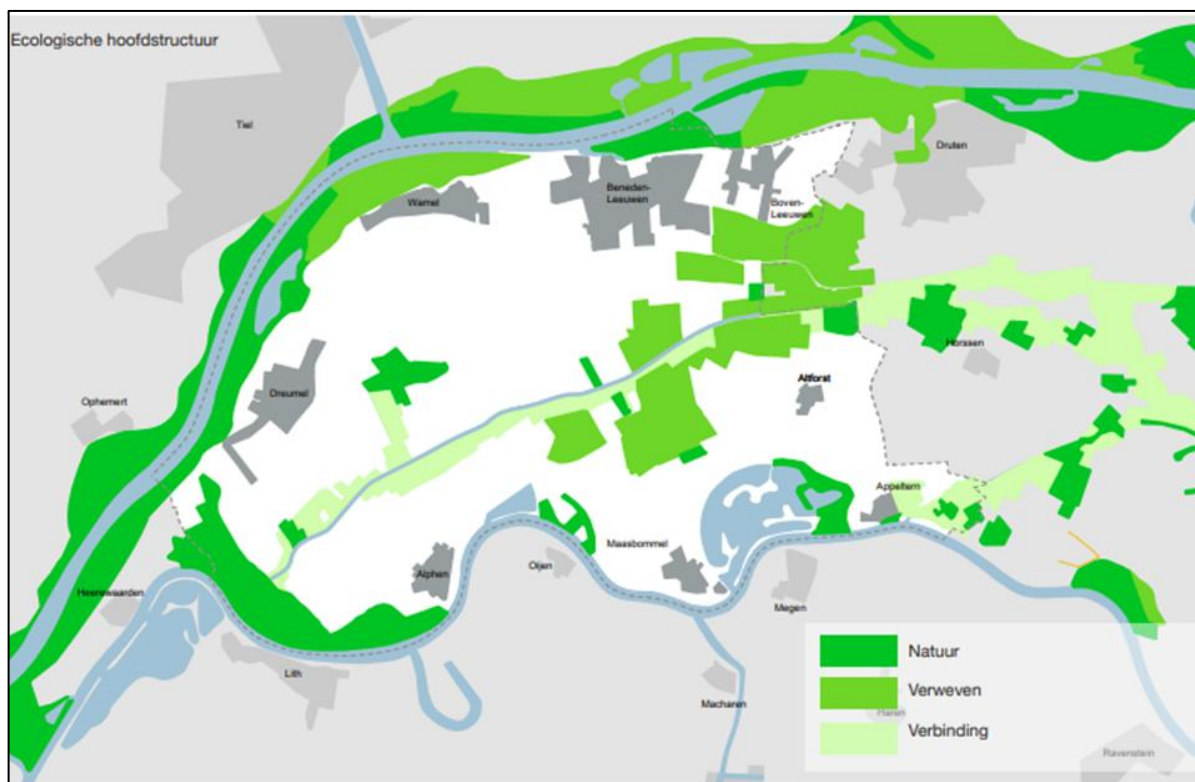
Water.

Waterbeheer is een belangrijk beleidsaspect in de gemeente. Bij de keuze voor ontwikkelingslocaties is als uitgangspunt genomen dat waterhuishoudkundige problemen ter plekke worden opgelost. Water moet zo veel mogelijk zichtbaar in het plangebied worden opgevangen.

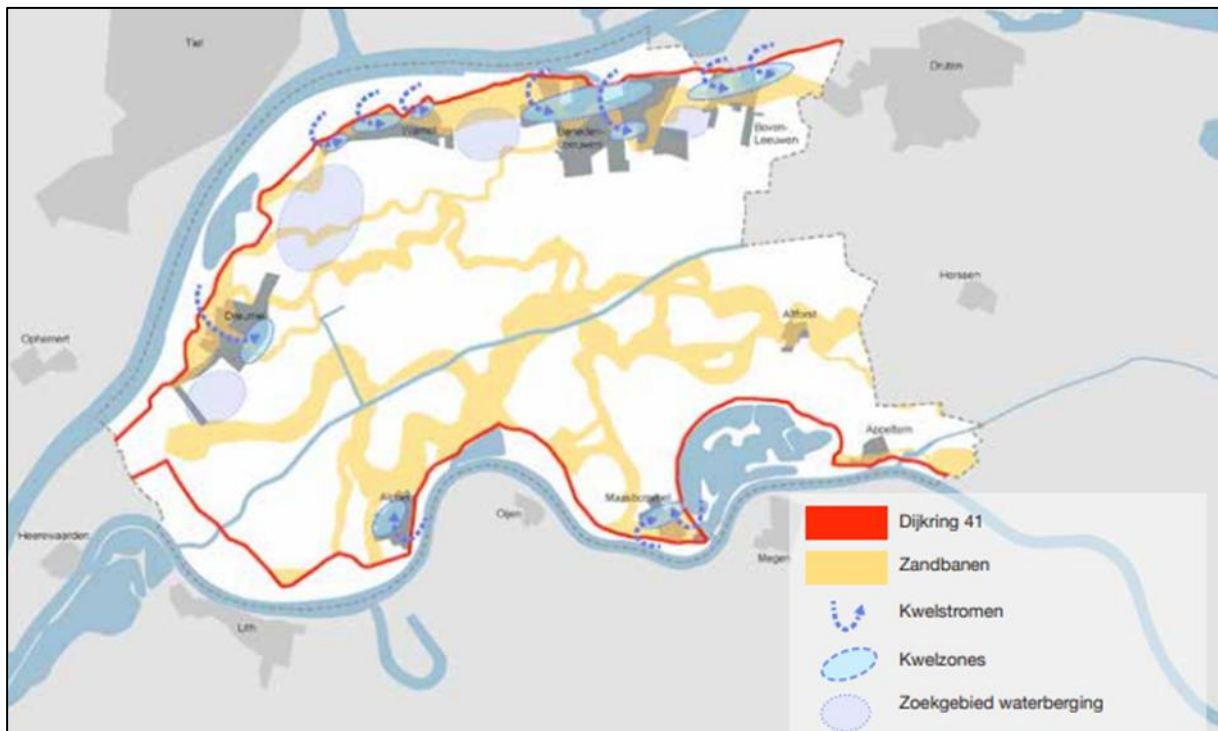
Ten aanzien van preventie zijn strengere normen opgesteld. Hierbij kan de veiligheid worden verbeterd volgens twee scenario's:

1. dijkverhoging;
2. ruimte voor de rivier.

De beoogde locatie is niet gelegen in een gebied waar Groen, Natuur of Water prioriteit heeft.



Figuur 14: thema's Groen, Natuur



Figuur 15: thema Water

Milieu en veiligheid

Eén van de centrale doelstellingen in de structuurvisie is een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en de openbare ruimte. Deze kwaliteit wordt mede bepaald door niet zichtbare invloeden als geluid, geur, fijnstof en veiligheid

Bodem, Geluid, Verkeerslawaaï, Geur, Luchtkwaliteit, Spuitzones (boomgaarden), Externe veiligheid.

Op de locatie aan de Woerdsestraat 2 is extra aandacht nodig voor de omgekeerde werking als gevolg van de aanwezigheid van niet-agrarische bedrijvigheid in een buitengebied met een gemengde functie.

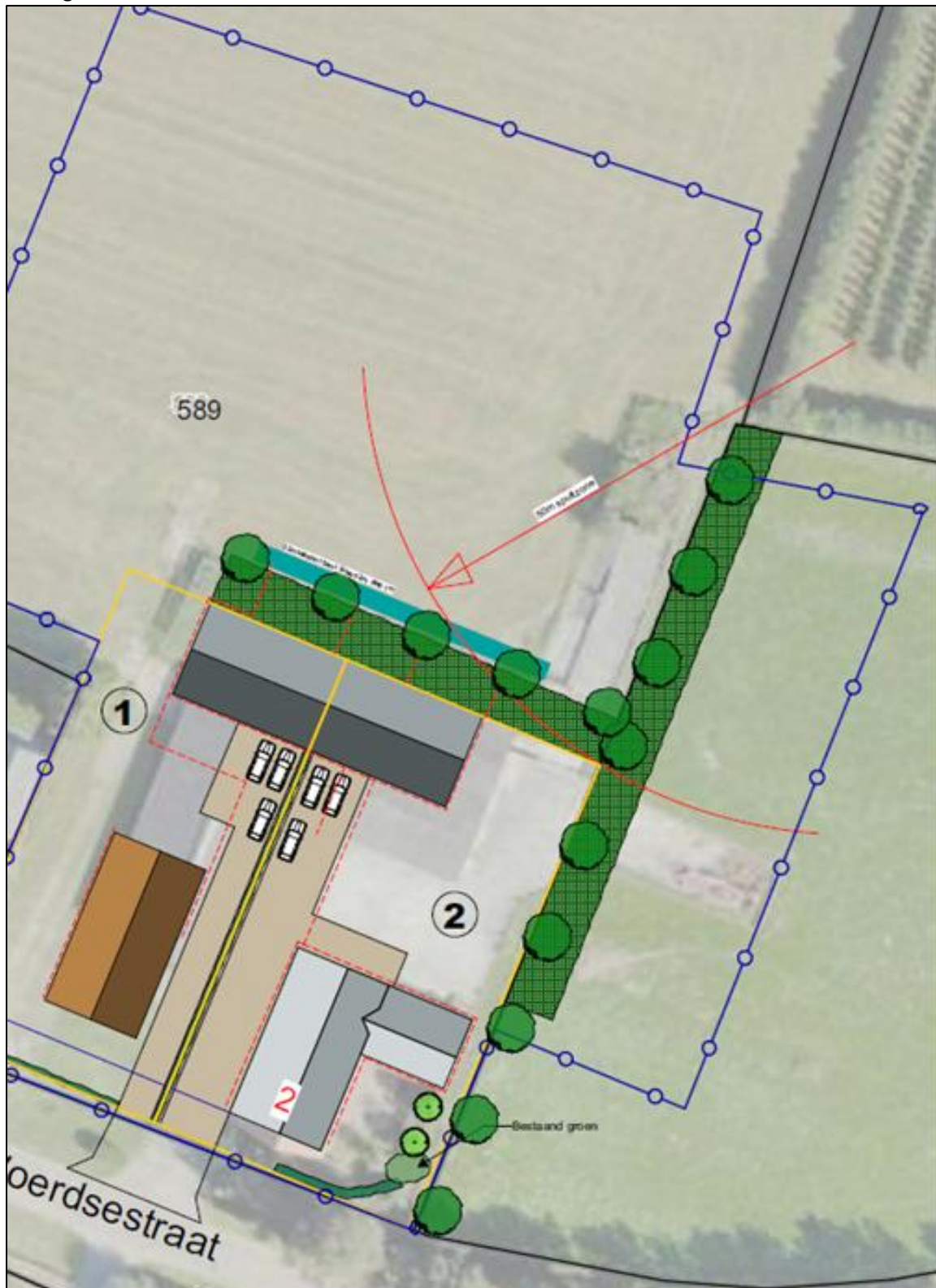
Ten opzichte van de kleinschalige bedrijvigheid, milieucategorie 2, betreft de enkelbestemmingen 'bedrijf' volstaat in een gemengd gebied een afstand van 10 meter tot de inrichting/ 30 meter tot de bedrijfsgebouwen op basis van de richtlijn 'bedrijven en milieuzonering'. De feitelijke afstand is ca. 20 meter tot de inrichtingsgrens en 35 meter tot de bedrijfsgebouwen.

Tevens dient rekening te worden gehouden met de verantwoording van de volksgezondheid in relatie tot de spuitzone van fruit-boomgaarden. Met de afmetingen van het bouwvlakken met de enkelbestemming 'Wonen' is hiermee rekening gehouden. De spuitzone wordt gemeten vanaf de eerste boom die gespoten wordt. De afstand bedraagt exact 50 meter tot de aan de noordzijde gelegen boomgaard.

Conclusie.

Het voorliggende initiatief betreft een kwalitatieve verdichting van het bebouwingslint de Woerdsestraat en de schuurwoning wordt passend bij de omgeving landschappelijk ingepast. De omgevinsvisie biedt dus mogelijkheden voor het verdichten van het bebouwingslint aan de Woerdsestraat in combinatie met de inbreng van ruimtelijke kwaliteit. Gesteld kan worden dat de

voorgenomen ontwikkeling uitwerkingsthema's uit de Structuurvisie van West Maas en Waal niet in de weg staan.



Figuur 16: Spuitzone 50 meter

3.4.3 Omgevingsvisie Buitengebied West Maas en Waal

Als voorbereiding op de Omgevingswet worden alle wetten op het gebied van de fysieke leefomgeving gebundeld, zoals op het gebied van wonen, mobiliteit, milieu, natuur, water en gezondheid.

De 'Omgevingsvisie Buitengebied West Maas en Waal' is een eerste stap op weg naar één strategische, integrale lange termijnvisie voor de gehele fysieke leefomgeving van de gemeente. De omgevingsvisie komt (grotendeels) in de plaats van de Structuurvisie Buitengebied en geldt voor het grondgebied van West Maas en Waal exclusief de kernen (Alphen, Altforst, Appeltern, Beneden-Leeuwen, Boven-Leeuwen, Dreumel, Maasbommel, Wamel) en de recreatieconcentratiegebieden aan de Maas.

Bij nieuwe ruimtelijke plannen en ontwikkelingen werkt de Omgevingsvisie Buitengebied als een toetsings- en afwegingskader. In de omgevingsvisie worden de opgaven en de ambities beschreven die wij in de gemeente willen realiseren. Hierbij wordt bestaand beleid samengevoegd tot één visie.

Structuurvisie Buitengebied 2020

Landschapsontwikkelingsplan 2011

Bestemmingsplan Buitengebied 2014

Agrarische bedrijvigheid

- Handreiking 'hergebruik Vrijgekomen Agrarische Bedrijfsgebouwen in het Buitengebied (VAB)
- Verordening Geurhinder en Veehouderij Gemeente Maas en Waal
- Aanvullende Planregels bestemmingsplan 'Buitengebied West Maas en Waal' en Thematische herziening Agrarische bedrijven 2020'

Natuur en Landschap

- Landschapsontwikkelingsplan (LOP) West Maas en Waal
- Bomenbeleidsplan

Water en Klimaatadaptatie

- Waterplan West Maas en Waal fase 1
- Regionale Adaptatiestrategie

Energietransitie

Gezondheid

Cultuurhistorie

- Kadernota Cultuur 2017-2020
- Erfgoed verordening West Maas en Waal 2013
- Monumentenlijst(en)

UITGANGSPUNTEN

1. In de Omgevingsvisie Buitengebied komen alle beleidsterreinen die betrekking hebben op het buitengebied en een relatie hebben met de fysieke leefomgeving samen. Naast lokale beleidskaders moet in de omgevingsvisie rekening gehouden worden met (boven)regionaal beleid, zoals de Nationale Omgevingsvisie en de Omgevingsvisie van de provincie Gelderland.
2. De Omgevingsvisie wordt via zowel een gebiedsgerichte als een thematische aanpak vormgegeven. De gebiedsgerichte aanpak biedt de mogelijkheid om vanuit kwaliteiten en waarden van gebieden naar de toekomst te kijken en de belangrijkste kansen en opgaven voor de fysieke leefomgeving te benoemen. Zo kan per gebied meer maatwerk worden geleverd. Het buitengebied is opgedeeld in drie deelgebieden:

Komgronden;
Oeverwallen;
Uiterwaarden.

3. Participatie is een belangrijk onderdeel van het proces om te komen tot een Omgevingsvisie Buitengebied. De visie heeft immers betrekking op alle inwoners, ondernemers en gebruikers van het buitengebied van West Maas en Waal.

GEBIEDSTYPEN

Het buitengebied van West Maas en Waal is voor een belangrijk deel gevormd door de invloed van de rivieren op het landschap. Deze invloed heeft geleid tot de herkenbare opdeling in drie deelgebieden:

- Komgronden (inclusief rivierduin bij Altforst);
- Oeverwallen;
- Uiterwaarden.

De driedeling komt terug in de verschillende beleidsstukken, zoals de Structuurvisie Buitengebied 2020, het Landschapsontwikkelingsplan en het bestemmingsplan Buitengebied. De algemene strekking van het beleid voor het buitengebied is dat het onderscheid tussen komgronden, oeverwallen en uiterwaarden behouden moet blijven en waar mogelijk moet worden versterkt om zo de eigenheid en herkenbaarheid van het landschap te bewaren.

De beoogde locatie aan de Woerdsestraat 2 te Altforst is gelegen in het gebiedstype 'Oeverwal'.

De oeverwallen zijn parallel aan de rivieren gelegen. Door hun hogere en droge ligging werd hier al vroeg landbouw bedreven en ontstonden verschillende bebouwingslinten en dorpskernen. Karakteristiek is het kleinschalig halfopen landschap, waar wonen, werken en agrarische activiteiten sterk met elkaar zijn verweven. Het huidige beleid ten aanzien van het landschap is gericht op het handhaven van kleinschalige landschapselementen en het behouden van de groene ruimten tussen de kernen.

Kenmerkend zijn de bosschages, waterpartijen en lanen als onderdeel van (voormalige) kastelen en landgoederen, de oude wielen en kolken die herinneren aan dijkdoorbraken en de vele boomgaarden. De dijken tussen de oeverwallen en de uiterwaarden vormen duidelijk herkenbare lijnen in het

landschap. Ook de relaties met en de zichtlijnen naar het achterliggende landschap van de open komgronden zijn belangrijke kenmerken van de oeverwallen.

THEMA'S OEVERWALLEN:

Agrarische bedrijvigheid

De oeverwallen vormen een kleinschalig halfopen landschap, waar wonen, werken en agrarische activiteiten sterk met elkaar zijn verweven. De economische betekenis van het gebied is groot, maar de ruimte voor schaalvergroting is beperkt. Op de oeverwallen liggen veel (fruit)boomgaarden. Naast richtlijnen voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven is functieverandering van 'Agrarisch-Oeverwal' naar 'Wonen', 'Niet-Agrarisch bedrijf', 'Landschapselement' onder voorwaarden mogelijk.

Desalniettemin stoppen steeds meer agrariërs met hun bedrijfsvoering al dan niet ondersteund door stimuleringsregelingen van de overheid. Op een deel van de vrijkomende erven vindt er verandering in bebouwing, ander gebruik van gebouwen en/of inrichting van het erf (erftransformatie) plaats. Op locaties van voormalige agrarische bedrijven worden andere functies ('Wonen' of het vestigen van een niet-agrarisch bedrijf) steeds meer gezien als een kans om de leefbaarheid in het landelijk gebied te behouden of versterken. Kansen voor herbestemming zijn afhankelijk van diverse factoren, zoals de ligging van de locatie (bijvoorbeeld ten opzichte van woonkernen, naburige agrarische bedrijven en natuurgebieden) en de aard en omvang van gebouwen op het erf. De nieuwe functies moeten de ruimtelijke kwaliteit verder versterken en de kleinschaligheid van het landschap respecteren en ondersteunen.

Op de oeverwallen moet er zorgvuldig gekeken worden naar de invulling van het beleid op het gebied van nevenfuncties dan wel volledige functieverandering. De gemeenteraad zal aanvullend beleid vaststellen voor nevenfuncties bij een agrarisch bedrijf en locaties van vrijkomende agrarische bebouwing.

Natuur en Landschap

Het landschapsbeleid op de oeverwallen is gericht op het behouden van groene geleidingszones tussen de kernen (zodat dorpskernen niet aan elkaar groeien), het aanleggen van erfbeplantingen en het handhaven van kleinschalige landschapselementen. Deze kleinschalige landschapselementen dragen bij aan een groen raamwerk op de oeverwallen voor een beter ecologisch functioneren. De wielen en kolken spelen daarin eveneens een belangrijke rol. Het mozaïekachtige karakter, de afwisseling van verschillende functies, zoals open weides, boomgaarden, wielen en bebouwing, vormen de basis voor de toekomstige ontwikkelingen.

Landschappelijke waarden moeten behouden blijven en waar mogelijk versterkt. Dit betekent niet dat de oeverwallen op slot zitten. Het landschap moet mede worden ingezet om verrommeling te voorkomen. Het meer kleinschalige halfopen landschap van de oeverwallen, waarbij wonen, werken en agrarische activiteiten sterk met elkaar zijn verweven, biedt beperkt ruimte voor schaalvergroting. Functiemenging is op de oeverwallen toegestaan, omdat het de bestaande karakteristiek van de oeverwallen versterkt. Verder biedt functiemenging extra ontwikkelingsmogelijkheden, naast de mogelijkheden van het functieveranderingsbeleid voor vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied (VAB).

We vinden het, zeker ook in het kader van het behoud, herstel en versterken van de biodiversiteit, van belang dat op de oeverwallen zoveel mogelijk kleinschalige landschapselementen, zoals elzensingels,

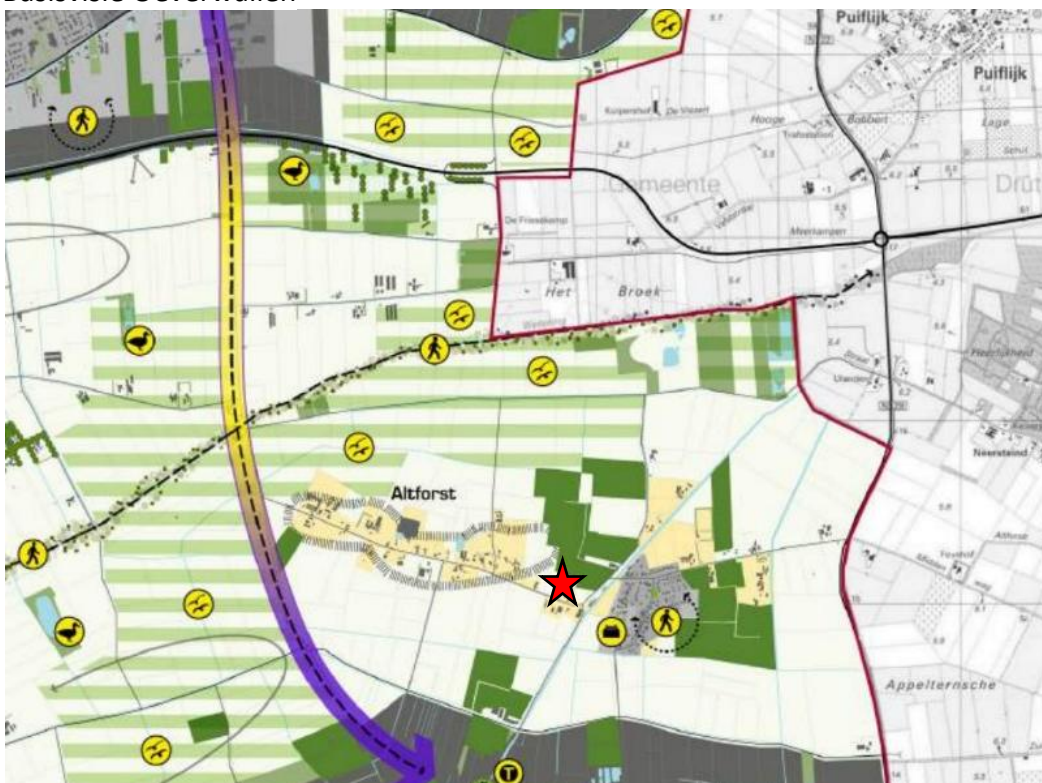
houtwallen, hagen en heggen worden behouden. Deze elementen hebben ook een belangrijke functie voor de ecologische verbinding vanuit de uiterwaarden naar de komgronden.

LANDSCHAPSONTWIKKELINGSVISIE (LOP 2020)

In het LOP wordt uitwerking gegeven aan deze basisvisie die in - zet op het behouden, versterken en ontwikkelen van de landschappelijke verscheidenheid tussen de drie karakteristieke landschappelijke eenheden van het buitengebied, te weten: de uiterwaarden, de kom en de oeverwallen. De basisvisie gaat in op de uitgangspunten, maat - regelen en spelregels die betrekking hebben op het behouden en versterken van de karakteristieke land - schappelijke structuren. Per landschapstype wordt aangegeven op welke wijze erven moeten worden in - gepast. Daarnaast is voor een aantal opgaven in het buitengebied een zogenaamde handreiking opgesteld. Specifieke spelregels en maatregelen zijn opgesteld voor de volgende handreikingen:

- Landschappelijke versterking en inpassing erven;
- Zoekzones landschappelijke versterking en kern - randen;
- Waterberging; versterken natuurwaarden;
- Vergroten recreatieve beleefbaarheid.

