

Bestemmingsplan

Buitengebied, Hogeweg 26a en ong. Dreumel

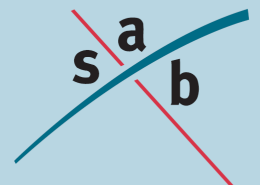
Toelichting

Gemeente West Maas en Waal

Datum: 5 september 2013

Projectnummer: 100824

ID: NL.IMRO.0668.BUIHogeweg26a-OW01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Bij het plan behorende stukken	4
1.4	Vigerend bestemmingsplan	4
1.5	Leeswijzer	5
2	Bestaande situatie	6
2.1	Omgeving plangebied	6
2.2	Plangebied	6
3	Beleidskader	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	8
3.3	Regionaal en gemeentelijk beleid	10
3.4	Conclusie	13
4	Planbeschrijving	14
4.1	Ontwikkelingslocatie	14
4.2	Inrichtingsvoorstel	14
5	Onderzoek en verantwoording	17
5.1	Geluidhinder	17
5.2	Bedrijven en milieuzonering	17
5.3	Geur	19
5.4	Bodem	21
5.5	Landschap	22
5.6	Archeologie	22
5.7	Cultuurhistorie	23
5.8	Watertoets	24
5.9	Flora en fauna	27
5.10	Luchtkwaliteit	28
5.11	Externe veiligheid	29
5.12	Verkeer en parkeren	31
6	Juridische planopzet	32
6.1	Algemeen	32
6.2	Dit bestemmingsplan	34
7	Economische uitvoerbaarheid	35

8	Overleg en inspraak	36
8.1	Vorbereiding	36
8.2	Inspraak	36
8.3	Overleg	36
8.4	Zienswijzen	36

Bijlagen

1. Akoestisch onderzoek Hogeweg 26a e.o., Dreumel, SAB, 29 augustus 2011
2. Verkennend bodemonderzoek Hogeweg 26, Vink Milieutechnisch Adviesbureau b.v., 25 mei 2011
3. Archeologisch onderzoek Hogeweg 26a, ADC ArcheoProjecten, 20 april 2011
4. Flora en faunaonderzoek Hogeweg, Els en Linde B.V., februari 2011
5. Inspraakverslag voorontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, Hogeweg 26a en ong. Dreumel" d.d. 16 oktober 2012

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente West Maas en Waal heeft besloten planologische medewerking te verlenen aan een initiatief die voorziet in de stopzetting van de bedrijfsvoering op het perceel Hogeweg 26a en de nieuwbouw van twee woningen tussen de percelen Hogeweg 26a en de Schepenstraat 12. Deze ontwikkeling vindt plaats in het kader van het regionale VAB-beleid "Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied" van de Regio Rivierenland. Hiervoor worden de bestaande bedrijfsgebouwen gesloopt.

Een herziening van het geldende bestemmingsplan is noodzakelijk om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hier in.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente West Maas en Waal, circa 600 meter ten noorden van de kern Dreumel, aan de Hogeweg 26a. Het plangebied wordt in het noorden begrensd door het perceel Schepenstraat 12. Ten oosten en zuiden wordt onderhavige locatie begrensd door agrarisch gebied. De westzijde wordt begrensd en ontsloten door de Hogeweg. Op navolgende afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is op de verbeelding weergegeven.



Globale ligging van het plangebied, bron: Google Earth, 2011

1.3 Bij het plan behorende stukken

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

1.4 Vigerend bestemmingsplan

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

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



Uitsnede van het vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt gedeeltelijk onderdeel uit van het agrarisch bouwperceel voor de Hogeweg 26a. Binnen het bouwperceel mogen bedrijfsgebouwen met een bouwhoogte van 12,5 meter worden opgericht. Daarnaast is één dienstwoning toegestaan. Op basis van de voorschriften van het vigerend bestemmingsplan geldt voor de dienstwoning een maximale bouwhoogte van 9 meter, een maximale goothoogte van 4,5 meter en een maximale inhoud van 500 m³, dan wel de bestaande inhoud indien

deze meer bedraagt dan 500 m³. De overige gronden in het plangebied zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een agrarische bedrijfsvoering. Buiten het bouwperceel zijn bouwwerken, geen gebouwen zijde, met een hoogte van maximaal 2 meter toegestaan.

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

1.5 Leeswijzer

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

2 Bestaande situatie

2.1 Omgeving plangebied

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

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

2.2 Plangebied

Het plangebied aan de Hogeweg 26a ligt circa 600 meter ten noorden van Dreumel. De gronden ten oosten, zuiden en westen van het plangebied hebben een agrarische functie. De Schepenstraat is gelegen ten noorden van het plangebied en is een woongebied. De agrarische functie van het plangebied is beëindigd. In het plangebied is bedrijfsbebouwing met erfverharding van het voormalige agrarische bedrijf aanwezig. De bebouwing bestaat uit bedrijfsgebouwen en één dienstwoning.



Bestaande situatie plangebied

bron: Google Earth, 2011

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Nota Ruimte*

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het kabinet schept ruimte voor ontwikkeling, uitgaande van het motto ‘decentraal wat kan, centraal wat moet’ en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De Nota Ruimte ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling, waarin alle betrokken partijen kunnen participeren. Het Rijk richt zijn aandacht met name op de Nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om versterking van de dynamiek in de Nationale stedelijke netwerken en om waarborging van de kwaliteit van de ecologische hoofdstructuur en de Nationale landschappen.

De centrale doelstellingen van de Nota Ruimte zijn: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, de borging en ontwikkeling van belangrijke (inter-)nationale waarden en de borging van veiligheid.

De Nota Ruimte zal worden vervangen door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), waarvan het ontwerp ter visie heeft gelegen.

Toets plan

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

3.1.2 *Besluit algemene regels omgevingsrecht*

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

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

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

3.2 Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland 2005

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

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

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

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

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

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

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

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

Ruimtelijke verordening Gelderland

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

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

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

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

De nieuwe bebouwing wordt landschappelijk ingepast doordat bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, beplanting is voorzien langs de kavelgrenzen en doordat sprake is van een erfopzet voor de beoogde nieuwbouw. In hoofdstuk vier wordt op de landschappelijk inpassing nader ingegaan.

