

Wijzigingsplan

Buitengebied, Greffelingsestraat 39 en 39A Alphen

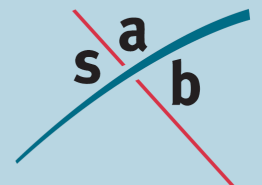
Toelichting

Gemeente West Maas en Waal

Datum: 25 oktober 2016

Projectnummer: 160235

ID: NL.IMRO.0668.BUIGrefstr39en39aA-WIV1



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Opzet van het wijzigingsplan	4
1.4	Geldende bestemmingsplan	4
1.5	Leeswijzer	5
2	Bestaande situatie	6
2.1	Omgeving plangebied	6
2.2	Plangebied	6
3	Beleidskader	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Regionaal beleid	11
3.4	Gemeentelijk beleid	12
3.5	Conclusie	14
4	Planbeschrijving	15
5	Onderzoek en verantwoording	16
5.1	Milieuaspecten	16
5.2	Archeologie	22
5.3	Cultuurhistorie	23
5.4	Watertoets	24
5.5	Flora en fauna	27
5.6	Verkeer en parkeren	28
5.7	Economische haalbaarheid	28
6	Wijze van bestemmen	29
6.1	Algemeen	29
6.2	Dit wijzigingsplan	29
7	Procedure	30
7.1	Vorbereiding	30
7.2	Zienswijzen	30

1 Inleiding

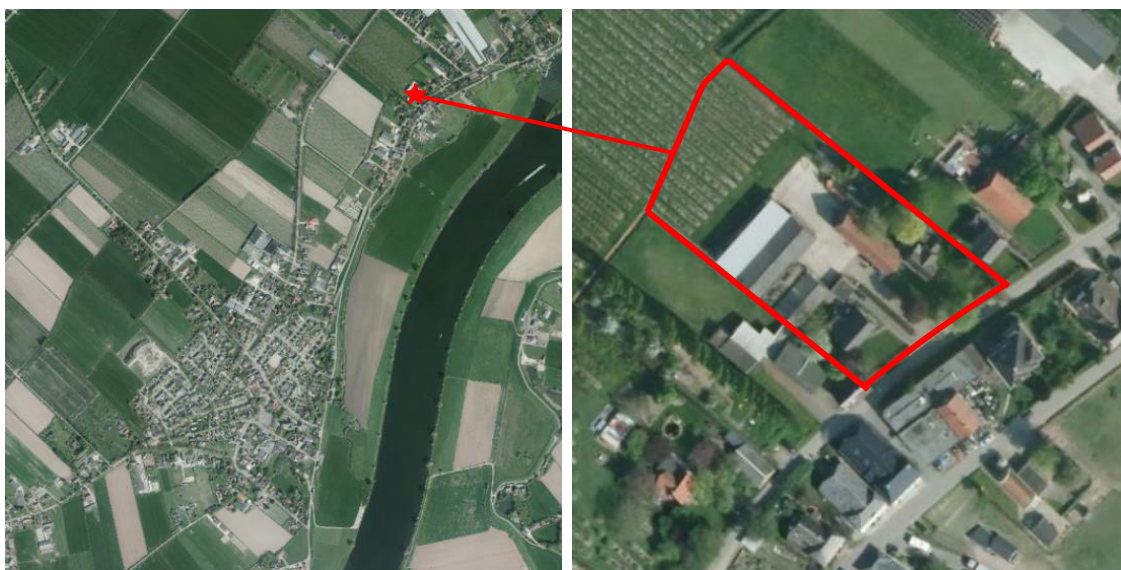
1.1 Aanleiding

Het perceel Greffelingsestraat 39-39a te Alphen heeft een agrarisch bestemming met tweede bedrijfswoning. De huidige bebouwing bestaat uit twee agrarische bedrijfswoningen met bijbehorende bedrijfs- en bijgebouwen. In verband met de voorgenomen verkoop van het perceel Greffelingsestraat 39 wil initiatiefnemer de bestemming wijzigen van agrarisch, met bouwperceel, naar de bestemming wonen. Deze wijziging dient dan ook doorgevoerd te worden voor het perceel Greffelingsestraat 39a, aangezien een eventueel nieuw te vestigen bedrijf op nr. 39a mogelijk niet meer kan voldoen aan de milieunormen.

Op 15 september 2015 is het verzoek ingediend om de bestemming voor de percelen Greffelingsestraat 39 en 39a te wijzigen van agrarisch met bouwvlak naar een woonbestemming voor twee burgerwoningen. Middels de brief, d.d. 20-01-2016, heeft de gemeente West Maas en Waal te kennen gegeven dat zij in principe bereid zijn om medewerking te verlenen aan het ingediende verzoek middels het opstellen van een wijzigingsplan. Voorliggend plan betreft het gevraagde wijzigingsplan.