Basisvisie Oeverwallen



Figuur 17: Visie Oeverwallen

Conclusie.

Om verrommeling in het buitengebied te voorkomen wordt gemotiveerd, in afwijking van de kaders van de 'Handreiking hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied (VAB)', medewerking verleend aan een passende herbestemming van de bestemming 'Agrarisch-Oeverwal'

naar twee bestemmingsvlakken met elk de bestemming 'Wonen' (bestaande woning Woerdsestraat 2 en één nieuwe woning).

De bestaande infrastructuur biedt mogelijkheden een 'rood-voor-rood' woning toe te voegen, nabij bestaande woningen en kleinschalige bedrijvigheid. De hogere en droge ligging (zandrug) is uitermate geschikt voor de woonfunctie.

3.4.4 Dorpskwaliteitsplan

Het dorpskwaliteitsplan geeft randvoorwaarden en spelregels voor nieuwe ontwikkelingen in de dorpen. In dit geval voor de in de structuurvisie aangegeven mogelijkheden voor herontwikkeling en verdichting van erven langs de linten. De Woerdsestraat is één van de bebouwingslinten West Maas en Waal met een landelijk karakter. De spelregels voor ontwikkelingen langs bebouwingslinten zijn voor het voorliggende initiatief ondervangen in het plan. In het dorpspaspoort zijn de volgende spelregels opgesteld voor woningbouwontwikkelingen langs de bebouwingslinten:

- 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 dorpsse 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 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 hoofd woning heeft de uitstraling van 'bijgebouwen', bijvoorbeeld schuurwoningen.

Notitie voorwaarden voor het bouwen in de ontwikkelingslinten op bestaande erven, d.d. 27 januari 2020.

Waar het gaat om het splitsen van een kavel om een woning toe te voegen aan een bestaand bebouwingslint zijn aanvullende regels van toepassing. Het toevoegen van woningen aan een bestaand kavel is altijd maatwerk. Deze ontwikkelingen zijn goed voorstelbaar in situaties waar bestaande leegstaande, meestal agrarische, bebouwing een nieuwe bestemming krijgt of wordt vervangen. Dit kan vaak worden aangemerkt als het oplossen van een ruimtelijk probleem.

In de overige gevallen dient te worden voorkomen dat er een grote verdichting in de bestaande bebouwing ontstaat door het toevoegen van een tweede lint van vrijstaande woningen, met een eigen erf achter de bestaande erven. De volgende aanvullende voorwaarden zijn opgesteld om dit te voorkomen:

- 1 Er is sprake van een duidelijke hiërarchie tussen het hoofdgebouw (de bestaande woning) en de tweede woning op het erf. De tweede woning dient te worden beschouwd als een bijgebouw van de bestaande woning in de eerste lijn.
- 2 Er dient sprake te zijn van één erf, met één ontsluitingsweg, de tweede woning wordt vanaf het bestaande erf ontsloten (erfdienstbaarheid).

- 3 De buitenruimte van de tweede woning is onderdeel van het bestaande erf, er dienen geen erfafscheidingen op het erf te worden aangebracht tussen de bestaande woning en de tweede woning.
- 4 De tweede woning heeft in principe geen separate bijgebouwen. Slechts als de inrichting van het erf het toestaat is een ondergeschikt bijgebouw mogelijk, mits deze past in de ruimtelijke samenhang van het gehele erf.
- 5 De tweede woning is zeer terughoudend vormgegeven, de “standaard” schuurwoning/moderne erf woning voldoet hier meestal niet aan omdat deze als een catalogus-woning wordt aangeboden. Er dient sprake te zijn van een specifiek, op het erf afgestemd, ontwerp dat zich in relatie tot het bestaande hoofdgebouw verhoudt als een bijgebouw.
- 6 Er dient rondom de gebouwen op het erf voldoende ruimte te zijn om doorzichten naar het landschap, over en langs het erf, te behouden.
- 7 Het erf dient voldoende groen te zijn en te blijven. De bestaande woning heeft reeds een voortuin aan de straatzijde. Er dient ruimte te zijn voor het toevoegen van een groene ruimte en beplanting op het achtererf en voor het maken of versterken van groene erfafscheidingen langs het erf als geheel.

Planspecifiek: visie op deze ontwikkeling

De huidige situering van de woning, oprit en kavelindeling is in nauw overleg en afstemming met de stedenbouwkundige tot stand gekomen. Er is bewust gekozen voor deze opzet, passend binnen de ruimtelijke uitgangspunten en gewenste kwaliteit van het erf, verwijzend naar de uitgangspunten volgend uit het dorpspaspoort.

Het inrichtingsplan met de nieuwe schuurwoning zoals opgenomen in het plan behoudt maximale ruimte voor een tuin langs en achter de schuurwoning. Het plan voorziet in een achtertuintje van ca. 25 meter diep waarop tevens het bijgebouw is voorzien. Door de schuurwoning nog verder naar achter te situeren wordt de tuin voor een vrijstaande woning onevenredig beperkt. De tuin kan niet verder naar achter daar rekening gehouden is met een spuitzone contour van 50 meter ten opzichte van achterliggende fruitboomgaard.

Stedenbouwkundig wordt benadrukt dat de nieuwe woning naar achteren wordt gepositioneerd en moet worden uitgevoerd als schuurwoning. Dit om de uitstraling van één erf (hoofdgebouw = huidige woning met bijbehorend ‘bijgebouw’ = nieuwe schuurwoning) te behouden. Het nieuwe erf wordt middels één inrit ontsloten die gelegen is op de huidige locatie en in het nieuwe inrichtingsplan gelegen is tussen de twee woningen. Het realiseren van een entree links van de nieuwe woning is vanuit stedenbouwkundige visie niet wenselijk.

Als onderdeel van het bebouwingslint de Woerdsestraat moeten de beoogde woningen structuur ondersteunend zijn, overeenkomstig met de randvoorwaarden en spelregels uit het dorpskwaliteitsplan/ dorpspaspoort. De opzet van het voorliggende plan is hierop geënt en wordt op onderstaande figuur 18 en bijlage 1 weergegeven.

Stedenbouwkundig blijven de kenmerken van een voormalig boerenerf herkenbaar als één erf. Naast de bestaande woning wordt een tweede woning gerealiseerd in de vorm van een schuurwoning die haaks met de voorgevel op de weg georiënteerd achter de rooilijn ten opzichte van de naastgelegen woningen gesitueerd zodat de bebouwing opgaat in het beeld dat kenmerkend is voor deze locatie. Het nieuwe erf bestaande uit twee woningen en wordt ontsloten via één oprit.

De ontwikkeling past binnen voorwaarden voor het bouwen in de ontwikkelingslinten op bestaande erven, notitie d.d. 27 januari 2020.

- 1 Er is sprake van een duidelijke hiërarchie tussen het hoofdgebouw (de bestaande woning) en de tweede woning op het erf. De tweede woning dient te worden beschouwd als een bijgebouw van de bestaande woning in de eerste lijn.

Doordat de nieuwe woning als schuurwoning, haaks op de weg wordt georiënteerd op ten minste 5 meter achter de rooilijn ten opzichte van de naastgelegen woningen gesitueerd, is sprake van een duidelijke hiërarchie tussen het hoofdgebouw (de bestaande woning) en de tweede woning op het erf. Hierdoor blijft stedenbouwkundig het beeld behouden van een hoofdgebouw (de bestaande woning) en de tweede woning op het erf dat worden beschouwd als een bijgebouw van de bestaande woning in de eerste lijn.

In de planregels oriëntatie van een schuurwoning op ten tenminste 5 meter achter de rooilijn geborgd.

- 2 Er dient sprake te zijn van één erf, met één ontsluitingsweg, de tweede woning wordt vanaf het bestaande erf ontsloten.

Het nieuwe 'erf' wordt ontsloten via één inrit waarvoor de bestaande inrit wordt verbreed naar 10 à 12 meter zodat de twee bouwpercelen privaatrechtelijk ontsloten kunnen worden.

- 3 De buitenruimte van de tweede woning is onderdeel van het bestaande erf, er dienen geen erfafscheidingen op het erf te worden aangebracht tussen de bestaande woning en de tweede woning.

De buitenruimte van de tweede woning (schuurwoning) is onderdeel van het oorspronkelijke bestaande erf (zie onderstaande foto). Pas 1 meter achter de voorgevel van de schuurwoning wordt een erfafscheiding op het erf aangebracht tussen de bestaande woning en de tweede woning.



- 4 De tweede woning heeft in principe geen separate bijgebouwen. Slechts als de inrichting van het erf het toestaat is een ondergeschikt bijgebouw mogelijk, mits deze past in de ruimtelijke samenhang van het gehele erf.

De ruimtelijke samenhang van het gehele erf laat een bijgebouw toe bij de nieuwe schuurwoning, achter in het achtererfgebied. De omvang is beperkt tot het vergunningvrije-planologische regime (maximaal 150 m² - maximaal 5 meter bouwhoogte) en wordt daarmee stedenbouwkundig ondergeschikt ingepast.

- 5 De tweede woning is zeer terughoudend vormgegeven, de "standaard" schuurwoning/moderne erf woning voldoet hier meestal niet aan omdat deze als een catalogus-woning wordt aangeboden.

Er dient sprake te zijn van een specifiek, op het erf afgestemd, ontwerp dat zich in relatie tot het bestaande hoofdgebouw verhoudt als een bijgebouw.

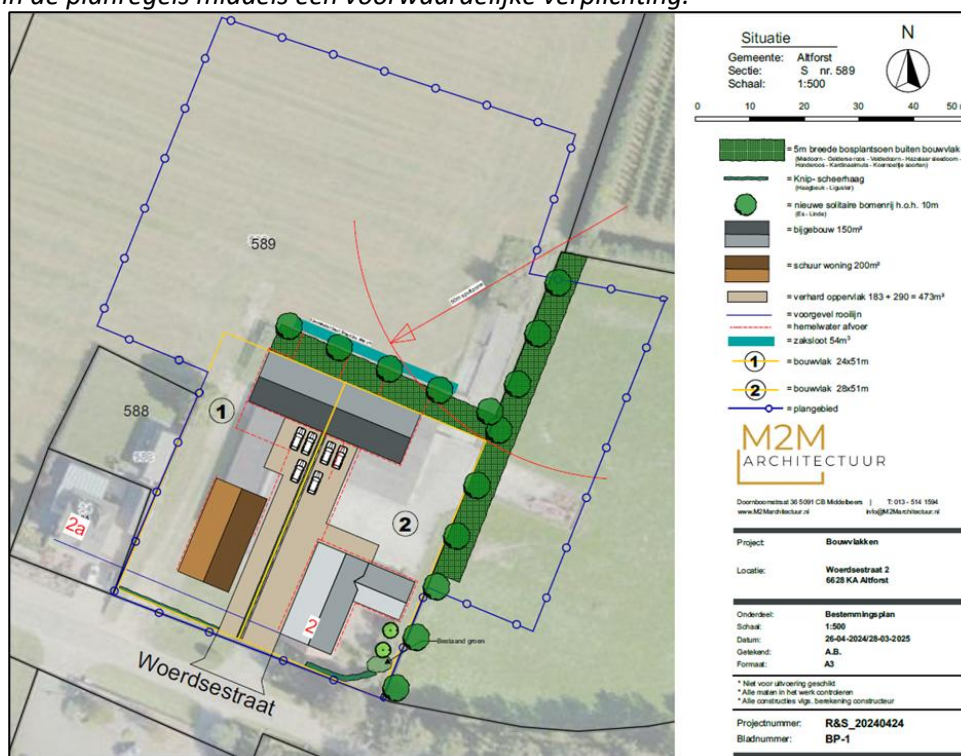
De huidige woning heeft een goothoogte van ca. 6 en een bouwhoogte van ca. 9 meter. Op basis van de bouwregels zijn de bouwregels aangepast is een schuurwoning toegestaan met een lagere goothoogte tot maximaal 4 meter en een bouwhoogte van maximaal 8 meter

- 6 Er dient rondom de gebouwen op het erf voldoende ruimte te zijn om doorzichten naar het landschap, over en langs het erf, te behouden.

De schuurwoning en bijgebouw worden op tenminste 6 meter afstand gerealiseerd van de zijdelingse perceelgrens met de woning Woerdsestraat 2a (perceelnr. 588). Hierdoor wordt een vrije doorkijk naar het landschap over het erf behouden.

- 7 Het erf dient voldoende groen te zijn en te blijven. De bestaande woning heeft reeds een voortuin aan de straatzijde. Er dient ruimte te zijn voor het toevoegen van een groene ruimte en beplanting op het achterterf en voor het maken of versterken van groene erfafscheidingen langs het erf als geheel.

Zowel de bestaande woning als de nieuwe schuurwoning hebben een voortuin aan de straatzijde. Er is tevens voldoende ruimte te zijn voor het toevoegen van een groene ruimte en beplanting op het achterterf en voor het maken of versterken van groene erfafscheidingen langs het erf als geheel, conform inrichtingsplan. De aanleg en het behouden van de landschappelijke inpassing is geborgd in de planregels middels een voorwaardelijke verplichting.



Figuur 18: Beoogde opzet en landschappelijke inpassing/erfinrichtingsplan

Referentiebeelden

Het is belangrijk dat de bouw van de woningen aansluit bij het dorpse karakter. Aansluitend op de uitgangspunten zoals beschreven in het 'dorpspaspoort Altforst' moet het ontwerp en architectuur van de nieuwe woning qua uitstraling en materialisatie passend zijn bij het karakter van Altforst. Dit is beschreven als één à anderhalve bouwlaag met kap, gevels van rode bakstenen en een dak van keramische pannen of riet. Ook een houtenwoning in combinatie met een pannendak is voorstelbaar.

3.4.5 Woonvisie

De woonvisie stelt dat veranderingen in de bevolkingssamenstelling leiden tot een andere vraag naar woningen. Er is minder behoefte aan woningen voor gezinnen en meer behoefte aan woningen die geschikt zijn voor een- en tweepersoonshuishoudens, dus levensloopbestendige woningen. Daarnaast geldt voor nieuwe initiatieven dat de gemeente uitgaat van de juiste woning, op de juiste plaats, op het juiste moment.

Voorliggend initiatief voorziet in de juiste woningen, omdat de woningen duurzaam en levensloopbestendig gerealiseerd worden en een bijdrage kunnen leveren aan de woningvoorraad geschikt voor doelgroepen als senioren/empty-nesters (op zichzelf staand of via doorstroming). Uiteraard wordt de doelgroep gezinshuishoudens niet uitgesloten voor een dergelijke locatie en kan hier juist een versterking betekenen van de lokale leefbaarheid.

De woningen worden op de juiste plaats gerealiseerd, omdat het lint ter hoogte van het plangebied een dichte bebouwingsstructuur kent. Door de beoogde toevoeging van twee woningen komt de bebouwingsdichtheid nadrukkelijker tot uitdrukking, terwijl het achterliggende landschap zichtbaar blijft, vanwege de ruime kavels. Het juiste moment, omdat het gezien de concreetheid van het voorliggende initiatief het realistisch is om te veronderstellen dat een snelle ontwikkeling mogelijk is.

De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan het 'toetsingskader woningbouw 2020', waarin de uitgangspunten uit de woonvisie zijn opgenomen. Op basis van deze toetsing is het voorliggende plan passend bevonden.

3.4.6 Handreiking hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing buitengebied

In januari 2016 is de regionale handreiking "Hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied" opgesteld.

Door hergebruik en functieverandering van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied willen de samenwerkende gemeenten de vitaliteit en de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied behouden en vergroten, zonder daarbij de ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven te beperken.

De regio Rivierenland wordt gekenmerkt door het karakteristieke rivierenlandschap met zijn rivieren, uiterwaarden, dijken, oeverwallen en komgebieden. De oeverwallen zijn landschappelijk relatief besloten gebieden waarvan oudsher de bebouwing geconcentreerd is en waar de meeste dorpen zijn ontstaan. De oeverwallen worden gekenmerkt door een grote verscheidenheid aan kleinschalige woon-, werk en agrarische functies. Wat betreft de agrarische functies gaat het veelal om relatief kleine bedrijven waarvan een groot deel actief is in de fruitteelt.

De verwachting is dat een aanzienlijk aantal agrarische bedrijven op de oeverwallen door hun relatief beperkte omvang de komende tijd de bedrijfsvoering zal beëindigen. Vervangende nieuwbouw in sommige gevallen de voorkeur verdient om de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied te vergroten.

Vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing kan, onder in dit beleidskader uitgewerkte voorwaarden, worden hergebruikt voor woondoeleinden of verscheidene bedrijfsmatige doeleinden. Daarnaast worden mogelijkheden geboden voor sloop van de vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing en vervangende nieuwbouw.

Functieverandering naar 'Wonen':

In ruil voor de sanering van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied worden verruimde mogelijkheden geboden voor de bouw van één nieuwe woning naast de bestaande woning. Door de opbrengsten van een extra bouwkaal in te zetten voor de sloop van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing en landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing denken de samenwerkende gemeenten de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied per saldo te kunnen vergroten

De gemeenten willen vanuit het streven de landschappelijke kwaliteit te vergroten, stimuleren dat deze agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt worden wanneer ze hun agrarische functie hebben verloren. Om dit te stimuleren wordt de mogelijkheid geboden – in ruil voor de sloop van alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen – één of meerdere woningen op te richten. Door de opbrengsten van de extra bouwkaal te gebruiken voor het dekken van de sloopkosten van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing en de kosten van landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing, denken de samenwerkende gemeenten de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied per saldo te kunnen vergroten.

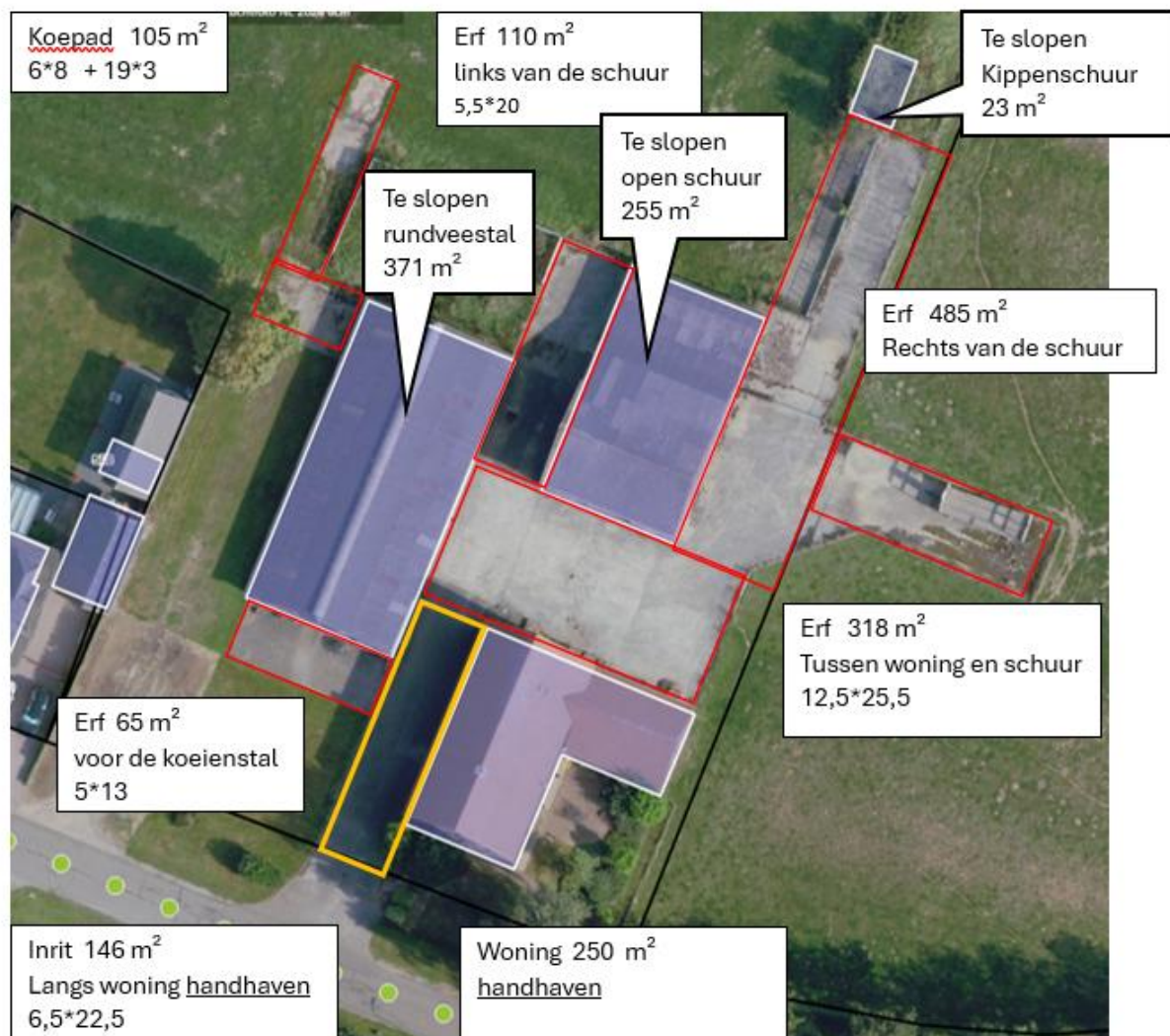
Voor de sloop van ten minste 1.000 m² bedrijfsbebouwing in het buitengebied kan 1 vrijstaande woning worden gebouwd.

Voor de bouw van één nieuwe woning gelden de volgende voorwaarden:

- Alle op het perceel aanwezige voormalige bedrijfsgebouwen, bouwwerken en overige voorzieningen dienen te worden gesloopt/verwijderd, uitgezonderd de hoeveelheid bij recht toegestane bijgebouwen en met uitzondering van monumentale gebouwen of gebouwen die door de gemeente zijn aangemerkt als karakteristiek en/of beeldbepalend.
- Uitgangspunt is dat nieuwbouw plaatsvindt op het perceel waar ook de sloop plaatsvindt. Soms zijn daartoe aantoonbaar geen mogelijkheden of is een andere locatie ruimtelijk gezien een goed alternatief. In deze gevallen kan de nieuwbouw ook op een andere locatie/perceel binnen de gemeente plaatsvinden, mits daarbij een, vanuit het oogpunt van ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit, goed plan wordt overlegd.
- De maximale omvang van de nieuw te bouwen woning(en) wordt door de individuele gemeente bepaald, waarbij kan worden aangesloten op de huidige mogelijkheden voor bestaande woningen zoals die in de omgevingsplannen zijn vastgelegd.
- Een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van de nieuwe woning en de bijgebouwen;
- De nieuw te bouwen woning naast de bestaande woning mag niet leiden tot beperking van de ontwikkelings-mogelijkheden voor omliggende (agrarische) bedrijven. Gemeenten zullen bij het verlenen van goedkeuring aan het oprichten van één nieuwe woning naast de bestaande woning, de belangen die gediend zijn met functieverandering dan ook moeten afwegen tegen de toekomstperspectieven en -plannen van omliggende (agrarische) bedrijven.

Overzicht te slopen voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (excl. bedrijfswoning)

Binnen bovenstaand plangebied wordt 649 m² voormalige agrarische bebouwing gesloopt en wordt ca. 1.000 m² overtollige oppervlakte verharding verwijderd.



Te slopen

Bebouwing:	649 m ²
Rundvee / Schapenstal	
Schuur	
Kippenschuur	
Erfverharding:	1.083 m ²

Figuur 19: Te slopen bebouwing / verharding

FLEXIBILITEIT GRENSWAARDEN

In de Handreiking hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied (VAB). Is een flexibiliteitsbepaling opgenomen voor de grenswaarde van 1.000 m² sloop van bedrijfsgebouwen voor de bouwmogelijkheid van één nieuwe vrijstaande woning. Dit is een gemeentelijke afweging. Op basis van een 'Provinciale Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap' kan de sanering van erfverharding, voer- en mestopslagen ook worden gekwalificeerd ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Conclusie.

