

Bestemmingsplan

Buitengebied, Bernhardstraat 24 en omg. Boven-Leeuwen

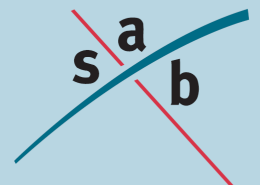
Toelichting

Gemeente West Maas en Waal

Datum: 24 oktober 2013

Projectnummer: 120152

ID: NL.IMRO.0668.BUIBernhardstr24-VA01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Bij het plan behorende stukken	5
1.4	Vigerend bestemmingsplan	5
1.5	Leeswijzer	6
2	Bestaande situatie	7
2.1	Omgeving plangebied	7
2.2	Plangebied	7
3	Beleidskader	9
3.1	Europees en rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Regionaal beleid	13
3.4	Gemeentelijk beleid	15
3.5	Conclusie	17
4	Planbeschrijving	18
4.1	Ontwikkelingslocatie	18
4.2	Inrichtingsvoorstel	18
5	Onderzoek en verantwoording	21
5.1	Geluidhinder	21
5.2	Bedrijven en milieuzonering	22
5.3	Geur	22
5.4	Bodem	24
5.5	Landschap	25
5.6	Archeologie	25
5.7	Cultuurhistorie	27
5.8	Watertoets	29
5.9	Flora en fauna	35
5.10	Luchtkwaliteit	37
5.11	Externe veiligheid	38
5.12	Verkeer en parkeren	39
6	Juridische planopzet	40
6.1	Algemeen	40
6.2	Dit bestemmingsplan	42

7	Economische uitvoerbaarheid	43
8	Overleg en inspraak	44
8.1	Vorbereiding	44
8.2	Inspraak	44
8.3	Overleg	44
8.4	Zienswijzen	44

Bijlagen

- Bijlage 1 - Akoestisch onderzoek
- Bijlage 2 - Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 3 - Archeologisch onderzoek
- Bijlage 4 - Selectiebesluit Archeologische Monumenten Zorg
- Bijlage 5 - Watertoetsnotitie
- Bijlage 6 - Quick scan flora en fauna
- Bijlage 7 - Inspraakverslag

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente West Maas en Waal heeft besloten planologische medewerking te verlenen aan een initiatief waarmee wordt voorzien in de omzetting van de agrarische bestemming naar woonbestemming voor het hoofdpand Bernhardstraat 24 te Boven-Leeuwen en het realiseren van een extra woonbestemming op de noordoostzijde van de kavel. Deze ontwikkeling vindt plaatst in het kader van het regionale VAB-beleid “Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied” van de Regio Rivierenland. Hiervoor worden de bestaande bedrijfsgebouwen en een deel van het achterhuis van de T-boerderij gesloopt.

Een herziening van het geldende bestemmingsplan is noodzakelijk om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hier in. Dit bestemmingsplan is in samenwerking met Architectenburo Otto van Dijk te Horssen opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente West Maas en Waal, circa 200 meter ten oosten van de kern Boven-Leeuwen, aan de Bernhardstraat 24. Het plangebied wordt in het noorden begrensd door de Bernhardstraat. Ten oosten en westen wordt de locatie begrensd door bebouwde woonpercelen. Ten zuiden liggen weidegronden.

Het plangebied bestaat uit het agrarische bouwvlak uit het vigerend bestemmingsplan en de gronden die geen betrekking hebben op dit bouwvak, maar die wel tot de planontwikkeling behoren. Dit betreffen hoofdzakelijk de gronden ter plaatse van de nieuwe woning. Op navolgende afbeeldingen is de ligging van het plangebied weergegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is op de verbeelding weergegeven.



Figuur 1-1. Globale ligging van het plangebied (binnen rode lijnen). Bron: risicokaart

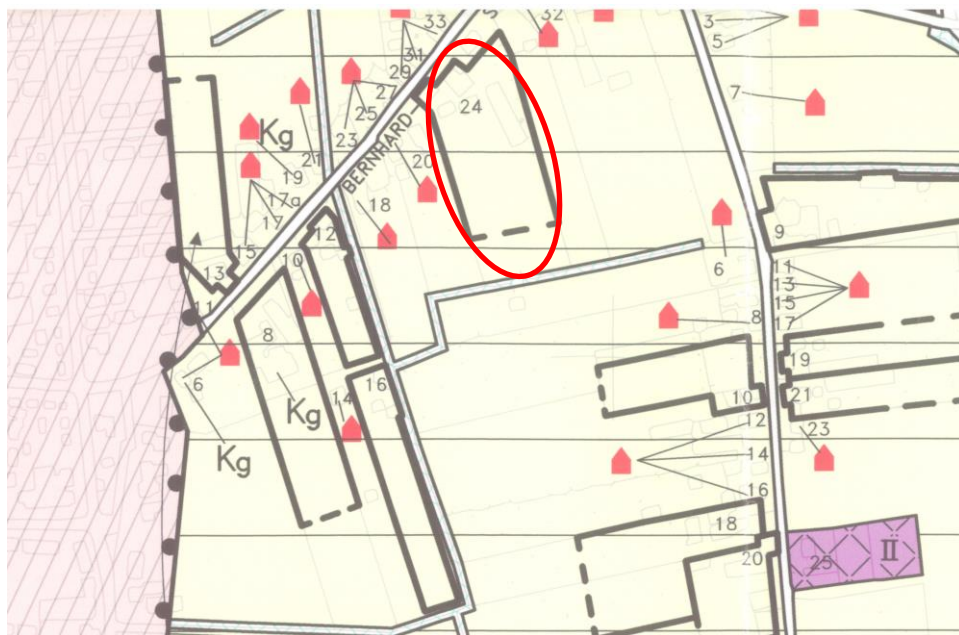
1.3 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De bijlagen maken deel uit van de toelichting. In de toelichting zijn onder andere de conclusies van de verschillende onderzoeksrapporten opgenomen. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van dit bestemmingsplan.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied”, zoals dat op 12 november 1997 is vastgesteld door de raad van de gemeente West Maas en Waal en op 6 juli 1998 is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland. Het bestemmingsplan is gedeeltelijk onherroepelijk geworden op 21 januari 2000 en geheel onherroepelijk geworden op 19 juli 2001. Voor het plangebied geldt tevens het bestemmingsplan “bestemmingsplan buitengebied herziening 2006” en het bestemmingsplan “Buitengebied correctieve herziening 2004”.

In dit bestemmingsplan is aan het plangebied de bestemming “agrarisch gebied” toegekend. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf. Een dienstwoning is hierbij toegestaan.



Figuur 1-2. Uitsnede van het vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt onderdeel uit van het agrarisch bouwperceel voor de Bernhardstraat 24. Binnen het bouwperceel mogen bedrijfsgebouwen met een bouwhoogte van 12,5 meter worden opgericht. Daarnaast is één dienstwoning toegestaan.

Op basis van de voorschriften van het vigerend bestemmingsplan geldt voor de dienstwoning een maximale bouwhoogte van 9 meter, een maximale goothoogte van 4,5 meter en een maximale inhoud van 500 m³, dan wel de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt dan 500 m³. De overige gronden in het plangebied zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een agrarische bedrijfsvoering. Bui-

ten het bouwperceel zijn bouwwerken, geen gebouwen zijde, met een hoogte van maximaal 2 meter toegestaan.

Het geldende bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid van een functiewijziging naar een woonbestemming. Een nieuw bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk om de functiewijziging mogelijk te maken.

1.5 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit 8 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader weergegeven, waarna in hoofdstuk 4 de planbeschrijving aan de orde komt. In hoofdstuk 5 wordt de haalbaarheid van het plan aangetoond voor wat betreft milieuaspecten, water, archeologie en flora en fauna. Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de juridische planopzet en hoofdstuk 7 geeft informatie over de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 8 ten slotte gaat in op de resultaten van overleg en inspraak.

2 Bestaande situatie

2.1 Omgeving plangebied

Regio Rivierenland wordt gekenmerkt door het karakteristieke rivierenlandschap met zijn rivieren, uiterwaarden, dijken, oeverwallen en komgebieden. Het plangebied is gelegen in het oeverwalgebied. Oeverwallen zijn gronden die door de afzetting van de rivier op het moment dat deze buiten haar oevers treedt hoger zijn gelegen. Oeverwallen bestaan uit zavel en lichte klei en zijn zeer geschikt voor akker- en tuinbouw. Op deze natuurlijk hoger gelegen gebieden is het karakter kleinschalig, is er een kenmerkende mozaïekachtige blokverkaveling en een historisch gegroeid wegenpatroon.

In dit deel van het buitengebied staat behoud en ontwikkeling van het landschap voorop. Door schaalvergroting zal een deel van de bedrijven verdwijnen, met als gevolg dat agrarische bedrijfsgebouwen leeg zal komen te staan. Omdat het veelal om relatief nieuwe bedrijfsgebouwen gaat, kunnen deze gebouwen uitstekend worden hergebruikt voor een andere functie.

2.2 Plangebied

Het plangebied ligt circa 200 meter ten oosten van Boven-Leeuwen en maakt onderdeel uit van een bebouwingslint langs de Bernhardstraat. Dit bebouwingslint strekt zich vanuit de kern Boven-Leeuwen in oostelijke richting uit. De bebouwing wordt minder intensief vanaf de Houtsestraat. De functie is voornamelijk wonen. De Bernhardstraat is één van de meest karakteristieke straten van Boven-Leeuwen met voornamelijk grote opstallen van voormalige (T-) boerderijen. De sterk wisselende, gedraaide overwegend dicht op de straat gelegen verspringen rooilijnen geven deze straat samen met de open relatie met de groene kavels een landelijke kwaliteit. In de directe omgeving van Bernhardstraat 24 is geen actieve agrarische bedrijfsvoering meer aanwezig. De gronden rondom de Bernhardstraat, buiten het bebouwingslint, hebben voornamelijk een onbebouwde agrarische functie.