1.2 Ligging plangebied

Het perceel Greffelingsestraat 39-39a ligt in het buitengebied van de gemeente West Maas en Waal, ten noordoosten van de kern Alphen. Het plangebied betreft het gehele agrarische bouwperceel. De noordgrens van het plangebied wordt gevormd door onbebouwde agrarische gronden, de oostgrens door het perceel Greffelingsestraat 41, de zuidgrens door de Greffelingsestraat en de westgrens door het perceel Greffelingsestraat 37a. De navolgende figuren tonen globaal de ligging ten opzichte van Alphen en de globale plangrenzen. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding bij dit wijzigingsplan.



Globale ligging plangebied ten opzichte van Alphen (links) en globale begrenzing plangebied (rechts)

1.3 Opzet van het wijzigingsplan

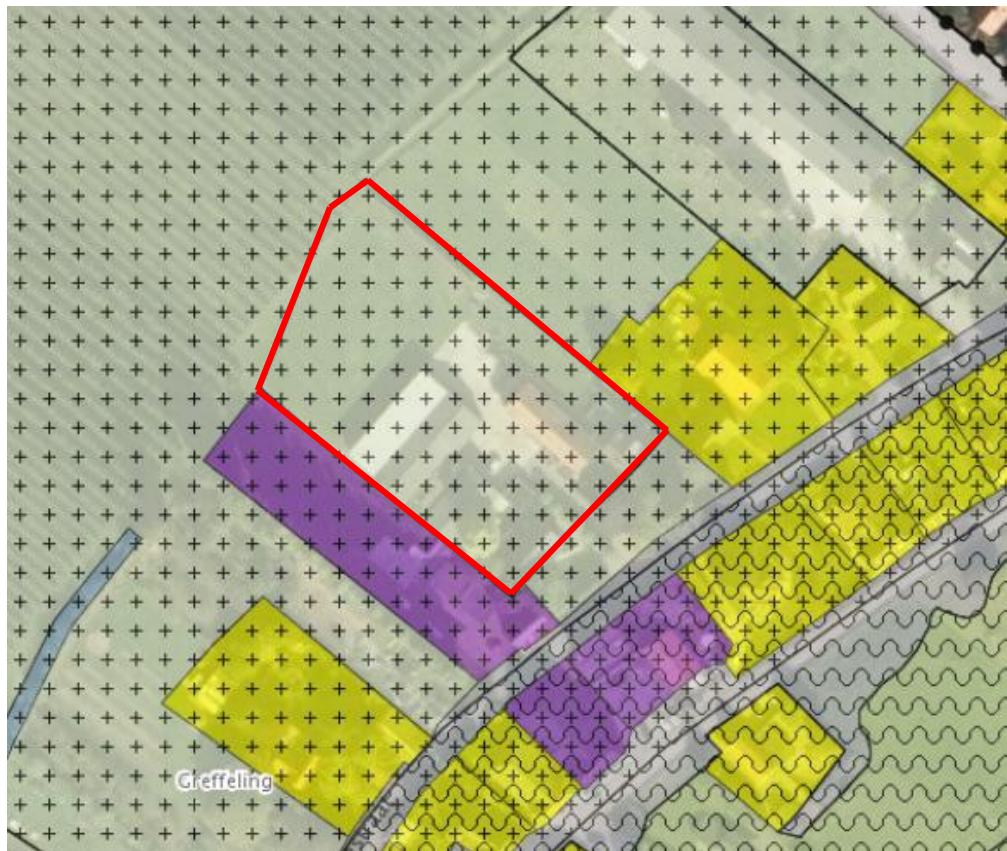
Dit wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, een toelichting en een verwijzing naar de regels van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied West Maas en Waal'. In de toelichting zijn de conclusies van de verschillende haalbaarheidsaspecten opgenomen. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het wijzigingsplan.

1.4 Geldende bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Buitengebied West Maas en Waal'

Het plangebied maakt deel uit van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied West Maas en Waal", zoals dat op 27 juni 2013 is vastgesteld door de raad van de gemeente West Maas en Waal. Voor het plangebied geldt tevens het bestemmingsplan "Buitengebied West Maas en Waal correctie 2014".

In dit bestemmingsplan is aan het plangebied de bestemming 'Agrarisch – Komgebied' met een bouwvlak toegekend. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor agrarische doeleinden en grondgebonden en niet-grondgebonden agrarische bedrijven met bijbehorende erven. De gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Op de navolgende afbeelding is een fragment van de verbeelding uit het geldende plan opgenomen.



Fragment verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied West Maas en Waal, plangebied rood

Op grond van artikel 3.8.2 kunnen Burgemeester en wethouders het plan ter plaatse van het bouwvlak bij de bestemming 'Agrarisch – Komgebied' wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Hierbij gelden een aantal voorwaarden die nader zijn toegelicht in paragraaf 3.4.2.

In voorliggend wijzigingsplan wordt aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de gestelde wijzigingsvoorwaarden.

1.5 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit 7 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. Hoofdstuk 7 gaat ten slotte in op de resultaten van de procedure.

2 Bestaande situatie

2.1 Omgeving plangebied

2.1.1 Rivierenland

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.