Toets plan

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

3.3 Regionaal en gemeentelijk beleid

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

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

Het agrarisch buitengebied van de regio Rivierenland is voornamelijk in gebruik voor de melkveehouderij en relatief intensieve teelten zoals de fruit- en boomteelt (Betuwe) en de champignonteelt (Bommelerwaard). De intensieve teelten worden gekenmerkt door relatief moderne bedrijfsgebouwen die qua omvang en materiaalgebruik niet in het landschap passen. De binnen de regio Rivierenland samenwerkende gemeenten willen vanuit het streven de landschappelijke kwaliteit te vergroten, dan ook stimuleren dat deze agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt worden wanneer ze hun agrarische functie hebben verloren. Om dit te stimuleren wordt de mogelijkheid geboden – in ruil voor de sloop van alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen – een woongebouw op te richten. Door de opbrengsten van de extra bouwrechten te gebruiken voor het dekken van de sloopkosten van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing en de kosten van landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing, denken de samenwerkende gemeenten de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied per saldo te kunnen vergroten. Nieuwe bebouwing wordt alleen toegestaan wanneer deze op een goede landschappelijke en stedenbouwkundige wijze kan worden ingepast in het buitengebied. Sloop en vervangende nieuwbouw zijn alleen toegestaan wanneer gemeenten van mening zijn dat verbouw van de vrijgekomen agrarische bedrijfsruimte tot woonruimte niet mogelijk of wenselijk is. Monumentale bebouwing mag niet worden gesloopt en ook bebouwing die door de gemeente is bestemd als karakteristiek of beeldbepalend komt niet voor deze regeling in aanmerking.

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

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

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

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

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

Sloop bedrijfsgebouwen en nieuwbouw in dit plan

Voor deze ontwikkeling wordt in totaal meer dan $2.500 m^2$ aan bedrijfsgebouwen gesloopt. In dit plan is gekozen voor twee vrijstaande woningen vanwege stedenbouwkundige redenen. De bebouwing in de omgeving bestaat uit lintbebouwing, waarvan de bebouwing aan de Schepenstraat en de Hogeweg zelf een voorbeeld is. Hierbij is aansluiting gezocht.

Voor de toegestane inhoud van de vrijstaande woningen (maximaal $500 m^3$ per woning) is aansluiting gezocht bij de mogelijkheden die in het vigerend bestemmingsplan Buitengebied worden geboden. Per woning is één bijgebouw met een oppervlakte van $80 m^2$ toegestaan. Deze bouw mogelijkheden is eveneens afgestemd op de bouw mogelijkheden uit het bestemmingsplan Buitengebied. De bestaande agrarische bedrijfs-woning wordt herbestemd als burgerwoning waarbij ook bijgebouwen zijn toegestaan. Ook deze regeling is afgestemd op het bestemmingsplan Buitengebied.

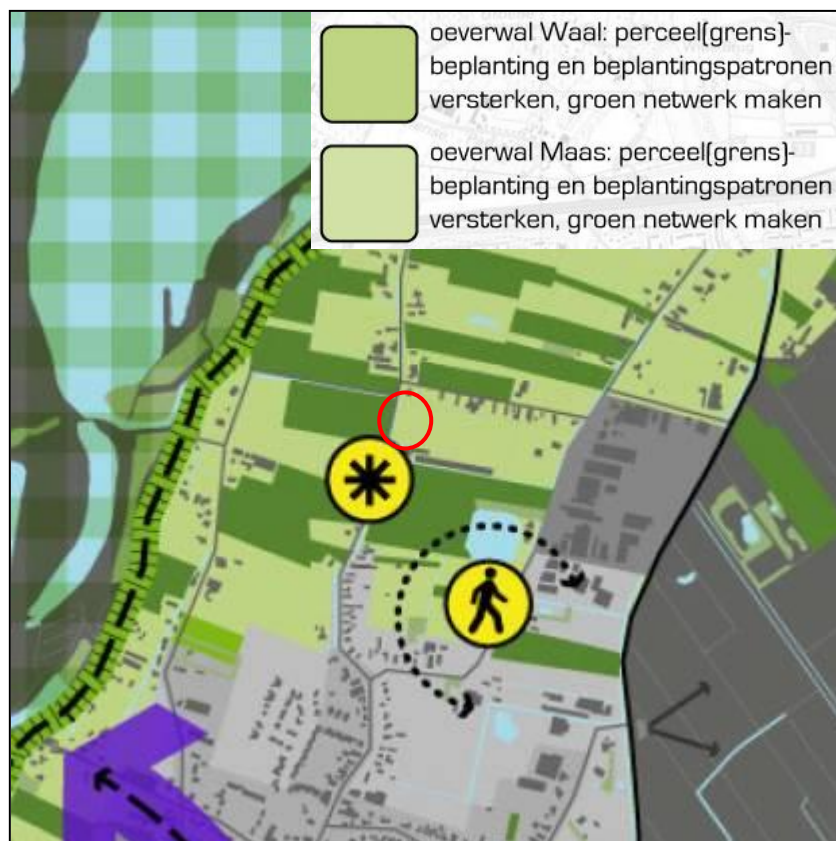
Toets plan

De regio stelt als eis bij functieverandering dat door de initiatiefnemer verbetering van de omgevingskwaliteit moet plaats vinden. In het huidige plan wordt hier aan voldaan. Er wordt in totaal meer dan $2.500 m^2$ aan agrarische bedrijfsbebouwing met een lage ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit gesloopt. De beeldverstorende bebouwing verdwijnt als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied. Dit komt het landschap ten goede, aangezien bebouwing met een lage kwaliteit afbreuk doet aan de waardering van het landschap.

Dit plan voorziet in twee nieuwe vrijstaande woningen, waarbij rekening is gehouden met de mogelijkheden uit het VAB-beleid. Het herbestemmen van de bestaande bedrijfswoning als burgerwoningen, de nieuwbouw van twee vrijstaande woningen en het behoud van zo veel mogelijk groen in het plangebied versterkt de landschappelijke kwaliteit, waardoor het initiatief in zijn geheel de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het landschap vergroot.