Het pand is een in 1903 gebouwde karakteristieke T- boerderij met daarachter en omheen vele hoofdzakelijk na-oorlogse bedrijfsbebouwingen. Het pand is geen gemeentelijk of rijksmonument. De agrarische functie is tot 2001 uitgeoefend op de betreffende kavel. Het hoofdpand bevat een dienstwoning ter plaats van het voorhuis van de T-boerderij is tot op heden immer bewoond gebleven. De gevels van het voorhuis zijn in 2007 geheel gerenoveerd, waarbij alle houten buitenkozijnen zijn vervangen en voorzien van isolerende beglazing. T-boerderijen zijn cultuurhistorisch waardevolle streek-eigen bebouwing met een karakteristieke en zeer herkenbare hoofdvorm en silhouet. Het huidige reeds voor vooroverleg welstand geaccordeerde plan gaat uit van behoud van de gevels van het voorhuis en het behoud van het karakteristieke grote volume. Het bewonen van het achterhuis is op een eigentijdse wijze vormgeven met een 'verwijzende' wijze van behoud van het grote volume van het achterhuis en door het slopen van een niet karakteristieke aanbouw. De navolgende foto's geven een impressie van de bebouwing van het plangebied



Figuur 2-1. Foto's bebouwing en onbebouwde ruimte in het plangebied (SAB)

3 Beleidskader

3.1 Europees en rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig gebleken omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit gedateerd zijn door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden.

De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits-Aanpak, de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk "concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig". Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

1. *Concurrerend* = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economisch structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - *Nationaal belang 1*: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
 - *Nationaal belang 2*: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
 - *Nationaal belang 3*: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
 - *Nationaal belang 4*: Efficiënt gebruik van de ondergrond;
2. *Bereikbaar* = Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - *Nationaal belang 5*: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
 - *Nationaal belang 6*: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor- en vaarweg;

- *Nationaal belang 7*: Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor- en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
3. *Leefbaar & veilig* = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:
- *Nationaal belang 8*: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
 - *Nationaal belang 9*: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling;
 - *Nationaal belang 10*: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
 - *Nationaal belang 11*: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
 - *Nationaal belang 12*: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

- *Nationaal belang 13*: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

3.1.2 *Besluit algemene regels omgevingsrecht*

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en wadengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

In het Barro zijn geen regels opgenomen die van belang zijn voor het plangebied.

3.1.3 *Toets plan*

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de Nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Voorliggend plan past binnen het rijksbeleid, omdat het omvormen van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing naar wonen bijdraagt aan een vitaal platteland.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 *Streekplan Gelderland 2005*

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland tot 2015 is vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.

Daarbij heeft de provincie een tweeledige provinciale hoofdstructuur waarbij Gelderland enerzijds 'hoog dynamische' functies met een intensieve vorm van ruimtegebruik kent, zoals stedelijke functies en intensieve vormen van recreatie/leisure. Anderzijds kent de provincie 'laag dynamische' functies. Deze gebieden zijn kwetsbaar voor intensieve vormen van ruimte gebruik, zoals de ecologische hoofdstructuur (EHS), waardevolle open gebieden en ruimte voor water moet worden gecreëerd. Het provinciaal planologisch beleid is er op gericht deze gebieden te vrijwaren van intensieve gebruiksvormen en wordt ook het groenblauwe raamwerk genoemd.

Het multifunctioneel gebied beslaat het grootste deel van de provincie. Dit gebied omvat de steden, dorpen, buurtschappen buiten de provinciaal ruimtelijke hoofdstructuur, waardevolle landschappen en het multifunctioneel platteland. In het provinciaal planologisch beleid wordt op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing gericht. Op de streekplankaart ligt het plangebied in het 'multifunctioneel platteland'.

De vitaliteit van het multifunctionele platteland wordt bevorderd door planologische beleidsvrijheid te geven aan gemeenten wat betreft de grondgebonden landbouw en nieuwe economische dragers voor vrijkomende agrarische bebouwing.

In het provinciale beleid wordt functieverandering van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen onder voorwaarden mogelijk gemaakt. De provincie wil hiermee bevorderen dat deze leegstaande gebouwen op een goede wijze worden (her)gebruikt. De doelen hiervoor zijn de volgende:

- land- en tuinbouwbedrijven de mogelijkheid geven niet-agrarische nevenfuncties te vervullen;
- het bieden van ruimte aan de behoefte aan landelijk wonen en in tweede instantie aan werken in vrijgekomen gebouwen in het landelijk gebied. Hiermee kan een impuls worden gegeven aan de leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk gebied;
- het bieden van ruimte aan niet-agrarische bedrijvigheid die gebonden is aan de kwaliteiten en de functies van dat buitengebied;
- verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door vrijgekomen gebouwen te hergebruiken en door per bouwperceel waar functieverandering plaatsvindt de resterende vrijgekomen gebouwen te slopen.

Bij een functieverandering naar wonen wordt uitgegaan van een reductie van tenminste 50% van de bebouwing. Het resterend oppervlak aan gebouwen kan worden hergebruikt voor wonen. De gebouwen die niet voor wonen en bijgebouw worden hergebruikt, dienen te worden gesloopt. Als hergebruik van de aanwezige gebouwen voor wonen niet mogelijk is, kan na sloop van alle bedrijfsgebouwen vervangende nieuw-

bouw plaatsvinden, met een omvang van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing. Uitgangspunt is dat bij functieverandering door de initiatiefnemer wordt bijgedragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en publieke functies van het buitengebied, gerelateerd aan de locatie waar functieverandering aan de orde is. Dit kan op zowel locatieniveau als gebiedsniveau. Dit beleid heeft inmiddels invulling gekregen in het beleidskader “VAB-beleid: beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied”, dat verderop in deze toelichting wordt toegelicht.

3.2.2 Ruimtelijke verordening Gelderland

De Ruimtelijke Verordening Gelderland richt zich net zo breed als het streekplan op de fysieke leefomgeving in de provincie. De vigerende ruimtelijke structuurvisie hanteert als uitgangspunt dat nieuwe verstedelijking voor wonen en werken hoofdzakelijk plaatsvindt binnen het bestaand bebouwd gebied. De verordening legt dit beleid van bundeling en intensivering vast door hiervoor voorschriften op te nemen. Bij de afzonderlijke voorschriften uit de verordening is in de artikelgewijze toelichting een korte duiding en verantwoording van het provinciaal belang opgenomen. De voor het plan van belang zijnde onderwerpen worden hierna kort behandeld.

In afwijking van artikel 2.2 van de Verordening (verstedelijking) kan in een bestemmingsplan nieuwbouw voor het wonen en werken tevens mogelijk worden gemaakt. In geval van functieverandering naar een niet-agrarische functie dient het plan te voldoen aan de navolgende eisen:

1. sprake is van de vervanging van bestaande bebouwing, met inbegrip van bouwwerken ten behoeve van glastuinbouw, door nieuwe bebouwing welke leidt tot een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak, en
2. buiten de concentratiegebieden glastuinbouw en de regionale clusters glastuinbouw, en
3. in de toelichting bij een bestemmingsplan wordt aangegeven op welke manier nieuwe bebouwing landschappelijk wordt ingepast.

Aan voornoemde eisen wordt in voorliggend plan voldaan. De bestaande bebouwing wordt vervangen door nieuwe bebouwing met een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak. De ontwikkeling vindt plaats in een gebied dat ligt buiten de concentratiegebieden glastuinbouw en de regionale clusters glastuinbouw.

De nieuwe bebouwing wordt landschappelijk ingepast doordat bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, de bestaande karakteristieke dienstwoning behouden blijft en de kavelbeplanting wordt gehandhaafd en versterkt. In het plan is verder niet gekozen voor een woongebouw, maar een grondgebonden woning op relatief korte afstand tot aan de Berhardstraat. In hoofdstuk vier wordt op de landschappelijke inpassing nader ingegaan.

3.2.3 Toets plan

Voorliggend plan past binnen het provinciaal beleid, omdat het omvormen van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing naar wonen bijdraagt aan een vitaal platteland. Daarnaast wordt met deze ontwikkeling ingespeeld op de behoefte aan landelijk wonen en is het plan in lijn met regels uit de provinciale verordening Gelderland.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 *VAB-beleid: beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied*

Kaders

Het VAB-beleid is door de samenwerkende gemeenten in de regio Rivierenland opgesteld en is van kracht in het buitengebied van onder andere de gemeente West Maas en Waal. Vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing kan worden hergebruikt voor woondoeleinden of verscheidene bedrijfsmatige doeleinden. Daarnaast worden mogelijkheden geboden voor sloop van de vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing en vervangende nieuwbouw.

Het agrarisch buitengebied van de regio Rivierenland is voornamelijk in gebruik voor de melkveehouderij en relatief intensieve teelten zoals de fruit- en boomteelt (Betuwe) en de champignonteelt (Bommelerwaard). De intensieve teelten worden gekenmerkt door relatief moderne bedrijfsgebouwen die qua omvang en materiaalgebruik niet in het landschap passen. De binnen de regio Rivierenland samenwerkende gemeenten willen vanuit het streven de landschappelijke kwaliteit te vergroten, dan ook 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 – een woongebouw op te richten. Door de opbrengsten van de extra bouwrechten 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. Nieuwe bebouwing wordt alleen toegestaan wanneer deze op een goede landschappelijke en stedenbouwkundige wijze kan worden ingepast in het buitengebied. Sloop en vervangende nieuwbouw zijn alleen toegestaan wanneer gemeenten van mening zijn dat verbouw van de vrijgekomen agrarische bedrijfsruimte tot woonruimte niet mogelijk of wenselijk is. Monumentale bebouwing mag niet worden gesloopt en ook bebouwing die door de gemeente is bestemd als karakteristiek of beeldbepalend komt niet voor deze regeling in aanmerking.

De samenwerkende gemeenten van de regio Rivierenland leggen in vergelijking met het streekplanbeleid meer nadruk op sloop van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing en vervangende nieuwbouw, met uitzondering van monumentale en karakteristieke/beeldbepalende bebouwing. Aan deze keuze ligt een aantal redenen ten grondslag:

- een aanzienlijk deel van de agrarische bedrijfsgebouwen in de regio Rivierenland (met name in de fruit- en champignonteelt) heeft eerder een industriële dan een traditionele landbouwkundige uitstraling. De ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied zijn dan ook meer gediend met vervangende nieuwbouw onder strikte voorwaarden dan met hergebruik;
- een deel van de agrarische bedrijfsgebouwen in de regio Rivierenland is sterk verpauperd en daardoor ongeschikt voor hergebruik of rendabele verbouw tot woon- of bedrijfsruimte;
- een deel van de agrarische bedrijfsgebouwen in de regio Rivierenland is door hun vormgeving of doordat zij agrarisch in gebruik zijn geweest ongeschikt voor andere functies.

De binnen de regio Rivierenland samenwerkende gemeenten willen bij functieverandering de realisatie van woongebouwen stimuleren. Op grond van het VAB-beleid is het mogelijk om bij de sloop van bedrijfsgebouwen met een bepaalde omvang (m^2) een woongebouw van een bepaalde omvang (m^3) terug te bouwen. Hierbij geldt tevens de voorwaarde dat de oppervlakte van een nieuw woongebouw maximaal 50% bedraagt van de oppervlakte van de gesloopte bedrijfsgebouwen (reductie bebouwd oppervlak van minimaal 50%).