2.1.2 Alphen

Alphen is ontstaan op de oeverwalgronden van de Maas. De rivierlus, de strangen en de doorbraakgaten tonen aan dat het dorpsgebied onder grote druk heeft gestaan van de rivier. Waarschijnlijk is het oostelijke gedeelte van de kern bij een laatmiddeleeuwse overstroming weggeslagen, want de Kerkdijk is schuin over de vroegmiddeleeuwse verkaveling teruggeplaatst.

Alphen kenmerkt zich door de lange bebouwingslinten die uitwaaiëren vanuit de historische kern richting het buitengebied. De historische structuur van Alphen is een langgerekt gebied. Met name aan de Greffelingsdijk is de oude lintbebouwing nog duidelijk zichtbaar. Het oudste deel van het dorp bevindt zich bij de R.K. kerk en de voormalige boerderij Het Hof. Hier bevindt zich een kleinschalig historisch centrum met een dorpsplein, dorpshuis en postkantoor. Beeldbepalende elementen in de kern zijn de twee kerkgebouwen, alsmede de ligging aan de historisch waardevolle Greffelingsdijk. Vanaf de hoog gelegen dijk is er veel zicht op de bebouwing in de dorpskern en de tussengelegen privégebieden mogelijk. De historische kern van Alphen vormt een langgerekt gebied. De bebouwing bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen en herbergt tevens enkele publieke functies.

2.2 Plangebied

De Greffelingsestraat verbindt de kern van Alphen met het buitengebied. De straat wordt gekenmerkt door historische lintbebouwing aan beide zijden. In het plangebied is een voormalig agrarisch bedrijf met twee bedrijfswoningen aanwezig. De gronden en bebouwing hebben al geruime tijd geen agrarische gebruik meer. Aan de achterzijde van de bebouwing bevindt zich onbebouwde agrarische grond. In dit wijzigingsplan wordt alleen de functiewijziging van de agrarische bestemming met de twee bedrijfswoningen naar wonen mogelijk gemaakt.



Luchtfoto plangebied met de twee bedrijfswoningen

De bedrijfswoning met huisnummer 39a is van oudsher de woning die behoort bij het voormalig agrarisch bedrijf. Het pand stamt uit 1953 en bestaat uit drie verdiepingen waarvan de derde verdieping wordt gevormd door het zadeldak. De schuren op het achtererf behoren allen bij deze woning.

De tweede bedrijfswoning bevindt zich ten zuidwesten van de oorspronkelijke eerste bedrijfswoning en stamt uit 1980. De woning bestaat uit twee verdieping waarvan de tweede verdieping wordt gevormd door het zadeldak. De woning met bijbehorend bijgebouw is gelegen op een perceel van circa 675 m².

Het groen op beide percelen bestaat uit de privétuinen. Daarnaast is achter de bestaande bebouwing een deel van de grond onbebouwd en in gebruik als agrarisch landbouwgrond.

3 Beleidskader

In voorliggend plan wordt gebruik gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied West Maas en Waal' van de gemeente West Maas en Waal. Het plan wordt daarmee tevens geacht in overeenstemming te zijn met het rijks-, provinciaal en regionaal beleid, dat hierna kort wordt behandeld.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

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 de Ecologische Hoofdstructuur (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 de EHS 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 duurzame verstedelijking*

Op 1 oktober is het 'Besluit van 28 augustus 2012, houdende wijziging van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in verband met de toevoeging van enkele onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang' (Stb. 2012, nr. 388) in werking getreden. Door dit wijzigingsbesluit is ook het Bro aangepast. In artikel 3.1.6 is het tweede lid toegevoegd. Dit lid heeft betrekking op de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ladder stelt eisen aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwing die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De wettelijke regeling gaat vergezeld van een handreiking die andere overheden ondersteunt bij de praktische toepassing van de juridische verplichting.

Artikel 3.1.6 tweede lid:

De ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning of de toelichting bij een bestemmingsplan die/dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Voorliggend initiatief wordt aangemerkt als een woningbouwlocatie. Deze term is echter niet gedefinieerd in het Bro. Uit jurisprudentie (zie bijvoorbeeld uitspraak AbRvS 23 december 2015, nr. 201408383/1/R4) blijkt dat woningbouwplannen met 10 woningen niet hoeven te worden aangemerkt als woningbouwlocatie. In voorliggend plan worden twee voormalige bedrijfswoningen omgezet in burgerwoningen. Dit plan wordt dus niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Om die reden is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland (december 2015)

Deze visie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op een langere termijn. De provincie heeft in de Omgevingsvisie twee doelen gedefinieerd. Het zijn doelen die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken.

- 1 Een duurzame economische structuurversterking: Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en een vitaal landelijk gebied met voldoende werkgelegenheid. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door het duurzaam versterken van de ruimtelijk-economische structuur. De komende jaren zullen minder in het teken staan van denken in termen van 'groei' en meer in termen van 'beheer en ontwikkeling van het bestaande'.

- 2 Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving. Dit doel betekent vooral:
- ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek; uitgaan van doelen, niet van regels,
 - zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap,
 - een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties; bij droogte, hitte en waterovervloed,
 - een gezonde en veilige leefomgeving.

