



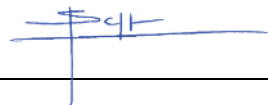
Bestemmingsplan 'Buitengebied Waaldijk 2a en 8b Dreumel'

Gemeente West Maas en Waal

Vastgesteld

Identificatienummer: NL.IMRO.0668.BUIDrWaaldijk2b8b-BVA1
Datum: 6 februari 2020

Opdrachtgever: J. Kusters Fruitteelt
Contactpersoon: M. Spijkers
Projectnummer: CA180017.017
Documentnummer: R01v1.0-Toelichting
Status: Vastgesteld

Functie:	Naam:	Gezien en akkoord:
Collegiale toets:	W. Smeets	
Projectleider:	J. van Schie	

Kantoor Breda
Minervum 7460
4811 ZP Breda

Kantoor Geleen
De Asselen Kuil 10
6161 RD Geleen

Kantoor Utrecht
Atoomweg 50
3542 AB Utrecht

Kantoor Herentals (B)
Diamantstraat 8/212
B-2200 Herentals

+31 88 130 06 00
info@geonius.nl
Postbus 1097
6160 BB Geleen

Geonius.nl

©2017 Geonius Groep BV

Niets uit dit rapport of bijbehorende tekeningen mag worden verveelvoudigd en of openbaar gemaakt op welke wijze dan ook zonder schriftelijke vermelding van opdrachtgever en Geonius Groep BV, noch mag het zonder bronvermelding worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.



Inhoud

1	INLEIDING	6
1.1	Aanleiding en doel	6
1.2	Situering en begrenzing plangebied	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	9
2	BESTAANDE SITUATIE	10
2.1	Omgeving plangebied	10
2.2	Plangebied	11
3	BELEIDSKADERS	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	12
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.2.1	Omgevingsvisie Gelderland	14
3.2.2	Omgevingsverordening Gelderland	15
3.3	Gemeentelijk beleid	16
3.3.1	Structuurvisie buitengebied 2020	16
4	PLANBESCHRIJVING	19
4.1	Functiewijziging	19
4.2	Bebouwing	20
4.3	Ontsluiting	20
5	ONDERZOEK	21
5.1	Milieuaspecten	21
5.1.1	Geluidhinder	21
5.1.2	Milieuzonering	22
5.1.3	Luchtkwaliteit	24
5.1.4	Bodem	26
5.1.5	Externe veiligheid	27
5.1.6	Spuitzones	29
5.2	Archeologie	30

5.3	Cultuurhistorie	31
5.4	Watertoets	31
5.4.1	Rijksbeleid	31
5.4.2	Provinciaal beleid	32
5.4.3	Regionaal beleid	33
5.4.4	Gemeentelijk beleid	34
5.4.5	Situatie plangebied	35
5.4.6	Digitale Watertoets	35
5.4.7	Conclusie	35
5.5	Flora en fauna	36
5.6	Verkeer en parkeren	37
5.7	Economische haalbaarheid	38
6	PLANSTUKKEN	39
6.1	Planstukken	39
6.2	Toelichting op de analoge verbeelding	39
6.3	Toelichting op de regels	39
6.3.1	Inleidende regels	40
6.3.2	Bestemmingsregels Bestemmingen	40
6.3.3	Algemene regels	41
6.3.4	Overgangs- en slotregels	42
6.4	Inhoudelijke opzet	42
7	INSPRAAK, OVERLEG EN ZIENSWIJZEN	43
7.1	Inspreek	43
7.2	Vooroverleg	43
7.3	Zienswijzenprocedure	43

Bijlagen

1. Akoestisch onderzoek
2. Bodemonderzoek
3. Ecologisch onderzoek
4. Watertoets
5. Inspreek- en vooroverlegverslag
6. Nota zienswijzen (P.M.)

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aan Waaldijk 2a te Dreumel is een bedrijfswoning gevestigd, behorende bij het bedrijf P.G. Kusters Land- en Tuinbenodigdheden BV. Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het verplaatsen van deze bedrijfswoning van Waaldijk 2a naar Waaldijk 8a in Dreumel. De eigenaar is voornemens de huidige bedrijfswoning op Waaldijk 2a te gaan gebruiken als kantoor. Voor de nieuwe bedrijfswoning op Waaldijk 8a is nieuwbouw gewenst naast de bestaande loods (Waaldijk 8b). De nieuwe bedrijfswoning krijgt het adres Waaldijk 8a. De bestaande loods is recentelijk omgenummerd van Waaldijk 2b naar Waaldijk 8b. Het doel van het voorliggende bestemmingsplan is een eenduidige en uniforme juridische regeling op te stellen voor de gewenste verplaatsing.

1.2 Situering en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente West Maas en Waal ten zuidwesten van de kern Dreumel. Op onderstaande afbeelding is de locatie van het plangebied weergegeven op een luchtfoto.



Luchtfoto plangebied, de locatie van de huidige bedrijfswoning is groen omcirkeld. De nieuwe locatie van de bedrijfswoning is rood omcirkeld. (Bron: Google Earth)

Het gebied wordt ten westen begrensd door meerdere woningen die zijn georiënteerd op de Oude Maasdijk. In het noordoosten grenst het gebied aan de Waaldijk en enkele woningen, gelegen aan deze Waaldijk. Aan de overkant van de Waaldijk bevinden zich de uiterwaarden van de Waal. Direct ten zuiden van het plangebied liggen agrarische gronden.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De planlocatie valt binnen de contouren van het bestemmingsplan ‘Buitengebied West Maas en Waal’. Dit bestemmingsplan is op 27 juni 2013 door de gemeenteraad van de gemeente West Maas en Waal vastgesteld. Voor de planlocatie zijn ook de correcties van 2014 en 2016 geldend. Dit zijn bestemmingsplan ‘Buitengebied West Maas en Waal correctie 2014’ en ‘Buitengebied West Maas en Waal correctie 2016’. Deze twee bestemmingsplannen zijn opgesteld naar aanleiding van enkele onduidelijkheden en/of onvolkomenheden. Als vierde is ook het bestemmingsplan ‘Archeologie West Maas en Waal’ vastgesteld op 3 december 2015 door de gemeenteraad van West Maas en Waal onderdeel van het planologische regime op de planlocatie. Dit bestemmingsplan is opgesteld voor de hele gemeente ten behoeve van de bescherming van eventuele aanwezige archeologische waarden binnen het grondgebied.

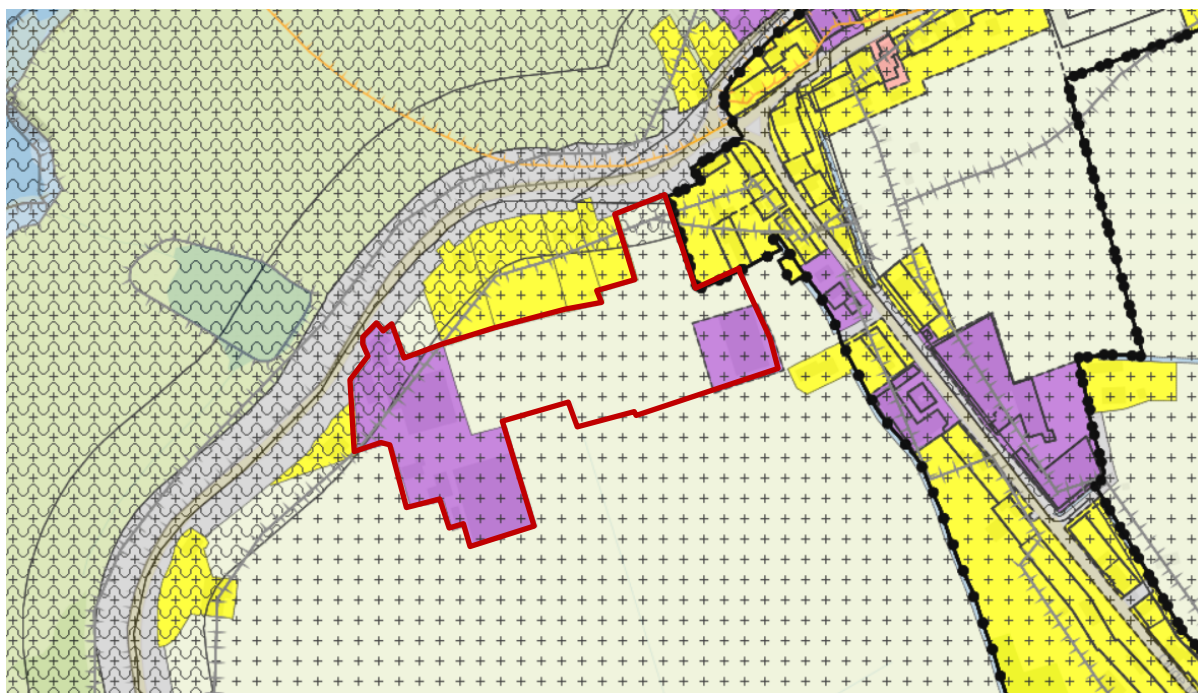
In het bestemmingsplan “Buitengebied West Maas en Waal” is aan het plangebied de bestemmingen ‘Bedrijf’ en ‘Agrarisch - Oeverwal’ toegekend. De gronden met de bestemming ‘Bedrijf’ zijn bestemd voor de uitoefening van een niet-agrarisch bedrijf, bedrijfswoning(en) en ondergeschikte detailhandel in eigen vervaardigde producten en streekgeproduceerde producten. Ook zijn daarbij behorende gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken, in- en uitritten, groenvoorzieningen, erfverhardingen en parkeervoorzieningen toegestaan. Binnen de bestemming mogen eveneens gebouwen en andere bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van een aantal regels. De gronden met de bestemming ‘Agrarisch - Oeverwal’ zijn onder andere bestemd voor agrarische doeleinden en grondgebonden en niet-grondgebonden agrarische bedrijven met bijbehorende erven. Daarbij is per bouwvlak maximaal één agrarisch bedrijf en één bedrijfswoning toegestaan.