3.3.2 Landschapsonwikkelingsplan West Maas en Waal (LOP)

De gemeente West Maas en Waal heeft in februari 2010 de Structuurvisie Buitengebied 2020 vastgesteld. In deze structuurvisie heeft de gemeente haar visie op de toekomst van het landelijk gebied uitgewerkt. In het LOP West Maas en Waal worden concrete handreikingen geboden voor een streekeigen landschappelijke inpassing van bestaande en nieuwe functies, om hiermee de karakteristieke landschappelijke verschillen binnen de gemeente te behouden. Hierdoor wordt bevorderd dat de doelstellingen in de structuurvisie ook daadwerkelijk worden bereikt. Het doel van dit landschapsonwikkelingsplan is om als gemeente nadrukkelijk in samenwerking met maatschappelijke organisaties die betrokken zijn bij het landschap en met particulieren actief vorm te geven aan behoud en ontwikkeling van streekeigen landschapswaarden. Het landschapsonwikkelingsplan West Maas en Waal heeft een looptijd van 10 jaar (2011-2020).



Basisvisie oeverwallen met weergave ligging plangebied (rode aanduiding)

Het plangebied ligt in het oeverwalgebied. Ten aanzien van vrijkomende agrarische bebouwing is opgenomen dat het omzetten van een agrarisch bouwperceel naar burgerwoning, volgens de VAB-regeling, passend is op de oeverwal. Daarnaast zijn er mogelijkheden om bij vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing woningen te realiseren. Een voorwaarde is dat alle vrijgekomen (agrarische) bedrijfsgebouwen zonder karakteristieke of monumentale waarde worden gesloopt. Dit houdt in dat handhaving van bestaande karakteristieke panden of panden met een monumentale waarde voorop staat. De nieuwbouw moet in principe plaatsvinden op de plek van het voormalige hoofdgebouw. Nieuwbouw op een andere plek op het perceel kan uitsluitend plaatsvinden als daarvoor belangrijke stedenbouwkundige en landschappelijke argumenten

ten grondslag liggen. In de handreiking “landschappelijke versterking en inpassing erven” worden de uitgangspunten en spelregels beschreven voor de landschappelijke inpassing op de oeverwal van bestaande, om te vormen en nieuwe erven.

Toets plan

Voorliggend plan voorziet in de nieuwbouw van twee vrijstaande woningen op een andere plek op het perceel dan waar het voormalige hoofdgebouw is gelegen. De bedrijfswoning op het perceel blijft namelijk gehandhaafd. In het schetsontwerp is een voorstel voor landschappelijke inpassing gedaan, waarbij op een verantwoorde wijze twee nieuwe vrijstaande woningen in het landschap ingepast worden. Bij uitvoering van de beoogde landschappelijke inpassing wordt voldaan aan de eisen die gesteld worden voor het bouwen buiten de locatie waar de hoofdbebouwing gelegen is. De planontwikkeling voorziet niet in sloop van karakteristieke gebouwen.

3.4 Conclusie

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

4 Planbeschrijving

4.1 Ontwikkelingslocatie

Op de locatie is agrarische bedrijfsbebouwing met een dienstwoning gelegen. De agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Hiervoor worden op een nabijgelegen onbebouwd perceel twee woningen gebouwd. De dienstwoning wordt herbestemd tot een reguliere woning.

4.2 Inrichtingsvoorstel

Voor de locatieontwikkeling is door SAB een ontwerpschets opgesteld. De kaders van dit bestemmingsplan zijn op de ontwerpschets gebaseerd. Uitwerking vindt plaats bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen.



Ontwerpschets Hogeweg 26a, bron: SAB B.V.

Hoofdpijnen schetsontwerp

Het schetsontwerp sluit wat betreft de verkaveling aan bij de kleinschalige blokstructuur van het oeverwallenlandschap. Door de gekozen positionering van de gebouwen ontstaat een erfinrichting. Het extensieve en onregelmatige bebouwingskarakter van de bestaande erven langs de Hogeweg wordt hiermee voortgezet. In het schetsontwerp is rekening gehouden met het behoud van een zichtlijn (pijl op de kaart). Doordat het schetsontwerp voorziet in kavelgrensbeplanting wordt de landschapsstructuur en tevens de zichtlijn versterkt.

Beide woningen hebben een inhoud van maximaal 500 m³. Gezien de ruime kavels en de keuze voor een erfopzet biedt het schetsontwerp ook mogelijkheden voor woningen met een grotere inhoud. Een grotere inhoud van de woningen is alleen bij afwij-

king toegestaan. Het gezamenlijke bijgebouw voor het parkeren heeft een oppervlakte van maximaal 80 m².

Op deze manier wordt een passende invulling gegeven aan het ontwikkelen van twee nieuwe woningen aan de Hogeweg binnen de erfgedachte. De opzet sluit aan bij de omgeving en is passend in dit landschap; het kleinschalige en half besloten oeverwallenlandschap.

Impressie erfopzet

Het schetsontwerp bepaalt de locatie van de woningen. Hierbij is uitgegaan van de opzet van een agrarisch erf. Bij nadere uitwerking van de bouwplannen kan hier verder invulling aan worden gegeven. Daarom is bij de toelichting op het schetsontwerp een impressie gegeven hoe het erf kan worden ingericht.

Het (agrarisch) erf en de gedachte achter de opzet van een erf, is gekozen als uitgangspunt voor het realiseren van de twee nieuwe woningen aan de Hogeweg. Het erf kent een hiërarchische opzet. Een 'hoofdgebouw' (hoofdbouwmassa), de T-boerderij en twee 'bijgebouwen', waarvan het oostelijke gebouw bestemd is voor wonen en het zuidelijke gebouw dient als berging (kapschuur) waarin geparkeerd kan worden. Door deze opzet wordt een omsloten en gezamenlijk erf gecreëerd. Vroeger kende het hoofdgebouw een duidelijke scheiding tussen voor en achter (zowel in beeld als in functie) in het gebouw en dit kwam ook tot uiting op het erf. De overige gebouwen kwamen niet voorbij een denkbeeldig lijn tussen voor en achter. De situering van de gebouwen op het erf sluit hierbij aan. De kapschuur ligt achter deze denkbeeldige lijn. Hierin is ruimte voor parkeren en bergingen. Het is evenals het erf gezamenlijk in gebruik. Het woongebouw haaks op de T-boerderij, kent een rechthoekige en eenvoudige plattegrond. De zijde richting het landschap heeft een meer open karakter. De zijde aan het erf heeft een meer introvert karakter (minder openingen in de gevel).