Om deze doelen in beleid te vertalen, hanteert de provincie drie aandachtsgebieden: Dynamisch, Mooi en Divers Gelderland. Ontwikkelingen in Gelderland wil de provincie benaderen vanuit elk van deze drie perspectieven, die elkaar aanvullen:

- Dynamisch: de (ruimtelijk-economische) ontwikkelingen en de geleiding daarvan op provinciaal niveau.
- Mooi: de Gelderse kwaliteiten die bescherming nodig hebben en ruimte voor behoud door ontwikkeling.
- Divers: het herkennen van de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten.

Rivierengebied

In de regio Rivierenland is het thema 'wonen en zorg' aangewezen als prioriteit. Daarnaast wordt de woningmarkt gemonitord. Daarbij wordt inzicht verkregen in het benutten van de kansen en mogelijkheden in de bestaande woningvoorraad en over het toevoegen van de juiste woningen op de juiste plek op het juiste moment.

Toetsing

Een van de doelstellingen uit de Omgevingsvisie betreft het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving. Daarbij is het van belang om te ontwikkelen met kwaliteit en recht te doen aan de kwaliteiten van het gebied. Onderhavig plan voorziet in het toekennen van een woonbestemming aan een agrarisch bouwperceel met twee bedrijfswoningen. Dit plan voorziet niet in een inbreiding binnen het bestaand stedelijk gebied. Doordat de bestaande bedrijfswoningen een volwaardige woonbestemming krijgen, sluit de functie aan op de omliggende woonpercelen en wordt het lint aan de Greffelingsestraat en Greffelingsedijk kwalitatief verbeterd. Daarmee wordt de kwaliteit van de leefomgeving gewaarborgd en versterkt. Het plan sluit aan bij de Omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

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.

Wonen

In dit plan is vooral het aspect 'wonen' van belang. In de Omgevingsverordening is in artikel 2.2.1.1 een regel opgenomen met betrekking tot nieuwe woonlocaties: "In een bestemmingsplan worden nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan wanneer dit past in het Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio en het Regionaal Programma Wonen.

Toetsing

In het plangebied is sprake van een functieverandering binnen het bestaande lint van de Greffelingsestraat. Het plan voorziet niet in nieuwe woningen, maar in het omzetten van twee agrarische bedrijfswoningen naar burgerwoningen. Hiermee is de ontwikkeling niet in strijd met de Omgevingsverordening.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 *Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied*

Het beleid voor vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing (VAB) is door de samenwerkende gemeenten in de regio Rivierenland opgesteld en is onder andere van kracht in het buitengebied van 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.

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

Meer concreet willen de gemeenten:

- de vitaliteit van het buitengebied vergroten door vestiging van nieuwe economische bedrijvigheid in vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied onder een aantal voorwaarden mogelijk te maken;
- de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied vergroten door vrijgekomen landschapsontsierende agrarische bedrijfsbebouwing te saneren;
- door hergebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing verpaupering en ongewenst gebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied tegen te gaan;
- agrarische ondernemers nieuwe mogelijkheden bieden om na staking van het agrarische bedrijf in hun levensonderhoud te voorzien;
- voorzien in de behoefte aan wonen in een landelijke omgeving.

Toetsing

Voorliggend plan sluit aan bij de doelstellingen, zoals opgenomen in het regionale beleidskader voor hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 *Structuurvisie buitengebied 2020*

De visie vormt 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.

Met betrekking tot wonen in het komgebied behoort het volledig omzetten van agrarische bouwpercelen naar wonen tot de mogelijkheden. Hierbij wordt in de visie verwezen naar het VAB-beleid van de Regio Rivierenland (zie paragraaf 3.3.1).

Toetsing

Het voorliggende plan voorziet in de functiewijziging van een agrarisch bouwperceel met twee bedrijfswoningen naar een woonbestemming met twee burgerwoningen. De visie biedt de mogelijkheid voor een dergelijke functieverandering. Het initiatief sluit daarmee aan bij de gemeentelijke structuurvisie.

3.4.2 *Vigerende bestemmingsplan*

Het plangebied maakt deel uit van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied, West Maas en Waal” zoals dat is vastgesteld bij besluit van de Raad van de gemeente West Maas en Waal d.d. 27 juni 2013. Het plangebied is in dit bestemmingsplan bestemd tot “Agrarisch - Komgebied”. De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met bijbehorende bedrijfsgebouwen.

Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied is het, onder bepaalde voorwaarden, mogelijk het bestemmingsplan te wijzigen voor wat betreft het omzetten van een agrarisch bouwperceel in een bestemming “Wonen” (artikel 3.8.2). Onderstaand zijn de voorwaarden opgenomen die aan de wijziging zijn verbonden:

- a De regeling voor functieverandering geldt niet alleen voor vrijgekomen legale agrarische bedrijfsgebouwen die minstens vijf jaar rechtmatig in agrarisch gebruik zijn geweest;
- b Functieverandering mag niet leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende agrarische bedrijven;