Op basis van het bestemmingsplan ‘Archeologie West Maas en Waal’ geldt voor het plangebied daarnaast de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’. De gronden met deze bestemming zijn mede bestemd voor de bescherming van de verwachte en reeds vastgestelde archeologische waarden.

Het plangebied heeft voor het grootste gedeelte de aanduiding ‘waarde archeologie 2’. Langs de Waaldijk heeft een beperkt deel van het plangebied de gebiedsaanduiding ‘waarde archeologie 1’. Een zeer beperkt deel in het in het noordwesten van het plangebied heeft de gebiedsaanduiding ‘waarde archeologie 4’

Per aanduiding is aangegeven bij welke omvang van de bodemingrepen de aanvrager een rapport dient te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld.

Op de navolgende afbeelding is een fragment van de verbeelding opgenomen. De grens van het plangebied is hierop aangeduid met een rood kader.



Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied West Maas en Waal' met aanduiding plangebied (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de verplaatsing van de bedrijfswoning Waaldijk 2a naar de locatie Waaldijk 8b. Ten behoeve hiervan wordt een nieuwe bedrijfswoning gebouwd. Dit is niet toegestaan binnen het geldende bestemmingsplan. Een herziening van het geldende bestemmingsplan is noodzakelijk om de nieuwe situatie juridisch-planologisch toe te staan.

De gemeente West Maas en Waal heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het verzoek om de bouw van een nieuwe bedrijfswoning ter plaatse mogelijk te maken. Aangegeven is dat hiertoe een nieuw bestemmingsplan dient te worden opgesteld. Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt hieraan invulling gegeven.

1.4 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de bestaande situatie. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten verwoord uit het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op het initiatief. Vervolgens komt in hoofdstuk 4 de planbeschrijving aan de orde. Hoofdstuk 5 beschrijft vervolgens de toetsing van de milieu- en overige onderzoeksaspecten op deze locatie. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de planstukken/ juridische toelichting op het bestemmingsplan. Ten slotte wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op overleg en inspraak.

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Omgeving plangebied

Het plangebied aan de Waaldijk 8a en 8b is gelegen in het buitengebied van de gemeente West Maas en Waal, langs de Waaldijk ten zuidoosten van de kern Dreumel.

De omgeving heeft een gemengd karakter met agrarische functies, voormalige agrarische bedrijven en burgerwoningen. Het plangebied is gelegen in het rivierenlandschap van Maas en Waal. Het landschap kenmerkt zich door 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 landschap kleinschalig, is er een kenmerkende mozaïekachtige blokverkaveling en een historisch gegroeid wegenpatroon.



Luchtfoto met aanduiding plangebied (bron: Google Earth)

2.2 Plangebied

De Waaldijk is onderdeel van de primaire waterkering langs de Waal. De straat is boven op de dijk gelegen. Aan de noordzijde liggen de uiterwaarden van de Waal. Aan de zuidzijde ligt de (historische) lintbebouwing aan de voet van de dijk. In het plangebied is een groothandel in land- en tuinbouwbenodigdheden en een fruitteeltbedrijf aanwezig met meerdere bedrijfsgebouwen. De totale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing bedraagt circa 4.400 m². Daarnaast is een deel van het plangebied in gebruik als laagstam boomgaard. De navolgende foto's geven een impressie van het plangebied vanaf de Waaldijk.



Waaldijk 2a en 3 met bedrijfsbebouwing (bron: Google Maps, september 2016)



Bedrijfsbebouwing Waaldijk 8b met (nieuwe) inrit (foto Geonius, januari 2019)

3 BELEIDSKADERS

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet 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. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij het Natuurnetwerk Nederland (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van het NNN is bepaald dat niet het Rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Het plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden. Per 1 juli 2017 is het Bro op enkele onderdelen gewijzigd.

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Toetsing

De onderhavige ontwikkeling bestaat uit de realisatie van een bedrijfswoning. In wezen betreft het de verplaatsing van een bedrijfswoning aangezien de bestaande bedrijfswoning Waaldijk 2a komt te vervallen. De ontwikkeling kan worden aangemerkt als een kleinschalige ontwikkeling. Uit jurisprudentie volgt dat bij kleinschalige ontwikkelingen geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het kader van het Bro. Zo wordt de uitbreiding van een bedrijfsgebouw met 400 m² niet aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling¹. Uit een andere uitspraak volgt dat bij de bouw van twee woningen en een kapschuur sprake is van een kleinschalige ontwikkeling en geen nieuwe stedelijke ontwikkeling². In het onderhavige geval is sprake van het oprichten van een bedrijfswoning op een locatie waar het bestaande erf reeds een agrarische bestemming heeft. Dit feit in combinatie met de beperkte omvang van de ontwikkeling, onderschrijft het uitgangspunt dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling hoeft niet nader getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

¹ Uitspraak van de ABRS d.d. 16 september 2015 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2014:1442

² Uitspraak van de ABRS d.d. 24 februari 2016 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2016:484

3.2 Provinciaal beleid

Op 9 juli 2014 en 24 september 2014 stelden Provinciale Staten respectievelijk de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening vast. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het beleid en in de Omgevingsverordening de regels. Het Waterplan, het Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan, het Streekplan, het Milieuplan en de Reconstructieplannen zijn herzien en samengebracht in de nieuwe Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie en -verordening zijn beiden op 18 oktober 2014 in werking getreden.

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Ruimte in kleinere kernen en vrijgekomen bebouwing in het landelijk gebied kan worden benut voor wonen en nieuwe economische dragers en als versterking van de vitaliteit van het landelijk gebied. Bij de nadere invulling van de uitgangspunten wordt ruimte gelaten voor lokale of regionale initiatieven door gemeenten of regionale samenwerkingsverbanden. Bouwprogramma's voor nieuwe woningen zijn daarbij in regionaal verband afgestemd. Waar mogelijk kan lokaal maatwerk worden geleverd. De strategie van de provincie om de doelen van 'duurzame economische structuurversterking' en 'een gezonde en veilige leefomgeving' te bereiken wordt gevoed door het besef dat stad en land elkaar nodig hebben. De provincie gaat voor:

- sterke steden, van belang voor toekomstige aantrekkingskracht, waar kennis zich samenbalt en waar veel jongeren naar toe trekken, waar ook nu al de meeste mensen wonen en werken;
- een vitaal platteland, waar mensen inspelen op grote veranderingen, waar inwoners zich actief inzetten voor hun gezamenlijke toekomst, een platteland met een eigen economische kracht en een grote natuurlijke en landschappelijke waarde, waar kwaliteit en vitaliteit samen op gaan.