De gebouwen bestaan uit één laag met kap, waarbij het voorste deel van de T-boerderij kan bestaan uit twee lagen met een kap. De gebouwen kunnen onderling variëren, maar het ensemble moet in de voorbijgang als één samenhangend geheel herkend worden. De T-boerderij vormt daarbij het hoofdgebouw en dit is terug te zien in de architectuur.

De watergang in het noorden van het plangebied wordt opgepakt als omkadering van het erf en vormt de overgang naar het landschap. Deze wordt in oost-west richting aangezet met singels die aansluiten bij de windsingels rondom de fruitboomgaarden in het oeverwallenlandschap. Het versterken van kavelgrensbeplanting sluit aan bij de ontwikkelingsrichting welke voorgesteld wordt in het (in ontwikkeling zijnde) LOP voor West Maas en Waal. Door deze groensingels wordt het doorzicht richting het achterland vanaf de Hogeweg geaccentueerd. Tevens vormt de noordelijke singel de overgang naar de bebouwing aan de Schepenstraat. In de zuidelijke singel is op een strategische plek een doorzicht richting het landschap gecreëerd. Vanuit de T-boerderij en het erf is zicht op het omringende landschap. Het voorste deel van het erf wordt omzoomd met een gebiedseigen haag, waarin ook plaats is voor een kleine boomgaard. Deze kleine weide met enkele (hoogstam)fruitbomen is passend bij een erf in het oeverwallenlandschap. De entree van het erf wordt gemarkeerd met twee fraaie solitaire bomen. Centraal op het erf staan twee grote bomen (bijvoorbeeld een noot), dit als verwijzing naar het agrarische erf.

Bij het bestaande erf aan de Hogeweg 26a worden de bestaande houtsingels/wallen versterkt en aangevuld.

Het gezamenlijk erf kent een verharding van verschillende materialen. Vroeger groeide een erf stukje voor stukje en werd het steeds meer verhard met materialen die op dat moment voorhanden waren. Het erf loopt door tot aan de gevels, waardoor de volumes aan/op het erf staan en onderling verbonden worden.

5 Onderzoek en verantwoording

5.1 Geluidhinder

5.1.1 Inleiding

In de Wet geluidhinder (Wgh) staat dat voor een bestemmingsplan inzichtelijk moet worden gemaakt welke geluidsbronnen in het gebied aanwezig zijn en wat de geluidsbelasting is voor geluidgevoelige bestemmingen. Op basis van Wgh moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening worden gehouden met drie geluidsbronnen: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai. Voor dit plan is alleen wegverkeerslawaaï van belang.

5.1.2 Onderzoek

Het plangebied ligt nabij de Hogeweg, de Polderstraat en de Schepenstraat. Deze wegen hebben een 30 km/uur-regime. Volgens de Wgh geldt voor deze wegen geen onderzoekspllicht omdat de maximumsnelheid 30 km/uur bedraagt. De verkeersintensiteit op deze drie wegen is dusdanig hoog dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening onderzoek is gedaan naar de geluidhinder ten gevolge van deze wegen. Er is akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd naar de geluidhinder ten gevolge van de Hogeweg, de Polderstraat en de Schepenstraat.¹ Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage aan dit plan.

Uit het onderzoek blijkt dat de woning buiten de 48 dB-contouren, vrije-veldsituatie, is te realiseren. Om dit te doen moet de woning ten opzichte van de Hogeweg en de Schepenstraat op een afstand van minimaal 10 respectievelijk 7 meter van de weg worden gerealiseerd. De geluidsbelastingen zullen daardoor 48 dB of minder bedragen. De woningen liggen hierdoor akoestisch gunstig geprojecteerd. Er zijn op basis van het voorgaande in het kader van de Wgh geen nadere acties nodig om de woningen te realiseren. Er is voor de nieuwe woningen gezien de akoestische situatie sprake van een goed woon- en leefklimaat.

5.1.3 Conclusie

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

5.2 Bedrijven en milieuzonering

5.2.1 Inleiding

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

¹ SAB (29 augustus 2011), Akoestisch onderzoek Hogeweg 26a e.o., Dreumel, projectnummer: 100824.

5.2.2 Onderzoek

Het plan voorziet in gevoelige functies in de vorm van woningen. In de directe nabijheid van het plangebied zijn diverse bedrijven gevestigd. Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies, zoals wonen, is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'² geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor zowel het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' aanbevolen. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustig woongebied'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden vermindert. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande woningen gelegen buiten betreffend perceel.

Bedrijven

De bedrijven mogelijke invloed kunnen hebben op de locatie van de toekomstige woningen betreffen:

- een akkerbouwbedrijf aan de Hogeweg 13. Gelegen op circa 110 meter afstand;
- een transportbedrijf aan de Hogeweg 9. Gelegen op circa 50 meter afstand;
- een tuinbouwbedrijf aan de Hogeweg 34a. Gelegen op circa 240 meter afstand;
- een akkerbouwbedrijf aan de Lageweg 13a. Gelegen op circa 240 meter afstand;
- een zestal bouw- en houtbedrijven aan de Lageweg. Gelegen op circa 300 meter afstand.

Onderhavig plangebied maakt gezien de omliggende functies deel uit van een 'rustig buitengebied'. Voor de genoemde bedrijven is op basis van de VNG-brochure de bepalende richtafstand 50 meter voor het aspect geluid. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die het bedrijf toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. Aan deze afstand wordt voldaan.

In het noorden van het plangebied is een trafo gebouw aanwezig. Op basis van de VNG-uitgave is een traforuimte een categorie 1 inrichting en heeft een richtafstand voor gevaar van 10 meter. Deze afstand wordt ten opzichte van de beoogde nieuwbouw in het plangebied in acht genomen.