Alleen wanneer ruimtelijke argumenten bestaan tegen de bouw van een woongebouw of wanneer de eis van een woongebouw een – financiële of persoonlijke – belemmering vormt voor functieverandering, worden mogelijkheden geboden voor het terugbouwen van een individuele vrijstaande woning (bij sloop van meer dan $2.500 m^2$ aan bedrijfsgebouwen of $1.600 m^2$ aan kapitaalsintensieve bedrijfsgebouwen, twee individuele woningen). Bij ruimtelijke argumenten kan het bijvoorbeeld gaan om:

- landschappelijke redenen (een woongebouw doet afbreuk aan het open karakter van het landschap);
- stedenbouwkundige redenen (een woongebouw past bijvoorbeeld niet in een lint met alleen individuele woningen).

Sloop bedrijfsgebouwen en nieuwbouw in dit plan

Voor deze ontwikkeling wordt in totaal meer dan $1.000 m^2$ aan bedrijfsgebouwen gesloopt. In ruil hiervoor wordt één vrijstaande grondgebonden woning gebouwd. Voor de toegestane inhoud van de vrijstaande woning (maximaal $650 m^3$) is aansluiting gezocht bij de mogelijkheden die in het vigerend bestemmingsplan Buitengebied en de aankomende herziening daarvan (zie gemeentelijk beleid) worden geboden. Per woning is één bijgebouw met een oppervlakte van $80 m^2$ toegestaan. Deze bouw mogelijkheden is eveneens afgestemd op de bouw mogelijkheden uit het bestemmingsplan Buitengebied. Op basis van een afwijkingsbevoegdheid bestaan onder nadere voorwaarden mogelijkheden voor een grotere inhoud voor de woning (tot $800 m^3$) en een grotere oppervlakte voor bijgebouwen (tot $150 m^2$).

Vanwege het karakter en de kwaliteiten van de Bernhardstraat is er in onderhavig plan gekozen voor een grondgebonden nieuwbouwwoning dicht op de straat in plaats van een woongebouw. De bebouwing in de omgeving bestaat uit lintbebouwing, hoofdzakelijk in de vorm van vrijstaande woningen. De vrijstaande woningen liggen op korter afstand van de Bernhardstraat. Hierbij wordt aangesloten in dit plan. In het bebouwingslint is ook sprake van (toekomstige) woongebouwen (bijvoorbeeld langs de Houtsestraat), maar die liggen wat verder van de weg af. Hier past een woongebouw beter bij het karakter van het bebouwingslint.

De bestaande karakteristieke dienstwoning ter plaatse van het woonhuis inclusief het 'achterhuis' blijft met een eigentijdse vertaling behouden en wordt herbestemd voor de reguliere woonfunctie, waarbij ook bijgebouwen zijn toegestaan. Ook deze regeling is afgestemd op het bestemmingsplan Buitengebied.

3.3.2 Toets plan

De regio stelt als eis bij functieverandering dat door de initiatiefnemer verbetering van de omgevingskwaliteit moet plaats vinden. In het huidige plan wordt hier aan voldaan. Er wordt in totaal meer dan 1.000 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing met een lage ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit gesloopt. De beeldverstorende bebouwing verdwijnt als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied. Dit komt het landschap ten goede, aangezien bebouwing met een lage kwaliteit afbreuk doet aan de waardering van het landschap. De bestaande karakteristieke dienstwoning ter plaats van het voorhuis blijft behouden door het ongewijzigd handhaven van de reeds gerenoveerde gevels van het voorhuis, ter plaatse van het achterhuis een niet karakteristieke aanbouw te amoveren en op een eigenwijze wijze het achterhuis te herbestemmen voor wonen.

Dit plan voorziet in een nieuwe vrijstaande woning, waarbij rekening is gehouden met de mogelijkheden uit het VAB-beleid en het vigerend bestemmingsplan. Het herbestemmen van de bestaande karakteristieke dienstwoning als burgerwoning, de nieuwbouw van een vrijstaande woning en het behoud van zo veel mogelijk groen in het plangebied versterkt de landschappelijke kwaliteit, waardoor het initiatief in zijn geheel de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het landschap vergroot en de openheid op het achterliggende landschap versterkt.

Toets plan

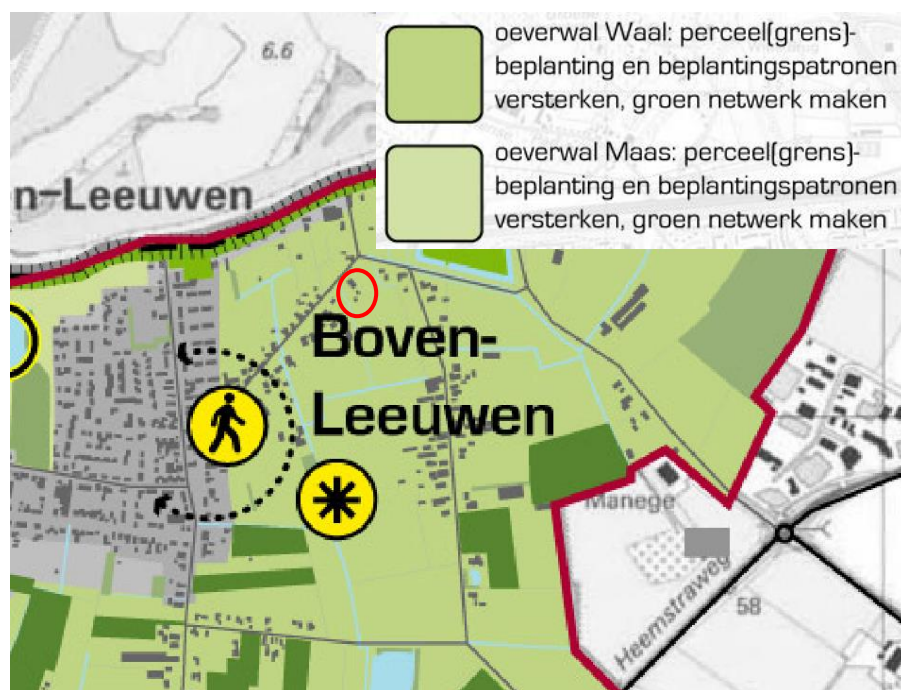
In het schetsontwerp is een voorstel voor landschappelijke inpassing gedaan, waarbij op een verantwoorde wijze twee nieuwe vrijstaande woningen in het landschap ingepast worden. Bij uitvoering van de beoogde landschappelijke inpassing wordt voldaan aan de eisen die gesteld worden voor het bouwen buiten de locatie waar de hoofdbebouwing gelegen is. De planontwikkeling voorziet niet in sloop van karakteristieke gebouwen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Landschapsontwikkelingsplan West Maas en Waal (LOP)

De gemeente West Maas en Waal heeft in februari 2010 de Structuurvisie Buitengebied 2020 vastgesteld. In deze structuurvisie heeft de gemeente haar visie op de toekomst van het landelijk gebied uitgewerkt. In het LOP West Maas en Waal worden concrete handreikingen geboden voor een streekeigen landschappelijke inpassing van bestaande en nieuwe functies, om hiermee de karakteristieke landschappelijke verschillen binnen de gemeente te behouden. Hierdoor wordt bevorderd dat de doelstellingen in de structuurvisie ook daadwerkelijk worden bereikt.

Het doel van dit landschapsontwikkelingsplan is om als gemeente nadrukkelijk in samenwerking met maatschappelijke organisaties die betrokken zijn bij het landschap en met particulieren actief vorm te geven aan behoud en ontwikkeling van streekeigen landschapswaarden. Het landschapsontwikkelingsplan West Maas en Waal heeft een looptijd van 10 jaar (2011-2020).



Figuur 3-1. Basisvisie oeverwallen met weergave ligging plangebied (rode aanduiding)

Het plangebied ligt in het oeverwalgebied (Waal). Ten aanzien van vrijkomende agrarische bebouwing is opgenomen dat het omzetten van een agrarisch bouwperceel naar burgerwoning, volgens de VAB-regeling, passend is op de oeverwal. Daarnaast zijn er mogelijkheden om bij vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing woningen te realiseren. Een voorwaarde is dat alle vrijgekomen (agrarische) bedrijfsgebouwen zonder karakteristieke of monumentale waarde worden gesloopt. Dit houdt in dat handhaving van bestaande karakteristieke panden of panden met een monumentale waarde voorop staat. De nieuwbouw moet in principe plaatsvinden op de plek van het voormalige hoofdgebouw. In de handreiking "landschappelijke versterking en inpassing erven" worden de uitgangspunten en spelregels beschreven voor de landschappelijke inpassing op de oeverwal van bestaande, om te vormen en nieuwe erven.

3.4.2 Nota van uitgangspunten bestemmingsplan buitengebied West Maas en Waal 2012

De gemeenteraad heeft op 19 januari 2012 Nota van uitgangspunten bestemmingsplan buitengebied West Maas en Waal 2012 vastgesteld. De nota dient als kader voor het nieuwe bestemmingsplan buitengebied. In deze nota is geregeld dat bij de functieverandering van een voormalig agrarisch bedrijfscomplex naar wonen alleen individuele woningen worden toegelaten, geen woongebouwen met meerdere wooneenheden. Voor woningen (en voormalige bedrijfswoningen) wordt uitgegaan van de volgende regeling op hoofdlijnen:

- de maximale inhoud van een bedrijfswoning is 650 m³. Indien de inhoud van de woning groter is dan die maat, dan geldt de inhoud van de woning zoals die is ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpplan als de maximaal toelaatbare inhoud;
- de maximale goothoogte bedraagt 5 meter en de maximale nokhoogte bedraagt 10 meter (een grotere hoogte is toegestaan indien de bestaande hoogte ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpplan enz. enz.);

- via een afwijkingsregel is een vergroting van de woning tot 800 m³ toegestaan;
- via een afwijkingsregel is eveneens een vergroting van de bestaande inhoud toegestaan indien er sprake is van een dienstwoning met in pandige bedrijfsruimte, tot maximaal de inhoud van het gebouw waarbinnen de woning is gelegen, mits het aantal woningen beperkt blijft tot één en de vergroting geen belemmering oplevert voor de ter plaatse aanwezige bedrijven.