Ook de provincie kent, evenals het Rijk, een ladder voor duurzame verstedelijking. Voor nieuwe stedelijke functies in het buitengebied geldt dat deze afgewogen dienen te worden in het licht van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik. De Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik vervangt het beleid van de woningbouwcontour en de zoekzones. Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Met deze ladder wordt een transparante

besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Het gaat om het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebouwen te benutten bij overwegingen van nieuwe bebouwing. Een goede afweging volgens de ladder vraagt om kennis van de bestaande voorraad. Gekoppeld daaraan zijn er vragen over de opgaven en kwaliteiten in een gebied:

1. past de ontwikkeling bij de doelen in Gelderland? Zo ja:
2. hoe voegt de ontwikkeling extra kwaliteit toe aan een gebied?

Als juridische basis gebruikt de provincie de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In elk bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling dienen gemeenten volgens de rijksladder aan de hand van drie stappen de locatiekeuze te motiveren. Deze rijksladder is van provinciaal belang. Aangezien de juridische borging van de ladder al geregeld is in het Bro, heeft de provincie de ladder niet nogmaals opgenomen in de provinciale omgevingsverordening.

De rijksladder heeft betrekking op stedelijke ontwikkelingen. De provincie wil onderzoeken of de ladder ook voor landelijke functies kan worden uitgewerkt. Vooruitlopend daarop spreekt de provincie nu al van de ladder voor duurzaam ruimtegebruik.

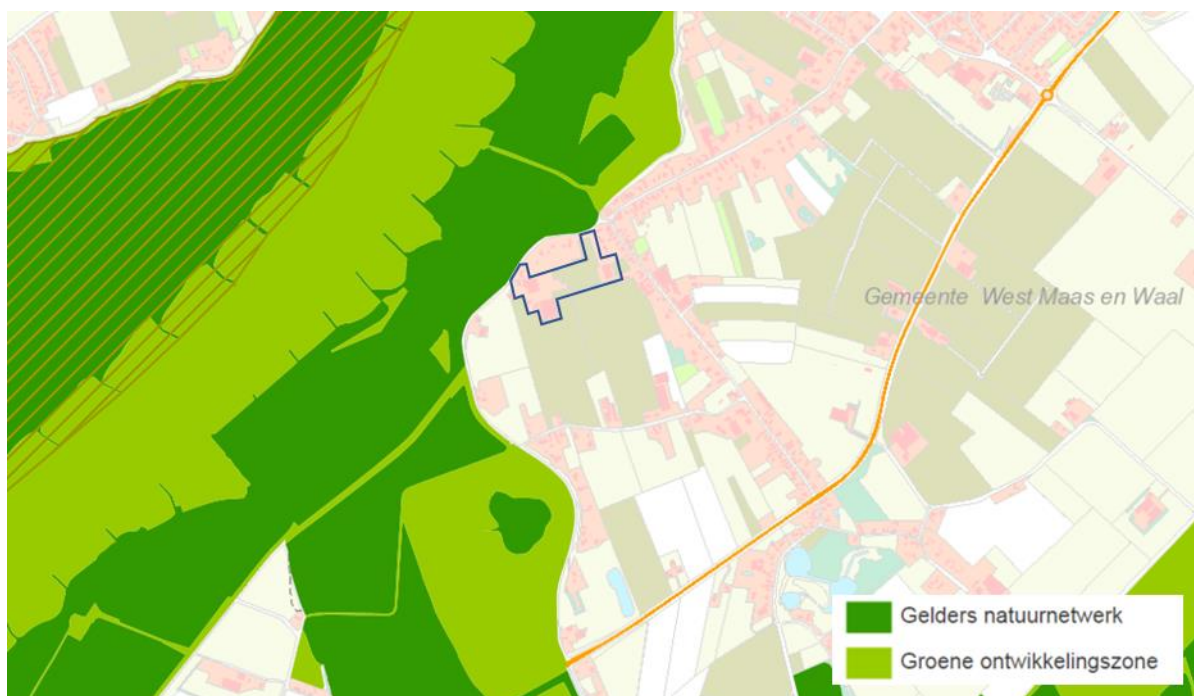
Zie voor de toetsing de Ladder voor duurzame verstedelijking in 3.1.2.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Uit de navolgende afbeelding van de kaart 'Natuur' van de Omgevingsverordening wordt duidelijk dat het plangebied niet binnen het Gelders natuurnetwerk (GNN) of Groene ontwikkelingszone (GO) ligt. Aan de noordzijde grenst de locatie echter wel aan het GNN.



GNN en GO met aanduiding plangebied (blauwe lijn) (bron: Omgevingsverordening provincie Gelderland)

Toetsing

In de Omgevingsverordening worden geen regels genoemd die op dit plan van toepassing zijn. Het project is daarom niet in strijd met de Omgevingsverordening.

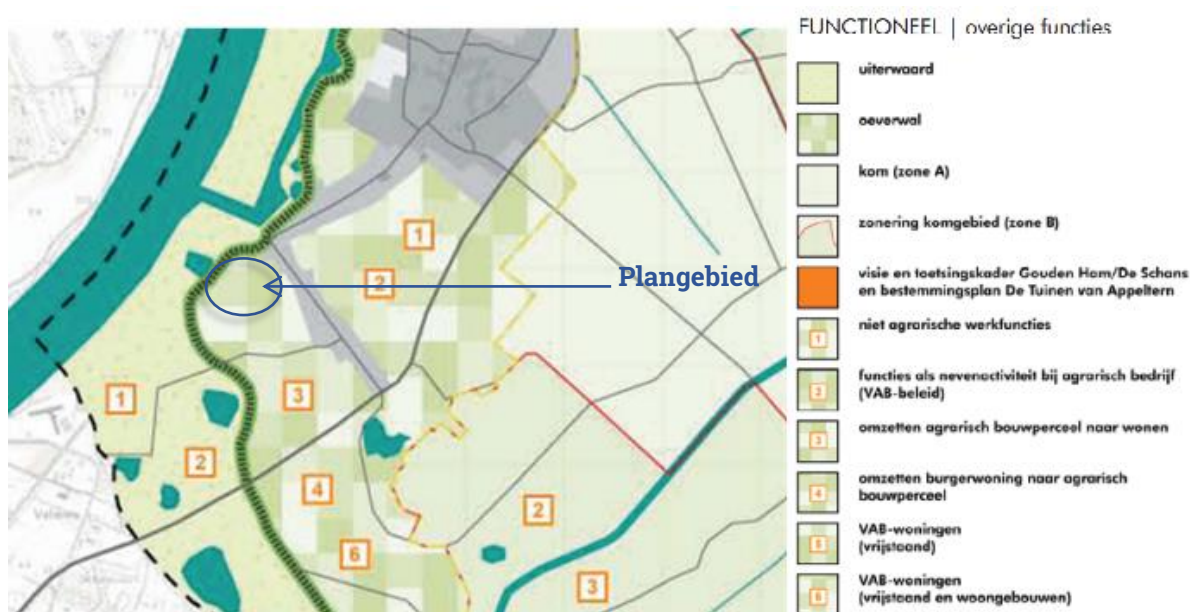
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie buitengebied 2020

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening van kracht geworden. Voor gemeenten betekent dit dat zij een structuurvisie moeten opstellen. De structuurvisie bevat een brede visie op de toekomst van de gemeente en vormt het kader van alle ruimtelijke ontwikkelingen. Sinds het moment van vaststelling door de gemeenteraad op 25 februari 2010 heeft deze visie een formele status als gemeentelijk beleid. Dit houdt in dat de visie een toetsingskader vormt voor initiatieven die voor dit gebied worden ingediend, maar ook de basis voor het opstarten van gemeentelijke projecten. Initiatieven worden in eerste instantie getoetst aan de visie en het toetsingskader.

De visie is opgesteld met als hoofddoelstelling het realiseren van een leefbaar en economisch goed functionerend buitengebied, dat recht doet aan en respect heeft voor de landschappelijke kwaliteiten en karakteristieke identiteit van het rivierengebied. Ter verwezenlijking van deze doelstelling wil de gemeente binnen de planperiode medewerking verlenen aan particuliere initiatieven die een bijdrage leveren aan de gewenste ontwikkelingsrichting.

Op kaartmateriaal behorende bij de Structuurvisie Buitengebied 2020 volgt dat de planlocatie aan de Waaldijk is gelegen binnen de functie oeverwal.