De inzet van de vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing - m² van sloop aan de Woerdsestraat 2 te Altforst voldoet niet geheel aan de uitgangspunten van de handreiking "Hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied". Echter naast de sloop van 649 m² bedrijfsgebouwen wordt er ook ca. 1.000 m² erfverharding / voer-/mestplaat verwijderd. Dit geheel draagt bij aan een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, die de bouw van één extra woning rechtvaardigt op basis van de flexibiliteitsregeling in de Handreiking hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied (VAB).

Op basis van de Handreiking hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied (VAB) wordt er in dit plan te weinig gesloopt. Door toch medewerking te verlenen, wijken we af van het beleid. De afwijking kan als volgt worden gemotiveerd:

- Bestuurlijk gewenst.
De sanering van een voormalig agrarische bestemming wordt bestuurlijk als gewenst beschouwd;
- Voor komen van leegstand en verval.
Herbestemming voorkomt verpaupering van oude agrarische gebouwen, wat bijdraagt aan ruimtelijke kwaliteit en veiligheid (voorkomen van ondermijnende criminaliteit);
- Minder overlast.
Het beëindigen van agrarische activiteiten kan leiden tot minder geur, geluid, zwaar verkeer etc;
- Verbetering ruimtelijke kwaliteit.
De aanwezige verharding en bebouwing is omvangrijk. Het verwijderen hiervan draagt bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit mede als gevolg van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- Sloop vrijkomende bebouwing.
Er is sprake van een minimale reductie van bebouwing van 50%;
- Geschiktheid locatie.
De locatie is beperkt in omvang en gezien nabij gelegen niet-agrarische functie niet langer geschikt voor agrarisch gebruik;
- Programma Vitaal Platteland.
Toetsing aan het concept Programma Vitaal Platteland: hierin wordt benoemd dat bij een grote hoeveelheid verharding, de sloop van minder dan 1.000 m² onderbouwd kan worden.

3.4.7 Landschapsonwikkelingsplan West Maas en Waal

De gemeente West Maas en Waal stelt een LOP op, met als doel om in aanvulling op de Structuurvisie Buitengebied 2020 te komen tot concrete handreikingen voor een streekeigen landschappelijke inpassing van bestaande en nieuwe functies, om hiermee de karakteristieke landschappelijke verschillen binnen de gemeente te behouden. Daarnaast heeft het LOP tot doel om handreikingen te geven voor het beheer en ontwikkeling van landschapselementen, zodat deze elementen de verschillende landschappelijke kenmerken versterken en tevens een recreatieve of ecologische functie vertegenwoordigen.

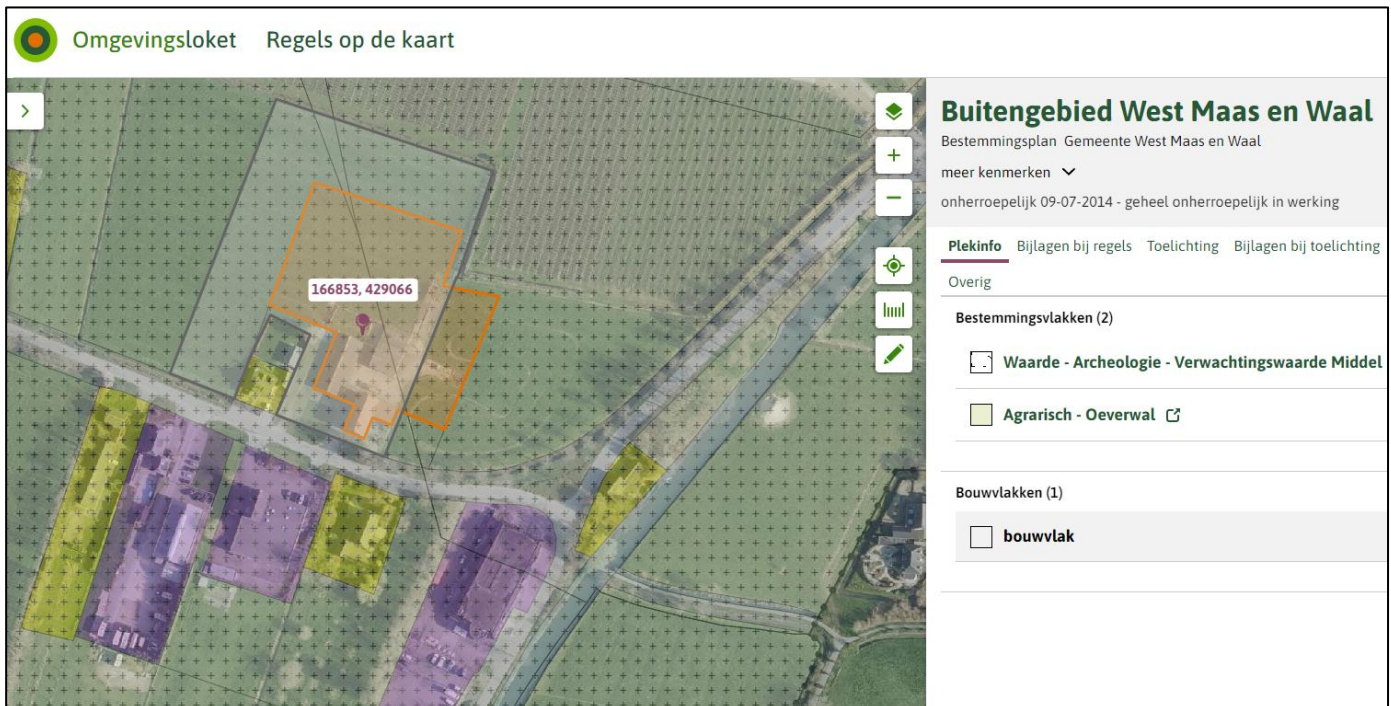
- De handreikingen hebben betrekking op de volgende aspecten:
- Landschappelijke versterking en inpassing erven;
- Zoekzones landschappelijke versterking en kernranden;
- Waterberging;
- Versterken natuurwaarden;
- Vergroten recreatieve beleefbaarheid.

3.4.8 Tijdelijk omgevingsplan Buitengebied West Maas en Waal 2014

Ter plaatse van het perceel kadastraal bekend als Sectie S perceelsnummer 598 te Altforst is het plangebied, volgens het 'tijdelijk' omgevingsplan 'Buitengebied West Maas en Waal 2014', aangeduid met de enkelbestemming 'Agrarisch-Oeverwal'. De op de verbeelding voor 'Agrarisch-Oeverwal' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische doeleinden en grondgebonden en niet-grondgebonden agrarische bedrijven met bijbehorende erven;
- b. glastuinbouwbedrijven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
- c. het behoud, beheer en/of herstel van de landschappelijke en ecologische waarden;
- d. de uitoefening van nevenfuncties bij agrarische bedrijven, als vermeld in bijlage 7 'Toegelaten functies';
- e. het uitoefenen van een beroep aan huis of een bedrijf aan huis waarvoor maximaal 40% van de bestaande gebouwen tot een totale vloeroppervlakte van maximaal 80 m² mag worden ingericht;
- f. ondergeschikte detailhandel in eigen vervaardigde producten en streekgeproduceerde producten;
- g. instandhouding van karakteristieke bebouwingskenmerken en bebouwingselementen van cultuurhistorische waardevolle bebouwing opgenomen op adres in bijlage 5 'Rijksmonumenten' en bijlage 6 'Gemeentelijke monumenten';
- h. extensief recreatief medegebruik;
- i. kleinschalige voorzieningen voor de verkoop van streek geproduceerde (agrarische) producten;
- j. een mestbassin ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - mestbassin';
- k. een waterretentiegebied ter plaatse van de 'specifieke vorm van water - waterretentie';
- l. het behoud en beheer van een wiel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - wiel';
- m. nutsvoorzieningen;
- n. watergangen;

met daarbij behorende gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken.



Figuur 20. Verbeelding huidige bestemming 'Agrarisch-Oeverwal'

Binnen deze bestemming is in artikel 4.8.3 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan Burgemeester en wethouders de bestemming 'Agrarisch-Oeverwal' van een bouwvlak kunnen wijzigen in 'Wonen' indien sprake is van het beëindigen van een agrarisch bedrijf op betreffende locatie onder de volgende voorwaarden:

- a. De regeling voor functieverandering geldt niet alleen voor vrijgekomen legale agrarische bedrijfsgebouwen die minstens vijf jaar rechtmatig in agrarisch gebruik zijn geweest;
- b. Functieverandering mag niet leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende agrarische bedrijven.
- c. Nieuwe bebouwing wordt alleen toegestaan wanneer deze op een goede landschappelijke en stedenbouwkundige wijze kan worden ingepast in het buitengebied. Een goede landschappelijke inpassing door streekeigen beplanting moet zijn gewaarborgd door een door burgemeester en wethouders goedgekeurd inrichtingsplan;
- d. Bebouwing met monumentale of karakteristieke waarde mag volledig worden hergebruikt voor de nieuwe functie;
- e. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- f. De initiatiefnemer heeft bij sloop van (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen de keuze zijn bestaande woning uit te breiden, een extra woning te bouwen of nieuwe bijbehorende bouwwerken op te richten:
 1. Bij sloop van alle agrarische bedrijfsgebouwen mag de (voormalige) bedrijfswoning tot maximaal 1.200 m³ worden uitgebreid. De toegestane inhoud van de uitbreiding is gerelateerd aan de totale oppervlakte van de gesloopte gebouwen, zoals vermeld in onderstaande tabel:

gesloopte oppervlakte bedrijfsgebouwen in m ²	extra uitbreiding woning in m ³
0 -750 m ²	0,5 m ³ per gesloopte m ²
>750 m ²	0,35 m ³ per gesloopte m ²

2. Bij de bouw van een extra woning geldt dat de oppervlakte van één nieuwe woning naast de bestaande woning maximaal 50% bedraagt van de oppervlakte van de gebouwen, die gesloopt mag worden om voor deze regeling in aanmerking te komen. De toegestane inhoud van de extra woning is gerelateerd aan de totale oppervlakte van de gesloopte gebouwen zoals vermeld in onderstaande tabel:

Gesloopte oppervlakte bedrijfsgebouwen in m ²	Volume extra woning in m ³
0-1.000 m ²	Bouw extra woning niet mogelijk
> 1.000 m ²	Bouw woning van maximaal 800 m ³

3. Om bij de bouw van een extra woning voor saldering in aanmerking te komen gelden voor elk van de bij de saldering betrokken percelen de volgende voorwaarden:
- voor elk perceel geldt dat alle vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt met een minimum van 250 m²;
 - de extra woning wordt gerealiseerd daar waar dat uit ruimtelijke oogpunt het meest passend is.
4. Bij sloop van alle vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen mag 60% van de gesloopte oppervlakte als bijbehorend bouwwerk van de bestaande bedrijfswoning worden teruggebouwd onder voorwaarde dat de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken (bestaand en nieuw) maximaal 200 m² bedraagt;
- g. De bestemming 'Agrarisch-Oeverwal' van het bouwvlak vervalt;
- h. De regels van de bestemming 'Wonen' zijn overeenkomstig van toepassing.

Om de ontwikkelingen desondanks ruimtelijk goed te onderbouwen, worden de plannen getoetst aan de beleidskaders van de:

- de Structuurvisie Dorpen 2025
- de Omgevingsvisie Buitengebied West Maas en Waal
- de Handreiking hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied (VAB)

3.4.9 Conclusie gemeentelijke beleidskaders

De functie wijziging van 'Agrarisch-Oeverwal' naar 'Wonen', incl. het toevoegen van een extra woning na gehele sloop van agrarische bedrijfsgebouwen is onder voorwaarden passend in de omgeving, gemotiveerd in afwijking van de beleidsregels.

- a. Nationale energie- en industriestructuren worden niet belemmerd;
- b. De ontwikkeling van stedelijke woongebieden en regionale kernen worden niet belemmerd;
- c. De ontwikkeling geeft invulling aan de versterking van een prettige, gezonde en leefbare omgeving;
- d. De ontwikkeling geeft invulling aan de lokale leefbaarheid middels het toevoegen van een levensloopbestendige woning voor de empty-nesters, doorstromers en een gezinshuishouden;
- e. De ontwikkeling staat grootschalige structuren voor Water(berging), Natuur en Landschap niet in de weg.
- f. Als gevolg van de sloop van ALLE agrarische bedrijfsgebouwen (649 m²) en voorzieningen (ca. 1.000 m²) is de toevoeging van maximaal één woning als schuurwoning, haaks op de weg ten minste 5 meter achter de voorgevellijn van de bestaande woningen, passend in het bestaande lint aan de Woerdsestraat en resulteert een bijdrage aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit waarbij de openheid van het lint en achterliggende landbouwgebied behouden blijft.
- g. De functie wijziging van 'Agrarisch-Oeverwal' naar 'Wonen' voldoet aan de gestelde voorwaarden:
 - Voormalig agrarisch bedrijf vanaf de jaren '50;
 - Functieverandering geen belemmering voor omliggende (agrarische) bedrijven;
 - Goede landschappelijke inpassing (streekeigen beplanting);
 - Nieuwe woning als schuurwoning, tenminste vijf meter achter de voorgevellijn van de bestaande woningen, is stedenbouwkundig inpasbaar in de omgeving van het bestaande lint aan de Woerdsestraat;
 - Behoudt van de bestaande langgevelboerderij Woerdsestraat 2 als woonboerderij met een inhoud maximaal 800 m³ waarvan het achterste deel blijft gelden als bijbehorend bouwwerk en de nieuwe woning op naastgelegen perceel met een inhoud van maximaal 800 m³ met elk een losstaand bijgebouw van 150 m²;
 - Het bouwvlak 'Agrarisch-Oeverwal' wordt doorgehaald;
 - De regels van de bestemming 'Wonen' zijn verder van toepassing;

Woning 1 (nieuw)

Kavel	1.224 m ²
Maximale inhoudsmaat	800 m ³
Maximale goothoogte	5 meter
Maximale bouwhoogte	10 meter
Afstand zijdelingse perceelsgrens	3 meter

Bijgebouw	
Maximale oppervlakte bijgebouw	150 m ²
Maximale goothoogte	3 meter
Maximale bouwhoogte	5 meter

Woning 2 (bestaand)

Kavel	1.428 m ²
Maximale inhoudsmaat	800 m ³
Maximale goothoogte	5 meter
Maximale bouwhoogte	10 meter
Afstand zijdelingse perceelsgrens	3 meter
Bijgebouw	
Maximale oppervlakte bijgebouw	150 m ²
Maximale goothoogte	3 meter
Maximale bouwhoogte	5 meter

Bovenstaande bouwregels worden opgenomen in dit plan, evenals de voorwaardelijke verplichting dat:

- Op de locatie Woerdsestraat 2 dienen ALLE losstaande bedrijfsgebouwen (exclusief de voormalige bedrijfswoning) te worden gesloopt voordat mag worden gestart met de bouw van de nieuwe woning op het perceel naast de woning Woerdsestraat 2 te Altforst;
- Binnen een nader overeen te komen termijn, zie planregels, moet de Landschappelijke inpassing conform landschaps-/erfinrichtingsplan worden aangeplant en in stand worden gehouden.

8 Gevolgen fysieke leefomgeving

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (etfal). De aspecten sluiten aan op en dekken de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 Omgevingswet. De beschrijving wordt per aspect in een aparte paragraaf opgenomen en kan vervolgens in subparagrafen worden onderverdeeld.

In dit hoofdstuk is de verantwoording opgenomen van de beleidskaders en instructieregels van Rijk, provincie en gemeente.

- Waarborgen veiligheid;
- Beschermen van waterbelangen;
- Beschermen van de gezondheid en van het milieu (§ 5.1.4 Bkl). Dit betreft:
 - Kwaliteit van de buitenlucht;
 - Geluid door activiteiten;
 - Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen;
 - Geluid rond luchthavens;
 - Trillingen;
 - Slagschaduw van windturbines;
 - Bodemkwaliteit;
 - Geur.
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;

8.1 Milieueffectrapportage

Wettelijk kader

Onderdeel van de beoordeling of een aanvraag om een Bopa volledig is, is een toets aan de regels over een milieueffectrapportage. Dit gebeurt overeenkomstig paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit.

Of een besluit over een project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project van de initiatiefnemer. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat de omgevingsvergunning. Het betreft dan overigens altijd een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit (of een ontgroningenactiviteit, wateractiviteit e.d.).

Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije m.e.r.-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. We kennen straks dus nog maar één mer-beoordelingsprocedure.

Project-mer-beoordeling

- Artikel Omgevingswet: 16.43 en 16.88 (eerste lid, onder h).
- Artikel Omgevingsbesluit: 11.11. Nadere regels project-mer-beoordeling.

Het bevoegd gezag neemt het resultaat van de beoordeling of sprake is van aanzienlijke milieueffecten, bedoeld in artikel 16.43, tweede lid, van de wet, met de bijbehorende motivering op in het besluit en, voor zover hier sprake van is, in het ontwerp van het besluit (artikel 11.11, lid 2 Omgevingsbesluit)

Motivering van de beslissing (art. 11.11 lid 3 Omgevingsbesluit)

In de motivering van de beslissing wordt in ieder geval verwezen naar:

- a. De relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn; en
- b. Als is beslist dat geen milieueffectrapport moet worden gemaakt:
 1. De kenmerken en maatregelen, bedoeld in artikel 11.10, derde lid, als degene die voornemens is het project uit te voeren deze heeft voorgesteld; en
 2. Het moment waarop die maatregelen moeten zijn gerealiseerd.

Kenmerken en maatregelen als bedoeld in artikel 11.10, lid 3 Ob.

Bij een mededeling als bedoeld in artikel 16.45, eerste lid, van de wet, verstrekt degene die voornemens is het project uit te voeren in ieder geval een beschrijving van:

- a. Het project, met in ieder geval een beschrijving van:
 1. De fysieke kenmerken van het gehele project en, als dat van toepassing is, van sloopactiviteiten;
 2. De locatie van het project, met bijzondere aandacht voor de kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop het project van invloed kan zijn;
- b. De mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project; en
- c. Voor zover er informatie over deze effecten beschikbaar is: de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project ten gevolge van:
 1. De verwachte residuen en emissies en de productie van afvalstoffen; en
 2. Het gebruik van natuurlijke bronnen, waaronder bodem, land, water en biodiversiteit.

Beoordeling

In bijlage D van het Besluit m.e.r. is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Eén van de genoemde activiteiten betreft 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (activiteit D11.2). Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 ha of meer of een aangesloten gebied van 2.000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Omdat het aantal woningen in de toekomstige situatie met maximaal twee wooneenheden toeneemt, is er geen m.e.r.-beoordeling conform het Besluit m.e.r. noodzakelijk. Gelet hierop, wordt geconcludeerd dat de drempelwaarden niet worden overschreden, waardoor in onderhavig plan kan worden volstaan met het uitvoeren van een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Daarbij wordt geconcludeerd dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten.

Het college neemt een besluit conform de conclusie uit deze paragraaf, dat er geen belangrijke nadelige milieueffecten verwacht worden die het opstellen van een milieueffectenrapportage nodig maken.

Conclusie

Uit de mer-beoordeling is gebleken dat de gevolgen van het uitvoeren van de activiteit op de fysieke leefomgeving geen aanleiding geven tot het opstellen van een mer-rapportage en dat er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

8.2 Bodem

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect bodem.

Wettelijk kader

Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) in werking getreden. Tegelijkertijd treedt ook de Regeling bodemkwaliteit 2022 (Rbk 2022) in werking.

Overgangsfase omgevingsplan

Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet krijgt de gemeente door overgangsrecht een tijdelijk deel van het omgevingsplan (ook wel omgevingsplan van rechtswege genoemd). Het tijdelijk deel van het omgevingsplan bestaat voor het onderwerp bodem uit de volgende onderdelen:

- Bruidsschatregels voor bodem: Voor het thema bodem geeft het Invoeringsbesluit (aangevuld door het Aanvullingsbesluit) de zogenaamde bruidsschatregels mee aan het omgevingsplan. Het zijn tijdelijke regels die de gemeente zelf nog moet omzetten;
- De bodemfunctieklassenkaart en gebiedsspecifiek beleid voor het toepassen van grond of baggerspecie.

Gemeenten krijgen tot eind 2031 (of zoveel eerder als het gebiedsspecifieke beleid eerder de geldigheid verliest) de tijd om het tijdelijk deel van het omgevingsplan en andere regels over de fysieke leefomgeving (bijvoorbeeld uit bestaande gemeentelijke verordeningen) om te zetten naar een nieuw omgevingsplan. De gemeente heeft hiervoor een bepaalde beleidsvrijheid. Gemeenten kunnen afwijken van de algemene regels door maatwerk vast te stellen.

Er zijn wel voorwaarden verbonden aan de beleidsvrijheid. Zo moeten gemeenten voldoen aan de gestelde instructieregels. Om gemeenten te ondersteunen bij de voorbereiding op het maken van regels over bodem in het omgevingsplan zijn diverse hulpmiddelen beschikbaar.

De omgezette regels moeten voldoen aan de eisen aan de Omgevingswet en zijn digitaal beschikbaar via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO).

Rijksregels

Voor milieubelastende activiteiten staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) algemene rijksregels. Voor milieubelastende activiteiten waarbij bodemverontreiniging kan ontstaan, staan in het Bal maatregelen die de bodem beschermen.

Hoofdstuk 3 van het Bal is de richtingaanwijzer. Hierin staat welke paragrafen van hoofdstuk 4 en 5 van het Bal gelden voor de milieubelastende activiteit. In hoofdstuk 4 van het Bal staan regels om de bodem te beschermen tegen milieubelastende activiteiten die de bodem kunnen verontreinigen.

Het Bal geeft daarnaast aan wanneer de modules eindonderzoek bodem en beschermende voorzieningen uit hoofdstuk 5 van toepassing zijn.

Toetsing Omgevingswet

Teneinde de mate van verontreiniging van de bodem te kunnen beoordelen, zijn de chemische analyseresultaten getoetst aan bijlage IIA van het Bal en bijlage B, tabel 1, Regeling Bodemkwaliteit 2022 (interventiewaarde bodemkwaliteit voor grond) en bijlage Vd van het Bkl (signaleringsparameter beoordeling grondwatersanering voor grondwater).

De analyseresultaten zijn middels TerraIndex getoetst, conform de Bodem Toets- en Validatieservice (BoToVa), waarbij de analyseresultaten (de meetwaarden) zijn gecorrigeerd aan het in het laboratorium gemeten gehalte aan organische stof en lutum.

Opgemerkt wordt dat op het moment van toetsen nog niet de volledige valide T101-toetsing (kwaliteit grond en bagger) beschikbaar was. Op de achtergrond wordt de huidige T1-toetsing opgeroepen bij BoToVa. Tevens dient opgemerkt te worden dat op het moment van toetsing nog niet de volledige valide T130-toetsing (interventiewaarde bodemkwaliteit (landbodem)) beschikbaar was. Op de achtergrond wordt de huidige T12-toetsing opgeroepen bij BoToVa.

Handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie

In het Handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie PFAS1 zijn de toepassingsnormen opgenomen. In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de toepassingswaarden die in de onderscheiden situaties waarin grond en baggerspecie worden toegepast, kunnen worden gehanteerd. Dit zijn toepassingswaarden voor het toepassen van grond en baggerspecie, waarmee invulling wordt gegeven aan de specifieke zorgplicht. Het is momenteel nog niet mogelijk om een cumulatieve toepassingswaarde voor PFAS vast te stellen. Daarom zijn er in het handelingskader alleen toepassingswaarden voor individuele PFAS aangegeven.

De aangegeven toepassingswaarden kunnen binnen de randvoorwaarden die daarvoor in het Bal zijn gegeven, op lokaal of regionaal niveau worden gespecificeerd als er aanleiding is om een andere waarde vast te stellen. Ook is het mogelijk om de zorgplicht voor specifieke toepassingen nader in te

vullen. De nummers in de eerste kolom corresponderen met de nummers van de paragrafen waarin de toepassingswaarden in het hiernavolgende worden toegelicht.

Opgemerkt wordt dat onderhavige monsters ten aanzien van PFAS enkel zijn getoetst aan het landelijk beleid. Men dient rekening te houden dat eventueel lokaal beleid kan afwijken ten opzichte van het landelijk beleid.