Boomgaarden

Ten zuiden en ten westen van het perceel Hogeweg 26a is een boomgaard gelegen. Gedeputeerde Staten van Gelderland hanteren een vuistregel van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid in de fruitsector, boomteelt en glastuinbouw. De vuistregel is verantwoord in de Handreiking Bestemmingsplannen. In de Notitie Spuitzones uit 2005 van de provincie Gelderland is op deze vuistregel een nuancering aangebracht. Aanleiding van de notitie was dat de provincie Gelderland regelmatig bij het beoordelen van het bestemmingsplan werd geconfronteerd met de situering van gevoelige functies, als wonen en verblijfsrecreatie, in de naaste omge-

² Bedrijven en milieuzonering, Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 2009, ISBN: 9789012130813.

ving van boomgaarden, kwekerijen en glastuinbouw. Op deze percelen gebruiken de telers of kwekers bestrijdingsmiddelen om het gewas te beschermen. In deze notitie is onderzoek gedaan of de normen die Gedeputeerde Staten van Gelderland hanteert ten aanzien van spuitzones gerechtvaardigd is en in welke situatie hiervan mag worden afgeweken.

Conclusie is dat de afstand van 50 meter uitgangspunt blijft, maar in een aantal situaties niet:

- als de feitelijke situatie niet verandert;
- als het minder- of niet-gevoelige bestemmingen betreft;
- als het karakter van de omgeving het toelaat.

In de notitie wordt een onderscheid gemaakt tussen gevoelige functies, minder-gevoelige functies en niet-gevoelige functies. Onder gevoelige functies wordt verstaan woonbebouwing in de bebouwde kom, aaneengesloten bebouwing in het buitengebied (3 of meer woningen die telkens op minder dan 5 meter afstand van elkaar zijn gelegen, gerekend van gevel tot gevel), reguliere verblijfsrecreatie, voorzieningen voor kwetsbare groepen. Onder minder-gevoelige functies wordt intensieve dagrecreatie en niet aaneengesloten bebouwing in het buitengebied verstaan. Met niet-gevoelige functies wordt bedoeld bedrijvigheid en kantoorruimtes en extensieve dagrecreatie.

De te realiseren woningen op het perceel Hogeweg 26a kunnen worden ingedeeld als minder-gevoelige functie. De richtafstand bedraagt dan 25 meter. Dit betekent dat ten noorden van de huidige woning en minimaal 15 meter van de perceelgrens het bouwen van de woning mogelijk is, zonder belemmeringen ten gevolge van de spuitzone.

Voor wat betreft de functieverandering naar wonen kent de nieuwe woonfunctie, gekeken naar de VNG-Brochure 'Bedrijven en milieuzonering', dezelfde bescherming ten aanzien van omliggende bedrijven als de vroegere agrarische dienstwoning. Slechts op de aspecten akoestiek en geur gelden afwijkende richtlijnen. Deze worden respectievelijk in de paragrafen 5.1 en 5.3 behandeld.

5.2.3 Conclusie

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

5.3 Geur

5.3.1 Inleiding

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

Hieronder worden de gebieden beschreven met de geldende normen:

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

Omgekeerde werking

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

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

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

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

5.3.2 Onderzoek

In de omgeving van de Hogeweg 26a is een aantal veehouderijen gelegen, waarbij het geuraspect een rol kan spelen. Het betreft:

- een rundveehouderij aan de Polstraat 28. Gelegen op circa 240 meter;
- een rundvee- en schapenhouderij aan de Hogeweg 15. Gelegen op circa 130 meter.

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

Gezien het feit dat de veehouderijen in de omgeving verspreid gesitueerd zijn en het geen bedrijven van grote omvang betreft, kan worden aangenomen dat de achtergrondconcentratie geen belemmeringen zal opleveren.

In het kader van de Wet geurhinder en veehouderij krijgt de woning bescherming tegen geurhinder. De nieuwe woning is een burgerwoning buiten de bebouwde kom (categorie IV). Voor de rundveehouderijen gelden vaste afstanden van 50 meter. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. De nieuwe woningen worden niet dicht bij de bedrijven gesitueerd dan reeds bestaande woningen. Aangenomen kan worden, dat de belangen van de omliggende veehouderijen niet worden geschaad door het realiseren van de nieuwe woningen.

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Bodem

5.4.1 Inleiding

Wanneer in een bestemmingsplan of met een ontheffing milieugevoelige functies worden mogelijk gemaakt, moet worden aangetoond dat de bodem en het grondwater vrij zijn van verontreiniging en geschikt zijn voor de beoogde functie.

5.4.2 Onderzoek

Door Vink Milieutechnisch Adviesbureau b.v. is in mei 2011 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd³. Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage aan voorliggend plan. Uit het onderzoek blijkt dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het wijzigen van de bestemming van de locatie. Er is evenmin een belemmering voor verlening van een bouwvergunning. Voor meer informatie wordt verwezen naar het bodemonderzoek.

³ Vink Milieutechnisch Adviesbureau b.v. (25 mei 2011), Verkennend bodemonderzoek Hogeweg 26a te Dreumel, rapportnummer: P11M0042.

Voor de grond geldt dat deze mag worden hergebruikt op het perceel. Buiten het perceel gelden samenstellingseisen met betrekking tot mogelijkheden voor hergebruik conform het Besluit bodemkwaliteit.

5.4.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het plan.

5.5 Landschap

Het plangebied ligt in het oeverwallenlandschap. Karakteristiek voor de oeverwallen is de kleinschalige structuur met onregelmatige blokverkavelingen, verspreid liggende wegen en een verspreid patroon van bebouwingselementen. In de planbeschrijving is nader toegelicht op welke wijze bij het ontwerp is aangesloten op de landschappelijke kenmerken.

5.6 Archeologie

5.6.1 Inleiding

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Archeologisch onderzoek zal moeten worden uitgevoerd indien sprake is van een hoge of middelhoge trefkans, of indien het plangebied niet is gekarteerd.