Structuurvisie Buitengebied met aanduiding plangebied (Bron: gemeente West Maas en Waal)

In dit meer kleinschalige halfopen landschap zijn wonen, werken en agrarische activiteiten sterk met elkaar verweven. Het mozaïekachtige karakter, de afwisseling van verschillende functies, open weides, boomgaarden en bebouwing vormen de basis voor de toekomstige ontwikkelingen. Landschappelijke waarden, zoals kleinschaligheid, dienen behouden te blijven en waar mogelijk versterkt. Dit betekent niet dat de oeverwal op slot zit. Het landschap moet worden ingezet om verrommeling te voorkomen, maar ook om te voorkomen dat de dorpskernen aan elkaar groeien. Het is gewenst om het groene karakter ook in de toekomst te waarborgen. Functiemenging is op de oeverwallen toegestaan, daar het de bestaande karakteristiek van de oeverwal versterkt.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de verplaatsing van een bedrijfswoning. Ten behoeve hiervan wordt een nieuwe bedrijfswoning gebouwd nabij de bestaande loods. Hierdoor ontstaat een voorstelbaar ensemble van woning en bedrijfsbebouwing in de zone achter de lintbebouwing. Op deze wijze wordt de nieuwe bedrijfswoning zorgvuldig ingepast in de omgeving en blijft de kleinschaligheid behouden. Daarmee wordt de kwaliteit van de leefomgeving gewaarborgd. Daarnaast houdt het plan rekening met alle relevante milieuaspecten en zorgt het ervoor dat de nieuwe functie geen onevenredige milieuhinder voor de omgeving of omliggende natuur veroorzaakt. Het initiatief voor de verplaatsing van de bedrijfswoning is derhalve passend binnen de Structuurvisie Buitengebied 2020.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Functiewijziging

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de verplaatsing van een bedrijfswoning. Ten behoeve hiervan wordt een nieuwe bedrijfswoning gebouwd nabij de bestaande loods (Waaldijk 8b). De vrijkomende bedrijfswoning (Waaldijk 2a) komt te vervallen en zal als kantoor worden gebruikt voor het aanwezige bedrijf. Een dergelijke ontwikkeling is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. Voor de realisatie van de bedrijfswoning krijgen de betreffende gronden de bestemming 'Bedrijf'. Binnen de bestemming 'Bedrijf' (de locatie Waaldijk 2a, 3 inclusief de locatie Waaldijk 8b) blijven maximaal 2 bedrijfswoningen toegestaan.



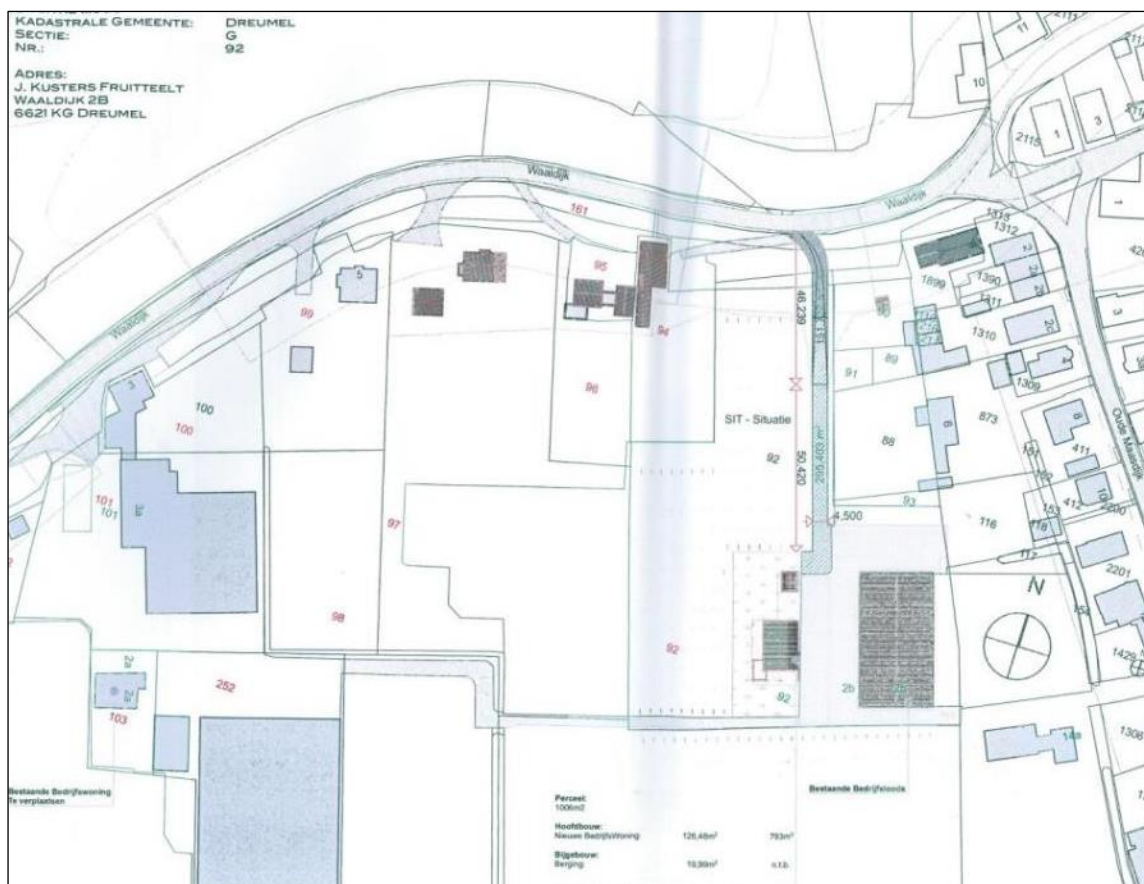
Huidige en toekomstige situatie

4.2 Bebouwing

In verband met het plan wordt een nieuwe bedrijfswoning gerealiseerd van ca. 150 m² (incl. bijgebouw). De bestaande bebouwing van de bedrijfswoning Waaldijk 2a blijft behouden. Deze bebouwing zal als kantoor worden gebruikt voor het aanwezige bedrijf. Op bovenstaande afbeeldingen is de huidige en toekomstige situatie weergegeven. De nieuwe bedrijfswoning krijgt het adres Waaldijk 8a.

4.3 Ontsluiting

Ten behoeve van de ontsluiting van het bedrijfspand Waaldijk 8b is recentelijk een nieuwe inrit gerealiseerd aan de Waaldijk (tussen huisnummers 8 en 9). Daarnaast lijkt het perceel tevens te beschikken over een ontsluiting vanaf de Oude Maasdijk 14a. Van deze ontsluiting kan echter geen gebruik worden gemaakt doordat er geen recht van overpad is gevestigd op betreffend perceel. Om die reden zal zowel het verkeer van de bedrijfswoning als het bestaande bedrijfsgebouw gebruik maken van de inrit aan de Waaldijk. Op onderstaand inpassingsplan is deze nieuwe inrit weergegeven.



Inpassingsplan nieuwe bedrijfswoning en inrit

5 ONDERZOEK

In dit hoofdstuk worden de noodzakelijke onderzoeksaspecten behandeld welke in het kader van de realisatie van de nieuwe (milieugevoelige) bestemming nader onderzocht dienen te worden.

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Geluidhinder

Algemeen

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder stelt dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bebouwing niet de 48 dB mag overschrijden. Wanneer een bestemmingsplan nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige bebouwing toestaat, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen op een bepaalde afstand van die woningen of andere geluidsgevoelige bebouwing. Een (bedrijfs)woning geldt als geluidsgevoelige bebouwing.

Toetsing

In juli 2018 is door Adviesbureau de Haan bv een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. De belangrijkste resultaten voor het aspect geluid zijn hieronder weergegeven.

Het plangebied Waaldijk 8b (voorheen 2b) ligt op 100 meter van de Waaldijk, die gezoneerd is in het kader van de Wet geluidhinder. Met een etmaalintensiteit van minder dan 250 motorvoertuigen ligt de 48 dB-geluidscontour op 8 meter van de weg. De geluidsbelasting op het plangebied dat op aanzienlijk grotere afstand ligt, is dus ruim onder de voorkeurswaarde.

De Oude Maasdijk is een 30 km/uur-weg en hiermee niet gezoneerd. Deze weg wordt afgeschermd van het plangebied. De geluidsbelasting van deze weg ligt onder de voorkeurswaarde. Voor het aspect wegverkeer is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

5.1.2 Milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te 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.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden met één stap worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de verplaatsing van een bedrijfswoning. Ten behoeve hiervan wordt een nieuwe bedrijfswoning gebouwd. In de directe nabijheid van het plangebied zijn diverse agrarische bedrijven gevestigd. Realisatie van het plan mag geen belemmering vormen voor het gebruik en de functies van omliggende gronden en agrarische bedrijven. De toekomstige functie mag bovendien geen hinder ondervinden van het gebruik en de functies van omliggende gronden en bedrijven.