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

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

- 2 In afwijking van het vermelde onder 1. geldt voor bedrijfswoningen, ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden', die slechts met een verbindingselement verbonden zijn met een schuur, dat de uitbreiding uitsluitend mag plaatsvinden in de met de woning verbonden schuur, mits de totale omvang van de met elkaar in verbinding staande ruimten welke voor woondoeleinden wordt gebruikt maximaal 1200 m³ bedraagt;
- 3 Bij de bouw van een extra woning geldt dat de oppervlakte van de nieuwe woning maximaal 50% bedraagt van de oppervlakte van de gebouwen, die gesloopt mag worden om voor deze regeling in aanmerking te komen. De toegestane inhoud van de extra woning is gerelateerd aan de totale oppervlakte van de gesloopte gebouwen zoals vermeld in onderstaande tabel:

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

- 4 Om bij de bouw van een extra woning voor saldering in aanmerking te komen gelden voor elk van de bij de saldering betrokken percelen de volgende voorwaarden:
 - voor elk perceel geldt dat alle vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt met een minimum van 250 m²;
 - de extra woning wordt gerealiseerd daar waar dat uit ruimtelijke oogpunt het meest passend is.

- 5 Bij sloop van alle vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen mag 60% van de gesloopte oppervlakte als bijbehorend bouwwerk van de bestaande bedrijfswoning worden teruggebouwd onder voorwaarde dat de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken (bestaand en nieuw) maximaal 200 m² bedraagt;
- g De bestemming 'Agrarisch – Komgebied' vervalt;
- h De regels van de bestemming 'Wonen' zijn overeenkomstig van toepassing.

Toetsing

Uit de onderstaande toetsing blijkt dat het wijzigingsplan voldoet aan de voorwaarden die bij de wijzigingsbevoegdheid, zoals bepaald in artikel 3.8.2 van het bestemmingsplan, worden gesteld.

Ad a.

De bedrijfsgebouwen zijn minstens vijf jaar rechtmatig in agrarisch gebruik geweest.

Ad b.

Uit de milieutoets (zie hoofdstuk 5) blijkt dat het plan geen belemmering vormt voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven.

Ad c.

Niet van toepassing, betreft functieverandering bestaande bebouwing.

Ad d.

Niet van toepassing, betreft geen monumentale of karakteristieke bebouwing.

Ad e.

Er worden geen belangen van functies en waarden in de omgeving geschaad met dit plan.

Ad f.

Niet van toepassing, er is geen sprake van sloop.

Ad g.

De bestemming 'Agrarisch – Komgebied' met bouwvlak komt te vervallen in het plan-gebied.

Ad h.

De regels van de bestemming 'Wonen' uit het moederplan zijn van toepassing.

3.5 Conclusie

Het plan sluit aan bij de doelstellingen van het ruimtelijk beleid op zowel provinciaal als regionaal en gemeentelijk niveau. Het belangrijkste toetsingskader vormt het vigerende bestemmingsplan, waarvan dit wijzigingsplan na vaststelling een onderdeel is. Het plan voldoet aan alle eisen die voor de wijzigingsbevoegdheid in het moederplan, "Buitengebied, West Maas en Waal", gelden.

4 Planbeschrijving

De initiatiefnemer is voornemens de twee voormalige bedrijfswoningen aan Greffelingsestraat 39 en 39a in gebruik te nemen als burgerwoningen. Hiervoor wordt de agrarische bestemming met bouwvlak gewijzigd in de bestemming “Wonen” voor twee burgerwoningen. Aan de achterzijde van het perceel, ten noordwesten van de bestaande bebouwing, zal een gedeelte van het agrarisch bouwperceel worden omgezet in ‘Agrarisch – Komgebied’ zonder bouwvlak. De bestaande voormalige bedrijfsgebouwen worden als bijgebouw bij de woning in gebruik genomen.

5 Onderzoek en verantwoording

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 wijzigingsplan 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 woning geldt als geluidsgevoelige bebouwing.

Toetsing

De Greffelingsestraat en Greffelingsedijk zijn wegen waar een maximumsnelheid geldt van 30 km/u. Wegen met deze maximumsnelheid zijn op basis van de Wet geluidhinder formeel uitgezonderd van akoestisch onderzoek. Er dient echter ook in het kader van een goede ruimtelijke ordening gekeken te worden. De Greffelingsestraat is een straat met hoofdzakelijk bestemmingsverkeer en heeft een lage verkeersintensiteit. Met deze intensiteit is het niet de verwachting dat er sprake zal zijn van een onacceptabel woon- en leefklimaat. Hierdoor kan een akoestisch onderzoek achterwege blijven.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor dit wijzigingsplan.

5.1.2 Bedrijven en 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.

Toetsing

Het plan voorziet in het herbestemmen van een voormalige agrarisch perceel met bebouwing, waarbij de twee bedrijfswoningen worden bestemd tot burgerwoningen. In de directe nabijheid van het plangebied zijn diverse bedrijven gevestigd:

- Greffelingsestraat 37a, uitbenerij, milieucategorie 3.2;
- Greffelingsestraat 35, meubelstofeerderij, milieucategorie 3.2;
- Greffelingsestraat 37/37a/37b, houtbewerkingsbedrijf en garage/ reparatiebedrijf, milieucategorie 3.2.