Asbest

De landelijke normen voor asbest in grond, bodem en puingranulaat zijn vastgesteld op 100 mg/kg d.s. gewogen gehalte. Het gewogen gehalte is het serpentijngehalte vermeerderd met tienmaal het amfiboolgehalte. Deze waarde geldt zowel als interventiewaarde bodemkwaliteit, als kwaliteitseis bij het toepassen van grond, baggerspecie en bouwstoffen. De interventiewaarde bodemkwaliteit voor asbest in grond is opgenomen in bijlage IIA van het Bal.

In de NEN5707+C2:2017 is opgenomen dat indien het asbestgehalte kleiner is dan de helft van de interventiewaarde (afkomstig uit de Circulaire bodemsanering), het statistisch aannemelijk is dat ook in een nader onderzoekstraject de interventiewaarde niet zal worden overschreden. In deze gevallen geldt er geen noodzaak tot het uitvoeren van een nader onderzoek asbest. Bij een asbestgehalte groter dan de helft van de interventiewaarde is een nader onderzoek asbest verplicht. De hoogst bepaalde waarde binnen een (deel)locatie is hiervoor bepalend.

Onderzoek

Er is door Silt Milieu B.V. een VERKENNEND BODEM- EN ASBESTONDERZOEK uitgevoerd (project 2400751 d.d. 12 juli 2024 _ Versie: 2) naar de gevolgen van het uitvoeren van de activiteit op de fysieke leefomgeving. In deze motivering worden de belangrijkste conclusies vermeld: voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlage.

Resultaten en conclusie

Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 3,20 m-mv overwegend uit matig zandige klei. Vanaf een diepte van 1,30 m-mv bestaat de bodem overwegend uit matig fijn kleiig zand. Enkel de bovengrond ter plaatse van de druppelzone is humushoudend. In de uitkomende grond zijn met name in de bovengrond lokaal bijmengingen (baksteen en puin) aangetroffen die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

Voormalige bovengrondse brandstoftank

Boringen B17 en B18 zijn nabij de voormalige bovengrondse tank geplaatst. Bij deze boringen zijn zintuigelijk geen waarnemingen gedaan die duiden op een mogelijk verontreiniging. Tevens zijn in de resultaten geen verhoogde gehalten met minerale olie aangetroffen, derhalve wordt nader onder naar de tank niet noodzakelijk geacht. De veldwerkers hebben rondom het zuidelijke gebouw extra aandacht besteed aan mogelijke aanwijzingen van een (voormalige) brandstoftank. Er zijn tijdens de veldwerkzaamheden geen vulpunt, ontluchting en leidingen aangetoond. Tevens werden er nergens

olie-water reacties gesignaleerd. Derhalve is er geen aanleiding dat er ter plaatse een (tweede) tank aanwezig is geweest.

Ontsmettingsmiddelen voor schapenpoten

Boringen B04 en B12 zijn geplaatst nabij de locatie waar mogelijk ontsmettingsmiddelen voor de schapenpoten zijn gebruikt. Er is hier geen sprake geweest van het gebruik van formaldehyde. Er zijn slechts licht verhoogde gehalten aangetoond met respectievelijk PCB en zware metalen. Zintuiglijk en op de foto's in bijlage 6 werden hier geen waarnemingen gedaan welke een verdachtmaking op bodemverontreiniging vormen.

Grond

In het grondmengmonster MM05 (ondergrond) zijn analytisch licht verhoogde gehalten met kobalt, nikkel en cadmium aangetoond. In het grondmengmonster MM02 (bovengrond) zijn naast deze metalen tevens analytisch verhoogde gehalten met PCB, zink, kwik en lood aangetoond. Alle waarden liggen beneden de interventiewaarde. De milieuhygiënische kwaliteit kan op basis van deze resultaten indicatief bestempeld worden als zijnde klasse Industrie.

In het grondmengmonster MM07 (bovengrond), afkomstig van het puinhoudend terreindeel, zijn analytisch licht verhoogde gehalten met PCB, zink, lood en PAK aangetoond. Alle waarden voldoen aan de interventiewaarde. De milieuhygiënische kwaliteit kan op basis van deze resultaten indicatief bestempeld worden als zijnde klasse Industrie.

Verhoogde gehalten met lood

Deze verhoogde gehalten liggen beneden de grenswaarde voor nader onderzoek. Daarnaast is lood gebonden aan bodemdeeltjes. Zonder op werfeling van stof (door bijvoorbeeld graafwerkzaamheden) zullen deze deeltjes niet in de lucht vrijkomen. Tevens zijn de monsters genomen ter plaatse van bodem onder verhardingen en gras. Deze toplaag zorgt ervoor dat kinderen niet direct in contact kunnen komen met de onderliggende bodem. Nader bodemonderzoek wordt niet zinvol geacht.

In de overige grondmengmonsters MM01, MM03, MM04 en MM08 (allen bovengrond) zijn analytisch licht verhoogde gehalten met PCB en kobalt aangetoond. Deze gehalten overschrijden de detectiegrens, doch overschrijden de interventiewaarden niet. De milieuhygiënische kwaliteit van deze monsters kan indicatief bestempeld worden als zijnde klasse Landbouw/Natuur.

In het grondmonster MM06, ter plaatse van de voormalige sloot, is analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. De milieuhygiënische kwaliteit van de bovengrond kan indicatief bestempeld worden als zijnde klasse Landbouw/Natuur.

Grondwater

Het is voorsnag niet mogelijk grondwater conform de Omgevingswet te toetsen, in deze wordt tijdelijk de T13-toetsing (beoordeling kwaliteit van grondwater volgens de Wbb) gehanteerd.

In het grondwater uit peilbuis PB01 is analytisch een licht verhoogde concentratie met naftaleen aangetoond. Deze concentratie overschrijdt de streefwaarde doch niet de interventiewaarde.

Asbest in grond

In het grondmengmonster ASBMM01 (puinhoudend terreindeel) is een gewogen concentratie van respectievelijk 10,7 mg/kg.ds. aan asbest aangetoond. In grondmengmonster ASBMM02

(druppelzone) is een gewogen gehalte van respectievelijk 26,2 mg/kg.ds. aan asbest aangetoond. De concentraties blijven beneden de helft van de interventiewaarde. Er is tevens een SEM-analyse uitgevoerd, waarbij geen respirabele vezels werden aangetroffen. Op basis hiervan hoeft geen nader bodemonderzoek naar asbest in de bodem te worden uitgevoerd.

Toetsing hypothese grond- en grondwater

De hypothese 'heterogeen diffuus verdacht' dient op basis van de resultaten, licht verhoogde gehalten in bovengrond, ondergrond en het grondwater, formeel gezien te worden aanvaard.

Toetsing hypothese asbest

De hypothese 'diffuse bodembelasting met een heterogeen verdeelde asbestverontreiniging' kan op basis van de resultaten worden aanvaard.

Nader bodemonderzoek

Op basis van voornoemde samenvatting en conclusies is nader bodemonderzoek vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien niet aan de orde.

Te treffen maatregelen

In deze paragraaf worden de (eventuele) te treffen maatregelen benoemd naar aanleiding van het onderzoek. Op basis van de bevindingen uit onderhavig bodemonderzoek zijn er, ons inziens, vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling op deze locatie. Wanneer men grond van de locatie wil afvoeren dient men rekening te houden met afzetkosten. Een acceptant van de grond kan een aanvullend onderzoek eisen (lees partijkeuring).

Wanneer men (graaf)werkzaamheden en/of wijzigingen uit gaat voeren, dient men rekening te houden met de volgende zaken:

- Wanneer men grond van de locatie wil afvoeren dient men rekening te houden met afzetkosten. Een acceptant van de grond kan een aanvullend onderzoek eisen (lees partijkeuring). Op basis van dit onderzoek zijn de boven- en ondergrond indicatief als zijnde klasse Industrie bestempeld;
- Het verlenen van een omgevingsvergunning is ter competentie aan het bevoegd gezag.

8.3 Geluid

4.3.1 Algemeen

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Tot op heden is dit nog niet gebeurd, wel heeft de gemeente beleidsregels vastgesteld (zie inleiding van paragraaf 6.4).

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 worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan 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.

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.

Geluidsgevoelige gebouwen

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.

4.3.2 Onderzoek gevelbelasting

Onderzoek

Er is door Wematech een akoestisch onderzoek uitgevoerd (kenmerk TM60240241-AWV d.d. 19 juli 2024) naar de gevolgen van het uitvoeren van de activiteit op de fysieke leefomgeving. In deze motivering worden de belangrijkste conclusies vermeld: voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlage.

Conclusie

Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl)

Uit het onderzoek blijkt dat als gevolg van het wegverkeer vanwege gemeentelijke wegen de standaardwaarde van 53 dB niet wordt overschreden en derhalve is de doelmatigheid van geluidreducerende maatregelen niet onderzocht.

Beoordeling woon- en leefklimaat

Uit het onderzoek blijkt dat het gezamenlijk geluid als gevolg van wegverkeerslawaai en industrielawaai varieert van 30 dB – 53 dB wat te kwalificeren is als zeer goed tot redelijk woon- en leefklimaat op grond van tabel 3.1. Hiermee wordt een acceptabel woon- en leefklimaat verwacht voor de toekomstige bewoners.

Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl)

In het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning (onderdeel bouwen) dient voldaan te worden aan het Besluit bouwwerken leefomgeving, welke eisen stelt aan de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies (GA;k). Op grond van artikel 4.103 van het Bbl mag het verschil van het gezamenlijk geluid en de geluidwering van de scheidingsconstructie niet kleiner zijn dan 33 dB.

Als gevolg van het gezamenlijk geluid ten hoogste 53 dB. De uitwendige scheidingsconstructie dient derhalve een geluidwering te hebben van minimaal 20 dB. Dit is gelijk aan de minimale 20 dB zoals opgenomen in artikel 4.102 van het Bbl en derhalve behoeft geen aanvullend onderzoek gedaan te worden naar de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie.

4.3.3 Geluid door activiteiten

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geluid. Het betreft geluid door activiteiten (wegen, spoorwegen en industrieterreinen e.d.) en specifieke activiteiten (windturbines e.d.).

Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterrein

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is 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 op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijkste geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan 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 een nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

- Het voorkomen van een onbeheerste 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 geluidproductieplafond 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.

Geluidsgevoelige gebouwen

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.

De gemeente zorgt in een omgevingsplan voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit kan de gemeente bereiken door:

- De ordening van de locaties van activiteiten ten opzichte van elkaar; hierbij kan worden gedacht aan de afstand tussen een woning en een bedrijf
- Het stellen van regels aan activiteiten op een locatie; hierbij kan worden gedacht aan normen voor geluidimmissies of preventieve maatregelen.

Onderzoek

Ter plaatse van het plangebied zijn in de omgeving een tweetal niet-agrarische bedrijven gelegen. De dichtstbijzijnde woning is gelegen op een afstand van minder dan 50 meter. Daarnaast vinden er tussen 19:00 en 7:00 meer dan vier vrachtwagen bewegingen plaats. Op voorhand is een akoestisch onderzoek Industrielawaai opgesteld.

Wematech milieu adviseurs b.v., rapport RV60240240.R001-1 d.d. 9 juli 2024

Geluid door activiteiten

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is de geluidbelasting (L_{den}) inzichtelijk gemaakt. Aan de hand van de rekenresultaten kan vastgesteld worden wat de kwaliteit is van het woon- en leefklimaat ter plaatse van woningen binnen het plangebied.

Bedrijven (lees activiteiten)

ABX zaagmij, Woerdsestraat 7-7a

Asfaltzagen en betonzagen op locatie bij derden. Het uitvoeren van onderhoud en kantoorwerkzaamheden op eigen terrein. Door het bedrijf is op 24 oktober 2005 een melding Opslag en Transport (thans Besluit Activiteiten Leefomgeving) ingediend. Uit de milieustukken valt niet op te maken dat de werkzaamheden ook in de avond- en nachtperiode (19.00-7.00 uur) worden verricht. Er is voor het bedrijf geen akoestisch onderzoek Industrielawaai verricht dan wel aantallen voertuigbewegingen per periode in de melding opgenomen.

Jarno Derks Tweewielers, Woerdsestraat 5-5a

Onderhoud, reparatie en verkoop van fietsen, scooters en motors en bijbehorende kantoorwerkzaamheden. De openingstijden⁴ zijn van dinsdag t/m zaterdag van 9.00 uur – 18.00 uur. Door het bedrijf is op 30 november 2004 een melding Besluit detailhandel en ambachtsbedrijven (thans Besluit Activiteiten Leefomgeving) ingediend. Uit de milieustukken valt niet op te maken dat de werkzaamheden ook in de avond- en nachtperiode (19.00-7.00 uur) worden verricht. Er is voor het bedrijf geen akoestisch onderzoek industrielawaai verricht dan wel aantallen voertuigbewegingen per periode in de melding opgenomen.

Resultaten

Uit de rekenresultaten voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau gedurende de maximaal planologische situaties (totaal berekende geluidbelasting van beide bedrijven) blijkt dat ten hoogste 46 dB(A) etmaalwaarde (ofwel 46 dB voor de Lden) wordt berekend ter plaatse van de nieuwe woning en bestaande woning. Op grond van tabel 2.2 is deze geluidbelasting te kwalificeren als een goed woon- en leefklimaat. In bijlage 3c is de lijst met rekenresultaten bijgevoegd. Omdat als gevolg van de maximale geluidniveaus de grenswaarden uit de VNG-publicatie als ook de normstelling uit tabel 22.3.1 van de bruidsschat van het tijdelijke omgevingsplan niet wordt overschreden kan ook als gevolg van dit aspect een acceptabel woon- en leefklimaat worden gewaarborgd.

Conclusie

Vanuit het aspect geluid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

8.4 Trillingen

Als gevolg van de woonfuncties in de nieuwe situatie is geen sprake van effecten mogelijke trillingen te verwachten. Enkel als gevolg van heiwerkzaamheden ten behoeve van de fundering moeten effecten van trillingen vooraf worden voorkomen.

8.5 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

De wetgever voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

De paragraaf luchtkwaliteit in de Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- Er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt.
- Een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3 % ten opzichte van de grenswaarde). Het gaat hier bijvoorbeeld om woningbouwlocaties met één ontsluitingsweg en niet meer dan 1.500 nieuwe woningen, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen.
- Een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking is getreden nadat de EU in april 2009 derogatie heeft verleend.

Als aannemelijk kan worden gemaakt dat aan één of meerdere van de bovengenoemde criteria wordt voldaan, kan het project zonder toetsing aan de gestelde grenswaarden voor luchtkwaliteit worden uitgevoerd. Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel PM10 als NO₂.

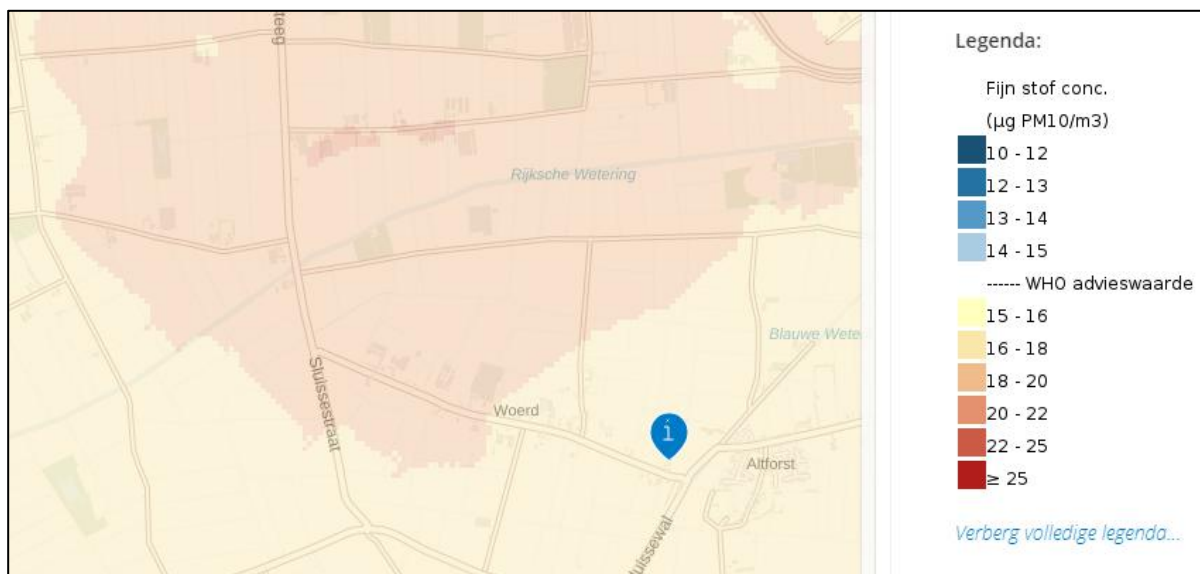
Er dient met name gekeken te worden naar de emissie van fijn stof (PM10). Op grond van de Wet luchtkwaliteit gelden grenswaarden waaraan voldaan moet worden. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn:

- Jaargemiddelde concentratie: 40 µg/m³;
- Daggemiddelde concentratie: 50 µg/m³;
- Aantal toegestane overschrijdingen daggemiddelde: 35 keer.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) extra bescherming: substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 m van een provinciale weg of 300 m van een rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden. De zones worden afgemeten vanaf de rand van de weg. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien.

Beoordeling

Vanuit de rijksoverheid worden er via de atlas voor de leefomgeving diverse kaarten met informatie over de leefomgeving gepubliceerd. In de atlas is ook een kaart opgenomen over de luchtkwaliteit, specifiek de concentratie fijnstof (pm10). In onderstaande figuur is een uitsnede van deze kaart weergegeven, met een stip is de initiatieflocatie aangeduid. Te zien is dat er ter plaatse sprake is van een goede luchtkwaliteit ($16\text{--}18\text{ }\mu\text{g PM}_{10}/\text{m}^3$).



Figuur 21. Luchtkwaliteit

Conclusie

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Er is in de huidige situatie sprake van een goede luchtkwaliteit. Uit bovenstaande kaart blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden van $30\text{ }\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor PM10 niet wordt overschreden. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit TAM-omgevingsplan.

Vanuit het aspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

8.6 Geur

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geur.

Wettelijk kader

Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels aan geurbelasting. Een onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan is ook de gemeentelijke geurverordening, hierin kan worden afgeweken van de standaardnorm. Indien van toepassing dient deze te worden meegenomen in de motivering.

Deze instructieregels van het Bkl voor geur zijn gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Hierbij kan gedacht worden aan wonen, onderwijs of zorg. Voor overige gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van

geurbescherming. Dat doet de gemeente vanuit haar taak van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties.

In artikel 5.91 Bkl worden de geurgevoelige gebouwen aangewezen die in ieder geval beschermd moeten worden. Hieronder vallen ook gebouwen met een woonfunctie, gebouwen voor onderwijs, gezondheidszorg en kinderopvang. Specifieke beoordelingsregels voor geur voor de milieubelastende activiteit staan in artikel 8.20 Bkl.

Op industrie- en bedrijventerreinen kunnen bedrijfsmatige activiteiten voorkomen die geurhinder veroorzaken. Die activiteiten zijn dan zelf een relevante geurbron. Het bevoegd gezag bepaalt echter zelf welke mate van geurhinder ze aanvaardbaar vindt. De vergunningverlener moet dus bij het beoordelen van het aanvaardbaar geurhinderniveau rekening houden met het omgevingsplan.

Conclusie

Vanuit het aspect geur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

8.7 Spuitzonering

In het belang van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt beoordeeld of wegens het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen een veilige afstand aangehouden moet worden tussen percelen met een gevoelige functie (zoals 'Wonen') en percelen waarop gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Daarbij speelt het belang van omwonenden vanwege gezondheidsrisico's een rol.

Kenmerkend voor de land- en tuinbouw zijn de intensieve teeltsystemen met gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Bij het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen komt drift vrij. Drift is een term die gebruikt wordt voor de spuitvloeistof die tijdens de bespuiting buiten het te behandelen gebied terechtkomt als gevolg van wind- en luchtstromen. Drift is hoger bij toepassing in fruitteelt dan bij de akkerbouw en lage bomenteelt, waarbij voornamelijk neerwaarts wordt gespoten. Derhalve dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening afstand te worden gehouden tussen gevoelige objecten en boomgaarden. Er zijn geen wettelijke bepalingen over de aan te houden afstand. Door de Raad van State wordt bij beoordeling van nieuwe ruimtelijke situaties vanwege drift een afstand van 50 meter aangehouden.

Fruitteelt-boomgaard

Ten noorden van het plangebied is een fruitteelt-boomgaard gelegen. Op het inrichtingsplan en de verbeelding, worden de bestemmingsvlakken met de aanduiding 'Wonen' geheel buiten de spuitzone van 50 meter gesitueerd. Gemeten is vanaf de eerste fruitboom van de fruit-boomgaard zoals besproken in het participatieproces.



Figuur 22: Spuitzone fruit-boomgaard

Conclusie

Door de specifieke bouwaanduiding 'uitgesloten voor verblijf/ bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken' op te nemen binnen een afstand van 50 meter van de planlocatie vormt het aspect spuitzones geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

8.8 Kabels en leidingen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met kabels en leidingen.

Voor de aanleg en aansluiting van kabels, leidingen en riolering voor de nieuwe schuurwoning wordt separaat toestemming gevraagd bij bevoegd gezag.

8.9 Slagschaduw

Binnen een straal van 500 meter zijn geen windmolens gesitueerd die mogelijk kunnen bijdragen aan het veroorzaken van slagschaduw.

8.10 Omgevingsveiligheid

De toevoeging van één extra woning op deze locatie leidt niet tot de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines etc. Binnen een afstand van 1 kilometer is geen sprake van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines etc.

Als gevolg van de toevoeging van één extra woning tussen twee bestaande woningen is er geen sprake van een ontwikkeling met een risicovolle activiteit waarbij stil moet worden gestaan bij de risico-effecten op de omgeving.

8.11 Veiligheid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit de veiligheid gewaarborgd wordt.

4.10.1 Wettelijk kader

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden.

Het betreft de volgende activiteiten:

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

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 geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. 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. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden. In een deelplan dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het deelplan kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl).

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl).
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl).
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl)

4.10.2 Beoordeling

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: risicovolle inrichtingen, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg en het water) en kabels en leidingen. Deze aspecten worden in de navolgende (sub)paragrafen nader toegelicht.

Ten aanzien van risico's wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die continu op die plaats aanwezig is. De wetgever schrijft voor hoe moet worden omgegaan met de PR 10-6/jaar contour. Binnen deze contour heeft iemand die hier continu aanwezig is de kans van 1 op één miljoen om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen (minimaal 10) overlijdt, als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het aandachtsgebied van een risicovolle activiteit. Dit aandachtsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

4.10.3 Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) waarborgt een basisbeschermingsniveau door te voorkomen dat bij ruimtelijke ontwikkelingen mensen worden blootgesteld aan een hoger risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen dan maatschappelijk aanvaardbaar wordt geacht. Het besluit van 11 november 2013 bevat eisen voor het PR en regels voor het GR.

4.10.4 Beoordeling plangebied

Met behulp van de nationale risicokaart is gekeken, welke risicobronnen in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen. Een uitsnede van de risicokaart met het plangebied vindt u hieronder. Het plangebied is rood omcirkeld. Te zien is dat ten noorden van het plangebied een leiding is gelegen

Inrichtingen c.q. bedrijven

Het plangebied is gelegen buiten een externe veiligheid (EV) aandachtsgebied van inrichtingen c.q. bedrijven.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Het plangebied ligt niet nabij een (spoor-)weg waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De transportroutes voor gevaarlijke stoffen liggen op ruime afstand van het plangebied en zijn niet relevant in het kader van het aspect externe veiligheid.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het water

Het plangebied is op circa 2,36 km van de Maas gelegen. Conform het Basisnet Water, is de Maas een zwarte vaarweg (belangrijke vaarweg). Voor een dergelijke vaarweg geldt dat de 10-6/jaar plaatsgebonden risicocontour niet verder dan de oever komt. Het plasbrandaandachtsgebied ligt op 25 m langs de vaarweg.