3.4.3 Toets plan

Voorliggend plan voorziet in de nieuwbouw van een vrijstaande woning, met kantoor aan huis, waarbij de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Door voor het hoofdpand het omzetten van de agrarische naar woonfunctie vervalt de dienstwoning en wordt de woonfunctie met kantoor aan huis voor zowel het voorhuis als het achterhuis mogelijk. Er is geen sprake van een erfopzet, omdat is aangesloten bij het bestaande bebouwingslint langs de Bernhardstraat. In het schetsontwerp komt de bestaande kavelbeplanting terug, wat naast de sloop van de bebouwing bijdraagt aan de verbetering en instandhouding van het landschap ter plaatse. De planontwikkeling voorziet niet in sloop van karakteristieke gebouwen.

De gemeente heeft in haar principe medewerking toegezegd aan de plannen van de opdrachtgever die behelzen:

- **Hoofdpand:** behoud karakteristiek voorhuis ter plaatse van het achterhuis het overnemen van een niet karakteristiek aanbouw en eigentijdse aanpassing achterhuis met wonen en kantoor, het realiseren van een nieuw bijgebouw ad: 120 m².
Sloop van ruim 1000 m² bedrijfsbebouwing
- **Nieuwbouw:** daarvoor in de plaats het realiseren op de noordoost- hoek van de kavel een grondgebonden nieuwbouwwoning met kantoor aan huis ad: 800 m³ en een bijgebouw ad: 120 m²."

In de bestemmingsregels is rekening gehouden met de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan buitengebied.

3.5 Conclusie

De planontwikkeling past in het ruimtelijk beleid van het Rijk, de provincie Gelderland, de regio Rivierenland en de gemeente West Maas en Waal. Op basis van het VAB-beleid wordt functieverandering toegepast, waarbij reductie van het aantal vierkante meters bebouwd oppervlak plaatsvindt. Er wordt vervolgens op een verantwoorde wijze een nieuwe vrijstaande woning gerealiseerd, waarbij wordt aangesloten op de omliggende bebouwingsstructuur. Het beleid van de rijksoverheid, de provincie Gelderland, de regio Rivierenland en de gemeente West Maas en Waal staan de realisatie van het plan niet in de weg.

4 Planbeschrijving

4.1 Ontwikkelingslocatie

Op de locatie is agrarische bedrijfsbebouwing met een dienstwoning aanwezig. Het karakteristieke voorhuis blijft behouden. Het gehele hoofdpand (voorhuis en achterhuis) verkrijgt de woonfunctie. De bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, in ruil voor de bouw van een vrijstaande woning. De vrijstaande woning wordt in het bebouwingslint langs de Bernhardstraat gerealiseerd, waarbij rekening wordt gehouden met de heersende afstand van de woningen tot de weg. De navolgende afbeeldingen tonen de situatie met en zonder agrarische bedrijfsgebouwen (impressie).



Figuur 4-1. Luchtfoto met agrarische bebouwing (links) en zonder agrarische bebouwing (rechts). Plangebied is aangeduid met dikke rode lijn.

4.2 Inrichtingsvoorstel

Het bestemmingsplan is gebaseerd op het bouwplan van april 2012 (Architektenburo Otto van Dijk). Het definitieve bouwplan zal worden uitgewerkt in een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit bestemmingsplan vormt het toetsingskader voor deze aanvraag. Om een indruk te geven van de mogelijke nieuwbouw in het plangebied is hieronder het bouwplan van april 2012 beschreven.

De T-boerderij blijft gehandhaafd. Er bestaat een voornemen om de boerderij intern te verbouwen, waarbij het achterhuis wordt verbouwd ten behoeve van de woning. Bij de boerderij is een bijgebouw met een oppervlakte van maximaal 80 m² toegestaan. Op basis van de afwijkingsbevoegdheid bestaan onder nadere voorwaarden mogelijkheden voor een grotere oppervlakte voor bijgebouwen (tot 150 m²).

Het bouwvoornemen betreft verder de bouw van één vrijstaande woning op een perceel van circa 650 m³. De woning is met de voorzijde georiënteerd op de Bernhardstraat. Op de navolgende afbeelding is de situatieschets van het bouwplan weergegeven. De woning is in dezelfde rooilijn als die van de omliggende woningen gesitueerd en wordt daarmee opgenomen in het historische bebouwingslint van deze weg. De navolgende afbeelding toont de toekomstige situatieschets.



Figuur 4-2. Plattegrond toekomstige situatie (bron: bouwplan april 2012)

Voor de vrijstaande woning wordt een goot- en bouwhoogte respectievelijk 5 en 10 meter voorgeschreven (anderhalve bouwlaag met een kap). Voor deze woning geldt een maximum inhoud van 650 m³. Ook is een bijgebouw met een maximale oppervlakte van 80 m² toegestaan, maar met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijke 3 en 6 meter. Op basis van de afwijkingsbevoegdheid bestaan onder nadere voorwaarden mogelijkheden voor een grotere oppervlakte voor bijgebouwen (tot 150 m²). De bestaande beplanting op de kavelgrenzen blijft behouden in het ontwerp.

De verbouwing van de voormalige boerderij naar woning is voorgelegd aan het Gelders Genootschap. Het Gelders Genootschap spreekt waardering uit voor de wijze waarop het voormalige agrarische achterhuis wordt getransformeerd naar een moderne en functionele woonruimte met kantoor aan huis. Door het behouden van de oude gevels blijft de verwijzing naar het verleden herkenbaar en wordt een zeer eigen woonkwaliteit (in de vorm van een (semi)buitenruimte) aan de nieuwe woning toegevoegd. Enige opmerking betreft het doorbreken van de bestaande kapvorm; geadviseerd wordt te onderzoeken op de voormalige noklijn op enige wijze kan worden vormgegeven opdat, conform bovengenoemde criteria, naast de contouren ook het silhouet van het voormalige achterhuis herkenbaar blijft. Het bijgebouw wordt in zijn opzet en situering voorstelbaar gevonden. In navolgende figuur is de maquette van

het plangebied en directe omgeving weergegeven zoals die is goedgekeurd door de Welstand.



Figuur 4-3. Impressie toekomstige situatie, zoals is goedgekeurd door de Welstand

5 Onderzoek en verantwoording

5.1 Geluidhinder

5.1.1 Inleiding

Wanneer in een plan nieuwe geluidsgevoelige ruimten, zoals woningen worden gerealiseerd, stelt de Wet geluidhinder (Wgh) de verplichting akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op de nieuwe woningen. Op basis van Wgh moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening worden gehouden met drie geluidsbronnen: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai. Voor dit plan is alleen wegverkeerslawaaai van belang. Door SAB¹ is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage).

5.1.2 Onderzoek

Toetsing aan de Wet geluidhinder

Uit de berekeningen van de 48 dB-contouren, vrije-veldsituatie, van de Bernhardstraat blijkt dat beide woningen in het plangebied binnen deze contouren liggen. Uit het onderzoek naar de gevelbelastingen blijkt dat bij beide woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de Bernhardstraat bedraagt 51 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. Omdat de Bernhardstraat een 30 km-regime heeft, is deze weg niet onderzoeksplchtig voor de Wgh en daardoor zijn er ook geen normen opgenomen voor 30 km-wegen in de Wgh. Ter vergelijking is de hoogste toelaatbare geluidsbelasting uit de Wgh voor een vergelijkbare 50 km-weg gebruikt voor de toetsing in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

De hoogste toelaatbare geluidsbelasting voor nieuw te bouwen woningen langs een bestaande weg in stedelijk gebied bedraagt 63 dB. De optredende geluidsbelastingen zijn hiermee lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting, die geldt voor woningen langs een bestaande 50 km-weg. Vanuit een akoestisch oogpunt kan worden gesteld dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Toetsing aan het Bouwbesluit 2012

Op grond van het Bouwbesluit 2012 dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij nieuwe woningen ten gevolge van weg- en railverkeerslawaaai gegarandeerd te worden. De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB bij de nieuwe woning gebeurt alleen door de Bernhardstraat. De overige wegen nabij het plangebied zorgen niet voor een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op de nieuwe woning. Omdat bij deze nieuwe woning maar één weg zorgt voor de overschrijding, hoeft er geen cumulatie te worden uitgevoerd.

De hoogste geluidsbelasting op de woningen bedraagt 51 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. De hoogste geluidsbelasting bedraagt daardoor 56 dB, exclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. Om de binnenwaarde bij de woningen te halen, moet een minimale geluidsisolatie van $(56-33=)$ 23 dB worden bereikt. Ter indicatie: volgens artikel 3.2

¹ SAB. Akoestisch onderzoek wegverkeer, Buitgebied, Bernhardstraat 24 en omg. Boven-Leeuwen. 1 november 2012.

van het Bouwbesluit 2012 bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluids-isolatie van 20 dB. In een aanvullend bouwakoestisch onderzoek moet worden onderzocht of aanvullende gevelmaatregelen nodig zijn.

5.1.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

5.2.1 Inleiding

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

5.2.2 Onderzoek

Functies in het plangebied

Het plan voorziet in gevoelige functies in de vorm van woningen. Deze functie zorgt niet voor milieuhinder op nabijgelegen gevoelige objecten.

Omliggende bedrijven

In de directe nabijheid van het plangebied liggen geen bestaande bedrijven of andere milieuhinder veroorzakende functies zoals boomgaarden. Omliggende bedrijven liggen op meer dan 100 meter afstand, waarbij reeds bestaande woningen maatgevend zijn voor de milieuhinder van omliggende bedrijven.

5.2.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan.

5.3 Geur

5.3.1 Inleiding

Geurhinder ontstaat bij agrarische bedrijven en wordt beoordeeld met de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). De gemeente West Maas en Waal is niet gelegen in een concentratiegebied zoals bedoeld in het reconstructieplan. Op 1 juli 2010 is de gemeentelijke geurverordening ingevolge de Wgv vastgesteld. In deze geurverordening zijn voor verschillende gebieden in de gemeente andere normen vastgesteld vergeleken met de wettelijke normen.

Hieronder worden de gebieden beschreven met de geldende normen:

Geurnorm (odour units, OU)	Gebied
2,0	Dorpskernen;
4,5	Dorpsranden in het overgangsgebied tussen binnen en buiten de bebouwde kom en de Gouden Ham;
8,0	Oeverwallen, exclusief de dorpskernen, dorpsranden, Gouden Ham, de Woerdsestraat en omgeving, en bedrijven- en industrieterreinen;
8,0	Bedrijven- en industrieterreinen;
8,0	Woerdsestraat en omgeving;
14,0	Komgebied.