Externe werking

De externe werking betreft de vraag of de nieuwe functies in onderhavig plan niet leiden tot hinder voor de bestaande of toekomstige hindergevoelige functies.

Binnen de huidige bestemming 'Agrarisch Oeverwal' wordt binnen dit bestemmingsplan een bouwvlak toegevoegd t.b.v. de realisatie van de bedrijfswoning. Dit betreft géén hinderveroorzakende functie.

Interne werking

Naast de externe werking moet ook de interne werking worden beoordeeld. Met andere woorden: past de nieuwe functie in de omgeving?

In het plangebied is sprake van de realisatie van één nieuwe hindergevoelige functie. Het betreft de bedrijfswoning aan de Waaldijk 8a. Er moet daarom worden onderzocht of de functie in het plangebied hinder ondervindt van hinder veroorzakende functies in de omgeving van het plangebied. In de omgeving van het plangebied zijn enkele hinder veroorzakende functies gelegen:

Adres	Functie
Oude Maasdijk 9	Houthandel
Oude Maasdijk 12	-
Oude Maasdijk 18-18a	-

De navolgende tabel laat zien hoe deze functies kunnen worden gecategoriseerd op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Daarnaast geeft de tabel de minimaal aanbevolen richtafstanden in meters aan voor deze functie.

Adres	Type inrichting	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Oude Maasdijk 9	Groothandel in hout & bouwmaterialen	0	10	50	10
Oude Maasdijk 12	onbekend				
Oude Maasdijk 18-18a	onbekend				

De nieuwe bedrijfswoning ligt op circa 145 meter afstand van de perceelsgrens van Oude Maasdijk 9. De afstand is ruim voldoende groot. De woning vormt geen belemmering voor deze functies.

De nieuwe bedrijfswoning ligt op circa 100 meter afstand van de perceelsgrens van Oude Maasdijk 18-18a en op ca. 80 meter afstand van de perceelsgrens van Oude Maasdijk 12. Betreffende percelen hebben de bestemming 'bedrijf' (bestemmingsplan 'Dorpen') en zijn bestemd voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten in de categorieën 1 en 2. De grootste hinderafstand binnen deze categorieën bedraagt 30 meter. De afstand is derhalve ruim voldoende groot. De woning vormt geen belemmering voor deze functies.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmering vormt voor voorliggend plan.

5.1.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wm:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project leidt al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of een regionaal programma van maatregelen.

Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2.

Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Toetsing

Voorliggende ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie (verplaatsing) van één bedrijfswoning. Dit voornemen heeft geen invloed op het aspect luchtkwaliteit. Het planvoornemen leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen.

Toetsing

Een bedrijfswoning is geen gevoelige bestemming. Het Besluit gevoelige bestemmingen is derhalve niet op onderhavig project van toepassing.

NIBM-tool InfoMil

Ook zal het plan niet leiden tot een dusdanig aantal toenemende verkeersbewegingen dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden. InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 1.135 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer.

Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.1.4 Bodem

Algemeen

Voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld, moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. In dit kader is voor het plangebied een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd.

Toetsing

In september 2015 is door Geonius Milieu BV een verkennend bodemonderzoek voor het plangebied uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage aan dit bestemmingsplan bijgevoegd. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies van het onderzoek samengevat.

Na uitvoering van het verkennend bodemonderzoek blijkt het volgende:

- De bovengrond (0-0,5 m-mv) is licht verontreinigd met koper en bestrijdingsmiddelen. Deze verontreiniging is zeer waarschijnlijk het gevolg van het toepassen van bestrijdingsmiddelen;
- de ondergrond (0,5-2,0m-mv) is niet verontreinigd met één of meerdere van de onderzochte paramaters;
- het grondwater bevat licht verhoogde concentraties aan barium en naftaleen en een sterk verhoogde concentratie aan nikkel. Een duidelijke oorzaak voor het sterk verhoogde gehalte kan niet worden gegeven. Zeer waarschijnlijk betreft het een van nature verhoogde achtergrondconcentratie of wordt veroorzaakt door een bron die stroomopwaarts is gelegen;
- indien de resultaten indicatief worden getoetst aan het Besluit en de Regeling Bodemkwaliteit voldoet de bovengrond aan de kwaliteit "industrie";
- op basis van de vastgestelde bodemkwaliteit dient de hypothese "onverdacht" te worden verworpen. Dit heeft geen consequenties voor de gevolgde onderzoeksstrategie;
- bijmengingen aan baksteen(puin) die bij boring 5 plaatselijk zijn aangetroffen geven op basis van de NEN 5707 aanleiding om de bodem als verdacht aan te merken. Echter, op basis van de mate van bijmengingen en het historisch gebruik, is het niet aannemelijk dat asbest in de bodem aanwezig is in significante gehalten;
- er is met voldoende betrouwbaarheid vastgesteld dat op de locatie geen asbest in de bodem aanwezig is. Vervolgonderzoek en maatregelen zijn niet noodzakelijk.

Conclusie

Op basis van de resultaten van onderhavig verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan voor het huidige en geplande gebruik van de locatie. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

5.1.5 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijk besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi), het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

Risicovolle bedrijven

Ten behoeve van de te realiseren bedrijfswoning wordt uitsluitend een bouwvlak toegevoegd binnen de bestaande bestemming Agrarisch – oeverwal. Deze bestemmingsplanwijziging biedt geen nieuwe mogelijkheden voor het inpassen van risicovolle activiteiten, zoals Bevi-activiteiten.

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat binnen het plangebied een Bevi-inrichting is gelegen. Het plan betreft echter de verplaatsing van een bestaande bedrijfswoning, naar een nieuwe locatie op ruimere afstand van de betreffende Bevi-inrichting. Daarbij is de locatie van de nieuwe bedrijfswoning gelegen buiten het invloedsgebied van deze Bevi-inrichting of de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege risicovolle inrichtingen.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het aspect externe veiligheid wel relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Waal. Het plangebied ligt namelijk binnen het invloedsgebied van deze transportroute, waarbij personen kunnen overlijden als rechtstreeks gevolg van een zwaar ongeval met toxische stoffen. Het plangebied ligt echter buiten een veiligheidszone, een plasbrandaandachtsgebied en buiten de meest relevante zones voor het groepsrisico (de 200 meter zones).

Op grond van artikel 7 van het Bevt moet in dergelijke gevallen worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

- de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroute en
- de zelfredzaamheid met betrekking tot nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied.

Volgens artikel 9 van het Bevt moet de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om hierover een advies uit te brengen.

Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft op 29 november 2018 aangegeven dat in dit geval sprake is van een standaardsituatie, waarvoor onderstaande verantwoordingstekst kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) "bijzonder kwetsbaar object", bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

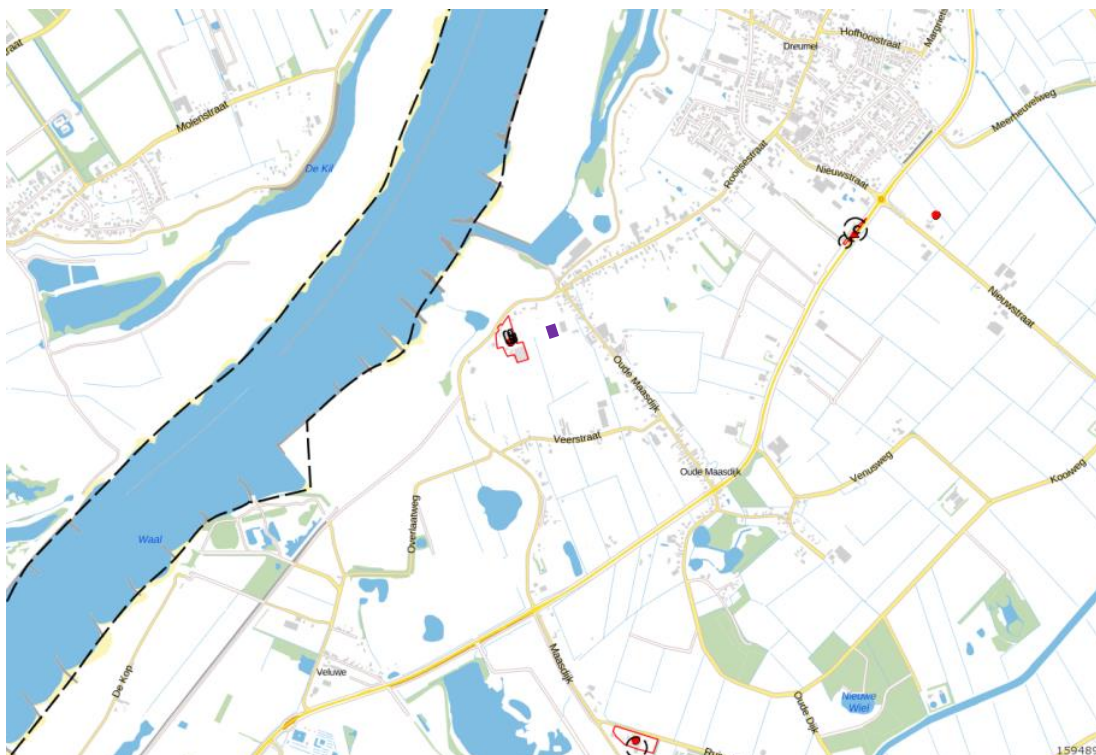
Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen.