Van het plangebied zijn onvoldoende archeologische en aardkundige gegevens beschikbaar om een uitspraak te kunnen doen over de archeologische verwachting. Daarom is door ADC ArcheoProjecten een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd⁴. In de navolgende alinea zijn de resultaten van het onderzoek samengevat. Het archeologisch onderzoek is als bijlage aan voorliggend plan bijgevoegd.

5.6.2 Onderzoek

Bij de planontwikkeling worden niet verstoorde gronden verstoord, waardoor mogelijk archeologische resten worden aangetroffen. Uit de archeologische waardenkaart van de provincie Gelderland, blijkt dat het plangebied een middelhoge trefkans op archeologische heeft. Bij de planontwikkeling worden niet verstoorde gronden verstoord, waardoor mogelijk archeologische waarden of vondsten worden aangetroffen. Daarom is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Er is geen vondst- en/of sporenniveau in het plangebied aangetroffen. De top van de oeverafzettingen van de Waal is omgewerkt, waardoor eventuele archeologische resten verloren zijn gegaan. In één boring is een zwak humeus niveau aangetroffen. Dit niveau is echter niet ontkalkt, dus heeft niet lang aan de oppervlakte gelegen. Er zijn geen aanwijzingen voor archeologische waarden aangetroffen. Bovendien zijn vrijwel geen aanwijzingen voor stilstand in sedimentatie aangetroffen. Vandaar dat geen archeologische resten meer verwacht worden.

⁴ ADC ArcheoProjecten (20-04-2011), Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, Hogeweg 26a te Dreumel, projectnummer: 2730.

Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij het bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 53 van de Monumentenwet.

5.6.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.7 Cultuurhistorie

5.7.1 Inleiding

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

5.7.2 Onderzoek

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

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

Het schetsontwerp sluit door de erfopzet wat betreft de verkaveling aan bij de kleinschalige blokstructuur van het oeverwallenlandschap. Door de gekozen positionering van de gebouwen ontstaat een erfinrichting. Het extensieve en onregelmatige bebouwingskarakter van de bestaande erven langs de Hogeweg wordt hiermee voortgezet. De opzet sluit aan bij de omgeving en is passend in dit landschap; het kleinschalige en half besloten oeverwallenlandschap.

In het schetsontwerp is rekening gehouden met het behoud van een zichtlijn vanaf de Hogeweg in oostelijke richting. Dergelijke zichtlijnen zijn waardevol voor de beleving van het kleinschalige oeverwallenlandschap. Doordat het schetsontwerp voorziet in kavelgrensbeplanting wordt de landschapsstructuur en tevens de zichtlijn versterkt. In het schetsontwerp is ook uitgegaan van landschappelijke versterking door bijvoorbeeld aanplant van singels die aansluiten bij de windsingels rondom de fruitboomgaarden in het oeverwallenlandschap. Het versterken van kavelgrensbeplanting sluit aan bij de ontwikkelingsrichting welke voorgesteld wordt in het (in ontwikkeling zijnde) LOP voor West Maas en Waal.

5.7.3 Conclusie

Bij de locatiekeuze van de nieuwbouw is rekening gehouden met de zichtlijn ten zuiden van het plangebied. Dergelijke zichtlijnen dragen bij aan de beleving van het cultuurhistorisch waardevolle oeverwallenlandschap. Met de erfopzet zoals voorzien in het schetsontwerp wordt aangesloten op het bebouwingpatroon langs en groot deel van de Hogeweg.

5.8 Watertoets

5.8.1 Rijksbeleid

Nationaal Waterplan

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

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

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

5.8.2 Provinciaal beleid

Waterplan Gelderland 2010-2015

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

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

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

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

5.8.3 Regionaal beleid

Waterbeheersplan 2010-2015

Het beleid uit het Waterbeheerplan 2010-2015 van Waterschap Rivierenland is erop gericht schoon hemelwater niet af te voeren naar de riolering. In het kader van duurzaam waterbeheer is het gewenst om bij alle nieuwbouw maximale afkoppeling van het hemelwater toe te passen. Hierbij hanteert het waterschap de drietrapsstrategie vasthouden, bergen en afvoeren. Het schone hemelwater dient geïnfilteerd te worden in de bodem of anders via een bodempassage afgevoerd te worden naar het oppervlaktewater.

5.8.4 Gemeentelijk beleid

Waterplan West Maas en Waal

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

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:

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

5.8.5 *Situatie plangebied*

Per saldo brengt deze ontwikkeling geen toename van het verhard oppervlak met zich mee. Het verharde oppervlak neemt als gevolg van de reductie van de bebouwing juist af. Daarom worden geen nadere eisen gesteld aan de berging van het hemelwater. Hemelwater van dit perceel moet bovengronds aan de perceelsgrens worden aangeleverd en afgevoerd worden naar het oppervlaktewater in de directe omgeving, tenzij uitlopende maatregelen worden gebruikt. In dat geval moet een filtervoorziening worden aangebracht. Overlast in de tuinen moet voorkomen worden;

Wat betreft de nieuw te bouwen woningen wordt het vuilwater afgevoerd via het in de straat aanwezige gemengd afvoerstelsel. Voor de aansluiting van de nieuwbouw op het rioolstelsel moet een rioolaansluitvergunning worden aangevraagd. Bij het beoordelen van die aanvraag oordeelt de gemeente op welke wijze kan worden aangesloten en of een eigen pompput voor dit perceel nodig is. Alle kosten voor het aansluiten op het rioolstelsel komen volledig voor rekening van de aanvrager.

In het plangebied ligt aan de noordzijde een B-watergang. Deze blijft behouden. Buiten de plangrenzen vindt wel een aanpassing van deze B-watergang plaats. Dit biedt verder geen kaders voor dit bestemmingsplan. De eigenaar van een perceel grenzend aan de B-watergang moet op basis van de keur van het Waterschap de B-watergang jaarlijks onderhouden en schoonhouden.

Ten zuiden van het plangebied ligt een A-watergang met een beschermingszone van 4 meter. Voor bouw- en aanlegactiviteiten in de beschermingszone is een watervergunning op grond van de Keur van het waterschap noodzakelijk. In dit bestemmingsplan is een dubbelbestemming opgenomen voor de beschermingszone waarin is geregeld dat het bouwen of het uitvoeren van werken en werkzaamheden pas is

toegestaan, indien een watervergunning is verkregen of indien blijkt dat een watervergunning niet nodig is. Het plangebied ligt buiten de kern- en beschermingszone van de waterkering langs de rivier de Waal.