Omgekeerde werking

De Wgv schrijft voor op welke wijze een bevoegd gezag de geurhinder vanwege dierverblijven moet beoordelen indien een veehouderij een milieuvergunning aanvraagt. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt wel de 'omgekeerde werking' genoemd. De reden hiervoor is duidelijk: een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder, omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder.

Voor wat betreft geurhinder van veehouderij betekent dit dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

- is ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd (belang geurgevoelig object)?;
- wordt overigens niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad (belangen veehouderij en derden)?

Volgens bestaande jurisprudentie geldt dat bouwen binnen bestaande stankcirkels niet toelaatbaar is. Als binnen de geurcontour al geurgevoelige objecten liggen, wordt de veehouderij niet in alle gevallen in zijn belangen geschaad door nieuwbouw binnen de contour. Als de veehouderij niet in zijn belangen wordt geschaad en tevens een goed woon- en verblijfsklimaat kan worden gegarandeerd, is het toelaatbaar om binnen de contour van de geldende norm geurgevoelige objecten te bouwen. Uitzondering hierop is een reeds overbelast situatie. In een overbelaste situatie zijn nieuwe geurgevoelige objecten binnen de contouren toegestaan voor zover deze geen verdergaande beperking van de uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf tot gevolg hebben dan de reeds bestaande beperkingen die andere geurgevoelige objecten binnen de contour al met zich brengen. De geurbelasting op de nieuwbouw mag dus niet hoger zijn dan de geurbelasting op de bestaande geurgevoelige objecten.

5.3.2 Onderzoek

In de directe omgeving van de Bernhardstraat 24 bevinden zich geen agrarische bedrijven die vanuit het aspect geur nader moeten worden getoetst.

Gezien de grote afstand tussen de toekomstige woningen en de omliggende agrarische bedrijven kan geconcludeerd worden dat de huidige en mogelijk toekomstig voorgrondbelasting ter plaatse van de woningen niet leiden tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het plan is in zoverre niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

De afstandsnormen die voor de agrarische bedrijven tot omliggende woningen gelden, worden met dit plan ook gerespecteerd. De afstand tot omliggende agrarische bedrijven bedraagt meer dan 100 meter. De nieuwe woningen wordt niet dicht bij de bedrijven gesitueerd dan reeds bestaande woningen. Aangenomen kan worden, dat de belangen van de omliggende veehouderijen niet worden geschaad door het realiseren van de nieuwe woningen.

5.3.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.4 Bodem

5.4.1 Inleiding

Wanneer in een bestemmingsplan of met een vrijstelling milieugevoelige functies worden mogelijk gemaakt, moet worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor de beoogde functie. In 2012 is door Ecopart² een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage).

5.4.2 Onderzoek

Naar aanleiding van de uitkomsten van het ingestelde onderzoek kan het volgende worden opgemerkt:

- **Veldwerkzaamheden:** tijdens het verrichten van de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk afwijkingen waargenomen. In de bovengrond zijn zwakke tot matige bijmengingen met puin, kooltjes, glas en metaal aangetroffen. Er zijn bij de geplaatste boringen geen waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van asbestverdachte materialen in de bodem.
- **Analyseresultaten bovengrond:** uit de analyseresultaten van de mengmonsters van de bovengrond blijkt dat voor kobalt licht verhoogde gehalten zijn gemeten en in één mengmonster zijn tevens voor kwik en lood gehalten boven de generieke achtergrondwaarden gemeten; in een ander mengmonster zijn naast voor kobalt voor koper, kwik, lood, zink, PAK en PCB gehalten boven de generieke achtergrondwaarden gemeten; de gehalten van de overige onderzochte stoffen zijn onder de generieke achtergrondwaarde gelegen;

² Ecopart, Verkennend bodemonderzoek NEN 5740. Bernhardstraat 24 Boven-Leeuwen, 16 mei 2012.

- **Analyseresultaten ondergrond:** uit de analyseresultaten van de mengmonsters van de grondgrond blijkt dat de gehalten van de onderzochte stoffen allen onder de generieke achtergrondwaarde zijn gelegen;
- **Analyseresultaten grondwater:** uit de analyseresultaten van het grondwatermonster blijkt dat voor barium een streefwaardeoverschrijding is gemeten; de concentraties van de overige stoffen zijn onder de streefwaarde gelegen.

5.4.3 Conclusie

Het bestemmingsplan kan op basis van de onderzoeksresultaten worden gewijzigd naar een woonbestemming. De onderzoeksresultaten zijn echter niet voldoende om een eventueel afgegeven Omgevingsvergunning, onderdeel bouwen, te kunnen effectueren. Hiervoor is na sloop van de aanwezige gebouwen (voormalige boerderij en 5 veeschuren) een aanvullend bodemonderzoek van de bovengrond ter plaatse van de bebouwing noodzakelijk. Een eventueel door de gemeente west Maas en Waal afgegeven Omgevingsvergunning (onderdeel bouwen) wordt pas na goedkeuring van het aanvullend bodemonderzoek door de gemeente van kracht.

5.5 Landschap

Het plangebied ligt in het oeverwallenlandschap. Karakteristiek voor de oeverwallen is de kleinschalige structuur met onregelmatige blokverkevelingen, verspreid liggende wegen en een verspreid patroon van bebouwingselementen. Het plangebied maakt onderdeel uit van het bebouwingslint langs de Bernhardstraat, een historisch bebouwingslint.

5.6 Archeologie

5.6.1 Inleiding

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Archeologisch onderzoek zal moeten worden uitgevoerd indien sprake is van een hoge of middelhoge trefkans, of indien het plangebied niet is gekarteerd. Door SyntheGra³ is in 2012 een bureau- en inventariserend en karteren booronderzoek uitgevoerd (zie bijlage).

5.6.2 Onderzoek

Het doel van het archeologisch bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Voor het plangebied gold op basis van het bureauonderzoek een zeer lage verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum en nederzettingsresten uit het neolithicum tot en met de midden bronstijd, een middelhoge verwachting voor nederzettingsresten uit de late bronstijd tot en met de ijzertijd en een hoge verwachting voor nederzettingsresten uit de periode Romeinse tijd tot en met de nieuwe tijd. Het doel van het inventariserend veldonderzoek is het toetsen van deze verwachting.

³ SyntheGra, bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek, karterend booronderzoek, Bernhardstraat 24 te Boven-Leeuwen, gemeente West Maas en Waal, 7 mei 2012.

- *Wat is de opbouw van de ondergrond en is het bodemprofiel intact?*

In het zuidelijke deel van het plangebied (ter plaatse van boring 3, 4 en 8) zijn beddingafzettingen van de stroomgordel van Leeuwen aangetroffen, die zijn bedekt met een pakket oeverafzettingen van de Waal. In de rest van het plangebied bestaat de ondergrond uit oeverafzettingen van de stroomgordel van Leeuwen, die zijn bedekt met een laag komklei, waarop een oeverafzetting van de Waal ligt. In het noordwestelijke deel van het plangebied (ter plaatse van boring 5, 6, en 9) is de bodem diep verstoord door (sub)recente graafwerkzaamheden, tot een diepte van 110 à 180 cm beneden maaiveld.

- *Zijn in het plangebied archeologische vindplaatsen aanwezig?*

In boring 4 en 10 is gedraaid, ruwwandig aardewerk met potgruismagering aangetroffen, dat dateert in de periode Romeinse tijd tot en met de vroege middeleeuwen. In boring 10 is bovendien een fragment handgevormd aardewerk met potgruismagering aangetroffen, dat dateert in de periode ijzertijd tot en met de vroege middeleeuwen. Deze archeologische indicatoren wijzen op de aanwezigheid van een vindplaats binnen het plangebied.

- *Wat is te zeggen over de horizontale en verticale verspreiding van de archeologische waarden?*

De resultaten van het veldonderzoek doen vermoeden dat de vindplaats zich met name in het zuidelijk deel van het plangebied bevindt, al valt niet geheel uit te sluiten dat deze zich uitstrekt in noordelijke richting. Ter plaatse van de boringen 5, 6, 7 en 9 is de bodem tot op dusdanige diepte verstoord, dat een eventueel aanwezige vindplaats daar al is verdwenen.

- *Wat is de vermoedelijke aard en datering van de archeologische resten?*

De vindplaats dateert op grond van het aangetroffen aardewerk in de periode ijzertijd tot en met de vroege middeleeuwen. Naar verwachting betreft het een nederzettingsterrein.

- *In hoeverre worden eventueel aanwezige archeologische resten bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling van het gebied?*

Met name het in het westelijke deel van het plangebied geplande gebouw ligt nabij de zone waar de kans op een vindplaats het meest waarschijnlijk wordt geacht. Ook de geplande sloop van de bestaande bebouwing en de verwijdering van de aanwezige gierputten vormen een bedreiging voor de verwachte archeologische waarden.

De zeer lage archeologische verwachting uit het bureauonderzoek voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum als voor nederzettingssporen uit het neolithicum tot en met de midden bronstijd blijft kan op grond van de resultaten van het veldonderzoek bestaan de middelhoge verwachting voor nederzettingen uit de periode late bronstijd tot en met de ijzertijd blijft op grond van de resultaten van het veldonderzoek bestaan. De hoge verwachting voor nederzettingen uit de periode Romeinse tijd tot en met de vroege middeleeuwen blijft op grond van de resultaten van het veldonderzoek bestaan. De hoge verwachting voor de late middeleeuwen en de nieuwe tijd kan op grond van de resultaten van het veldonderzoek naar laag worden bijgesteld.

5.6.3 Conclusie

Op grond van de resultaten van het archeologisch onderzoek adviseert Synthegra een vervolgonderzoek. Het archeologisch onderzoek is voorgelegd aan de gemeente West Maas en Waal, het bevoegd gezag. De gemeente West Maas en Waal heeft in hun selectiebeleid geoordeeld dat een vervolgonderzoek niet noodzakelijk is en geeft het terrein vrij van verder archeologisch onderzoek. Het selectiebesluit is te vinden in de bijlage. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.7 Cultuurhistorie

5.7.1 Inleiding

De cultuurhistorische waarden worden met ingang van 1 januari 2012 meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Artikel 3.1.6, tweede lid onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vormt hiervoor de wettelijke basis. In het kader van de Modernisering van de Monumentenzorg krijgt de ruimtelijke ordening zo een uitgesproken rol met betrekking tot het in stand houden van cultuurhistorische waarden.