Buisleidingen

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van relevante buisleidingen voor aardgas en vloeibare brandstoffen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege buisleidingen.



Uitsnede provinciale risicokaart Gelderland met aanduiding nieuwe locatie bedrijfswoning (paars)

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is alleen relevant vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Waal. Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er in het plangebied voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid bij een zwaar ongeval op deze transportroute. Dit betekent dat geen nadere eisen aan het plan gesteld hoeven te worden in het kader van het aspect externe veiligheid.”

5.1.6 Spuitzones

Algemeen

Contact met chemische gewasbeschermingsmiddelen is slecht voor de gezondheid van de mens. Teneinde te voorkomen dat een dergelijk contact kan plaatsvinden, is het wenselijk om een zekere afstand in acht te nemen tussen boomgaarden en woonpercelen. Op basis van jurisprudentie wordt in de praktijk een risicozone voor woon- en verblijfsgebieden aangehouden van 50 meter vanaf de perceelsgrens.

Toetsing

Bij de nieuwe bedrijfswoning liggen boomgaarden binnen een afstand van 50 meter. Deze boomgaarden behoren echter bij het bedrijf en vormen derhalve geen belemmering. Het opnemen van een spuitvrije zone is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect spuitzones vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

5.2 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het onderhavig plan te betrekken.

Toetsing

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Op basis van het bestemmingsplan “Archeologie West Maas en Waal” geldt voor het plangebied daarnaast de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’. Het plangebied heeft voor het grootste gedeelte de gebiedsaanduiding ‘waarde archeologie 2’. Langs de Waaldijk heeft een beperkt deel van het plangebied de gebiedsaanduiding ‘waarde archeologie 1’. Een zeer beperkt deel in het in het noordwesten van het plangebied heeft de gebiedsaanduiding ‘waarde archeologie 4’.

De locatie van de te realiseren bedrijfswoning is gelegen binnen de gebiedsaanduiding ‘waarde archeologie 2’. Dit houdt in dat archeologisch onderzoek dient plaats te vinden bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 40 cm of/dan wel ophogen groter dan 500 m² en hoger dan 70 cm plaatsvinden. Dit is in de onderhavige situatie niet het geval aangezien de nieuw te bouwen bedrijfswoning met bijgebouw een oppervlakte heeft van ca. 150 m². Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

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

5.3 Cultuurhistorie

Algemeen

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.

Toetsing

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 bebouwingselementen. Bebouwing ontwikkelde zich langs de dijken en wegen waardoor lintbebouwingen ontstonden. Deze oude lint- en dijkstructuren met karakteristieke bebouwing en zichtlijnen naar het achterliggende landschap vormen belangrijke cultuurhistorische kenmerken op de oeverwal die gewaarborgd moeten blijven.

De nieuwe bedrijfswoning wordt op ruime afstand achter de zone van lintbebouwing gerealiseerd en vormt een bebouwingsensemble met de bestaande loods. Op deze wijze blijven bestaande zichtlijn op het achterliggende landschap behouden.

Er bevindt zich binnen het plangebied of in de nabijheid geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Onderhavig plan zal dus geen cultuurhistorische waarden schaden.

Conclusie

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

5.4 Watertoets

5.4.1 Rijksbeleid

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is in december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld.
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater.
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement.
- Nederlanders leven waterbewust.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

5.4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 is de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. In de omgevingsvisie wordt de ambitie en de rol van de provincie voor het aspect water aangegeven. De provincie stuurt op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater. Een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem helpt mee aan een optimale en duurzame driedimensionale inrichting van Gelderland.

Een systeem is veerkrachtig als het onder normale omstandigheden alle functies goed kan uitvoeren, (tijdelijke) over- en onderbelasting goed op kan vangen zonder dat maatschappelijke overlast of ecologische schade optreedt en hiervan snel kan herstellen zonder blijvende negatieve effecten. Een systeem is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. Om de veerkracht van het water- en bodemsysteem te vergroten is het belangrijk om meer ruimte te maken voor beken, te zorgen voor stedelijk waterbeheer en voor goed bodembeheer. Dat betekent bijvoorbeeld dat de bodem zodanig wordt beheerd en gebruikt dat de bodem meer water kan opnemen in perioden van regen en dus ook weer water kan afgeven in perioden van droogte. Zowel bewoonde gebieden, natuurgebieden als landbouwgronden zullen hieraan een bijdrage moeten leveren.

Daarnaast is het van belang om ervoor te zorgen dat het water- en bodemsysteem duurzaam is en ook in de toekomst kan blijven functioneren tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. De provincie streeft naar een duurzaam gebruik van de ondergrond. Zij zoekt naar een balans tussen het benutten van de kansen die de ondergrond biedt en het behouden van de waarde van de ondergrond voor toekomstige generaties. Doel is te komen tot een integrale, efficiënte en duurzame

benutting zonder onomkeerbare gevolgen voor de ondergrond. Dit betekent dat de provincie moet afwegen wat op een bepaalde plek in de ondergrond of bovengronds wel of niet mag.

5.4.3 Regionaal beleid

Op 27 november 2015 heeft het bestuur van Waterschap Rivierenland het Waterbeheerprogramma 2016-2021 vastgesteld. Het waterbeheerprogramma richt zich op het veilig houden van het rivierengebied tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om het afvalwater effectief te zuiveren. Het plan is ingegaan op 22 december 2015 en heeft een looptijd van zes jaar.

Waterschap Rivierenland speelt bij het waterbeheer in op veranderingen in de omgeving zoals klimaatverandering. De doelen richten zich op de lange termijn. Zo moeten bijvoorbeeld de dijken in 2050 voldoen aan de nieuwe veiligheidsnormen en de waterkwaliteit moet in 2027 aansluiten bij de doelen uit de Kaderrichtlijn Water. Hogere overheden als het Rijk, de provincies en de Europese Unie hebben deze doelen voor het waterbeheer bepaald. Waterschappen hebben ook gezamenlijke doelen afgesproken, onder andere in het Bestuursakkoord Water en het Klimaatakkoord.

Waterschap Rivierenland trekt in het Waterbeheerprogramma 2016-2021 de lijn door van het vorige waterbeheerplan. De koers wordt niet gewijzigd, maar het werk wordt gecontinueerd. De doelen voor de lange termijn blijven het uitgangspunt. Om de inhoudelijke ambities te realiseren, wordt geanticipeerd op nieuwe ontwikkelingen en worden strategische allianties aangegaan. Het accent ligt in de periode 2016-2021

onder meer op:

- gebiedsgericht werken;
- waterbewustzijn;
- innovatie.

Waterveiligheid

Het beschermen van het rivierengebied tegen overstromingen is de hoogste prioriteit van dit programma. Veel rivierdijken zijn momenteel niet veilig genoeg op basis van de veiligheidsnormen. Overheden werken hard aan de waterveiligheid met als doel dat men hier veilig kan wonen en werken. Het beleid volgt het principe van ‘meerlaagsveiligheid’: preventie, ruimtelijke inrichting en crisisbeheersing. De komende 6 jaar zijn er forse verbeteringen nodig bij zowel onze primaire keringen als de regionale keringen. Het waterschap gaat tot en met 2021 het volgende doen:

- verbetering van afgekeurde dijken;
- toepassing van innovatieve dijkverbeteringen;
- behoud van sterke dijken;
- deelname aan regionaal programma WaalWeelde;
- grensoverschrijdende samenwerking.