Het gebied waarin wordt gebouwd is gevoelig voor hoge grondwaterstanden. Het waterschap adviseert daarom om deze inzichtelijk te maken en zo nodig maatregelen te nemen (bouwkundig of ophogen) om schade en overlast aan de nieuwe woningen te voorkomen. Andere aandachtspunten bij de bouwplanvorming hebben betrekking op de omgang met het kwelwater en de aanbeveling voor het kruipruimteloos bouwen vanwege de hoge grondwaterstanden en het kwelwater. Dit is aan de initiatiefnemer meegegeven in verband met de uitwerking van de bouwplannen en de voorbereiding van de omgevingsvergunningaanvraag.

5.8.6 Conclusie

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

5.9 Flora en fauna

5.9.1 Algemeen

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

5.9.2 Onderzoek

Door Els en Linde B.V. is in februari 2011 een quickscan flora en fauna uitgevoerd⁵. Dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan. De resultaten van de quickscan zijn in de navolgende alinea opgenomen.

Op de locatie en de directe omgeving is onderzocht of er beschermde planten en dieren voorkomen. Er is geen verklaring van geen bedenkingen of ontheffing ex artikel 75 Flora en Faunawet noodzakelijk.

Het plangebied ligt op 500 meter afstand van het Natura 2000 gebied de uiterwaarden Waal en de ecologische hoofdstructuur. Gezien de aard en omvang van de bouwplannen en de reeds bestaande lintbebouwing, zal er geen negatief effect optreden met betrekking tot het Natura 2000 gebied en de ecologische hoofdstructuur.

5.9.3 Conclusie

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

⁵ Els en Linde B.V. (februari 2011), Quickscan ecologie Hogeweg te Dreumel, projectnummer: 11.012.

5.10 Luchtkwaliteit

5.10.1 Inleiding

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

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

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

5.10.2 Onderzoek

Wat betreft de toets Wet luchtkwaliteit maakt dit plan de realisatie van twee woningen mogelijk aan de Hogeweg 26a. Op grond van de ministeriële regeling NIBM draagt een woningbouwplan van deze omvang niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is op grond van de Wet milieubeheer (Wm) niet noodzakelijk.

Bij het dit project wordt geen mogelijkheid geboden om een school, kinderdagverblijf of bejaarden-, verpleeg- of verzorgingstehuis te realiseren. Alleen deze bestemmingen zijn in de AMvB Gevoelige Bestemmingen aangemerkt als 'gevoelige bestemming'.

Volgens de criteria uit de Wm inzake luchtkwaliteitseisen kan er daardoor geen sprake van een gevoelige bestemming langs drukke infrastructuur. Toetsing aan de grenswaarden is op grond van de Wm niet noodzakelijk.

Wat betreft de toets ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening worden bij woningen, op grond van de regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007, mensen blootgesteld aan luchtverontreiniging gedurende een significante periode ten opzichte van een etmaal. Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht.

Uit de "Jaarrapportage luchtkwaliteit 2007 - luchtkwaliteit in de Gemeente West Maas en Waal" is af te leiden dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in het plangebied onder de grenswaarden liggen. Het RIVM verwacht dat de emissiefactoren van wegverkeer en de concentraties stikstofdioxide en fijn stof zullen afnemen. De blootstelling aan luchtverontreiniging in het plangebied is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Naast de gemeentelijke jaarrapportage is de NSL-Monitoringstool geraadpleegd voor een meer actueel beeld van de luchtkwaliteit. Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu monitort de luchtkwaliteit in Nederland en presenteert de informatie in die tool. Voor het plangebied blijkt dat uitsluitend de Van Heemstraweg (N322) een relevante verkeersroute is. Op deze route bedragen over het peiljaar 2011 de concentraties van NO₂ ten hoogste 35 µg/m³ en PM₁₀ ten hoogste 35 µg/m³. De grenswaarden voor deze stoffen worden daarmee niet overschreden. Ook naar de toekomst leiden autonome ontwikkelingen niet tot grenswaardeoverschrijdingen. De afname van luchtverontreinigende stoffen is het gevolg van landelijke maatregelen.

De uitkomsten uit de gemeentelijke jaarrapportage en de NSL-Monitoringstool geven hiermee geen aanleiding voor een nader onderzoek.

5.10.3 Conclusie

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

5.11 Externe veiligheid

5.11.1 Inleiding

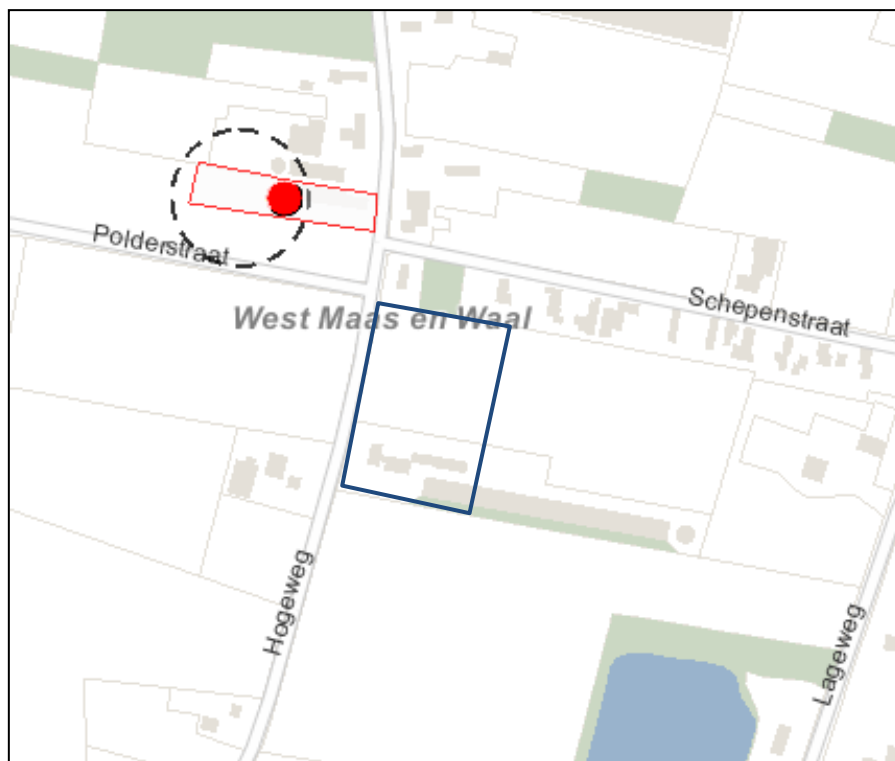
Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, LPG en munitie over weg, water, spoor en door buisleidingen. Productie, vervoer en opslag van gevaarlijke stoffen leveren risico's op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