Realisatie van het plan moet en mag geen belemmering vormen voor het gebruik en de functies van omliggende gronden en agrarische bedrijven. Ook de toekomstige

functie moet en mag geen hinder ondervinden van het gebruik en de functies van omliggende gronden en bedrijven.

Het plangebied maakt gezien de omliggende functies deel uit van een 'rustig buitengebied'.

Alle drie de genoemde bedrijven hebben een aanbevolen richtafstand van 100 meter. Binnen deze contour zijn beide woningen aan de Greffelingsestraat 39/39a gelegen. Aangezien het hier gaat om solitaire bedrijfswoningen, niet gelegen op een bedrijventerrein, zijn deze vergelijkbaar met burgerwoningen. Voor de omliggende bedrijven worden beide woningen al als gevoelig object gezien waaraan getoetst moet worden. De wijziging van de bestemming voor de woningen aan de Greffelingsestraat 39 en 39a verandert die gevoeligheid niet en levert dan ook geen extra belemmering op voor de bedrijven in de directe omgeving.

In het kader van een goed woon- en leefklimaat van de woningen kan gesteld worden dat er geen verandering optreedt ten opzichte van de huidige situatie. Door van beide percelen de agrarische bestemming met bouwvlak om te zetten naar een woonbestemming treedt er zelfs een verbetering op van het woon- en leefklimaat. Er kan immers geen agrarisch bedrijf met mogelijke vormen van hinder (geur, geluid, etc.) meer worden gevestigd aan de Greffelingsestraat 39 en 39a in Alphen.

Conclusie

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

5.1.3 Bodem

Algemeen

Voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld, moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Toetsing

Met dit wijzigingsplan worden een tweetal agrarische bedrijfswoningen omgezet naar een tweetal burgerwoningen. Er is in de huidige situatie al sprake van een gevoelig object en er zal met dit wijzigingsplan geen nieuwbouw worden gerealiseerd. Een bodemonderzoek kan derhalve achterwege blijven.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

5.1.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

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. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor $PM_{2,5}$. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM_{10} wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ wordt voldaan.

De wet- en regelgeving onderscheidt projecten die 'in betekenende mate' (IBM) en 'niet in betekenende mate' (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) 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 AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor NO_2 en PM_{10} betekent dit dat aannemelijk moet worden gemaakt dat het project tot maximaal $1,2 \mu g/m^3$ 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 moet daarnaast worden afgewogen of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project zelf niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Gevoelige bestemmingen zoals scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgthuizen genieten op grond van het "Besluit gevoelige bestemmingen" extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden.

Toetsing

Aan de Greffelingsestraat 39/39a in Alphen bestaat het voornemen om de huidige bestemming "Agrarisch - Komgebied" te wijzigen naar "Wonen". De ministeriële regeling NIBM kwantificeert de (N)IBM-grens voor woningen. Op grond van de ministeriële regeling NIBM draagt een plan van deze omvang niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is inzichtelijk gemaakt of sprake is van een dreigende grenswaarde-overschrijding. Voor deze toets is de monitoringstool¹ uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof ($PM_{2,5}$ en PM_{10}) in het projectgebied voor (onder andere) de jaren 2015, 2020 en 2030.

In de navolgende tabel staan de concentraties fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) zoals opgenomen in de monitoringstool. Het betreffen concentraties langs de N322. De concentraties langs deze weg kunnen als meest representatief worden beschouwd. Indien de concentraties langs deze weg voldoen aan de grenswaarden, vindt eveneens geen overschrijding plaats binnen en in de directe omgeving van het besluitgebied.

¹ <http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>

	Concentraties langs de N322, rekenpunt 15559524		
	Stikstofdioxide (NO ₂), Jaargem. concentratie	fijn stof (PM ₁₀), jaargem. concentratie	fijn stof (PM _{2.5}), jaargem. concentratie
2015	19,6 µg/m ³	22,6 µg/m ³	14,4 µg/m ³
2020	15,8 µg/m ³	21,1 µg/m ³	13,1 µg/m ³
2030	12,6 µg/m ³	19,4 µg/m ³	11,7 µg/m ³
Grenswaarden	40,0 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³

Uit de Monitoringstool blijkt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen onder de grenswaarden liggen in de drie zichtjaren (2015, 2020 en 2030). Tevens geven de uitkomsten uit de monitoringstool aan dat de concentraties van de luchtvervuilende stoffen vanaf 2015 in het besluitgebied verder afnemen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

In het onderhavige plan wordt geen mogelijkheid geboden om een school, kinderdagverblijf of bejaarden-, verpleeg- of verzorgingstehuis te realiseren. Er is geen sprake van een gevoelige bestemming binnen de onderzoekszones van rijks- of provinciale wegen. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

5.1.5 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10⁻⁶). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval.