4.10.5 Leidingen

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen moeten worden gewaarborgd. Tevens moet rond dergelijke leidingen rekening worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

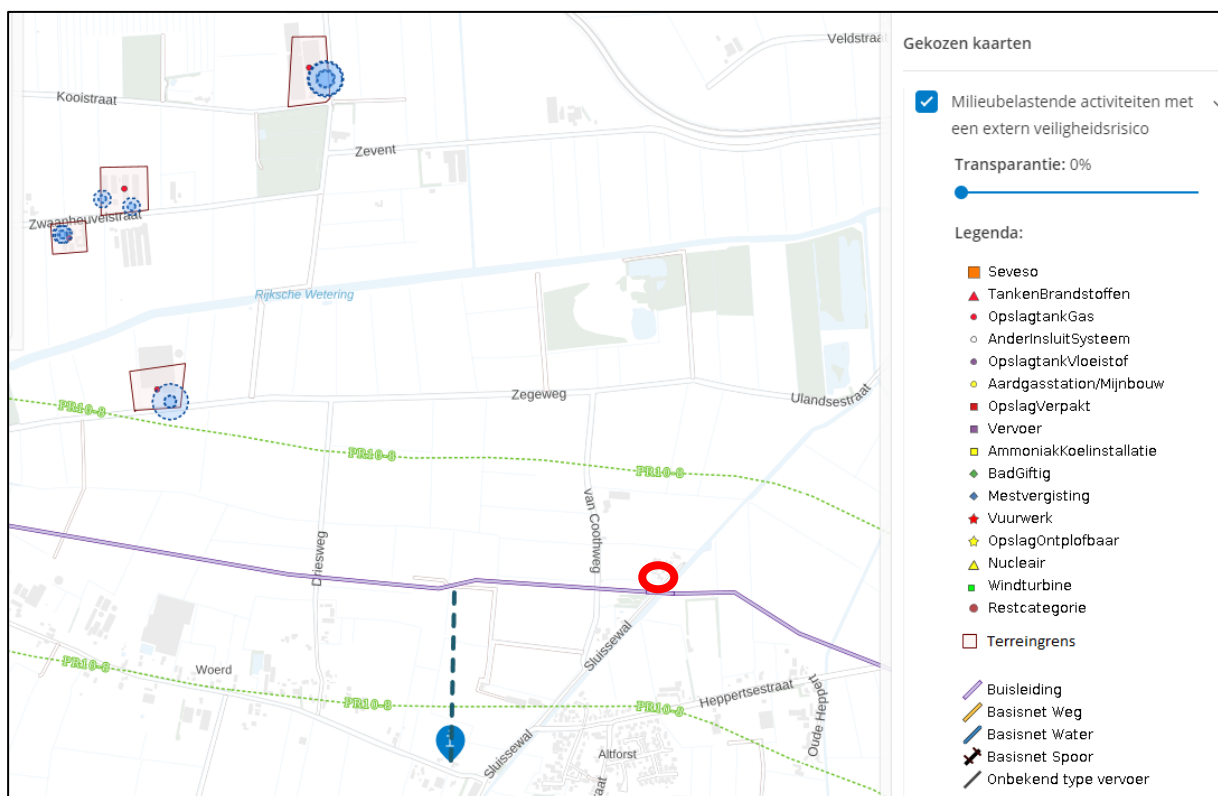
- Gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- Aardgastransportleiding met een diameter groter of gelijk aan 18”;
- Defensiebrandstoffen;
- Warmte en afvalwater, ruwwater of halffabricaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18”.

In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen hoofdtransportleidingen of persleidingen van water, olie, aardgas, brandstof en/of hoogspanningsverbindingen gelegen, die in het kader van het omgevingsplan op de verbeelding met bijbehorende bebouwingsvrije zones moeten worden opgenomen.

De dichtstbijzijnde buisleiding ligt circa 500 meter ten noorden van het plangebied. Het plangebied ligt tevens buiten het risico-contour. Gelet op de relatief grote afstand bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit omgevingsplan.



Figuur 23: Uitsnede risicokaart

8.12 Gezondheid

4.12.1 Zorgvuldig ruimtegebruik

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect gezondheid. Gezondheidsrisico's zijn een optelsom van blootstelling, gevaar en impact. Bij blootstelling wordt er gekeken hoeveel ziekteverwerkers een persoon binnen moet krijgen om geïnfecteerd te raken of ziek te worden. Gevaren zijn er in diverse vormen, zoals biologisch (bijv. ziekteverwekkende bacteriën), chemisch (bijv. diergeneesmiddelen of bestrijdingsmiddelen) of fysisch (zoals elektriciteit of ter plaatse gewond raken). Impact staat voor de grootte van het effect dat veroorzaakt wordt.

4.12.2 Wettelijk kader

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd.

Betrek bij de motivering de maatschappelijke doelen uit artikel 1.3 Omgevingswet en licht toe hoe dit aspect zich verhoudt tot de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Beargumenteer vanuit dat oogpunt dat de kwaliteit van de leefomgeving door de activiteit verbetert dan wel niet (onevenredig) verslechtert.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot

De aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten worden in de hiernavolgende paragrafen gemotiveerd, echter ligt het voor de hand om ter introductie kort te schetsen op welke wijze het gezondheidsaspect bij de motivering van de besluitvorming omtrent verlening van de buitenplanse omgevingsvergunning is meegenomen. Dit niet alleen omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk maatschappelijk doel is van de Omgevingswet, waar logischerwijs bij het nemen van een besluit op grond van deze wet aandacht voor moet zijn. Ook omwonenden en rondom het project gevestigde bedrijven zijn vaak geïnteresseerd in de gezondheidssituatie die ten gevolge van de activiteit optreedt.

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect gezondheid. Het gaat om:

- Het beschermen van gezondheid (is er sprake van bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid?)
- Het bevorderen van de gezondheid, zoals bevorderen sport en ontspanning (positieve gezondheid)

4.12.3 Specifieke lokale omstandigheden

De volksgezondheid wordt sterk beïnvloed door de ligging van de woon-/verblijfsfunctie ten opzichte van snelwegen, industriegebieden, veedichte gebieden en vliegroutes en zaken zoals windmolens en hoogspanningstrajecten, spuitzones.

De locatie Woerdsestraat 2 is niet gelegen in de nabijheid (>500 meter) van activiteiten die van invloed kunnen zijn op de volksgezondheid. Een uitzondering hierop is het thema 'spuitzones' als gevolg van de fruitboomkwekerij welke is gelegen op ca. 50 meter afstand van deze locatie. Verdere beoordeling is in een aparte paragraaf uitgewerkt.

Veehouderijen

Algemeen

De mogelijk nadelige gevolgen van de veehouderij op de volksgezondheid staan de laatste jaren volop in de belangstelling. Met name in veedichte gebieden zoals we die in de provincie kennen, bestaat onder de bevolking steeds meer onrust. Hierbij komen zaken naar voren als angst voor ziekten die overdraagbaar zijn van dier op mens (zoönose), luchtwegaandoeningen, maar ook stress in verband met verminderde leef kwaliteit door regelmatige geurhinder. De ongerustheid komt vooral naar voren bij de ontwikkeling van grote veehouderijen in de directe omgeving van burgers.

Over de risico's van de aanwezigheid van veehouderijen op de volksgezondheid is in de afgelopen jaren op landelijk niveau onderzoek uitgevoerd, wat onder andere geresulteerd heeft in het rapport 'Mogelijke effecten van intensieve veehouderij op de gezondheid van omwonenden' IRAS, NIVEL en RIVM.

Gelijktijdig met het eerste VGO-onderzoek zijn ook de resultaten van het onderzoek naar emissies van endotoxinen uit veehouderijen vrijgekomen. De metingen en berekeningen laten zien dat overschrijding van de door de Gezondheidsraad gegeven advieswaarde van 30 EU/m³ mogelijk is. Bij een individueel varkensbedrijf is dat tot op een afstand van ca. 200 meter mogelijk en bij pluimvee tot ca. 500 meter. Vanuit het voorzorgsbeginsel het risico op verslechtering van de endotoxine-blootstelling boven de advieswaarde van 30 EU/m³ te voorkomen.

Op de volgende locaties aan de Woerdsestraat zijn veehouderijen actief (vergund):

- Woerdsestraat 2 (wordt ingetrokken/gesaneerd);
- Woerdsestraat 17 (melkvee);
- Woerdsestraat 12 (hobbymatig);
- Woerdsestraat 32 (varkens);
- Woerdsestraat 36a (melkvee);
- Woerdsestraat 38 (pluimvee).

Binnen de afstand van 500 meter zijn geen veehouderijlocaties gelegen.

Dit plan voorziet in een wijziging van de functie aanduiding 'Agrarisch bedrijf - veehouderij' naar 'Wonen'. Door deze wijziging kunnen er binnen het plangebied geen veehouderij dieren worden gehuisvest en hierdoor is er ook geen sprake van mogelijke gezondheidseffecten op woon- en verblijfsfuncties in de omgeving.

Geitenhouderijen

In RIVM Rapport 2017-0062 (Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO) (aanvullende studies), is gesteld dat er gezondheidsrisico's zijn vastgesteld voor omwonenden van intensieve veehouderij-bedrijven. Uit het rapport komt naar voren dat omwonenden van, met name, pluimveehouderijen een grotere kans hebben op het krijgen van een longontsteking. Ook rondom geitenhouderijen hebben mensen een grotere kans op longontsteking. Eerder zijn hiervoor al aanwijzingen gevonden, die nu nader onderbouwd zijn over een langere periode. Naar aanleiding van het rapport VGO adviseert de GGD aan gemeenten geen nieuwe gevoelige objecten planologisch mogelijk te maken binnen een afstand van 2 kilometer tot een geitenhouderijen. De Brabantse GGD vindt tevens dat gemeenten bij het verstrekken van vergunningen aan veehouders de aangetoonde effecten op de gezondheid van omwonenden in aanmerking moeten nemen. Gemeente West Maas en Waal mag een eigen afweging maken over de mogelijkheid tot het planologisch toestaan van nieuwe gevoelige objecten binnen de invloedssfeer van geitenhouderijen.

Binnen de afstand van 2 kilometer tot de planlocatie zijn geen geitenhouderijen gevestigd. Derhalve zal het herbestemmen van de feitelijke situatie geen risico's opleveren betreft de volksgezondheid.

Conclusie

De functieverandering naar 'Wonen' draagt niet bij aan enige mogelijke negatieve effecten ten aanzien van de volksgezondheid. Het aspect volksgezondheid vormt derhalve geen belemmering voor het initiatief.

8.13 Water

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect water en watersystemen.

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in de toelichting bij ruimtelijke plannen. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/of bestemmingswijziging. Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerder, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem.

4.13.1 Regelgeving

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Rivierenland. Voor het plangebied is het volgende waterhuishoudkundige beleid van toepassing:

- **Rijksbeleid:**
Waterwet, Nationaal Waterplan 2022 - 2027, Waterbeleid in de 21^e eeuw en Nationaal Bestuursakkoord Water;
- **Waterschapsbeleid:**
Watervisie 2050, Waterbeheerprogramma 2016 - 2021 'Koers houden en kansen benutten', Nota riolering 'Samen door één buis' (2019) en de Waterschapsverordening voor waterkeringen en wateren;
- **Gemeente:**
Beleidsplan Water en Riolering 2023-2027.
Toetsingskader grondwater gemeente West Maas en Waal juli 2023
Klimaatadaptatieplan gemeente West Maas en Waal

Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert de overheid het volgende criterium met betrekking tot het duurzaam omgaan met water: Doordat een toename van het verhard oppervlak ertoe leidt dat het afvoerverloop niet meer natuurlijk is, is het beleid erop gericht het regenwater zoveel mogelijk te infiltreren naar het freatisch grondwater, waardoor een meer natuurlijk afvoerverloop ontstaat. Dit vertaalt zich in de volgende richtlijnen:

1. Nieuwe plannen moeten voldoen aan het principe van het 'hydrologisch neutraal' bouwen. Hierbij moet de hydrologische situatie, voor wat betreft de afvoer van hemelwater, minimaal gelijk blijven aan de oorspronkelijke situatie. De oorspronkelijke landelijke afvoer (naar het oppervlaktewater) mag niet overschreden worden.

2. In aansluiting op het landelijk beleid hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht moet worden hoe met het schone hemelwater omgegaan kan worden.
3. Bij alle nieuwbouwplannen moet (vuil) afvalwater en (schoon) hemelwater gescheiden worden behandeld. Het schone en vuile water worden daarbij apart aangeleverd aan de riolering of, indien mogelijk, wordt het schone water aan de natuur teruggegeven. Dit is ook het geval als in openbaar gebied nog steeds een gemengd rioolstelsel aanwezig is.

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer moeten zo min mogelijk vervuilende stoffen aan het bodem- en oppervlaktewatersysteem worden toegevoegd. Hierbij verdient het materiaalgebruik speciale aandacht: uitloogbare of uitspoelbare bouwmaterialen moeten worden vermeden om watervervuiling te voorkomen.

Uitgangspunten Waterschap Rivierenland

De uitgangspunten die door het waterschap worden gehanteerd in het kader van de watertoets kunnen worden verwoord als:

- a. Waterneutraal inrichten. Om te voorkomen dat door de aanleg van nieuw verhard oppervlak wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang om het verlies aan waterberging in de bodem te compenseren.
- b. Schoon inrichten. Om te voorkomen dat de waterkwaliteit van het oppervlaktewater negatief wordt beïnvloed. Binnen het stedelijk gebied zal daarom schoon hemelwater van nieuwbouwprojecten gescheiden van het vuilwater moeten worden afgevoerd: afkoppelen. Het waterschap streeft naar 100 % afkoppeling van schoon hemelwater van verharde oppervlakken (gebouwen, wegen en ander terreinverharding).
- c. Veilig inrichten. Door nieuwbouwplannen mag de veiligheid van een (primaire) waterkering, het waterkerend vermogen, niet worden aangetast. Dit geldt niet alleen voor de dijk zelf, maar tevens voor de beschermingszones ter weerszijden van de dijk.

Voor het lozen van overtollig hemelwater op het oppervlaktewater, hetzij rechtstreeks, hetzij via een bestaande of een nieuwe inrichting (zoals een regenwaterriool), is een watervergunning noodzakelijk. Daarnaast moeten in die gebieden die onderhevig zijn aan rivierkwel de effecten van de voorgenomen plannen op de kwel in beeld worden gebracht. Indien compensatie vereist is hanteert Waterschap Rivierenland de volgende twee ontwerpbuizen ten aanzien van de benodigde bergingscapaciteit:

- De T=10+10% neerslag. Hierbij mag het peil (van het oppervlaktewater) niet meer dan 0,2 of 0,3 m stijgen, afhankelijk van het deelgebied waarin de ontwikkeling plaats vindt. Vuistregel hierbij is 436 m³ berging per ha verhard oppervlak, overeenkomend met een neerslag van 43,6 mm.
- De T=100+10%-neerslag. Hierbij is een peilstijging toegestaan tot laagste putdekselhoogte op wijkniveau. Vuistregel hierbij is 664 m³ berging per ha verhard oppervlak, overeenkomend met een neerslag van 66,4 mm. Deze vuistregel geldt vooral voor droogvallende voorzieningen.

Indien de waterberging wordt gerealiseerd in de vorm van droogvallende retentie, wordt onderscheid gemaakt tussen systemen waarbij infiltratie naar de ondergrond wel en niet mogelijk is. In dat laatste geval moet de bodem van de voorziening zich gelijk of hoger dan de GHG bevinden en mag bij een ontwerpbui T=100+10% het systeem tot aan maaiveld gevuld zijn. De ledigingstijd van het systeem moet 48 tot 96 uur bedragen.

Uitgangspunten gemeente

In het Beleidsplan Water en Riolering 2023-2027 is het beleid voor de zorgplicht voor het afvalwater, het afvloeiend hemelwater en het grondwater vastgelegd. Gemeenten moeten verankerd hebben hoe ze omgaan met waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hittestress. Rioolsystemen (ondergronds) hebben bij hevige buien niet altijd voldoende capaciteit voor de afvoer en berging van het hemelwater.

Voor het borgen van een adequate afvoer en berging van het hemelwater moet ook gebruik worden gemaakt van de inrichting van de openbare ruimte (bovengronds). Daarmee wordt de gemeentelijke zorgplicht meer bovengronds zichtbaar in wegen en groen en is de relatie met ruimtelijke ordening, openbare ruimte en vergunningverlening cruciaal.

Het klimaatbestendig maken van stedelijk gebied vergt bewuste keuzes bij stedelijke inrichting en stedelijke activiteiten. Bij nieuwe ruimtelijke plannen is een klimaatbestendige en water robuuste inrichting van groot belang. Ruimtelijke functies moeten onderling op elkaar afgestemd zijn en de ruimtelijke effecten op waterhuishouding (en vice versa) moeten vastgelegd worden in een omgevingsplan.

Het uitgangspunt is dat de perceeleigenaar zelf het regenwater moet verwerken. Hierdoor komt er minder regenwater in het riool terecht, wat ten goede komt aan de werking van de zuiveringsinstallatie. Als verwerking op eigen terrein in redelijkheid niet mogelijk is, dan kan het overtollige regenwater afgevoerd worden naar het openbare terrein, al waar het afvoeren de verantwoordelijkheid van de gemeente is.

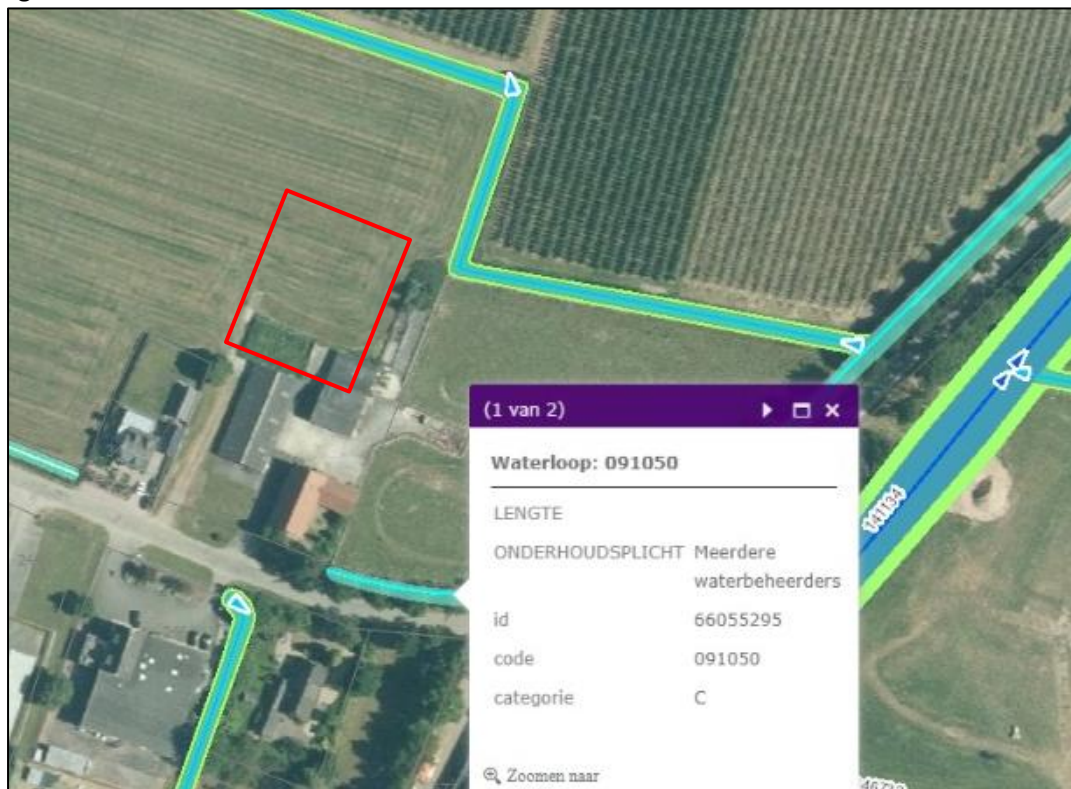
4.13.2 Doorvertaling omgevingsplan

Waterkeringen

In het voorliggende plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.

Watergangen

Op basis van de Waterschapsverordening van Waterschap Rivierenland liggen er in het plangebied watergangen met een primaire, secundaire of tertiaire aanduiding. Aan de oostzijde wordt het naast gelegen perceel aan de weg ontsloten via een door een tertiaire - watergang (sloot), zie onderstaande figuur.



Figuur 24: Watergangen

Watercompensatie

Er is een verhardingsbalans opgesteld om te laten zien hoe de huidige onbebouwde situatie en de toekomstige situatie (bebouwing, inrit, verharding tuin) zich tot elkaar verhouden:

	Oppervlak (m ²) Bebouwing	Terreinoppervlak Verharding (m ²)	Totaal (m ²)
Bestaande situatie ¹⁾	Te slopen gebouwen 649 m ²	Te verwijderen 1.083 m ²	
	Te handhaven bebouwing 250 m ² (bestaande woning)	Te handhaven inrit 146 m ²	
Sub totaal	899 m ²	1.229 m ²	2.128 m ²
Toekomstige situatie ²⁾	Bestaande woning 250 m ²	Inrit 290 m ²	
	Bijgebouw 150 m ²		
	Nieuwe woning 200 m ²	Inrit 183 m ²	
	Bijgebouw 150 m ²		
Subtotaal	750 m ²	473 m ²	1.223 m ²
Vershil	-149	-756	-905 m ²

Figuur 25: Verhardingsbalans

¹⁾ Voor de oppervlakten maten in de bestaande situatie wordt verwezen naar figuur 4 op pagina 44

²⁾ Voor de oppervlakten maten in de nieuwe situatie wordt verwezen naar het inrichtingsplan bijlage 1

Uit de verhardingsbalans blijkt dat de hoeveelheid verhard oppervlak met circa 905 m² afneemt ten opzichte van de huidige situatie. Dit oppervlak is gebaseerd op het netto bebouwd en verhard oppervlak (inrit-, erf- en tuin-verharding).

Waterschapsbeleid.

Op basis van het waterschapsbeleid moet enkel de toename van verhard oppervalk gecompenseerd worden middels een waterinfiltratievoorziening. Omdat van de te slopen bebouwing het hemelwater afstroomt naar het oppervlaktewater, is als gevolg van sloop sprake van een afname van verhard oppervlak. Omdat het project niet bijdraagt aan een toename van het verhard oppervlak, is compensatie middels een waterinfiltratie/-berging niet noodzakelijk van het Waterschap.

Gemeentelijk beleid.

Vanwege het beleid van de gemeente is er sprake van een bergingsopgave voor de 1.223 m² verhard oppervlak. Op basis van de van het verhard oppervlak en de bergingseis (436 m³/ha) bedraagt de waterbergingsopgave voor het plangebied in totaal 436 x 0,1223 = ten minste 54 m³.

De perceeleigenaar is zelf verantwoordelijk voor de verwerking van het hemelwater. Vanuit waterschap Rivierenland kan extra waterberging worden aangelegd door:

- (zak-)sloten met minimaal 50cm te verbreden
- Realiseren van nieuwe sloten (in verbinding met het bestaande slotenstelsel)
- Aanleg van bijvoorbeeld natuurvriendelijke oevers

Voorgesteld wordt tot het realiseren van nieuwe zaksloot als hemelwater infiltratievoorziening, die niet in verbinding staan met het bestaande slotenstelsel. De initiatiefnemer zal de nieuwe

infiltratievoorziening aanleggen in de vorm van een zogeheten bezinksloot aan de achterzijde van het plangebied. Een zaksloot betreft een voorziening voor de infiltratie van regenwater. Een zaksloot is een laagte waarin het regenwater zich kan verzamelen en in de bodem kan infiltreren. Een zaksloot helpt verdroging van de bodem tegen te gaan door het hemelwater ter plaatse vast te houden en te infiltreren. De zaksloot vormt een buffer bij overvloedige regenval en draagt bij aan de zuivering van het water. De totale capaciteit van de hemelwater infiltratie voorziening heeft een capaciteit van ten minste 54 m³ (afmeting 32 mrt x 2 mtr (talud 45°) x 1 meter diepte).

Grondwater

In juli 2023 is het Toetsingskader Grondwater door de raad vastgesteld. Daarin staan de kaders en onderzoeksinspanning beschreven bij initiatieven. Het doel van de grondwaterrichtlijn is het inperken van negatieve gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen en activiteiten in de bodem. Grondwaterover- en onderlast heeft impact op inwoners, ecologie en leefomgeving.

Dit toetsingskader grondwater geeft grip op het geohydrologisch systeem en zet water en bodem aan het stuur bij ontwikkelingen. Hiermee wordt het functioneren van het natuurlijk geohydrologisch systeem geborgd. Met heldere kaders worden problemen en verstoring van het natuurlijk systeem voorkomen en vermindert de risico's in de ontwikkelingen.