Watersysteem

Er zijn diverse maatregelen die wateroverlast moeten voorkomen. Deze maatregelen dragen bij aan een betere waterkwaliteit waardoor men in het hele watersysteem over voldoende en schoon water kan beschikken. Een goed waterpeil en goede grondwatercondities wordt bediend door aan- en afvoer van water. Een aandachtspunt hierbij is dat de belangen van de verschillende partijen in het gebied zo goed mogelijk nagestreefd worden. De ambitie is dat er in 2021 voldoende water van goede kwaliteit beschikbaar is voor stedelijk gebied, bedrijfsleven, landbouw, natuur en recreatie.

Waterketen

Afvalwater wordt in de waterketen ingezameld, getransporteerd en gezuiverd. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de inzameling en het transport tot aan een overnamepunt. Vanuit deze overnamepunten transporteert het waterschap het afvalwater naar de rioolwaterzuivering waar het wordt gezuiverd. Aandachtspunten hierbij zijn het doelmatig en duurzaam zuiveren waarbij een goede samenwerking in de waterketen onontbeerlijk is. Het doel is dat in 2021 zuiveringen efficiënter werken en het gezuiverde afvalwater schoner is. Om dit te bereiken worden energie, grondstoffen en water hergebruikt.

Keur

Naast het beheerprogramma 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 watervergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. Deze watervergunning wordt vervolgens door het waterschap verleend of geweigerd. Ook is het mogelijk dat nadere eisen worden gesteld aan de vergunningverlening. Middels de watertoets, waarvan de resultaten in paragraaf 5.4.6 worden beschreven, heeft toetsing aan het beleid van het waterschap plaatsgevonden.

5.4.4 Gemeentelijk beleid

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 bestemmingsplannen 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 mede-ordenend, 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).

5.4.5 Situatie plangebied

In het voorliggende plan wordt een nieuwe bedrijfswoning gerealiseerd. Tevens is voorzien in de aanleg van een nieuwe ontsluiting (inrit) vanaf de Waaldijk. Het verhard oppervlakte neemt daarmee met ca. 700 m² toe.

Bij nieuwbouw moet hemelwater gescheiden van het vuilwater worden verwerkt. Hemelwater mag niet worden aangesloten op het drukrioolstelsel, maar moet op eigen terrein worden verwerkt (bijvoorbeeld vijver, regenton of grijswatercircuit) of afgevoerd naar oppervlaktewater. Afvoer moet zichtbaar bovengronds plaatsvinden tenzij dit (bedrijfs)technisch niet mogelijk is.

De werkzaamheden vinden plaatsen in of nabij de beschermingszone van de waterkering. Toestemming van het waterschap is voor de beoogde werkzaamheden noodzakelijk.

5.4.6 Digitale Watertoets

Op 12 oktober 2018 is de digitale Watertoets ingevuld. De Watertoets is als bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan. Op basis van deze toets wordt de normale watertoetsprocedure gevolgd. Dit betekent dat er nader overleg plaats moet vinden met Waterschap Rivierenland. In het kader van het wettelijk vooroverleg zal het bestemmingsplan worden voorgelegd aan het Waterschap Rivierenland.

Bij de bouw van de nieuwe bedrijfswoning wordt verzekerd dat er geen uitlogende bouwmaterialen, zoals koper, lood en zink worden toegepast.

5.4.7 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

5.5 Flora en fauna

Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te 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 Vogel- of Habitatrichtlijn. Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Als bij ruimtelijke ontwikkelingen sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Onderzoek

Op kadastraal perceel G92 te Dreumel aan de Waaldijk wordt ter plaatse van een voormalige fruitboomgaard een nieuwe bedrijfswoning gebouwd en een nieuwe ontsluiting gemaakt. Het uitvoeren van een onderzoek is om deze reden noodzakelijk. In het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 dient er een flora en faunaonderzoek te worden uitgevoerd.

In juli 2018 is door Geonius een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage aan dit bestemmingsplan bijgevoegd. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies van het onderzoek samengevat.

Gevolgen voor beschermde natuurgebieden.

Het projectgebied ligt op korte afstand van *Natura 2000-gebied Uiterwaarden Waal*. Negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van dit gebied zijn vanwege het kleinschalige karakter redelijkerwijs uit te sluiten en nadere toetsing is niet nodig. In de directe omgeving liggen ook gebieden die behoren tot het *Gelders Natuurnetwerk*, maar negatieve gevolgen van het voornemen voor die gebieden zijn evenmin aan de orde.

Gevolgen voor beschermde soorten

Het projectgebied maakt deel uit van het foerageergebied van vleermuizen, welke ingevolge de Europese Habitatrichtlijn streng beschermd zijn, maar negatieve effecten op vleermuizen zijn niet aan de orde, aangezien geen elementen verloren gaan die wezenlijk zijn voor de gunstige staat van instandhouding van betrokken soorten. Van de andere zoogdiersoorten zijn alleen algemeen voorkomende soorten te verwachten. Negatieve gevolgen zijn alleen te verwachten voor groundbewonende soorten, met name muizen. Voor deze dieren, waarvoor een vrijstelling geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen, is de zorgplicht van kracht (zie onder). Met betrekking tot vogels is op te merken dat het projectgebied deel uit maakt van het territorium van algemeen voorkomende soorten als fitis, grasmus, heggenmus, merel, tuinfluiter, winterkoning en zanglijster. Ook bosuil, buizerd en kerkuil komen hier voor, maar nestplaatsen van deze soorten, waarvan het nest jaarrond beschermd is, zijn niet aanwezig. Bij werkzaamheden in het broedseizoen moet wel rekening

gehouden worden met vogels, zie onder. Tenslotte zijn er, wat betreft vaatplanten, geen beschermde soorten aanwezig, dus evenmin negatieve gevolgen.

Mitigerende maatregelen, eventuele vervolgstappen

Indien aanleg- en bouwwerkzaamheden nog vóór aanvang van het broedseizoen worden opgestart, dus vóór 15 maart, kan men uitsluiten dat er broedvogels worden verstoord, aangezien deze dan niet in de directe omgeving gaan nestelen. Anders zal eerst nagegaan moeten worden of er broedgevallen in omringende bomen zijn (binnen een zone van circa 30 meter) en moeten werkzaamheden eventueel worden uitgesteld tot na 15 juli. Dit kan worden beoordeeld door een ter zake deskundige. Buiten het broedseizoen zijn er geen beperkingen, afgezien van het naleven van de zorgplicht. Dit houdt voor het bouwrijp maken van het terrein in, dat graafwerkzaamheden in een richting worden uitgevoerd, zodat dieren in de grond tijdig kunnen ontsnappen en niet ingesloten raken. Ook dient het terrein voorafgaande aan het bouwrijp maken kort gemaaid te worden. Indien de voornoemde maatregelen in acht worden genomen, is er geen strijdigheid met de Wet natuurbescherming en kan de ingreep zonder ontheffing plaatsvinden.

Op basis van de bevindingen kan geconcludeerd worden dat er in de huidige situatie geen procedurele gevolgen zijn ten gevolge van de voorgenomen ingrepen, mits er aan de genoemde voorwaarden wordt voldaan.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

5.6 Verkeer en parkeren

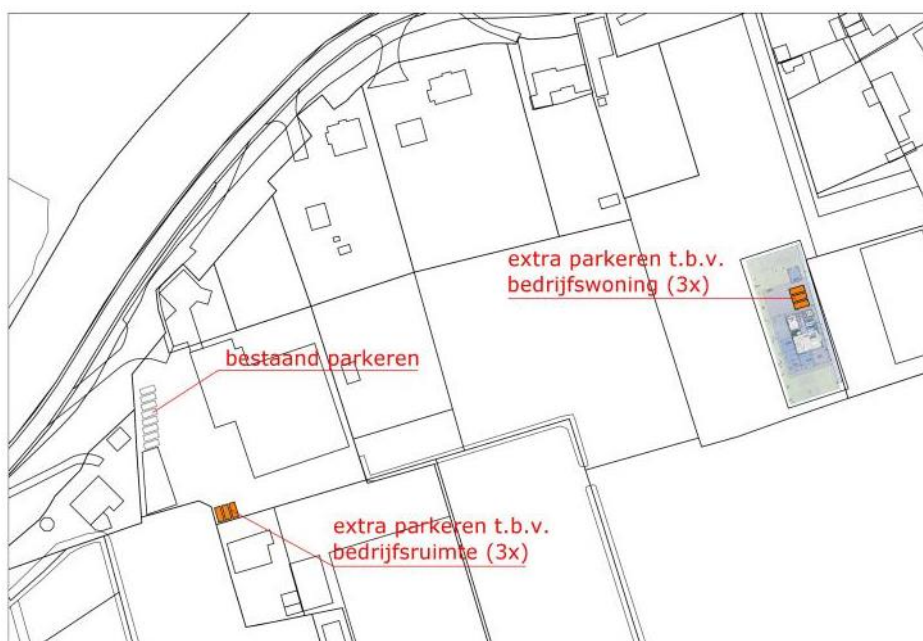
Verkeer

Gezien het kleinschalige karakter van de planontwikkeling heeft het project geen noemenswaardige invloed op de lokale infrastructuur. Het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van de bedrijfswoning en de bedrijfsloods is beperkt. Het verkeer ten behoeve van zowel de woonfunctie als de bestaande loods kan eenvoudig via de nieuwe inrit op de Waaldijk worden afgewikkeld. Het aspect 'verkeer' levert geen belemmeringen op voor dit plan.