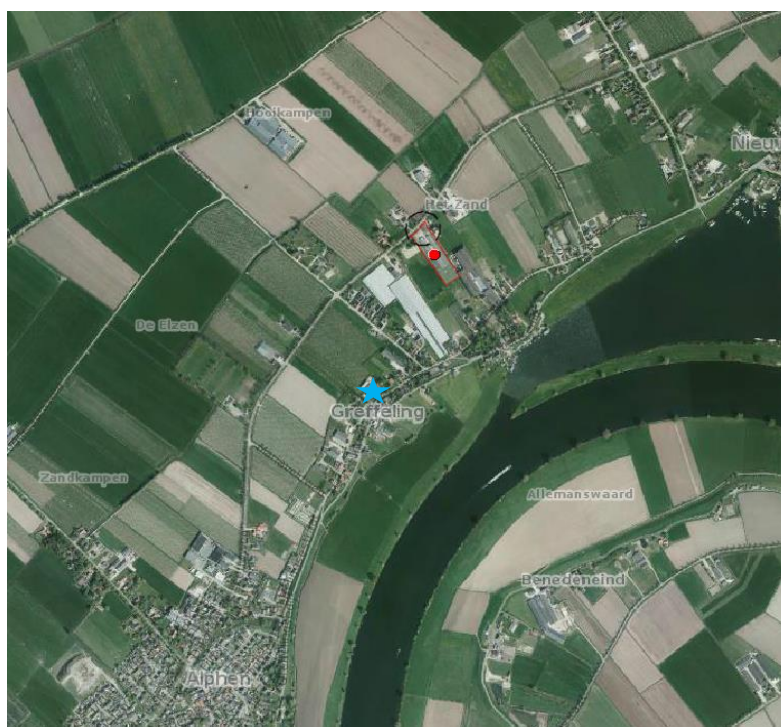
Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10⁻⁶ als grenswaarde.

Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Toetsing

Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart Nederland weergegeven. Hierop is te zien dat in de nabije omgeving (> 300 m) van het plangebied geen risicobronnen zijn gelegen.



Uitsnede Risicokaart Nederland met plangebied (blauwe ster)

Invloedsgebied van de Waal en de Maas

De kern Alphen ligt binnen het invloedsgebied van de Maas. Het zuidoostelijke puntje van Maasbommel, het zuidelijke deel van Appelteren en een strookje ten westen van de Kerkdijk/Greffelingsedijk van Alphen liggen binnen de 200 meter zone van de Maas.

Plaatsgebonden risico

De Waal en de Maas behoren tot het landelijke Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen per schip over deze waterwegen zijn de volgende normen en het volgende beleid van belang voor het bestemmingsplan. De PR-10-6/1xper jr. contouren liggen langs de meest voorkomende waterlijnen van beide rivieren. Voor wat betreft de bepaling van de waterlijn wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- 1 de Waal en de Maas benedenstrooms van de stuw van Lith;
- 2 de gekanaliseerde Maas bovenstrooms van Lith.

De Waal en de Maas benedenstrooms van Lith stromen gedurende het grootste deel van het jaar binnen de bijbehorende kribben. De dan bestaande oevers vormen de waterlijnen. Gemiddeld 50 dagen per jaar zijn de rivieren breder en verdwijnen de kribben geheel of gedeeltelijk onder water. De afstand tussen beide oevers is dan groter. De meest frequent voorkomende waterlijnen zullen wettelijk worden vastgelegd. De waterlijnen van de Maas bovenstrooms van Lith vallen samen met de lijnen van de oevers aan weerszijden van de rivier bij een waterstand ten opzichte van het NAP welke voor het betreffende deel van de Maas geldt als stuwpeil.

Eén en ander brengt met zich mee dat de uiterwaarden van beide rivieren gedurende het grootste deel van het jaar buiten de PR-10-6/1xper jr. contouren liggen. Het beleid van het Rijk is erop gericht om kwetsbare objecten zoals woningen en woonboten die binnen deze waterlijnen liggen op termijn weg te saneren. Binnen de waterlijnen komen deze niet voor en bovendien valt het plangebied buiten deze waterlijnen.

Groepsrisico

Vervoer gevaarlijke stoffen

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het aspect externe veiligheid relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Maas. Het plangebied ligt namelijk binnen het invloedsgebied bij een zwaar ongeval met toxische stoffen op deze transportroute. Het plangebied ligt echter buiten de meest relevante zones voor het groepsrisico (de 200 meter zones), een plasbrandaandachtsgebied en een veiligheidszone.

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(s)
- 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 21 juni 2016 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 kwetsbare 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.

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

Conclusie

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

5.2 Archeologie

5.2.1 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.

5.2.2 Toetsing

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Onderhavig plan voorziet niet in ingrepen in de ondergrond. De bestaande panden krijgen uitsluitend een andere functie en is geen sprake van uitbreiding.

5.2.3 Conclusie

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

5.3 Cultuurhistorie

5.3.1 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.

5.3.2 Onderzoek

Het rivierenland is in het provinciaal beleid aangewezen als Belvoirgebied. 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 verstreken. 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 bebouwingselementen.

In het plangebied is geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig. Daarnaast vindt er geen wijziging plaats in de bebouwingsstructuren.

5.3.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie geeft geen nadere uitgangspunten voor het wijzigingsplan.

5.4 Watertoets

5.4.1 Rijksbeleid

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 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 kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

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

In de Omgevingsvisie Gelderland 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

Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten'

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.