Het 'toetsingskader grondwater 2023' voorziet in handvatten om het geohydrologisch systeem bij ruimtelijke ontwikkelingen in de ruimtelijke afwegingen mee te nemen. Het is onder andere bedoeld voor Woningbouw, grondwater een betere positie in de ruimtelijke onderbouwing van plannen te geven.

**Planvormingsfase.*

In de planvorming vindt de definitieve onderbouwing plaats voor de omgang met het watersysteem. Bijvoorbeeld de omgang met waterberging en de bouwpeilen worden afgestemd in een uitgebreid watertoetsproces en het waterhuishoudkundig plan (VO-fase). We vragen in deze fase een uitgebreidere watertoets dan alleen de digitale watertoets en verwachten een onderbouwing van alle kaders uit dit toetsingsdocument.

Geohydrologische analyse van de situatie ter plaatse vindt plaats op basis van archiefgegevens en veldwerk. Wij vragen minimaal 4 boringen tot 4,0 m-mv bij ontwikkelingen. Indien de ontwikkeling groter is dan 500 m² dient het aantal boringen gevolgd te worden uit de strategie voor doorlatendheidsonderzoek uit de Kennisbank Stedelijk water. Hierbij dient de strategie gevolgd te worden voor een verwachte GHG van <1,5 m-mv. Speciale aandacht dient gegeven te worden aan de mogelijke impact van bemaling tijdens de aanlegfase. Een uitgebreid bemalingsadvies, gebaseerd op het definitief ontwerp, conform BRL 12.010 uitgevoerd is onderdeel van het waterhuishoudkundig plan. Het bemalingsadvies wordt opgesteld op basis van de meest concrete plannen aan het einde van de VO-fase. Concreet vraagt de gemeente het volgende.

Uitgebreide watertoets en/of waterhuishoudkundig plan met aandacht voor:

- o Effecten plan op horizontale en verticale grondwaterstroming
- o Analyse kwelsituatie huidige situatie en na realisatie plan.
- o Effecten op de omgeving
- o Raadpleging en analyse sonderingen in de omgeving;
- o Invulling waterbergingsopgave
- o Maatregelen om verdroging te bestrijden
- o Dwarsprofielen ontgravingen t.o.v. de bodemopbouw
- o Toetsing risico opbarsten

***Nee. Tenzij principe**

Dit toetsingskader bevat de uitwerking van onze wettelijke grondwatertaak en bijbehorende zorgplicht uit de Waterwet en het beleid uit het Beleidsplan water en riolering. Centraal uitgangspunt is: In de gemeente West Maas en Waal vinden geen activiteiten in de bodem en het geohydrologisch systeem plaats tenzij. Dit toetsingskader voorziet in de invulling van de gestelde regels na de tenzij.

De benodigde onderzoeken om de tenzij in te vullen worden samengevat in de volgende kernvragen:

- A. Wordt er dieper dan 1,0 m-mv gegraven in het plangebied?
- B. Bevindt de locatie zich in een kwelgevoelig gebied?
- C. Worden er gesloten constructies toegepast onder maaiveldniveau?
- D. Hoe wordt grondwateroverlast voorkomen?
- E. Hoe ondervangt de ontwikkeling (tijdelijke) droogte?
- F. Voldoet de waterberging aan de principes van (grond-)waterneutraal ontwikkelen?

Wordt er dieper dan 1,0 m-mv gegraven in het plangebied?

Gemeente West Maas en Waal kent een fragiel geohydrologisch systeem, mede door de aanwezigheid van de rivieren, de aanwezigheid van een dikke kleilaag en diverse zandbanen. Tijdens bodemingrepen of na realisatie bestaat de kans op opbarsten van de weerstand gevende (klei)deklaag. Als door nieuwbouw in een kwelgevoelig gebied de deklaag wordt ontgraven kan de deklaag bij een kwelsituatie opbarsten. Vanuit het 1e watervoerend pakket is dan meer opwaartse druk aanwezig dan vanuit de bodem weerstand gegeven kan worden. Gevolg is een ernstige verstoring van het geohydrologisch systeem waarbij schades kunnen ontstaan tijdens de uitvoering van werkzaamheden, maar ook aan kelders, kruipruimtes, riolering, wegen, watergangen etc. in de gebruikssituatie.

De volgende eisen moeten worden aangetoond door initiatiefnemer:

- Dikte deklaag is vastgesteld tot 4,0 m-mv middels veldonderzoek op minimaal 4 verschillende maatgevende locaties. Maatgevende locaties zijn bijvoorbeeld riooltracés, woningblokken, kelders, wadi's, watergangen. De maximale ontgravingsdieptes moet hierin worden weergegeven.
- Ten allen tijde blijft minimaal 1,0 m klei over onder de ontgraving.
Dit geldt naast tuinen, woningen en watergangen ook voor sleuven voor rioleringen, wegen en overige leidingen.

Activiteiten en uitbreidingen op locaties waarbij de bodemgesteldheid of de watergesteldheid uitdagend zijn nemen toe. De hogere oeverwallen zijn van oudsher benut als woonlocatie. Hier beïnvloeden kwel en wegzijging de leefomstandigheden. In toenemende mate neemt ook de druk op de lagere gelegen gebieden toe. Dit zijn voornamelijk kommen en kwelgevoelige locaties.

Het plan is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. In en om het plangebied is geen grondwateroverlast bekend. Ingrepen voorkomend uit dit plan zullen het functioneren van het grondwatersysteem niet beïnvloeden. De ontwikkeling wordt grondwaterneutraal uitgevoerd, zie onderstaande toelichting.

Uitwerking 'Toetsingskader grondwater gemeente West Maas en waal

Toetsingskader grondwater	Toetsingskader grondwater gemeente West Maas en Waal	
1: Wat zijn de regels? In de gemeente West Maas en Waal vinden geen activiteiten in de bodem en het geohydrologisch systeem plaats, tenzij: A: De activiteiten niet dieper in de grond roeren dan 1,0 m beneden huidig maaiveld; of B: Aangegeven wordt conform de gestelde kaders in onderdeel 2 op deze pagina: 1: dat de effecten op het geohydrologisch systeem tot maximaal 5 cm beperkt zijn en blijven in kwel en wegzijgingssituaties; 2: En aangegeven wordt dat opbarsten van de bodem niet plaatsvindt door de ontgraving; C: de activiteiten uitgevoerd worden vanwege: 1: Volksgezondheid zoals het beheren van de riolering en het beheer van aansluitingen op de riolering; 2: Waterhuishoudkundige werkzaamheden vanuit bestuurlijke vastgestelde programma's onder regie van de overheid; 3: Beheer en onderhoud van groenvoorzieningen; 4: de Energie- en warmtetransitie voor zover de werkzaamheden plaatsvinden in reeds geroerde grond; 5: Aanleg van Nutsvoorzieningen. D: In alle gevallen dient het college over de ruimtelijke ontwikkeling of activiteit in de ruimte en bodem te beslissen als deze afwijkt van voorgenoemde.	2: Welke kaders gelden als ik iets wil ontwikkelen? A: Wordt er dieper dan 1,0 beneden huidig maaiveld gegraven in het plangebied? - Dikte deklaag is vastgesteld tot 4,0 m-mv middels veldonderzoek op minimaal 4 verschillende maatgevende locaties. - Ten allen tijde blijft minimaal 1,0 m klei over onder de ontgraving. B: Bevindt de locatie zich in een kwelgevoelig gebied? - Aangegeven moet worden of het plangebied wel of niet in een kwelgevoelig gebied ligt via het raadplegen van kaarten van Waterschap Rivierenland of de klimaateffectatlas. - Bij een kwelgevoelige locatie dient de ontgraving diepte beperkt te worden. - Drainage mag alleen ter beheersing van extreem hoge grondwaterstanden die kunnen leiden tot overlast en schade aangelegd worden. - Indien opgehoogd wordt dient onderbouwd te worden dat de uitstraling van hogere grondwaterstanden en afstromend regenwater geen nadelig effect heeft op omliggende bebouwing. - Het risico op opbarsten dient uitgesloten te worden. C: Worden er gesloten constructies toegepast onder maaiveldniveau? - Voor gesloten constructies onder het oude maaiveld geldt een "nee, tenzij" principe. Deze zijn alleen toegestaan als de maximale beïnvloeding na mitigerende maatregelen 5 cm bedraagt. - De ondergrondse constructie moet in een dwarsprofiel weergegeven worden in samenhang met de bodemopbouw. D: Hoe wordt grondwateroverlast voorkomen? - Permanente drainage is uitgesloten bij nieuwe ontwikkelingen. - Bij bepaling van bouw- en aanlegpeilen wordt de hoogst gemeten grondwaterstand meegewogen naast de GHG. - De gemeente streeft naar een ontwateringsniveau waarin grondwater tot maximaal 0,2 m- onderkant vloer ter plaatse van bebouwing mag stijgen. - Het maximale verschil tussen de maaiveldhoogte van opgehoogde en omliggende bestaande percelen bedraagt 0,5 m. - De gemeente eist een voldoende waterdoorlatende ophooglaag (bovenste 0,5 m > 1,0 m/d). - Bij ophoging van het plangebied dienen voorzieningen aangebracht te worden om grondwateroverlast of schade door regenwater bij bestaande bouw te voorkomen. - Water in ruimtes beneden maaiveld wordt niet beschouwd als overlast indien niet aan de criteria uit het Water en Rioleringsplan wordt voldaan en de hoogste grondwaterstand lager ligt dan 0,2 m-mv. E: Hoe ondervangt de ontwikkeling (tijdelijke) droogte? - Permanente drainage en bemalingen om functies mogelijk te maken worden uitgesloten. - Bij tijdelijke bemalingen dient het volledige traject van advies tot en met uitvoering onder BRL 12.000 certificering plaats te vinden. - In nieuwbouwontwikkelingen dient maximale inspanning geleverd te worden droogte te bestrijden door regenwater en grondwater lokaal vast te houden conform de principes uit het Beleidsplan Water en Riolering. F: Voldoet de waterberging aan de principes van (grond-)waterneutraal ontwikkelen? - Het plan bevat geen open holle ondergrondse voorzieningen voor waterberging. - Infiltratievoorzieningen zijn in onze gemeente niet kansrijk. Daarom dient in het plan uitgegaan te worden van oppervlakkige retentie zonder infiltratie. - Drainage onder waterbergende voorzieningen is uitgesloten.	3: Wat vragen wij van initiatiefnemers? A: Initiatiefnemer is verantwoordelijk en aansprakelijk voor de juiste geohydrologische inpassing van zijn ruimtelijk plan. Dit dient conform de toelichting van de kaders uit paragraaf 4.2 van het Achtergronddocument bij het toetsingskader grondwater gemotiveerd te zijn. B: Initiatiefnemer draagt alle kosten voor, tijdens en na de bodemingreep tenzij deze contractueel aan een derde is overgedaan, waaronder vallend een koopovereenkomst. C: Werkzaamheden die vallen binnen uitvoering van werkzaamheden waarvoor tijdelijk (meer dan 6 maanden) een verlaging of verhoging van de grondwaterstand nodig is, kunnen deze middels een bemalingsadvies en -plan uitvoeren. Hiervoor dient naast een onttrekkingsvergunning en lozingsvergunning bij het waterschap ook een melding te worden gedaan bij de gemeente. Het complete bemalingstraject dient onder certificering van de BRL12000 uitgevoerd te worden. D: Initiatiefnemer dient bij uitvoering ten allen tijde een schriftelijk akkoord op het ontwerp van de gemeente West Maas en Waal ontvangen te hebben. Indien deze niet aanwezig is kan handhaving werkzaamheden stilleggen.

Riolering en hemelwaterafvoer

Voor de afvoer van het afvalwater is de initiatiefnemer verantwoordelijk voor de rioolaansluiting. Het vuilwater van de nieuwe en bestaande woning wordt aangeboden via de bestaande rioolaansluiting. Het hemelwater wordt niet gekoppeld aan het rioolsysteem, maar wordt op het eigen perceel geïnfiltreerd in een zaksloot, niet dieper dan 1 meter-maaiveld. Het plangebied biedt voldoende ruimte om het hemelwater vast te houden.

Geohydrologisch systeem

Dichte bouwwerken onder maaiveld kunnen leiden tot het verstoren van de grondwaterstroming in watervoerende lagen. Deze obstructie of blokkade van grondwaterstroming wordt ook wel barrièrewerking genoemd. Als dit gebeurt leidt het mogelijk tot overlast in het gebied door de obstructie omdat water niet langs de blokkade heen kan stromen. Anderzijds leidt het soms tot droogte als gevolg benedenstrooms van het bouwwerk.

Met uitzondering van de funderingen van de woonhuizen, zullen er geen ondergrondse constructies gerealiseerd worden die een barrièrewerking in de grondwaterstroming zouden kunnen veroorzaken. De aanleg van leidingen op 60-80 cm-mv (nutsvoorzieningen, vuil- / schoonwaterriolering etc) zijn vrijgesteld voor zover de grondwerkzaamheden plaatsvinden niet dieper dan 1 mtr-mv.

Grondverzet werkzaamheden dieper dan 1 meter

De ontwikkeling betreft de bouw van een nieuwe woning en bijgebouw. In beginsel zal bij de bouw van een woning en bijgebouwen niet dieper dan 1,0 m-mv gegraven worden. Dit zal ter zijne tijd nader worden uitgewerkt in de aanvraag Omgevingsplan activiteit – Bouw.

Uit het bodemonderzoek welke als bijlage is toegevoegd blijkt ter plaatse van de beoogde woonbestemming (nieuwe woning en bijgebouw) de bodemopbouw bestaat uit 'klei op zand' waarbij de dikte van het kleipakket varieert van 100 -130 -150 cm-mv.

NIEUWBOUW

Dit betekent dat na het uitgraven van de fundering en kruipruimte geen kleipakket van ten minste één meter dik aanwezig is. Bij de aanvraag Omgevingsvergunning (Opa) moet inzichtelijk worden gemaakt hoe het grondwerk wordt uitgevoerd waarbij het uitgegraven kleipakket van ten minste één meter wordt terug geplaatst onder de fundering van de nieuwbouw EN aansluit bij de bestaande kleilaag rondom de nieuwbouw.

SLOOP

Bij de sloop van de voormalige rundveestal worden ook de mestkelders verwijderd waaronder geen kleipakket resteert van ten minste één meter. Na de sloop van de rundveestal moet ter plaatse een kleipakket van ten minste 1 meter worden terug gebracht.

Conclusie

Het aspect 'waterhuishouding' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit omgevingsplan middels een voorwaardelijke verplichting, aanleg waterinfiltratievoorziening 54 m³. Tevens wordt middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen dat na de sloop van de voormalige agrarische bebouwing EN als gevolg van de nieuwbouw van de woning en bijgebouw een onderliggende kleilaag van tenminste 1 meter moet worden voorzien. De concrete uitvoering hiervan moet bij de sloopmelding en aanvraag Omgevingsvergunning (Opa) voor de nieuwe woning worden uitgewerkt. Vanuit het aspect water en watersystemen is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

8.14 Klimaatadaptatie

In Klimaatadaptatie is een verzameling van ingrepen met als doel onze leefomgeving klimaatbestendig te maken, waarbij de negatieve gevolgen door hevige neerslag, droogte en hitte minimaal niet verder mogen verslechteren. Dat betekent voor West Maas en Waal dat (ruimtelijke) ontwikkelingen zo worden uitgevoerd dat deze het veranderende klimaat het hoofd kunnen bieden én een energieopwekking realiseren waarbij uitstoot tot een minimum wordt teruggebracht. Het gaat om het vergroten van het aanpassingsvermogen (adaptatiecapaciteit) van de ruimtelijke omgeving bij een veranderend klimaat. Maatregelen zijn beschreven in het 'klimaatadaptatieplan gemeente West Maas en Waal – 2022 rapport 19683-R'.

Deze maatregelen dragen daaraan bij:

- Bestaand groen met elkaar verbinden;
- Bestaand groen vullen met (meer) bomen, bloem- en kruidenrijke vegetatie;
- Waar mogelijk versmallen van straten, om te kunnen vergroenen, eventueel met halfverharding;
- Groene en recreatieve verbindingen maken, binnen het dorp en met het buitengebied.

De maatregelen uit de matrix dienen daarnaast als uitgangspunten voor nieuwe ontwikkelingen. Eventuele invulling voor nieuwe initiatieven zijn als volgt:

- Tuin >50% onverhard
- Doel: 25% schaduwwerking
- Zonwering & gebruik licht materiaal
- Duurzame energieopwekking
- Platte daken als groene daken

- Variatie aan bomen/planten
- Volgen van matrix 1 & 2 - regenwater afkoppelen & bergen op eigen terrein

De woningen worden gesitueerd in een bebouwd gebied van het landelijk gebied, als uitloper van het dorp Altforst. Het plan voorziet in het inrichtingsplan in een aantal maatregelen in het kader van klimaatadaptatie.

Tuin en erfinrichting

- Hemelwaterafvoer afkoppelen van het vuilwaterrioleringsysteem
- Ten minste 50-75 % van de tuin/ bouwperceel onverhard
- Groene erfafscheiding in de vorm van groene hagen
- Beplanting/ biodiversiteit in de tuin > 1.000 m²
- Robuuste landschappelijke inpassing die bijdraagt aan een gevarieerder aanbod aan bomen/planten.

Woning

- Zonnepanelen

Waterberging/ Infiltratie

- Hemelwaterberging op eigen terrein
- Afstromend hemelwater heeft de mogelijkheid om te infiltreren in omliggende onverharde gronden.

Conclusie:

De nieuwe invulling kan zo worden uitgevoerd dat er voldoende ruimte beschikbaar is voor klimaatadaptatieve maatregelen zodat ze het veranderde klimaat het hoofd kunnen bieden.

8.15 Duurzaamheid

De nieuwbouwwoning wordt gasloos uitgevoerd met energiezuinige gebruiksfuncties. Daarnaast wordt de woning levensloopbestendig voor meerdere generaties geschikt uitgevoerd met bouwmaterialen die weinig onderhouden behoeven.

8.16 Natuur

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect natuur en de gevolgen voor de natuur door stikstofdepositie.

4.16.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die waren opgenomen in de Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden.

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

4.16.2 Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit.

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten. Dit is door middel van het aanvullingsspoor Natuur gebeurd.

Ligging plangebied ten opzichte van Natura-2000 gebieden

Het plangebied Woerdsestraat 2 is gelegen op ruim 4 kilometer afstand van het Natura-2000 gebied 'Rijntakken'. De functiewijziging van een veehouderij naar twee woonbestemmingen heeft geen significante effecten op Natura-2000 gebieden betreft stikstof, verzuring verdroging, licht- en/of geluidhinder etc.

4.16.3 Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel diersoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

- Er soorten aanwezig zijn; en
- Welke soorten dat zijn.

TOELICHTING "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22i Altforst, Woerdsestraat 2"

Flora en fauna

In de Wet natuurbescherming geldt een aantal verbodsbepalingen ter bescherming van planten- en diersoorten. Er is sprake van twee beschermingsniveaus, te weten: Europees beschermde soorten volgens de Habitat- en Vogelrichtlijn en Nationaal beschermde soorten. Voor alle inheemse diersoorten, beschermd of onbeschermd, geldt de zorgplicht. De zorgplicht wil zeggen dat men deze niet onnodig mag doden, verwonden of beschadigen. Voor onbeschermden soorten geldt geen ontheffingsplicht maar alleen de zorgplicht. Naast soorten beschermt de Wet natuurbescherming ook verblijfplaatsen die als 'vast' kunnen worden aangemerkt. Een vaste verblijfplek betreft een verblijfplek waarnaar een dier regelmatig terugkeert en niet slechts eenmalig voor een specifieke functie gebruikt wordt, zoals de nesten van de meeste vogels. Voor beschermde soorten dienen de effecten op populatieniveau te worden getoetst. Om de populatie van een te beschermen soort te behouden mag, in juridische termen, geen sprake zijn van 'een wezenlijke invloed op de soort'. Uiteraard wordt hier een negatieve invloed bedoeld. Of een (bouw)werk wezenlijke invloed uitoefent, hangt onder meer af van de lokale, regionale, landelijke en Europese stand van de soort.

Hoe zeldzamer een soort is, hoe kwetsbaarder de populatie. En omgekeerd: hoe algemener een soort voorkomt, des te beter kan de populatie tegen een ingreep met een negatieve invloed.

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw omgevingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden.

Onderzoek

Het plangebied is deels bebouwd met agrarische bedrijfsgebouwen. In het kader van de sloopverplichting betreft de overtollige agrarische bedrijfsbebouwing en voorzieningen zijn middels een 'ecologische quickscan' de 'flora en fauna waarden' geïnventariseerd en gerapporteerd (rapportnr. 2024-BE-0889, versie 20 januari 2024).

Onderzoeksresultaten

Op basis van uitgevoerd onderzoek zijn geen effecten met werkzaamheden te verwachten die van negatieve invloed zijn op de mogelijk aanwezige beschermde soorten en hun functioneel leefgebied.

Het bemeste en bewerkte grasland is begroeid met Engels raaigras en enkele algemene kruidensoorten. De te slopen gebouwen zijn alle drie ongeschikt voor beschermde diersoorten. Zo is de spouw afgesloten, zijn er geen gaten in het dak aanwezig en zijn er geen overige ingangen, zoals gebroken ruiten aanwezig in de te slopen gebouwen. Het vervallen schuurtje verkeert in een zodanig slechte staat, zonder dak en met slechts delen van muren, dat deze niet geschikt is als verblijfplaats van beschermde diersoorten. Sporen van (beschermde) diersoorten in het plangebied ontbreken. De te behouden woning in het plangebied beschikt over mogelijke verblijfplaatsen voor vleermuizen. Om deze potenties voor vleermuizen in de te behouden woning geschikt te houden, dient rekening te worden gehouden met het gebruik van kunstlicht.

Natuurgebieden worden niet aangetast door de ontwikkeling in het plangebied.

Nader onderzoek of een omgevingsvergunning in het kader van de ecologie is dan ook niet nodig.

De zorgplicht is altijd van toepassing.

Conclusie

Vanuit het aspect natuur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies daar de functiewijziging van een agrarisch bedrijf naar een tweetal woningen als gevolg van de werkzaamheden geen effecten te verwachten zijn die van negatieve invloed zijn op mogelijk aanwezige beschermde soorten en hun functioneel leefgebied. Nader onderzoek is in het kader van de ecologie dan ook niet nodig.

8.17 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. 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. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin overgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

Ook de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) uit 2007 is in dit kader van belang. De verantwoordelijkheid voor cultuurhistorische waarden ligt bij de gemeente en dit moet bij vaststelling van omgevingsplannen (en andere ruimtelijke besluiten) meegenomen worden.

Planspecifiek

In het 'tijdelijk' omgevingsplan 'Archeologie West Maas en Waal' ligt op het plangebied de gebiedsaanduiding 'Overige zone - Waarde archeologie 4'. Bij werkzaamheden met bodemingrepen groter dan 1000 m² en dieper dan 150 cm of/dan wel ophogen groter dan 1000 m² en hoger dan 70 cm dient archeologische onderzoek uitgevoerd dient te worden. Met de beoogde ontwikkeling heeft de oppervlakte bodemingrepen betrekking op 500 m² ten behoeve van de nieuwbouw van de schuurwoning en een tweetal vrijstaande bijgebouwen. Hierdoor worden de bovenstaande waarden niet overschreden. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is hiermee niet noodzakelijk.

8.18 Cultuurhistorie

4.18.1 Algemeen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met binnen of buiten de locatie van de activiteit aanwezig cultureel erfgoed en werelderfgoed. Daarnaast wordt besproken op welke wijze het project landschappelijk of stedenbouwkundig wordt ingepast. Gezien de aspecten landschap, stedenbouw en cultureel erfgoed vaak met elkaar verwezen zijn, kunnen deze het beste gezamenlijk besproken worden.

Onderwerpen:

- Landschappelijke waarden;
- Ruimtelijke kwaliteit/ omgevingskwaliteit;
- Beeldkwaliteit/ architectuur;
- Cultuurhistorie;
- Duurzaamheid;
- Archeologie;
- Welstand;
- Zorgvuldig ruimtegebruik
- Enz.