5.7.2 Onderzoek

Het rivierenland is in het provinciaal beleid aangewezen als Belvoirgebied. In de kadernota 'Provinciaal Cultuurhistorisch beleid 2009-2012'. Het doel van het provinciale beleid is en blijft de versterking van de identiteiten van de Belvoirgebieden. Per gebied worden programma's en projecten gerealiseerd die de identiteiten van een gebied verstrekken. In de gebiedsbeschrijving van het rivierengebied wordt onder andere gesteld dat de verschillende landschapstypen duidelijk herkenbaar zijn: in de directe omgeving van de grote rivieren ziet het er heel anders uit dan op de oeverwallen en weer heel anders dan in de komgronden: dijkzones met vrijwel onbebouwde uiterwaarden, putten en gaten van de klei- en zandwinning en ruige nieuwe natuur, oeverwallen met dichte bebouwing en boomgaarden, en kommen met uitgestrekt grasland en boerderijlinten.

Het plangebied maakt landschappelijk gezien onderdeel uit van het cultuurhistorisch waardevol rivierenland. De aanleg van dijken, sluizen, molens, maar ook het ontginnen van de natte komgronden is bepalend geweest voor het rivierenland zoals het nu is. Het plangebied ligt binnen het rivierenland in het oeverwallenlandschap. Karakteristiek voor de oeverwallen is de kleinschalige structuur met onregelmatige blokverkavelingen, verspreid liggende wegen en een verspreid patroon van bebouwingsselementen.

Op de navolgende figuren is te zien dat langs de Bernhardstraat (destijds Steegsche straat genaamd) al in het begin van de 19^e eeuw sprake was van een verspreid liggend bebouwingspatroon. Dit bebouwingspatroon vormde destijds geen uitloper van een bestaande kern, zoals dat anno 2012 wel het geval is. De bestaande bedrijfswoning (T-boerderij) is duidelijk zichtbaar op de historische kaarten.



Figuur 5-1. Kadasterkaart Leeuwen, Gelderland, sectie B, blad 3 (1811-1832). Bron: www.watwaswaar.nl

Boven: ligging oude T-boerderij is historisch bebouwingslint Bernhardstraat op hoog schaalniveau (rode cirkel) en globale oostelijke grens huidige bebouwde kom van Boven-Leeuwen (gestippelde rode streep).

Onder: ligging oude T-boerderij is historisch bebouwingslint Bernhardstraat op laag schaalniveau (rode cirkel)

In de planontwikkeling wordt het bestaande karakteristieke voorhuis gehandhaafd en ter plaatse van het achterhuis wordt de niet karakteristieke aanbouw geamoveerd en op een eigentijdse verwijzende wijze de woonfunctie met kantoor aan huis vormgegeven. Verder wordt aangesloten bij het historische bebouwingslint, doordat het bebouwingspatroon wordt voortgezet. Verder wordt de bestaande beplanting op de kavelgrens gehandhaafd.

De architectuur en stedenbouw uit de periode 1940-1965 is een belangrijke ontwikkeling in de Nederlandse architectuurgeschiedenis. Het is een periode van vernieuwing door nieuwe materialen en werkwijzen. Het stedenbouwkundig ontwerp kenmerkt zich door nieuwe verkavelingspatronen, nieuwe wijkopbouw en een steeds belangrijkere rol van het verkeer. Op basis van een door de Rijksdienst uitgevoerd onderzoek (2001-2007) naar de wederopbouwperiode is een groslijst opgesteld van ruim 250 gebieden uit de periode 1940-1965 die alle genoemd worden in vakliteratuur uit en over de periode van naoorlogse woningbouw en landschapsonderwerp. Hierbij is er onderscheid gemaakt naar drie typen gebieden:

- wederopgebouwde kernen (herstel oorlogsschade)
- naoorlogse woonwijken
- landelijk gebied

Onderhavig gebied valt onder het type landelijk gebied. De wederopbouw is een van de vijf prioriteiten uit de Visie erfgoed en ruimte, de beleidsvisie van de rijksoverheid op cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening.



Figuur 5-2. Foto T-boerderij Bernhardstraat 24. Bron: Vastgoed Advies Centrum

5.7.3 Conclusie

Bij de locatiekeuze van het bouwvlak voor de nieuwbouw is rekening gehouden met het historische bebouwingspatroon langs de Bernhardstraat. Daarnaast bestaat het initiatief tot behoud van het bestaande karakteristieke voorhuis gehandhaafd en ter plaatse van het achterhuis wordt de niet karakteristieke aanbouw geamoveerd en op een eigentijdse verwijzende wijze de woonfunctie met kantoor aan huis vormgegeven.

5.8 Watertoets

5.8.1 Rijksbeleid

Nationaal Waterplan

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het plangebied ligt in het gebied 'Rivieren'. De grote rivieren bestaan uit het Nederlandse deel van de Rijn inclusief de aftakkingen en de Maas en wordt onderscheiden in bovenrivieren, benedenrivieren en de Maas. De Rijn- en Maasmonding hebben andere hydraulische kenmerken dan het bovenrivierengebied. De rivieren zijn breder en stromen trager en staan onder invloed van het getij. Bij het rivierengebied gaat het om de rivier zelf, het rivierbed en de ruimte binnendijs die nodig is voor rivierverruiming. De rivier en het rivierbed vormen het 'buitendijs' gebied. Iedere rivier(tak) heeft eigen kenmerken en eigenschappen.

In de afgelopen eeuwen is door de verschillende gebruiksfuncties veel ruimte aan de rivieren ontnomen, met als gevolg dat de rivieren zijn ingeklemd tussen de dijken, die steeds hoger zijn gemaakt. Door de bevolkingsontwikkeling en economische groei zijn de te beschermen waarden sterk toegenomen. Deze kwetsbaarheid van ons land, tezamen met ongunstige verwachtingen over klimaatverandering en zeespiegelstijging, maken duidelijk dat een duurzame bescherming tegen hoogwater, zowel nu als in de toekomst, hoge prioriteit moet houden.

5.8.2 Provinciaal beleid

Waterplan Gelderland 2010-2015

Het Waterplan bevat het waterbeleid van de provincie en is de opvolger van het derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan is tegelijk opgesteld met de water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 1 januari 2010 in werking getreden.

In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

Het plangebied heeft op grond van het Waterplan de basisfunctie landbouw. De gebieden met de basisfunctie landbouw geldt voor die gebieden waar de hoofdfunctie landbouw is. Binnen deze functie komt natte natuur verspreid in kleine elementen voor. In de gebieden met de functie landbouw is de inrichting en het beheer van het watersysteem allereerst gericht op:

- een ontwateringsdiepte met aanvaardbare risico's voor wateroverlast en vervolgens minimale vochttekorten;
- oppervlaktewaterpeilen die het meest voorkomende landbouwkundige grondgebruik accommoderen;
- beschikbaarheid van oppervlaktewater voor het op peil houden van de grondwaterstand en voor beregening;
- (zeer) lokale afstemming op verspreid liggende natuurelementen en waardevolle ecologie (vissen, waterplanten);
- een grondwaterpeil in de veenweidegebieden dat niet verlaagd wordt ten opzichte van het maaiveld (wel het volgen van maaiveld dalings). De maximale drooglegging in veenweidegebieden is 60 cm onder maaiveld.

5.8.3 Regionaal beleid

Waterbeheersplan 2010-2015

Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 *Werken aan een veilig en schoon Rivierenland* bepalend voor het waterbeleid van het waterschap Rivierenland. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Het beleid uit het Waterbeheerplan 2010-2015 van Waterschap Rivierenland is er op gericht schoon hemelwater niet af te voeren naar de riolering.

In het kader van duurzaam waterbeheer is het gewenst om bij alle nieuwbouw maximale afkoppeling van het hemelwater toe te passen. Hierbij hanteert het waterschap de drietrapsstrategie vasthouden, bergen en afvoeren. Het schone hemelwater dient geïnfiltreerd te worden in de bodem of anders via een bodempassage afgevoerd te worden naar het oppervlaktewater.

Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

5.8.4 Gemeentelijk beleid

Waterplan West Maas en Waal

De gemeente West Maas en Waal en Waterschap Rivierenland streven gezamenlijk naar een gezond en veerkrachtig watersysteem en een duurzame waterketen. Het Waterplan dient als input voor nieuw op te stellen wijzigingsplannen en de waterparagraaf.

In de gemeente West Maas en Waal speelt een aantal problemen met betrekking tot de afvoer van kwel- en rioolwater via het watergangenstelsel en de waterkwaliteit in watergangen. In het waterplan staan de volgende uitgangspunten genoemd:

- Drietrapsstrategie WB21(niet afwentelen van waterproblemen):
 - vasthouden, bergen, afvoeren (waterkwantiteit);
 - schoonhouden, scheiden, schoonmaken (waterkwaliteit).
- Uitgaan van stroomgebiedbenadering en waterketenbenadering; onderling in balans;
- Gezonde en veerkrachtige watersystemen:
 - juiste hoeveelheid water, van de juiste kwaliteit, op het juiste moment en op de juiste plek voor mens, dier en plant;
 - watersysteem moet op orde zijn (voldoen aan Normering regionale wateroverlast);
 - ecologisch gezond water en (natte) landnatuur, ook in stedelijk gebied.
- Ruimte voor water:
 - in het kader van veiligheid;
 - water als medeordenend, dan wel sturend principe bij ruimtelijke plannen;
 - met water de identiteit van de plek zichtbaar maken.
- Uitvoeren tegen laagst mogelijke maatschappelijke kosten;
- Goede interne en externe communicatie;
- Samenwerking en afstemming (planvorming en uitvoering).

5.8.5 Situatie plangebied

Voor de watertoets is gebruik gemaakt van de website www.dewatertoets.nl, waar het waterschap Rivierenland aan meedoet. Het plangebied is ingegeven zoals op de figuur hieronder is weergegeven. De uitgangspuntennotitie die uit de watertoets volgt, is in de bijlagen opgenomen en navolgend opgenomen en aangevuld.



Figuur 5-3. Locatie-aanduiding gebruikt voor de invulling van de watertoets op www.dewatertoets.nl

Waterbeleid

Dit beleid is beschreven in de voorgaande paragraaf.

Veiligheid

In het plangebied ligt geen waterkering. Een primaire waterkering kent een kernzone, beschermingszone en buitenbeschermingszone, waarop de keur van Waterschap Rivierenland van toepassing is. Het aangegeven plangebied ligt in de buitenbeschermingszone van de primaire waterkering. In deze buitenbeschermingszone zijn de volgende zaken niet toegestaan zonder watervergunning; afgravingen en seismische onderzoeken, werken met een overdruk van 10 bar en explosiegevaarlijk materiaal of explosiegevaarlijke inrichtingen.