Parkeren

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is gebruikgemaakt van de parkeerkencijfers zoals opgenomen in de CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (publicatie 317). Conform de kencijfers uit deze publicatie wordt voor een vrijstaande (bedrijfs)woning een parkeerkencijfer aangehouden van 2,0 tot 2,8 parkeerplaats. Bij de te bouwen bedrijfswoning is voldoende ruimte voorzien voor het inpassen van 2 a 3 parkeerplaatsen op eigen terrein. De huidige bedrijfswoning op Waaldijk 2a zal als bedrijfsgebouw (kantoorruimte) gebruikt gaan worden. Het parkeerkencijfer voor de functie 'bedrijf' is afhankelijk van de aard van het bedrijf. Het

huidige bedrijf dient binnen de hoofdgroep ‘werken’ te worden aangemerkt als ‘arbeidsextensief/ bezoekersextensief bedrijf’. Voor een dergelijk bedrijf wordt een parkeerkencijfer aangehouden van 0,8 tot 1,3 parkeerplaats per 100 m² b.v.o.. De huidige bedrijfswoning heeft een vloeroppervlakte van ca. 200 m². Daarmee dient te worden voorzien in ca. 3 extra parkeerplaatsen. Nabij de huidige bedrijfswoning (Waaldijk 2a) is voldoende ruimte aanwezig voor het inpassen van deze extra 5 parkeerplaatsen. In onderstaande afbeelding zijn de toe te voegen parkeerplaatsen aangegeven.



Situatie plangebied met nieuwe parkeergelegenheden (oranje)

Het aspect 'parkeren' levert geen belemmeringen op voor onderhavig plan.

Conclusie

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

5.7 Economische haalbaarheid

De kosten voor zowel onderhavige procedure, als de kosten voor de realisering van het plan zelf, zijn volledig voor rekening van de initiatiefnemer. Ook eventuele claims met betrekking tot planschade zijn voor rekening van initiatiefnemer die daartoe een overeenkomst met de gemeente West Maas en Waal zal sluiten. De gemeente West Maas en Waal hoeft geen gelden te reserveren.

Conclusie

De economische uitvoerbaarheid is hierdoor aangetoond.

6 PLANSTUKKEN

6.1 Planstukken

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP2012, alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor). Het bestemmingsplan is vervat in een verbeelding, regels en deze toelichting.

6.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. Op de analoge verbeelding wordt door middel van matrices per bestemming specifieke informatie weergegeven, zoals de maximum goot- en bouwhoogte.

6.3 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de regels werd uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen2012 (SVBP2012), het bestemmingsplan Buitengebied West Maas en Waal, het bestemmingsplan Buitengebied West Maas en Waal correcties 2014, het bestemmingsplan Buitengebied West Maas en Waal correctie 2016 en het bestemmingsplan Archeologie West Maas en Waal.

De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hierin worden de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemmingen gegeven;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels en algemene afwijkings-, wijzigings- en procedureregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de bestemming aan te geven.

6.3.1 Inleidende regels

Begrippen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening/ Wabo overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP2012.

Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden.

6.3.2 Bestemmingsregels Bestemmingen

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
9. Wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemming niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Vervolgens worden de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, bijgebouwen en aan- en uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Op de verbeelding zijn bouwgrenzen opgenomen die een bouwvlak voor gebouwen vormen. Tevens is een aanduiding voor de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen.

In het onderstaande zijn de regels van de opgenomen bestemming nader toegelicht.

Artikel 3. Agrarisch -Oeverwal

De gronden met de bestemming 'Agrarisch - Oeverwal' zijn bestemd voor agrarische doeleinden en grondgebonden en niet-grondgebonden agrarische bedrijven met daarbij behorende erven. Ook zijn daarbij behorende gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken toegestaan. Binnen de bestemming mogen eveneens gebouwen en andere bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van een aantal regels. Daarbij is per bouwvlak maximaal één agrarisch bedrijf en één bedrijfswoning toegestaan.

Artikel 4 Bedrijf

De gronden binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn bestemd voor de uitoefening van een niet-agrarisch bedrijf. Ondergeschikt zijn tevens één bedrijfswoning en ondergeschikte detailhandel in eigen vervaardigde producten en streekgeproduceerde producten toegestaan. Ook zijn daarbij behorende gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken, in- en uitritten, groenvoorzieningen, erfverhardingen en parkeervoorzieningen toegestaan. Binnen de bestemming mogen eveneens gebouwen en andere bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van een aantal regels.

Artikel 5 Waarde - Archeologie

Het plangebied heeft overeenkomstig het gemeentelijk archeologiebeleid en het vigerende bestemmingsplan 'Archeologie West Maas en Waal' de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' gekregen. De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

Artikel 6 Waterstaat - Waterkering

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het in stand houden, het beheer en de verbetering van de waterkering en de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals kunstwerken, dijksloten en andere waterstaatswerken.

6.3.3 Algemene regels

In artikel 7, de Anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In artikel 8 zijn de Algemene bouwregels opgenomen. Hierin is een bepaling met betrekking tot bestaande en andere maten opgenomen.

Artikel 9 bevat de Algemene gebruiksregels. Deze regels geven aan welk gebruik in ieder geval strijdig is ten opzichte van de opgenomen bestemmingen.

In artikel 10 en 11 zijn respectievelijk de Algemene afwijkingsregels en Algemene wijzigingsregels opgenomen. Deze verschaffen het college van burgemeester en wethouders c.q. het bevoegd gezag de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

Artikel 12 bevat de Algemene procedureregels. Hierin is de procedure geregeld bij het stellen van nadere eisen

In artikel 13 worden de begrippen gebruik en uitvoeren nader toegelicht.

6.3.4 Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht (artikel 14) is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel (artikel 15) is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6.4 Inhoudelijke opzet

De inhoudelijke opzet van de regels van dit bestemmingsplan zijn in hoge mate afgestemd op het bestemmingsplan 'Buitengebied West Maas en Waal' van de gemeente West Maas en Waal. Voordeel hiervan is dat de regeling voor dit bestemmingsplan inhoudelijk op veel punten gelijk is aan de regeling voor dat bestemmingsplan. Met andere woorden, de gekozen opzet draagt bij aan een consistente en samenhangende juridisch-planologische regeling van het buitengebied van de gemeente West Maas en Waal.

7 INSPRAAK, OVERLEG EN ZIENSWIJZEN

7.1 Inspraak

Voordat het plan op grond van artikel 3.8 Wro in procedure wordt gebracht, zal een inspraakprocedure worden doorlopen en moet het plan ter advies aan verschillende instanties aangeboden worden.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 17 april tot en met 29 mei 2019 voor belanghebbenden ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreacties binnengekomen. Ook zijn er geen reacties binnen gekomen door instanties. Wel is het noodzakelijk dat er de ambtshalve aanpassingen plaatsvinden. In bijlage is het inspraak- en vooroverlegverslag opgenomen waarin de ambtshalve aanpassingen zijn aangegeven.

7.2 Vooroverleg

Overleg met de rijksoverheid is niet noodzakelijk, omdat het project geen nationaal belang betreft. Wel is overleg met provincie en waterschap noodzakelijk.

7.3 Zienswijzenprocedure

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 5 september 2019 tot en met 16 oktober 2019 voor een ieder ter inzage. Tijdens deze periode is één zienswijze met een aanvullende zienswijze ingediend. Deze zienswijze is gedeeltelijk gegrond verklaard en heeft geleid tot een gewijzigde vaststelling van het plan. Voor de excate wijzigingen wordt verwezen naar de 'Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Buitengebied Waaldijk 2a en 8b Dreumel', die als bijlage is toegevoegd aan deze toelichting.