Wettelijk kader

Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Voor de bescherming van het landschap geldt voor Nederland het Europees landschapsverdrag. Dit verdrag erkent dat landschappen een onderdeel zijn van de fysieke leefomgeving. In artikel 1.2 lid 1 sub g Omgevingswet worden 'landschappen' als onderdeel van de fysieke leefomgeving aangemerkt. Het landschapsbeleid kan door Rijk, provincie of gemeente in een omgevingsvisie zijn vastgelegd. Deels zijn landschapswaarden in instructieregels van het Bkl verankerd.

Onderzoek

In onderstaande paragrafen is onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van het uitvoeren van de activiteit op de fysieke leefomgeving. In deze motivering worden de belangrijkste conclusies vermeld.

Te treffen maatregelen

Door de voor de landschappelijke of stedenbouwkundige inpassing te treffen maatregelen worden landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied versterkt.

4.18.2 Landschappelijke waarden

Landschap en cultuurhistorie.

De gemeente West Maas en Waal heeft een LOP opgesteld, met als doel om in aanvulling op de Structuurvisie Buitengebied 2020 te komen tot concrete handreikingen voor een streekeigen landschappelijke inpassing van bestaande en nieuwe functies, om hiermee de karakteristieke landschappelijke verschillen binnen de gemeente te behouden. Daarnaast heeft het LOP tot doel om handreikingen te geven voor het beheer en ontwikkeling van landschapselementen, zodat deze elementen de verschillende landschappelijke kenmerken versterken en tevens een recreatieve of ecologische functie vertegenwoordigen.

De locatie Woerdsestraat 2 te Altforst is gelegen op de rivierduin Altforst.

Rivierduin Altforst

De rivierduin bij Altforst vormt een bijzonder gebied in het komgebied. Deze wat hoger gelegen rivierduin werd eerder ontgonnen dan het nattere komgebied, waardoor het nu als bijzonder landschappelijk element in het relatief jonge komgebied ligt. De bebouwing en verkaveling structuur van de rivierduin bij Altforst zijn dan ook cultuurhistorisch waardevolle elementen. Landschappelijk wordt er gestreefd naar het versterken van het contrast tussen de kom en de beslotenheid en kleinschaligheid van de rivierduin. Dit kan bereikt worden door de aanleg van erfbeplantingen te stimuleren en de rand van de rivierduin te markeren. Dit laatste kan bijvoorbeeld door de aanleg van struweel op de rand kom-rivierduin. Hierdoor ontstaat een meer besloten en omsloten gebied. Een ander mogelijkheid is het aanbrengen van kavelgrensbeplantingen waardoor er een kleinschaligere structuur ontstaat in contrast met de grote open kavels van de kom. Vanaf de rivierduin blijft er dan wel zicht op het open komgebied.

Landschappelijke versterking

De provincie Gelderland heeft in het streekplan gebieden aangewezen als zoekzones landschappelijke versterking. Deze zones zijn in de gemeente West Maas en Waal gelegen op de oeverwal nabij de kernen. Het betreft overgangsgebieden tussen de dichter bebouwde kernen en het landschap. Zoals eerder beschreven gaat het met name om die gebieden waar de lintbebouwingen sterker verweven zijn met het landschap. Verrommeling vormt een bedreiging omdat er veel verschillende functies, en dus bebouwing naast elkaar is ontwikkeld en de landschappelijke samenhang in het gebied dreigt te verdwijnen, of al is verdwenen. De doelstelling van de zoekzones is het versterken en ontwikkelen van een samenhangend landschappelijk raamwerk. Het ontwikkelen van nieuwe landschappelijke elementen dient bij te dragen aan de algemene doelstelling van de landschappelijke versterking van de oeverwal. Het groene mozaïekachtige karakter staat daarbij voorop.

Inpassing erven

De erven maken wezenlijk onderdeel uit van de verschillende landschapstypen en dragen bij aan de gewenste landschappelijke versterking door een goede inpassing en het gebruik van de juiste beplantingsoorten. Zowel in het komgebied als op de oeverwallen en rivierduinen is sprake van een eigen karakteristieke opbouw en inpassing van de erven.

Kenmerken

Bijzondere eenheid in open komgebied
Agrarisch karakter lintbebouwing Woerdsestraat
Doorzichten naar achterland behouden
Opstreckende verkaveling Bebouwingsconcentratie Altforst op verhoging (rivierduin)
Behoud en versterken groene randen
Aanwezigheid veel opgaand groen

Landschapselementen

Veel voorkomende landschapselementen op de rivierduin zijn:
Houtwal en houtsingel
Bossingel en kleine bosschages
Geriefhoutbosje
Struweelhaag
Laan/bomenrij
Hoogstamboomgaard

Natuurtype

Op basis van het natuurtype kan sturing worden gegeven aan de beoogde natuurkwaliteit binnen een gebied of landschapstype. Binnen een landschapstype kunnen meerdere natuurtypen voorkomen. Op de rivierduin zijn dit de onderstaande typen.

Bomen

Fraxinus excelsior
Ulmus minor/carpinifolia
Tilia platyphyllos
Quercus robur
Aesculus hippocastanum
Prunus avium omen

Struiken

Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Ribes rubrum
Rosa canina
Ribes nigrum
Prunus spinosa
Corylus avellana

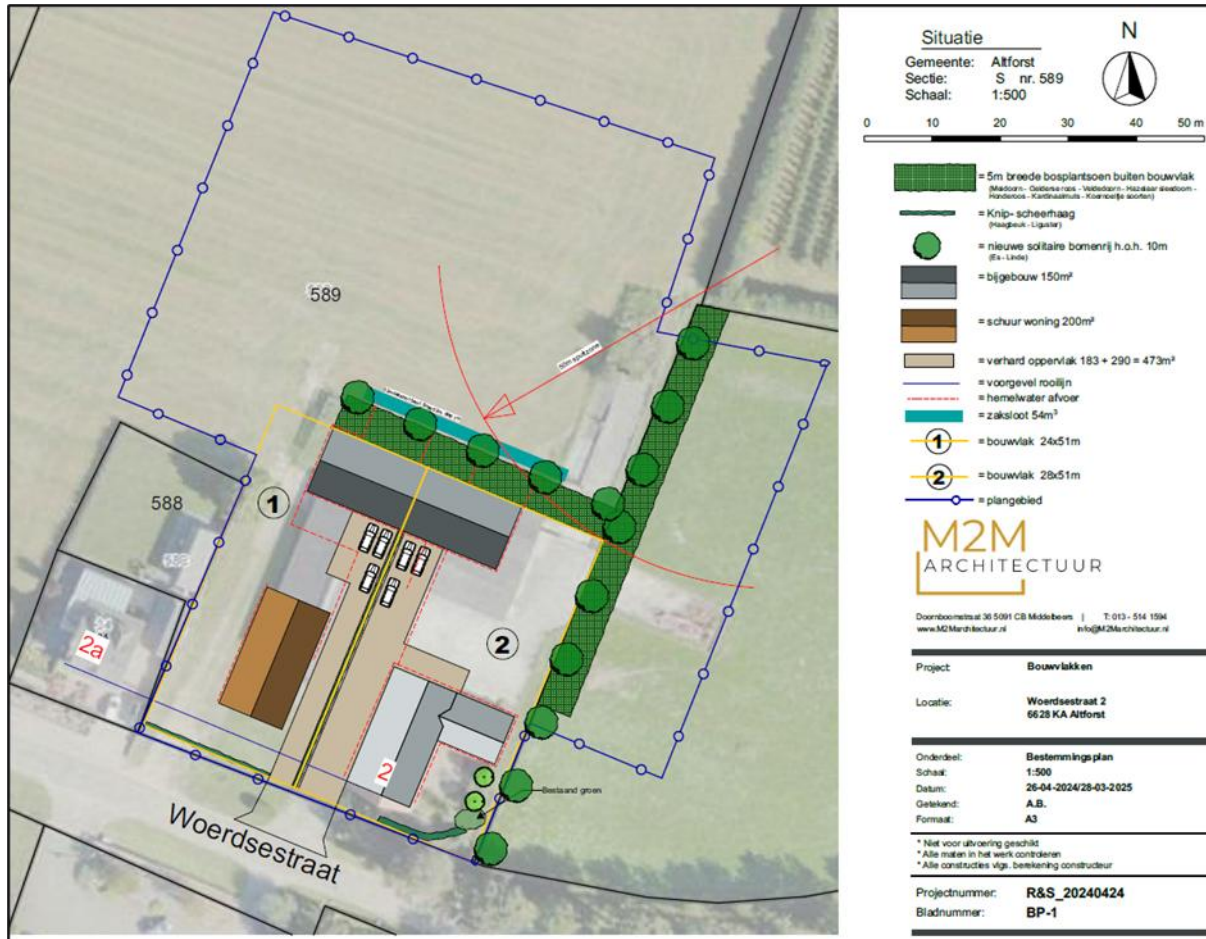


Landschappelijke inpassing locatie Woerdsestraat 2

Als gevolg van de herbestemming van de locatie Woerdsestraat 2 te Altforst wordt invulling gegeven aan het LOP. De rivierduin bij Altforst vormt een bijzonder gebied in het komgebied. Deze wat hoger gelegen rivierduin werd eerder ontgonnen dan het nattere komgebied, waardoor het nu als bijzonder landschappelijk element in het relatief jonge komgebied ligt.

Landschappelijk wordt gestreefd naar het versterken van het contrast tussen de kom en de beslotenheid en kleinschaligheid van de rivierduin. Dit kan bereikt worden door de aanleg van erfbeplantingen waardoor een meer besloten en omsloten gebied ontstaat. Door het aanbrengen van kavelgrensbeplantingen ontstaat een kleinschaligere structuur in contrast met de grote open kavels van de kom. Vanaf de rivierduin blijft er dan wel zicht op het open komgebied.

Aan de voorzijde van de kavel wordt een hagenstructuur voorzien met aan de rechterzijde een bomenrij die de bestaande laanbomenstructuur aan de straatzijde verbindt met het komgebied en achterliggende van de fruitboomgaard. Aan de achterzijde wordt parallel aan de bijgebouwen een houtwal met solitaire bomen aangeplant zodat enerzijds de open doorkijk behouden blijft en de bebouwing aan het zicht onttrokken wordt zodat een landschappelijk omsloten plan ontstaat.



Planspecifiek

Met de beoogde ontwikkeling worden op de planlocatie twee woningen op twee afzonderlijke bouwvlakken gerealiseerd met twee bijgebouwen t.b.v. privé opslag- en gebruik. Omdat het plangebied in de huidige situatie onbebouwd is en geen verkeer aantrekkende werking heeft, is de verwachting dat de verkeersgeneratie van het plangebied zal toenemen. Met behulp van de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' is de toekomstige verkeersgeneratie berekend. In de Nota parkeren 2019 gemeente West Maas en Waal wordt er uitgegaan van een 'niet stedelijk' woonmilieu in de 'rest bebouwde kom'. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie worden deze overgenomen.

Huidige situatie

In de huidige situatie betreft het plangebied onbebouwde grond en heeft het geen verkeer aantrekkende werking.

Toekomstige situatie

Voor verschillende type woningen geldt een verschillende verkeersgeneratie. Met de beoogde ontwikkeling worden twee vrijstaande woningen gerealiseerd. Voor de vrijstaande woningen geldt een gemiddelde verkeersgeneratie van $2 \times 8,2 = 16,4$ per etmaal.

Ontsluiting

Het verkeer zal via de Woerdsestraat aansluiting vinden via de Sluisweg of Heppertsestraat op de provinciale weg N329/ N322. De Woerdsestraat is een oud lint in het open landschap met voornamelijk bestemmingsverkeer en woon-/werkverkeer. Gezien de wijziging van de functie van een agrarisch bedrijf naar een tweetal woningen is sprake van een afname in verkeersgeneratie en kan er op voorhand van uit worden gegaan dat de verkeersgeneratie van de woningen opgevangen kan worden binnen de bestaande verkeersstructuur.

Conclusie

Het aantal verkeersbewegingen brengt geen belemmeringen met zich mee voor het beoogde plan.

4.19.2 Parkeren

Als gevolg van het beoogd plan zullen er twee inritten (zie bijlage 1) naar beide woningen gerealiseerd worden. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van de normen zoals opgenomen in de 'Nota Parkeren 2019', die gebaseerd zijn op de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. De gemeente West Maas en Waal is qua stedelijkheidsgraad aan te merken als een 'niet stedelijk' gebied. De parkeerkencijfers uit de publicaties van CROW worden weergegeven in de vorm van een bandbreedte. De gemeente West Maas en Waal gaat bij het bepalen van de parkeerbehoefte uit van de waarde tussen de gemiddelde en maximale bandbreedte. Binnen de functie 'Wonen' wordt geen onderscheid gemaakt tussen koop- of huurwoningen. Ook wordt geen rekening gehouden met woninggrootte of de hoogte van de koop- of huursom. De parkeernorm bedraagt:

- 2,3 parkeerplaatsen per woning

Voor de beoogde woningen, één bestaande woning en één nieuw te realiseren woning, betekent dit dat er $(2 \times 2,3 =) 4,6$ parkeerplaatsen nodig zijn om te voldoen aan de parkeernorm. Per woning wordt een bezoekersaandeel van 0,3 gerekend. Bij de nieuwbouwwoningen zijn echter 3 parkeerplaatsen per woning op het eigen terrein voorzien. In totaal worden in het plangebied dus minimaal 6

parkeerplaatsen gerealiseerd, zie bijlage 1 voor plaatsing van deze parkeervakken. Dit is voldoende om te voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm. De minimale afmetingen van een parkeerplaats op eigen terrein bedragen 5 m x 2,5 m (L x B). De parkeernorm is in de regels van het TAM-omgevingsplan geborgd.

Conclusie:

Het aspect 'parkeren' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit omgevingsplan.

8.20 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel vanuit het Rijk of Provincie voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij een functietoedeling aan locaties kunnen verschillende activiteiten worden toegestaan. Een heldere formulering van bouw- en gebruiksmogelijkheden op een locatie is van belang.

In januari 2016 is de regionale handreiking “Hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied” opgesteld.

Door hergebruik en functieverandering van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied willen de samenwerkende gemeenten de vitaliteit en de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied behouden en vergroten, zonder daarbij de ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven te beperken.

De regio Rivierenland wordt gekenmerkt door het karakteristieke rivierenlandschap met zijn rivieren, uiterwaarden, dijken, oeverwallen en komgebieden. De oeverwallen zijn landschappelijk relatief besloten gebieden waarvan oudsher de bebouwing geconcentreerd is en waar de meeste dorpen zijn ontstaan. De oeverwallen worden gekenmerkt door een grote verscheidenheid aan kleinschalige woon-, werk en agrarische functies. Wat betreft de agrarische functies gaat het veelal om relatief kleine bedrijven waarvan een groot deel actief is in de fruitteelt.

De verwachting is dat een aanzienlijk aantal agrarische bedrijven op de oeverwallen door hun relatief beperkte omvang de komende tijd de bedrijfsvoering zal beëindigen. Vervangende nieuwbouw in sommige gevallen de voorkeur verdient om de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied te vergroten.

Vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing kan, onder in dit beleidskader uitgewerkte voorwaarden, worden hergebruikt voor woondoeleinden of verscheidene bedrijfsmatige doeleinden. Daarnaast worden mogelijkheden geboden voor sloop van de vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing en vervangende nieuwbouw.

Functieverandering naar ‘Wonen’:

In ruil voor de sanering van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied worden verruimde mogelijkheden geboden voor de bouw van één nieuwe woning naast de bestaande woning. Door de opbrengsten van een extra bouwkaai in te zetten voor de sloop van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing en landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing denken de samenwerkende gemeenten de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied per saldo te kunnen vergroten.

De gemeenten willen vanuit het streven de landschappelijke kwaliteit te vergroten, stimuleren dat deze agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt worden wanneer ze hun agrarische functie hebben

verloren. Om dit te stimuleren wordt de mogelijkheid geboden – in ruil voor de sloop van alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen – één of meerdere woningen op te richten. Door de opbrengsten van de extra bouw mogelijkheden te gebruiken voor het dekken van de sloopkosten van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing en de kosten van landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing, denken de samenwerkende gemeenten de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied per saldo te kunnen vergroten.

Voor de sloop van ten minste 1.000 m² bedrijfsbebouwing/ erf-verharding in het buitengebied kan onder voorwaarden 1 vrijstaande woning worden gebouwd.

Dit omgevingsplan voldoet Ladder voor duurzame verstedelijking betreft de criteria zuinig ruimtegebruik en toedeling van functies aan deze locatie.

8.21 Omgevingskwaliteit

4.21.1 Ruimtelijke kwaliteit / omgevingskwaliteit

De sloop van ALLE agrarische bedrijfsgebouwen en voorzieningen draagt bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit / omgevingskwaliteit. Enerzijds wordt verrommeling van leegstaande vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing (VAB) voorkomen en wordt de invloed van veehouderij-activiteiten op de volksgezondheid weggenomen door de intrekking van vergunningen en bouwvlak van een veehouderijlocatie. Anderzijds wordt voorkomen dat andere ongewenste niet-agrarische bedrijvigheid zich vestigt in het buitengebied.

4.21.2 Beeldkwaliteit / architectuur

De oorspronkelijke naoorlogse ruilverkavelingsboerderij is kenmerkend voor dit ‘wederopbouw gebied’ het zogeheten ‘Noorder- en Zuider blok’ aan weerszijden van de Woerdsestraat. Het zijn kenmerkende karakteristieke open ruimtes ‘landschappelijke kamers’ welke horen bij dit naoorlogse ruilverkavelingsgebied. Het behoud van de oorspronkelijke boerderij past goed in de vroeg-naoorlogse agrarisch landschappelijke context.

Het inpassen van een extra woning is denkbaar ter plaatse van de te slopen agrarische bedrijfsgebouwen en voorzieningen, door een 2^e lijns schuurwoning te bouwen waarvan de kap haaks op de weg wordt gesitueerd. Door de sloop van de overvloedige bebouwing en voorzieningen en de herbouw van een schuurwoning blijven de bestaande doorzichten van de Woerdsestraat op het open achtergebied gewaarborgd en is de samenhang van de bestaande oorspronkelijke boerderij met de schuurwoning stedenbouwkundig inpasbaar in deze omgeving.

4.21.3 Cultuurhistorie

In artikel 3.1.6 lid 5 van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat in de toelichting van een ruimtelijk plan ten minste een beschrijving wordt opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Met deze wetswijziging is de huidige Monumentenwet 1988 opgesplitst: een gedeelte (dat ziet op de fysieke leefomgeving) zal opgaan in de Omgevingswet, het overige gedeelte is opgenomen in de nieuwe Erfgoedwet. Daarbij is voorzien in overgangsrecht. De bedoeling is dat in de Erfgoedwet een betere integratie met verschillende soorten erfgoed komt. Daarnaast worden de procedures uniformer en daarmee overzichtelijker.

Onderdelen van de Monumentenwet 1988 met betrekking tot de fysieke leefomgeving, worden opgenomen in de Omgevingswet. De aanwijzing van ruimtelijk cultureel erfgoed - beschermde stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen - en omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving, komen in de Omgevingswet terecht en zijn dus niet in de Erfgoedwet geregeld. Hierbij wordt wel als vuistregel gehanteerd: omgang met het erfgoed in de Omgevingswet, duiding van het erfgoed in de Erfgoedwet.

De inwerkingtreding van de Omgevingswet staat gepland voor 2021. Voor de onderdelen die in de Omgevingswet zullen worden opgenomen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de tussengelegen periode. De bepalingen uit de Monumentenwet 1988 die naar de Omgevingswet over zullen gaan, blijven van kracht tot de Omgevingswet in werking treedt.

Het Besluit ruimtelijke ordening en de Erfgoedwet schrijven niet voor in welke mate met archeologie rekening moet worden gehouden. De gemeente heeft wat dit betreft beleidsvrijheid en kan het archeologische belang afwegen ten opzichte van andere belangen, de belangen van de burger en van de gemeente.

Relevant vanuit cultuurhistorisch perspectief is de situering aan een waardevolle historische weg met oude karakteristieke boerderijen, schuren en een groen open landschap aan weerszijden. Met hagen, houtsingels, open intervallen (doorzichten) en de typologie van een schuurwoning borduurt het initiatief, op basis van de spelregels uit het Dorpspaspoort, voort op de karakteristiek van dit landelijke bebouwingslint.

Daarnaast zijn ter plaatse van het plangebied geen bovengrondse erfgoedbelangen in het geding. De landschappelijke inpassing wordt geborgd conform de spelregels voor de ontwikkeling van de bebouwingslinten.

Locatie Woerdsestraat

De locatie heeft geen erfgoedstatus maar de oorspronkelijke vroeg naoorlogse boerderij is karakteristiek voor het achterliggende open ruilverkavelingsgebied. Door het behoud van de boerderij aan de Woerdsestraat 2 en het toevoegen van een woning als 2^e lijns schuurwoning versterkt de oorspronkelijke agrarische context welke kenmerkend is voor dit gebied.

Conclusie

Het aspect 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het omgevingsplan.

4.21.4 Welstand / Omgevingscommissie

De ontwikkeling ziet op de sloop van voormalige agrarische bebouwing en voorzieningen. Ter plaatse wordt 2^e lijns een schuurwoning toegevoegd die rekening houdend met het LOP het plan landschappelijk wordt ingepast in de omgeving. Het geheel vormt een stedenbouwkundige eenheid passend in deze omgeving.

4.21.5 Zorgvuldig ruimtegebruik

De ontwikkeling ziet op de sloop van voormalige agrarische bebouwing en voorzieningen van ruim 1.000 m². Ter plaatse wordt 2^e lijns een schuurwoning teruggebouwd van maximaal 200 m². Bij elke woning wordt een vrijstaand bijgebouw van maximaal 150 m² (vergunningvrij) teruggebouwd (totaal 500 m²).

4.21.5 Milieubelastende activiteiten / Milieuzonering / Omgekeerde werking

Inleiding

Het begrip “milieubelastende activiteit” (mba) is als volgt gedefinieerd in de bijlage bij artikel 1 van de Omgevingswet: *“activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuivering technisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit”*.

In deze paragraaf worden regels over mba's bedoeld die op gemeentelijk niveau kunnen worden geregeld. Zie bijvoorbeeld afdeling 2.3 van de Bruidsschat, die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet van rechtswege in het tijdelijke deel van elk gemeentelijk omgevingsplan zijn opgenomen. Deze afdeling 2.3 is getiteld “Milieubelastende activiteiten” en bevat gemeentelijke regels over mba's.

Het Bkl bevat in hoofdstuk 5 onder andere instructieregels voor het omgevingsplan over milieu. De Bkl-regels spreken daarbij van “activiteiten”. Uit de NvT van het Bkl blijkt dat daarmee “milieubelastende activiteiten” worden bedoeld.

Een goede omgevingskwaliteit en de integratie van milieu en ruimte betekenen het integreren van (vaak technische) milieunormen in het omgevingsplan/vergunning. In deze paragraaf is duidelijk gemaakt:

- Op welke manier de gemeente een keuze heeft gemaakt in de na te streven omgevingskwaliteit binnen het gemeentelijk grondgebied vanuit het thema milieubelastende activiteiten.
- Op welke manier aan het reguleren van de omgevingskwaliteit vanuit het thema milieubelastende activiteiten in een omgevingsplan vorm zou kunnen worden gegeven dan wel via een omgevingsvergunning kan worden geregeld.

In de navolgende paragrafen worden geluid, kwaliteit van de buitenlucht, geur en bodemkwaliteit nader uitgewerkt. Optioneel moeten ook de aspecten lichthinder, trilling en spuitzones worden uitgewerkt.

De functie ‘Wonen’ wordt op zichzelf niet aangemerkt als een milieubelastende activiteit.