De doelen voor 2021 zijn waterveiligheid, watersysteem en waterketen.

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 'meer-laagsveiligheid': 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.

5.4.4 *Situatie plangebied*

In het voorliggende plan is uitsluitend sprake van een functiewijziging. Onderhavig plan voorziet niet in nieuwbouw van gebouwen of toename van het verhard oppervlak. De functiewijziging zal geen negatieve gevolgen hebben voor de waterhuishouding binnen en rondom het plangebied.

5.4.5 *Conclusie*

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

5.5 Flora en fauna

5.5.1 *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.

5.5.2 *Situatie plangebied*

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in een gebied dat is beschermd volgens de Natuurbeschermingswet 1998. Daarnaast ligt het plangebied ook niet in het Gelders Natuurnetwerk, Groene Ontwikkelingszone, weidevogelgebied en ganzenfoerageergebied. In het kader van de functiewijziging zullen geen ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden. Hierdoor zijn geen negatieve effecten te verwachten op de instandhoudingsdoelstellingen van gebieden beschermd vanuit de Natuurbeschermingswet 1998 en op de wezenlijke kenmerken en waarden van het Gelders Natuurnetwerk, Groene Ontwikkelingszone, weidevogelgebied en ganzenfoerageergebied. De functieverandering van agrarisch naar wonen leidt er zelfs toe dat er een positief effect optreedt op omliggende natuurgebieden.

Soortenbescherming

Onderhavig plan voorziet niet in nieuwbouw van gebouwen of fysieke ingrepen in de in het plangebied aanwezige bebouwing. De verwachting is dat de functiewijziging geen negatieve gevolgen zal hebben voor de flora en fauna in en rondom het plangebied.

5.5.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. Wel geldt een algemene zorgplicht, welke inhoudt dat menselijk handelen geen nadelige gevolgen voor flora en fauna mag hebben. De zorgplicht geldt voor alle planten en dieren, beschermd of niet.

5.6 Verkeer en parkeren

5.6.1 Verkeer

Het plangebied wordt via de bestaande inrit(ten) ontsloten op de Greffelingsestraat. Deze ontsluiting hoeft niet te worden aangepast. De agrarische activiteiten zijn al lange tijd stopgezet. Als gevolg van de planologische wijziging neemt het aantal verkeersbewegingen (vrachtverkeer) af. Het toekennen van een woonbestemming aan de gronden met een agrarische bedrijfsfunctie heeft een positieve invloed op het heersende verkeersbeeld.

5.6.2 Parkeren

Het plan voorziet in een functiewijziging ten behoeve van één woning. Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruik gemaakt van de Nota Parkeren en de parkeerbeleidsregels 2013 van de gemeente West Maas en Waal. Op basis hiervan geldt een parkeernorm van 1,9 parkeerplaats per woning. In het plangebied is op beide erven voldoende ruimte aanwezig om de parkeerbehoefte van twee parkeerplaatsen per woning op eigen terrein op te lossen.

5.6.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de geplande functiewijziging.

5.7 Economische haalbaarheid

De ontwikkeling van voorliggend plan betreft een particulier initiatief op gronden die in particulier eigendom zijn. De kosten die verband houden met deze herziening, alsmede met de uitvoering ervan, zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de planontwikkeling wordt geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wro vastgesteld. De kosten zijn voor het opstellen van het wijzigingsplan voor rekening van de particuliere initiatiefnemer. Er bestaan verder geen redenen om aan te nemen dat het wijzigingsplan economisch niet uitvoerbaar is.

6 Wijze van bestemmen

6.1 Algemeen

Wat is een wijzigingsplan?

Een wijzigingsplan is een plan dat wordt opgesteld naar aanleiding van een in een bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Na de inwerkingtreding van dit plan vormt het plan een onderdeel van het bestemmingsplan.

6.2 Dit wijzigingsplan

Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

Dit wijzigingsplan bestaat uit regels en een verbeelding. De regels bestaan uit drie artikelen. Artikelen 1 en 3 betreffen begrippen en een slotregel. De materiële bepalingen van dit plan zijn opgenomen in artikel 2 Wijziging bestemming.

Artikel 2 Wijziging bestemming

Artikel 2.1. Dit artikel bevat de reikwijdte van het wijzigingsplan. Het wijzigingsplan heeft betrekking op de gronden, zoals opgenomen op de wijzigingsverbeelding. De oorspronkelijke bestemming van deze gronden, 'Agrarisch - Komgebied' met bouwvlak wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' en 'Agrarisch – Komgebied' zonder bouwvlak.

Artikel 2.2. In dit artikel wordt aangegeven dat de regels van het moederplan van toepassing zijn op de bestemmingen, zoals opgenomen in het wijzigingsplan. Om deze reden is het niet nodig om afzonderlijke regels voor de bestemming op te nemen in het wijzigingsplan.

7 Procedure

7.1 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 wijzigingsplan.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpwijzigingsplan “Buitengebied, Greffelingsestraat 39 en 39A Alphen” heeft vanaf 18 augustus 2016 in het kader van de wettelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.