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

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

5.11.2 Onderzoek

Op de navolgende afbeelding is een fragment van de provinciale risicokaart opgenomen. De globale ligging van het plangebied is hierop aangeduid met een blauw kader. Hieruit komt naar voren dat er geen mobiele bronnen zijn gelegen in de omgeving van het plangebied.



Fragment provinciale risicokaart Gelderland

bron: risicokaart.nl

Wel is ten noordwesten van het plangebied aan de Hogeweg 13 een stationaire bron aanwezig. Dit betreft een propaanopslag. Deze propaantank heeft een inhoud van 3 m³. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) is een ondergrens opgenomen voor de opslag van propaan van 13 m³. Het Bevi is derhalve niet van toepassing op deze propaanopslag. In het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (BARIM) worden afstandeisen voor dergelijke propaanopslagen gegeven. Voor deze opslag geldt een veiligheidsafstand van 10 m. Deze afstand wordt ten opzichte van het plangebied in acht genomen. De propaanopslag vormt derhalve geen belemmering voor de ontwik-

keling. Verder zijn er geen risicobronnen als bedoeld in artikel 2, eerste lid van het Bevi in de omgeving van Hogeweg 26a te Dreumel gelegen. Een nadere verantwoording kan derhalve achterwege blijven.

5.11.3 Conclusie

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

5.12 Verkeer en parkeren

5.12.1 Verkeer

Het plangebied grenst aan de Hogeweg. De extra verkeersbewegingen als gevolg van dit plan zullen zonder problemen opgenomen worden in het heersende verkeersbeeld.

5.12.2 Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het project voorziet. Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruik gemaakt van de gemeentelijke 'Parkeerbeleidsregels 2010' (inwerkingtreding 1 januari 2010).

Bij de berekening van de nieuwe parkeerbehoefte is uitgegaan van 2 dure woningen, niet gelegen in het centrum van Dreumel. Voor een dergelijke functie wordt een parkeernorm van maximaal 2,1 parkeerplaats per woning gehanteerd.

Door de functiewijziging is sprake van een totale parkeerbehoefte van in totaal 4 parkeerplaatsen. In het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om de parkeerbehoefte op eigen terrein op te lossen.

5.12.3 Conclusie

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

6 Juridische planopzet

6.1 Algemeen

6.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

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

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

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

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

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

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

Over bestemmen en aanduiden

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

6.1.2 *Hoofdstukopbouw van de regels*

De regels zijn verdeeld over drie hoofdstukken:

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

6.1.3 *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht*

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

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

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

6.2 Dit bestemmingsplan

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

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

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

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

Bij deze bestemming zijn twee bouwvlakken op de verbeelding opgenomen. Per bouwvlak mag één woning worden gebouwd met een maximale inhoud van 500 m³ dan wel in geval van een grotere inhoud, de bestaande inhoud. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 4,5 meter en 9 meter, dan wel in geval van een grotere goot- en bouwhoogte, de bestaande goot- en bouwhoogte. Bijgebouwen ten behoeve van een woning zijn toegestaan binnen en buiten het bouwvlak. Hierbij geldt dat een bijgebouw niet voor de voorste bouwgrens mag worden gebouwd. Dit betekent dat het bestemmingsplan geen bouwmogelijkheden biedt voor bijgebouwen in de ruimte tussen de bouwvlakken en Hogeweg. Per woning geldt een gezamenlijk bebouwd oppervlak aan bijgebouwen van 80 m². Bijgebouwen mogen een maximale goot- en bouwhoogte hebben van respectievelijk 3 m en 6 m, dan wel indien van een grotere goot- en bouwhoogte de bestaande goot- en bouwhoogte.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen zowel in het bouwvlak als daarbuiten worden gebouwd. De bouwhoogte bedraagt niet meer dan 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van verlichting maximaal 4 meter mag bedragen.

De voor “Waterstaat - Waterlopen” aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor het onderhoud en instandhouding van de A-watergang.

7 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

8 Overleg en inspraak

8.1 Voorbereiding

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

8.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan “Buitengebied, Hogeweg 26a en ong. Dreumel” heeft met ingang van 5 april 2012 voor een periode van zes weken voor belanghebbenden ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzage termijn zijn er geen inspraakreacties binnengekomen.

8.3 Overleg

Gelijktijdig met de ter inzage legging is het voorontwerpbestemmingsplan “Buitengebied, Hogeweg 26a en ong. Dreumel” in het kader van het artikel 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) overleg toegezonden aan Waterschap Rivierenland.

Waterschap Rivierenland heeft per brief d.d. 17 april 2012 (ingekomen d.d. 18 april 2012) aangegeven dat het plan conform de eisen en wensen van het waterschap is.

Het inspraakverslag voorontwerpbestemmingsplan “Buitengebied, Hogeweg 26a en ong. Dreumel” is te vinden als bijlage bij dit bestemmingsplan.

8.4 Zienswijzen

Het ontwerpbesluit met het daarbij behorende ontwerpbestemmingsplan wordt na publicatie in onder andere het huis-aan-huisblad gedurende zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze termijn kunnen door een ieder zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend. In de publicatie wordt aangegeven op welke wijze dat kan worden gedaan. In deze paragraaf of in een separate bijlage wordt een verslag van de ontvangen zienswijzen en de reactie daarop opgenomen.