Omgekeerde werking

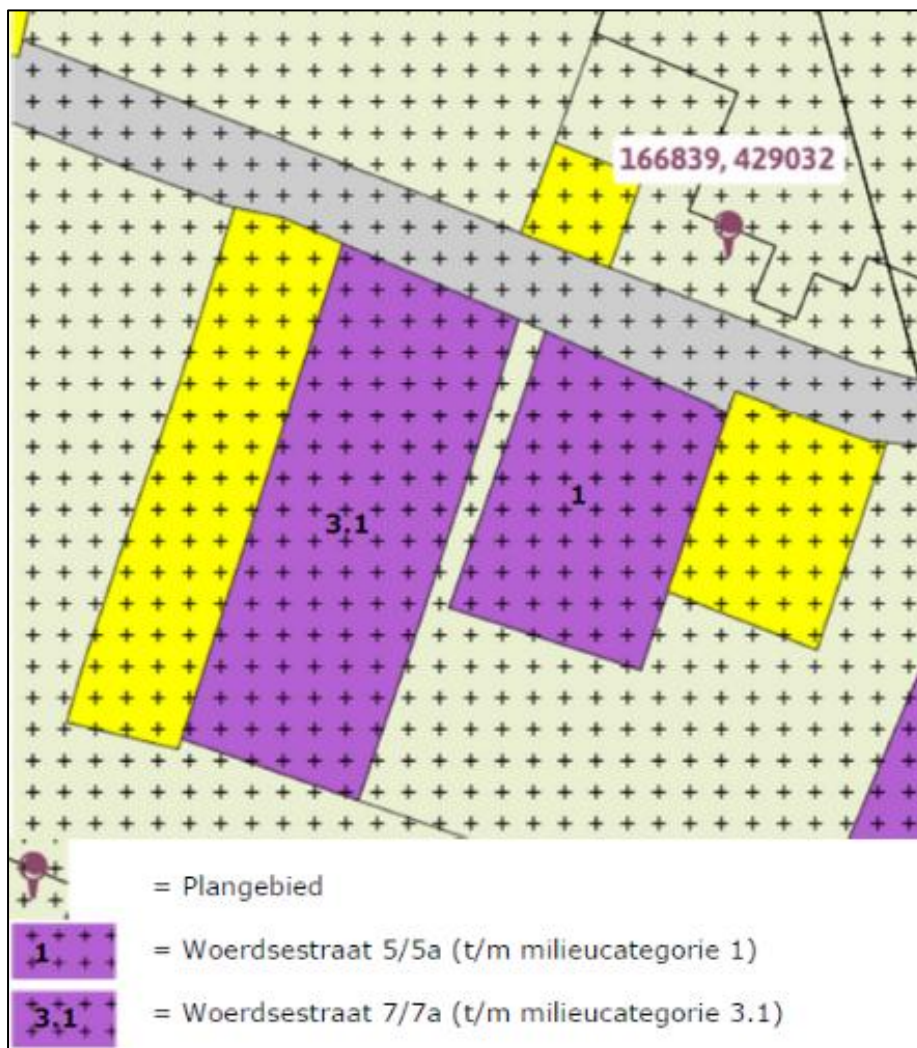
De functieverandering naar ‘Wonen’ en het toevoegen van een woonfunctie kunnen van invloed zijn op de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven. Voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is gebruik gemaakt van de toets ‘omgekeerde werking’ waarbij de gebruik is gemaakt van de richtlijn afstanden zoals opgenomen in de handreiking ‘Bedrijven en milieuzonering’.

Type gebied

Het plangebied is gelegen in een lintbebouwing aan de Woerdsestraat in Altforst welke getypeerd kan worden als een 'gemengd gebied' (gebied met functiemenging) met de functies 'Wonen' / niet-agrarische bedrijvigheid en agrarische bedrijvigheid.

De agrarische bedrijvigheid wordt beëindigd aan de Woerdsestraat 2 waarna de gebruiksfunctie wordt gewijzigd naar wonen. Hierna resteert in dit deel van de Woerdsestraat enkele functies 'Wonen' met aan de overzijde enkele functies 'Bedrijf'.

Woerdsestraat 2	wordt 'Wonen'
Woerdsestraat ong.	wordt 'Wonen'
Woerdsestraat 2a	'Wonen'
Woerdsestraat 3	'Wonen'
Woerdsestraat 5-5a	Bedrijfswoning + Bedrijf
Woerdsestraat 7-7a	Bedrijfswoning + Bedrijf
Woerdsestraat 9	'Wonen'



Figuur 28: Planologisch kader omliggende functies, 'Wonen' (geel) / 'Bedrijf' (paars)

Representatieve bedrijfssituatie

Het bedrijven betreffen:

ABX zaagmij, Woerdsestraat 7-7a

Asfaltzagen en betonzagen op locatie bij derden. Het uitvoeren van onderhoud en kantoorwerkzaamheden op eigen terrein. Door het bedrijf is op 24 oktober 2005 een melding Opslag en Transport (thans Besluit Activiteiten Leefomgeving) ingediend. Uit de milieustukken valt niet op te maken dat de werkzaamheden ook in de avond- en nachtperiode (19.00-7.00 uur) worden verricht. Er is voor het bedrijf geen akoestisch onderzoek industrielawaai verricht dan wel aantallen voertuigbewegingen per periode in de melding opgenomen.

Bedrijven en milieuzonering:

Goederenvervoer, <1.000 m² b.o.

Milieucategorie 3.1

Richtlijnafstand 50 meter voor het milieuaspect Geluid

Jarno Derks Tweewielers, Woerdsestraat 5-5a

Onderhoud, reparatie en verkoop van fietsen, scooters en motors en bijbehorende kantoorwerkzaamheden. De openingstijden⁴ zijn van dinsdag t/m zaterdag van 9.00 uur – 18.00 uur. Door het bedrijf is op 30 november 2004 een melding Besluit detailhandel en ambachtsbedrijven (thans Besluit Activiteiten Leefomgeving) ingediend. Uit de milieustukken valt niet op te maken dat de werkzaamheden ook in de avond- en nachtperiode (19.00-7.00 uur) worden verricht. Er is voor het bedrijf geen akoestisch onderzoek industrielawaai verricht dan wel aantallen voertuigbewegingen per periode in de melding opgenomen.

Bedrijven en milieuzonering:

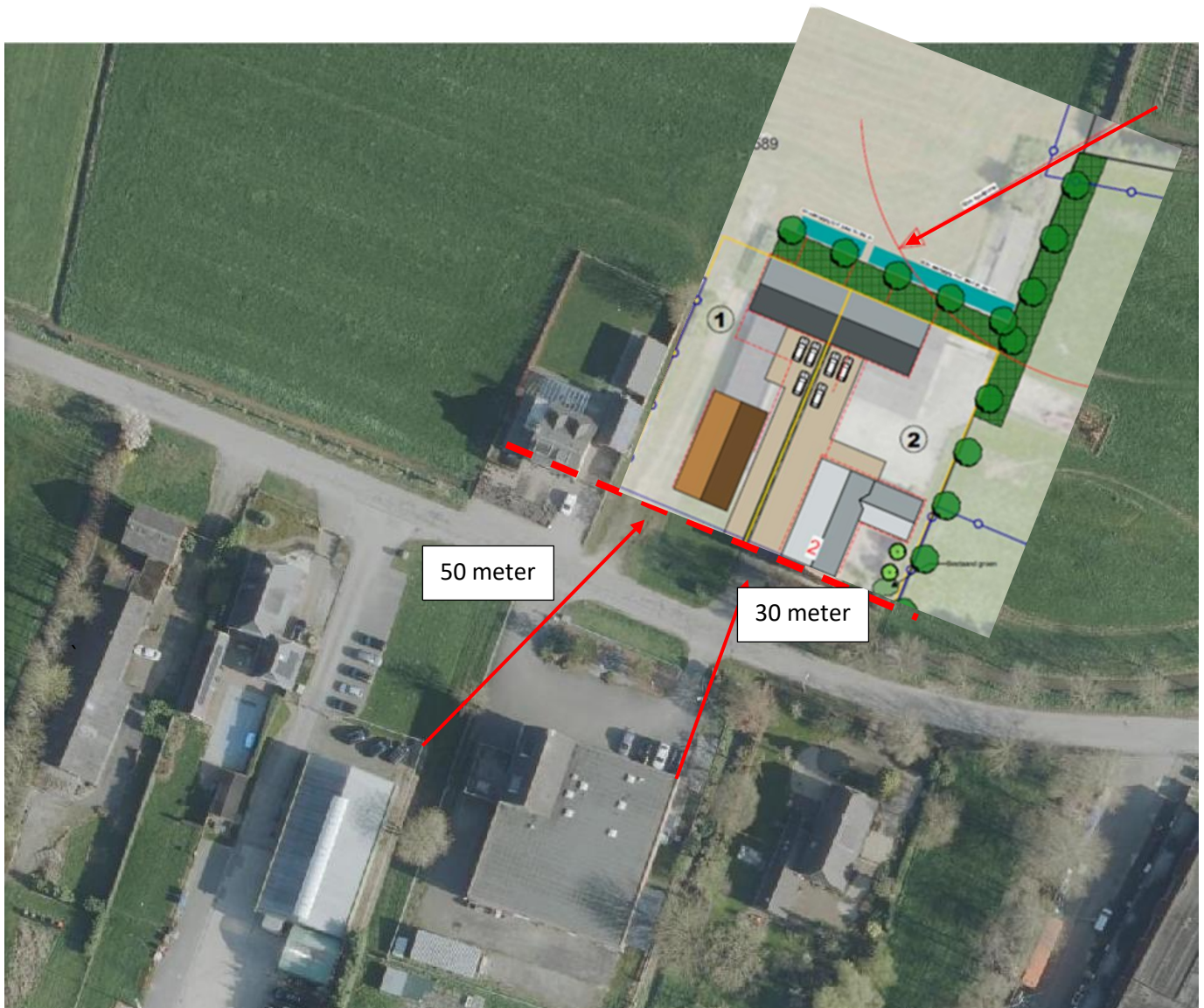
Handel en reparatie elektrische fietsen/ motorfietsen/ brommers/ scooters

Milieucategorie 1/2

Richtlijnafstand 30 meter voor het milieu aspect Geluid

Akoestisch onderzoek.

De omgekeerde werking is specifiek in de paragraaf 'Geluid van activiteiten' specifiek getoetst. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is de geluidbelasting (L_{den}) inzichtelijk gemaakt. Aan de hand van de rekenresultaten kan vastgesteld worden wat de kwaliteit is van het woon- en leefklimaat ter plaatse van woningen binnen het plangebied. Omdat als gevolg van de maximale geluidniveaus de grenswaarden uit de VNG-publicatie als ook de normstelling uit tabel 22.3.1 van de bruidsschat van het tijdelijke omgevingsplan niet wordt overschreden kan ook als gevolg van dit aspect een acceptabel woon- en leefklimaat worden gewaarborgd.



Figuur 29. Toets Richtlijnafstanden VNG brochure 'Bedrijven en Milieuzonering'

Uit bovenstaande figuur blijkt dat de bestaande woningen Woerdsestraat 2 en 2a op respectievelijk 30 en 50 meter afstand zijn gelegen van de bedrijven Woerdsestraat 5a en 7a. Door de toevoeging van een extra woning worden deze bedrijven niet in bedrijfsvoering belemmerd. De geluidsbelasting op de woningen Woerdsestraat 2 en ong. zijn middels een akoestisch onderzoek in beeld gebracht omdat de ontsluiting (inritten) in de bestaande situatie binnen deze richtlijnafstanden zijn gelegen.

Conclusie

De functieverandering naar 'Wonen' draagt niet bij aan enige mogelijke negatieve milieubelastende effecten naar omliggende woon-/verblijfsfuncties. Daarnaast vormen de Woonfuncties op de locaties Woerdsestraat 2 en ong. geen belemmering voor omliggende bedrijvigheid. Hiervoor wordt verwezen naar de paragraaf geluid.

Het aspect milieubelastende activiteiten vormt derhalve geen belemmering voor het initiatief.

CONCLUSIE

Vanuit het aspect omgevingskwaliteit zoals milieubelastende aspecten, cultureel erfgoed, landschap en stedenbouw is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan deze locatie.

8.22 Leefbaarheid

4.22.1 Inleiding

De Omgevingsvisie West Maas en Waal staan de ambities voor de lange termijn over de omgeving waarin we wonen, werken, elkaar ontmoeten en ontspannen.

In de omgevingsvisie is specifiek opgenomen dat kleinschalige woningbouw zoals VAB-woningen die gerealiseerd mogen worden na sloop van alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing toestaan op locaties op de oeverwal, mits de beoogde locatie voldoet aan het uitgangspunt evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.22.1 Uitwerking

Gewerkt wordt aan het programma Vitaal Platteland. Het doel is om de ambities voor het landelijke gebied uit de omgevingsvisie uit te werken. Centraal staat de vraag wat er nodig is om een vitaal platteland te houden, nu en in de toekomst?

Voor alsnog is de regionale handreiking “Hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied” leidend voor de stimulering door hergebruik en functieverandering van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied. Hiermee willen de samenwerkende gemeenten de vitaliteit, leefbaarheid en de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied behouden en vergroten, zonder daarbij de ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven te beperken.

De herontwikkeling van deze locatie als veehouderij is niet passend in deze omgeving. Aansluitend aan de kern Altforst heeft dit deel van de Woerdsestraat zich in de loop van de tijd ontwikkeld als een lint met een menging van woonfuncties en bedrijfsfuncties. Deze functies op de Oeverwal dicht bij de kom Altforst versterken de leefbaarheid van dit gebied.

9 Juridisch kader TAM-omgevingsplan

Onderhavig TAM-omgevingsplan vormt een wijziging van het omgevingsplan. Door de deelname aan de LBV-plus regeling dient geborgd te worden dat binnen het plangebied geen nieuwe veehouderij gevestigd kan worden. Op dit moment heeft het plangebied de functie aanduiding 'Agrarische bedrijf – intensieve veehouderij' waardoor het omgevingsplan gewijzigd moet 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 22a van het omgevingsplan.

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 aan de Woerdsestraat 2 (tenzij ze daarmee strijdig zijn). Daarom worden in de regels alleen maar bepalingen opgenomen welke specifiek relevant zijn voor onderhavige ontwikkeling van de Woerdsestraat 2. Zo is er voor dit plan ook gekozen om niet de specifieke bepaling over de 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 voorbeeld-TAM-omgevingsplan voor de Woerdsestraat 2 is beoogd zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de regels en bepalingen voor vergelijkbare functies en activiteiten uit het tijdelijk deel omgevingsplan. Deze zijn wel dusdanig omgevormd 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 functieregels in die gelden voor het gehele grondgebied van de ontwikkellocatie.

Hoofdstuk 4: Overgangsrecht

In TAM-omgevingsplannen hoeven geen bepalingen te worden opgenomen voor het overgangsrecht. Echter, in onderhavig voorbeeld TAM-omgevingsplan wordt een bestaande functie wegbestemd (de bestaande school), waarvoor een woongebouw in de plaats komt. Daarom zijn er overgangsrechtelijke bepalingen kopgenomen, zodat de bestaande functies mogen worden voortgezet zolang de nieuwe ontwikkeling nog niet is gerealiseerd.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Inrichtingsplan

Verbeelding

De verbeelding die is opgesteld voor het voorbeeld TAM-omgevingsplan dient te worden opgesteld conform de technische eisen van IMRO2012. Dat betekent dat er op de verbeelding wel 'bestemmingen' zijn te zien, en dat specifieke functies als zijnde 'functieaanduidingen' worden benoemd. Dit vanwege het feit dat het plan anders niet door de validator van ruimtelijke plannen komt.

10 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Als op voorhand duidelijk is dat de toegedachte functie om financiële redenen op langere termijn niet zal worden gerealiseerd, behoort de functie niet mogelijk te worden gemaakt. In plaats van een uitvoerbaarheidstoets zal het omgevingsplan een onuitvoerbaarheidstoets bevatten. Het omgevingsplan mag namelijk geen regels bevatten die op voorhand onuitvoerbaar zijn. Conform de memorie van toelichting zal in gevallen waarin een activiteit alleen kan worden gerealiseerd wanneer de gemeente belangrijke voorinvesteringen doet, de toelichting bij het omgevingsplan passages moeten bevatten over de dekking van deze investeringen en de opzet van het eventuele kostenverhaal.

Ten eerste zal worden beoordeeld of een ontwikkeling binnen een redelijke termijn uitvoerbaar is, gelet op de aard en omvang van de voorziene ontwikkeling en het gebied waar deze ontwikkeling is voorzien. Ten tweede zal worden beoordeeld of deze ontwikkeling binnen die redelijke termijn financieel haalbaar is, en zo ja, hoe de gemeenteraad dat inzichtelijk heeft gemaakt. De nieuwe onuitvoerbaarheidstoets leidt tot minder mogelijkheden voor het gemeentebestuur om een bestemming te weigeren, omdat deze niet uitvoerbaar zou zijn.

Kostenverhaal

Het Omgevingsbesluit bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal (zie artikel 8.13 Ob voor aangewezen activiteiten waarvoor kostenverhaal verplicht is, artikel 8.14 Ob voor de mogelijkheden om af te zien van kostenverhaal en artikel 8.15 Ob voor de kostensoortenlijst). Pas nadat is betaald, is het toegestaan de activiteiten uit te voeren (zie artikel 13.12 Ow). Eén van de bouwactiviteiten waarvoor kosten verhaald worden is de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie (zie artikel 8.13 aanhef en sub a Ob). Er zijn bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog geen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen aangewezen.

Als gemeente en initiatiefnemer in een anterieure overeenkomst afspraken overeenkomen over kostenverhaal, kan publiekrechtelijk kostenverhaal achterwege blijven.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Maatschappelijke uitvoerbaarheid en draagvlak voor het initiatief wordt voor zowel initiatiefnemer, omgeving als overheid steeds belangrijker. Het in een vroegtijdig stadium kenbaar maken van de plannen van initiatiefnemer aan belanghebbenden is daarom gewenst.

Het principeverzoek is in de voorbereidende fase besproken in een omgevingstafel, in het kader van een vooroverleg. In de voorbereidende fase wint de gemeenteadvies van ketenpartners en adviseurs zoals de Omgevingsdienst, de provincie Gelderland en het Waterschap. Op p.m. heeft dit overleg plaatsgevonden. Naar aanleiding van de adviezen van de ketenpartners is het omgevingsplan op onderdelen gewijzigd.

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraakverordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een omgevingsplan worden betrokken. In de inspraakverordening is aangegeven dat inspraak wordt verleend wanneer dit wettelijk verplicht is. Daarnaast kan elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluiten of inspraak wordt verleend.

Advies en instemming

De gemeenteraad heeft voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet een lijst opgesteld waarin de gevallen zijn aangegeven waarvoor (bindend) advies/instemming moet worden gevraagd.

Op basis van het artikel 16.15a Omgevingswet heeft de gemeenteraad de mogelijkheid om zichzelf als adviseur aan te wijzen met recht van instemming. Indien gebruik wordt gemaakt van het advies-/instemmingsrecht bedraagt de beslistermijn twaalf weken. Indien advies is uitgebracht ofwel instemming is gegeven motiveer welke aspecten zijn meegenomen.

6.2.1 Participatie

Voor de wijziging van het (TAM)-omgevingsplan is participatie verplicht gesteld waarvoor een (bindend) advies/instemming moet worden gevraagd aan de gemeenteraad.

Omgevingstafel

Het ingediende plan voor de ontwikkeling van één woning naast de bestaande woning aan de Woerdsestraat 2 te Altforst is op 20 november 2023 besproken tijdens de omgevingstafel.

Bestuurlijk overleg

Het plan is voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders en zij hebben in december 2023 een principebesluit genomen in te stemmen met het plan onder de voorwaarden dat rekening gehouden wordt met een spuitzone van vijftig meter. Initiatiefnemer is schriftelijk geïnformeerd op 14 december 2023 (zaak Z.092677/273661).

Participatie

In de Omgevingswet is opgenomen dat participatie een belangrijk onderdeel is van projecten in de fysieke woon- en leefomgeving. Belangrijk is dat inwoners optimaal betrokken worden bij plannen en projecten. Voor deze planvorming is binnen een straal van 500 meter elke bewoner persoonlijk geïnformeerd aan de hand van het inrichtingsplan R&S_20240424_BP-1, conform het gemeentelijk participatiebeleid. Voor het participatieverslag wordt verwezen naar bijlage 6.

De dialoog toont aan dat het plan naast de Woerdsestraat 2 op brede steun van de omwonenden kan rekenen. De reactie benadrukt de esthetische waarde van een schuurwoning in plaats van het huidige agrarisch bedrijf op deze locatie. Ook stellen de burens het op prijs dat de woning niet direct naast hun woning wordt gerealiseerd en iets verder naar achter komt ten opzichte van de voorgevel van hun woning. De inhoudelijke reacties van de directe omwonenden hebben niet geleid tot een aanpassing van het voorgenomen plan.

Enkel de spuitzone heeft geleid tot het verkleinen van het bouwpercelen en aanpassing van het plan. Ook de oprit van de nieuwe woning is gewijzigd zodat de nieuwe woning met bijbehorende tuin, stedenbouwkundig beter inpasbaar is.

6.2.2 Vaststellingsprocedure/ Zienswijzen

Het ontwerp 'TAM-omgevingsplan West Maas en Waal Hoofdstuk 22i Altforst, Woerdsestraat 2' betreft een functiewijziging van 'Agrarisch-Oeverwal' naar 'Wonen' en de realisatie van één extra woning na sloop van de agrarische opstallen en verwijdering van verharding. Het ontwerp TAM-omgevingsplan lag van 25 december 2025 tot en met 4 februari 2026 voor eenieder ter inzage. Hiervan is kennisgegeven in de Maas en Waler en op officiële bekendmakingen op 24 december 2025. Er is één zienswijze binnengekomen.

In de Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22i Altforst, Woerdsestraat 2" is van elke zienswijze een samenvatting gemaakt. Verder is een inhoudelijke beoordeling van de zienswijze weergegeven. Uiteindelijk is aangegeven of de zienswijze gegrond of ongegrond is. Als de zienswijze een wijziging nodig maakt, is deze wijziging beschreven.

Naast de ambtshalve wijzigingen zijn de volgende paragrafen aangepast:

- Paragraaf 3.4.4 Dorpskwaliteitsplan
- Planregels
 - Bouwregelsvoorschrift 3.2.1
 - Nadere eisenvoorschrift 3.3.2
 - Voorwaardelijke verplichting landschaps-/erfinrichtingsplan.....voorschrift 3.5.1

Na vaststelling wordt het wijzigingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. De mogelijkheid van bezwaar komt alleen in de reguliere procedure voor. Het bezwaar dient ingediend te worden bij het bevoegd gezag dat het besluit heeft genomen. Wanneer iemand het niet eens is met het besluit op dat bezwaar, kan hij nog in beroep gaan. In de uitgebreide procedure is bezwaar niet nodig. Daar staat namelijk de mogelijkheid om zienswijzen tegen het ontwerpbesluit in te dienen.

In een beroepsprocedure geeft de rechter een oordeel over een besluit van het bevoegd gezag. In beginsel zal de rechtbank zich hierover buigen. Daarna kan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. In bijlage 2 artikel 2 van de Awb staan besluiten opgenomen waarbij er geen beroepsmogelijkheid is. Belanghebbenden kunnen eventueel ook een voorlopige voorziening vragen tegen de omgevingsvergunning. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

Gezien een ieder de mogelijkheid heeft om te reageren op het omgevingsplan middels het kenbaar maken van zienswijzen, wordt na afloop van de hierboven beschreven procedure het plan als maatschappelijk uitvoerbaar beschouwd.

11 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (Etfal, artikel 8.0a, lid 2 Bkl).

Naast de regel dat omgevingsvergunningen slechts kunnen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, gelden de beoordelingsregels in artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl (zie ook 'beleidskader Rijk en provincie', hoofdstuk 4).

De vraag bij de vergunningverlening is of het initiatief – de gevraagde activiteit – leidt tot een situatie, waarbij er sprake is van een evenwichtige toedeling (van functies aan locaties). Ander gezegd: is er – na een zorgvuldige belangafweging – met het toestaan van de activiteit nog steeds of weer sprake van een evenwichtige toedeling?

Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen (zie de hoofdstukken 3, 4 en 5).

Conclusie

Gelet op de beleidskaders en de effecten op de fysieke leefomgeving er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Alles overwegende is de ontwikkeling aanvaardbaar.

Bijlagen

Bijlage 1	Landschapsplan – Erf inrichtingsplan
Bijlage 2	Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek
Bijlage 4	Asbestonderzoek
Bijlage 5	Verkennd Bodemonderzoek
Bijlage 6	Ecologische Quicksan
Bijlage 7	Dialogo