Onder de noemer afgravingen worden diepe ontgravingen verstaan en daaronder valt ook ondergronds bouwen. Uitgangspunt hierbij is dat de ontgravingen geen nadelige invloed mogen hebben op de functie van de waterkering, alsmede de waterhuishouding. Op bestemmingsplanverbeeldingen wordt de buitenbeschermingszone niet opgenomen met de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering, omdat hier op basis van de keur van het waterschap slechts geringe beperkingen gelden.

Grondwater

Het plangebied wordt gekenmerkt door een bepaalde drooglegging. Dit is de maat waarop het maaiveld, het straatniveau of het bouwpeil boven het oppervlaktewaterpeil ligt. Doorgaans geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,70 meter, voor het

straatpeil een drooglegging van 1 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Hier wordt uitgegaan van het zomerpeil.

Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen. In gebieden waar grondwateroverlast bekend is of gebieden met hoge grondwaterstanden adviseert het waterschap om hier nader onderzoek naar te doen. Dit is voor dit plan niet van toepassing, aangezien wateroverlast hier niet bekend is. Eventuele maatregelen van wateroverlast zijn het ophogen van het maaiveld of kruipruimteloos bouwen. Bij de ophoging van het perceel wordt ervoor gezorgd dat omliggende percelen hier geen overlast van ondervinden.

In gebieden met rivierkwel dient aangetoond te worden dat een T=10 hoogwatersituatie op de rivier in combinatie met de T=2 winterbui niet leidt tot onacceptabele peilstijgingen en afvoeren. De hierboven genoemde aandachtspunten worden aan de initiatiefnemer in verband met de voorbereiding van de omgevingsvergunningaanvraag meegegeven.

Oppervlaktewater

Waterschap Rivierenland is verantwoordelijk voor het oppervlaktewater in het plangebied. Hierbij kan onderscheid worden gemaakt tussen waterkwantiteit en waterkwaliteit. In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Wel grenst het plangebied aan de zuidzijde aan een A-watergang. A-watergangen hebben aan beide zijdes een beschermingszone van 4 meter. Op de navolgende afbeelding is de ligging van de A-watergang (rode lijn) ten opzichte van de zuidelijke grens van het plangebied (groene lijn) weergegeven.

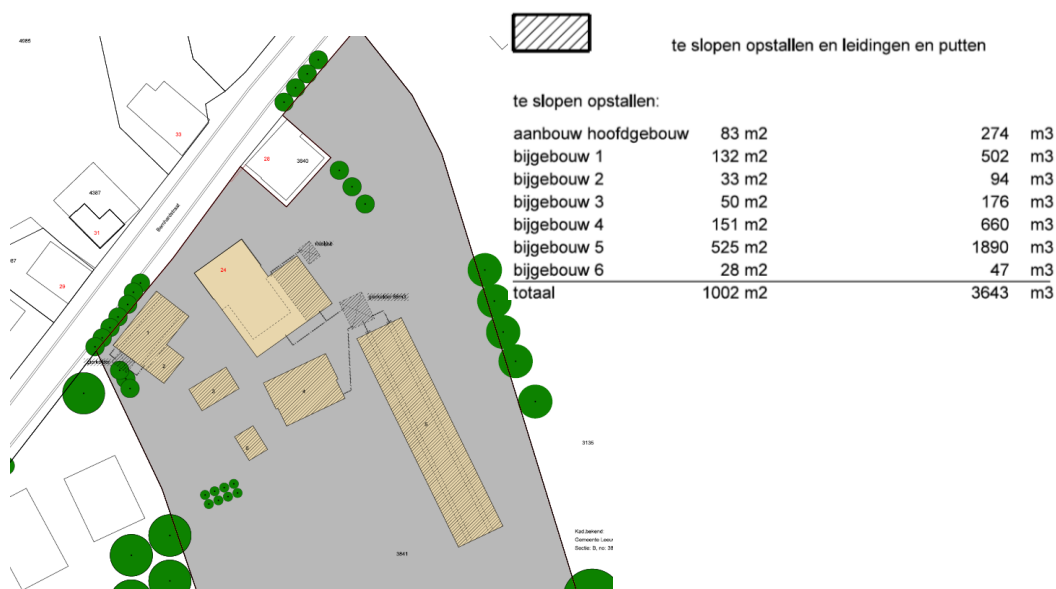


Weergave ligging A-watergang (rode lijn)

Bron: NedBrowser gemeente West Maas en Waal

Waterkwantiteit

Per saldo brengt deze ontwikkeling een planologische en feitelijke afname van het verhard oppervlak met zich mee. Dit bestemmingsplan kent aanzienlijk minder bouw-mogelijkheden dan het voorheen geldende bestemmingsplan waar een agrarisch bouwperceel (meer dan 1 hectare) grotendeels bebouwd mocht worden. Daarnaast is ook feitelijk sprake van een afname. De te slopen gebouwen met de oppervlaktes zijn inzichtelijk gemaakt op de navolgende figuur. Omdat sprake is van een afname van verharding, worden geen nadere eisen gesteld aan de berging van het hemelwater.



Figuur 5-4. Overzicht te slopen opstellen. Bron: Architectenburo Otto van Dijk

Waterkwaliteit

Het hemelwater mag direct afstromen op het oppervlaktewater. Ten behoeve van het hoofdpand wordt het regenwater bovengronds afgevoerd naar de molgoot van de Bernardstraat. Voor de grondgebonden nieuwbouwwoning is de keuze tussen bovengrondsafvoeren of afvoeren op de oostelijke langs de kavel gelegen sloot.

In of nabij het plangebied is een rioleringsoverstort van een gemengd stelsel aanwezig. Dit kan een potentieel risico opleveren voor de (volks)gezondheid. Er dient voor dit plan bepaald worden in hoeverre maatregelen noodzakelijk zijn. Uit nader overleg met het waterschap blijkt dat geen maatregelen noodzakelijk zijn, omdat geen nieuwe woningen vlak aan een watergang worden gerealiseerd. In het plangebied ligt verder ook geen watergang.

Riolering en zuiveringswerken

In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het waterschap. Het rioolstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente. In de Bernhardstraat ligt een gemengd rioolstelsel. Het vuile water van de nieuwe woning dient hierop aangesloten te worden. Wat betreft de bestaande woning vindt geen wijziging in de riolering plaats.

Natuur

In het plangebied is geen oppervlaktewater of grond aanwezig met een hoge natuurwaarde. In verband met het afkoppelen van het hemelwater wenst de gemeente het gebruik van uitlogende materialen, zoals zink te vermijden.

Vervolgtraject

Voor het verdere proces is het van belang om de accountmanager van het waterschap te betrekken bij het plan en rekening te houden met de aangegeven uitgangspunten en adviezen (zie ook bijlage). Het waterschap wordt door de gemeente betrokken bij het vooroverleg op basis van het Besluit ruimtelijke ordening.

5.8.6 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

5.9 Flora en fauna

5.9.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied in het kader van bijvoorbeeld de Habitat- of Vogelrichtlijn. Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Door SAB⁴ is in 2012 een quick scan flora en fauna uitgevoerd (zie bijlage).

5.9.2 Onderzoek

Gebiedsbescherming

In het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden. Gezien de ligging van het plangebied buiten de EHS en beschermde natuurgebieden (220 meter) en de aard van de ingreep zijn negatieve effecten op dit gebied niet te verwachten. Met de plannen vindt geen aantasting van instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden plaats.

Soortenbescherming

De meeste van de in het plangebied voorkomende soorten zijn beschermd en vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Hiervoor geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een algehele vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties. Dit betekent dat voor deze soorten de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden zonder ontheffing.

Uit de quick scan flora en fauna is gebleken dat de Steenuil hoogst waarschijnlijk een vaste rust- en verblijfplaats heeft in de te slopen gebouwen. Met de plannen zijn negatieve effecten op de Steenuil niet op voorhand uit te sluiten. Voor deze soort geldt, bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen, een ontheffingsplicht in het kader van de Flora- en faunawet. Om overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen worden de volgende maatregelen getroffen worden:

- voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden worden in de onmiddellijke omgeving (50 meter) en verspreid in het plangebied een drietal steenuilenkasten geplaatst;
- de sloop van de gebouwen vindt plaats buiten het broedseizoen. Het broedseizoen loopt van eind maart tot en met begin augustus.

Met het uitvoeren van bovenstaande maatregelen is geen sprake van overtreding van de Flora- en faunawet. Een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en fauna-

⁴ SAB. Quick scan flora en fauna, Buitengebied, Bernhardstraat 24 Boven-Leeuwen, 14 augustus 2012.

wet is niet noodzakelijk. Het is onwaarschijnlijk dat het plangebied dienst doet als belangrijk leefgebied voor overige strikt beschermde soorten.

Zorgplicht

Verder is een tweetal algemene voorwaarden vanuit de Flora- en faunawet altijd van toepassing:

1. in het broedseizoen van vogels (globaal half maart tot half juli) mogen de vegetatie, bosjes en opstallen in het plangebied niet worden verwijderd. Werkzaamheden tijdens deze periode zouden leiden tot directe verstoring van broedvogels en het broedsucces. Alle vogels zijn beschermd. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren;
2. op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Zo dienen maatregelen te worden getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken. Dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan door:
 - voortijdig maaien van het plangebied zodat dieren wegtrekken;
 - het beperken van verlichting tijdens de avonduren in zomer, voorjaar en herfst ten behoeve van vleermuizen en andere nachtdieren;
 - het slopen en rooien starten buiten het voortplantingsseizoen en het winter(slaap)seizoen. Zodat het plangebied ongeschikt is voor dieren.

Aanbevelingen

Naast de consequenties die voortkomen uit de Flora- en faunawet is ook een aantal vrijblijvende aanbevelingen te doen ten aanzien van de inrichting van het plangebied, zoals:

- voor vleermuizen zouden open stootvoegen aangebracht kunnen worden in muren, of vleermuiskasten kunnen worden geplaatst in de spouw of tegen de muur op >2,5 meter hoogte in nieuw te bouwen woning;
- als er een zolder of vlissing wordt aangelegd, zou deze niet helemaal geïsoleerd kunnen worden. Hierdoor wordt de zolder mogelijk een geschikt verblijf voor vleermuizen;
- de nieuwbouw kan geschikt gemaakt worden voor de Huismus. Deze soort gaat steeds verder achteruit in Nederland. Geschikt maken van de bebouwing kan gerealiseerd worden door het toegankelijk maken van het dakbeschot voor de Huismus, plaatsen van vogelvides of nestkasten. Verder is het plaatsen van dicht struweel / hagen (meidoornen, sleedoorn, haagbeuk) van belang als schuilplek voor de Huismus;
- nieuwbouw geschikt maken voor zwaluwen zoals de Huiszwaluw. Dit kan gedaan worden door eventueel overhangende dakranden / windveren wit te schilderen.

5.9.3 Conclusie

Met de plannen worden maatregelen uitgevoerd om overtreding van de Flora- en faunawet voor de Steenuil te voorkomen. Met het plan is daarmee geen sprake van overtreding van de Flora- en faunawet. Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.10 Luchtkwaliteit

5.10.1 Inleiding

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht worden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de ministeriële regeling 'NIBM' gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming: Substantiële uitbreiding of nieuwsvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan aan de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

5.10.2 Onderzoek

Wet milieubeheer

Wat betreft de toets Wet luchtkwaliteit maakt dit plan de realisatie van een woning en de herbestemming van een bestaande woning mogelijk. Op grond van de ministeriële regeling NIBM draagt een woningbouwplan van deze omvang niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is op grond van de Wet milieubeheer (Wm) niet noodzakelijk.

Bij het dit plan wordt geen mogelijkheid geboden om een school, kinderdagverblijf of bejaarden-, verpleeg- of verzorgingstehuis te realiseren. Alleen deze bestemmingen zijn in de AMvB Gevoelige Bestemmingen aangemerkt als 'gevoelige bestemming'. Volgens de criteria uit de Wm inzake luchtkwaliteitseisen kan er daardoor geen sprake van een gevoelige bestemming langs drukke infrastructuur. Toetsing aan de grenswaarden is op grond van de Wm niet noodzakelijk.

Wet ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is de monitoringstool⁵ uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het ministerie van VROM geraadpleegd. De monitoringstool kent scenario's zonder en met lokale maatregelen die er voor moeten zorgen dat op termijn overal aan de grenswaarden wordt voldaan. Beide typen scenario's laten in de toekomst een afname van de concentraties zien. Dit komt doordat bedrijven en het verkeer steeds schoner worden door technologische verbeteringen.

Voor de monitoringstool is een gedeelte van de Van Heemstraweg geselecteerd. Dit is de meest nabij gelegen drukke weg. Uit de monitoringstool blijkt dat de concentraties voor fijn stof (PM₁₀) maximaal 26,0 µg/m³ en stikstofdioxide (NO₂) maximaal 32,36 µg/m³ in 2009 bedraagt. De concentraties luchtverontreinigende stoffen liggen hiermee onder de grenswaarden van 40 µg/m³. Deze grenswaarden zijn op Europees niveau vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

5.10.3 Conclusie

Zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening (Wro) vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor het plan.

5.11 Externe veiligheid

5.11.1 Inleiding

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, LPG en munitie over weg, water, spoor en door buisleidingen. Productie, vervoer en opslag van gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor mens en milieu, zeker in een dichtbevolkt land als Nederland.

Het externe veiligheidsbeleid wil burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen bieden. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid geformuleerd. Het besluit heeft als doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te

⁵ <http://viewer2010.nsl-monitoring.nl/>.

bereiken verplicht het besluit om afstand te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. Tevens beperkt het besluit het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf. Het beleid hanteert als basisnorm dat het risico om te overlijden aan een ongeluk met een gevaarlijke stof voor omwonenden niet hoger mag zijn dan één op de miljoen (10^{-6}). Dat betekent dat op een bepaalde plek een omwonende geen grotere kans op een dergelijk ongeluk mag hebben dan eens per 1 miljoen jaar. Dit is het zogenaamde plaatsgebonden risico.

5.11.2 Onderzoek

Uit raadpleging van de risicokaart blijkt dat in en in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen als bedoeld in artikel 2, eerste lid van het Bevi voorkomen. Een nadere verantwoording kan derhalve achterwege blijven.

5.11.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.12 Verkeer en parkeren

5.12.1 Verkeer

Het plangebied grenst aan de Bernhardstraat en wordt daarop ontsloten. De extra verkeersbewegingen als gevolg van dit plan zullen zonder problemen opgenomen worden in het heersende verkeersbeeld op deze weg.

5.12.2 Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruik gemaakt van de gemeentelijke 'Parkeerbeleidsregels 2012' (inwerkingtreding 1 juli 2012).

Bij de berekening van de nieuwe parkeerbehoefte is uitgegaan van 2 dure woningen, niet gelegen in het centrum van Boven-Leeuwen. Voor een dergelijke functie wordt een parkeernorm van maximaal 1,9 parkeerplaats per woning gehanteerd. Door de functiewijziging is sprake van een totale parkeerbehoefte van in totaal 4 parkeerplaatsen. In het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om de parkeerbehoefte op eigen terrein op te lossen.

5.12.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

6 Juridische planopzet

6.1 Algemeen

6.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

1. de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
2. de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing en regels voor het verrichten van 'werken' (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

1. het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
2. het bebouwen van de gronden;
3. het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemeen Plaatselijk Verordening, de Wet milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

Over bestemmen en aanduiden

Op de verbeelding is aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de regels zijn opgenomen. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen met behulp van een aanduiding nader worden ingevuld. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding is in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

6.1.2 Hoofdstukopbouw van de regels

De regels zijn verdeeld over drie hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en gebruiksregels opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels.
Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels en gebruiksregels opgenomen die specifiek ingaan op bijvoorbeeld de bouwhoogte, situering van gebouwen en de toegestane functies. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. In een enkel geval worden ruimere mogelijkheden geboden door het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid.
Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Deze regels hebben betrekking op het gehele plan. Het betreffen onder andere algemene regels zoals een anti-dubbeltelbepaling.
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

6.1.3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving.

De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook de thans in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen vergunningen en ontheffingen vallen onder de Wabo.

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'bouwvergunning', 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning' en 'ontheffing' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'.

6.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan heeft de volgende bestemmingen: “Agrarisch - Oeverwal” en “Wonen”. De inhoud van de bestemmingsregels is afgestemd op de landelijke RO-standaarden en het bestemmingsplan “Buitengebied integrale herziening” en de correctieve herziening daarvan.

Gronden met de bestemming “Agrarisch - Oeverwal” zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf en watergangen ten behoeve van de waterhuishouding. Voor deze gronden is geen agrarisch bouwperceel opgenomen. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een bouwhoogte van maximaal 2 meter, met dien verstande dat geen gleuvsilo's en mestopslagplaatsen mogen worden opgericht.

Gronden met de bestemming “Wonen” zijn bestemd voor woningen met bijbehorende tuinen en erven en aan huis verbonden beroepen in zowel de woning als de daarbij behorende (vrijstaande) bijgebouwen. Tevens zijn de gronden bestemd voor watergangen ten behoeve van de waterhuishouding. Nadere voorwaarden hiervoor zijn in de bestemmingsregels opgenomen.

Bij deze bestemming zijn twee bouwvlakken op de verbeelding opgenomen. Per bouwvlak mag één woning worden gebouwd met een maximale inhoud van 650 m³ dan wel in geval van een grotere inhoud, de bestaande inhoud. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 5 meter en 10 meter, dan wel de bestaande grotere goot- en bouwhoogte. Bijgebouwen ten behoeve van een woning zijn toegestaan binnen en buiten het bouwvlak. Hierbij geldt dat een bijgebouw niet voor de voorste bouwgrens mag worden gebouwd. Dit betekent dat het bestemmingsplan geen bouwmogelijkheden biedt voor bijgebouwen in de ruimte tussen de bouwvlakken en Bernhardstraat.

Per woning geldt een gezamenlijk bebouwd oppervlak aan bijgebouwen van 80 m². Bijgebouwen mogen een maximale goot- en bouwhoogte hebben van respectievelijk 3 m en 6 m, dan wel de bestaande grotere goot- en bouwhoogte. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen zowel in het bouwvlak als daarbuiten worden gebouwd. De bouwhoogte bedraagt niet meer dan 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van verlichting maximaal 4 meter mag bedragen.

7 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 3.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat tegelijkertijd met dit bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld, waarmee de gemeente de door haar te maken kosten kan verhalen op de initiatiefnemer.

De kosten van de exploitatie betreffen bij dit plan de kosten voor het opstellen van het bestemmingplan en de haalbaarheidsonderzoeken. De ontwikkeling van voorliggend plan betreft een particulier initiatief dat op particulier grondeigendom plaatsvindt. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de haalbaarheidsonderzoeken worden op de initiatiefnemer verhaald op basis van een exploitatieovereenkomst. Hierbij zullen ook afspraken worden gemaakt over de sloop van de opstallen.

De gemeente neemt niet deel aan de ontwikkeling van het plan. De gemeente verzorgt de planologische kaders na toetsing van de planontwikkeling. De gemeente maakt geen kosten voor exploitatie van het plan die niet kunnen worden verhaald via de exploitatieovereenkomst.

8 Overleg en inspraak

8.1 Voorbereiding

Op grond van artikel 1.3.1, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening is in het huis-aan-huisblad kennis gegeven van de voorbereiding van het bestemmingsplan.

8.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 28 november 2012 voor een periode van zes weken voor belanghebbenden ter inzage geleden. Tijdens de ter inzage termijn is één inspraakreactie binnengekomen. De inspraakreactie heeft niet geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan. Voor meer informatie wordt verwezen naar het inspraakverslag in de bijlagen bij dit bestemmingsplan.

8.3 Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan het Waterschap Rivierenland. Het Waterschap heeft te kennen gegeven geen opmerkingen te hebben over het voorontwerpbestemmingsplan. Voor meer informatie wordt verwezen naar het inspraakverslag dat is opgenomen in de bijlagen bij dit bestemmingsplan.

8.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 28 maart 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder zijn/haar zienswijzen schriftelijk kenbaar maken bij de gemeenteraad. Er is één zienswijze binnengekomen binnen de daarvoor gestelde termijn. Op 25 juni 2013 heeft er een overleg plaatsgevonden en heeft reclamant de zienswijze mondeling ingetrokken. Op 27 juni 2013 heeft reclamant de intrekking per mail bevestigd. Gedurende de looptijd van het plan zijn de kadastrale gegevens van het perceel gewijzigd. Het bestemmingsplan is door deze wijziging ambtshalve gewijzigd. De ambtshalve wijzigingen betreffen bijlage 4 - Selectiebesluit en houden het volgende in:

- op de 1e pagina is het kadastrale adres gewijzigd in: gemeente Wamel, Sectie N, nummer 230;
- op de 1e pagina is noordwest- hoek gewijzigd in: noordoost-hoek.