

Bestemmingsplan

Buitengebied, Molenstraat 8 en ong. Boven-Leeuwen

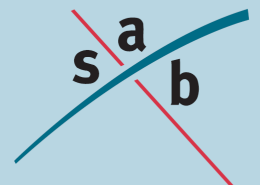
Toelichting

Gemeente West Maas en Waal

Datum: 29 mei 2013

Projectnummer: 110684

ID: NL.IMRO.0668.BUIMolenstr8Bov-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	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Regionaal en gemeentelijk beleid	12
3.4	Conclusie	15
4	Planbeschrijving	16
4.1	Ontwikkelingslocatie	16
4.2	Inrichtingsvoorstel	16
5	Onderzoek en verantwoording	18
5.1	Geluidhinder	18
5.2	Bedrijven en milieuzonering	18
5.3	Geur	19
5.4	Bodem	21
5.5	Landschap	21
5.6	Archeologie	22
5.7	Cultuurhistorie	23
5.8	Watertoets	24
5.9	Flora en fauna	28
5.10	Luchtkwaliteit	29
5.11	Externe veiligheid	30
5.12	Verkeer en parkeren	31
6	Juridische planopzet	33
6.1	Algemeen	33
6.2	Dit bestemmingsplan	34
7	Economische uitvoerbaarheid	36

8	Overleg en inspraak	37
8.1	Inspraak	37
8.2	Overleg	37
8.3	Zienswijzen	37

Bijlagen

1. Akoestisch onderzoek, Alcedo adviseurs
2. Verkennende bodemonderzoeken, Milon BV
3. Flora en faunaonderzoek, Bureau Waardenburg
4. inspraakverslag

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente West Maas en Waal heeft besloten planologische medewerking te verlenen aan een initiatief dat voorziet in de sloop van alle agrarische bedrijfsbebouwing en de beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering op het perceel Molenstraat 8. De bedrijfswoning op dit perceel blijft behouden en wordt in gebruik genomen als burgerwoning. Op het perceel ten zuiden van de woning aan de Molenstraat 2b is de nieuwbouw van één woning voorzien.

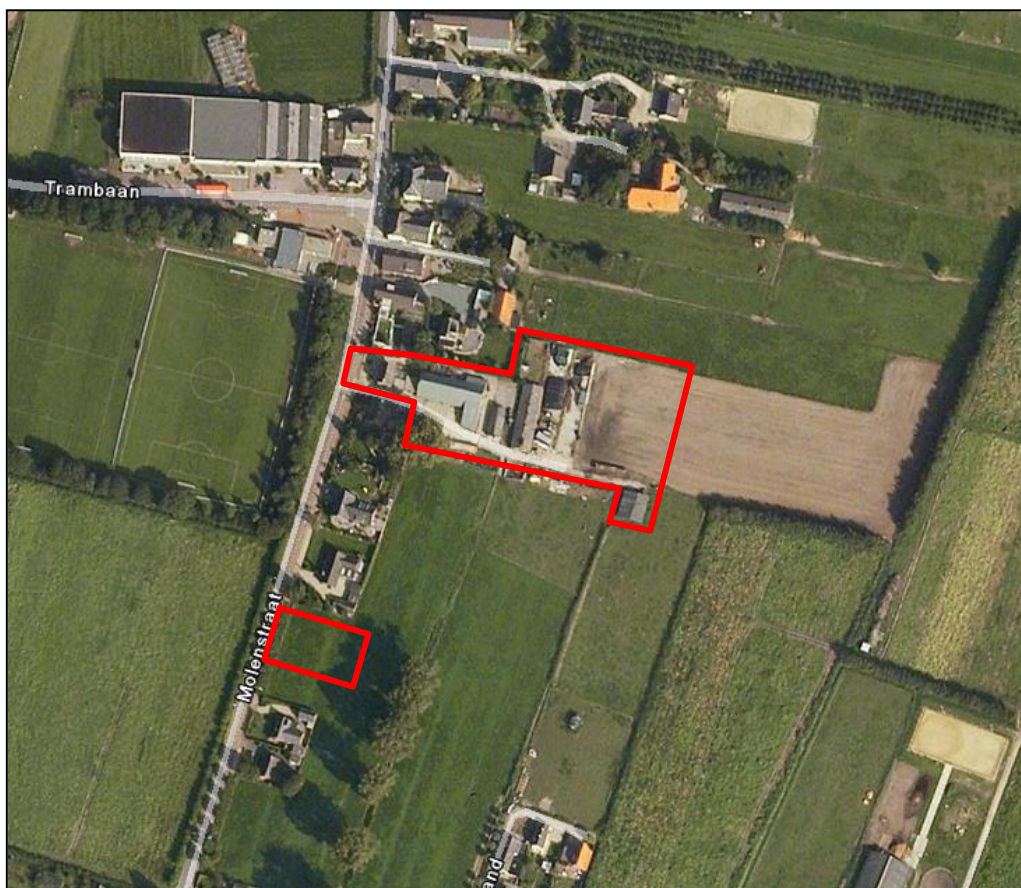
Deze ontwikkeling vindt plaats in het kader van het regionale VAB-beleid “Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied” van de Regio Rivierenland. Een herziening van het geldende bestemmingsplan is noodzakelijk om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch 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 250 meter ten zuiden van de kern Boven-Leeuwen, aan de Molenstraat 8 en een ongenummerd perceel ten zuiden van het perceel Molenweg 2b. Het plangebied is gelegen aan de oostelijke zijde van het lint van de Molenweg. De locaties worden aan noordelijke en zuidelijke zijden omgeven door woningen. Aan de oostelijke zijde grenzen de percelen aan agrarisch gebied. Op de navolgende afbeeldingen is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is op de verbeelding weergegeven.



Globale ligging van het plangebied bron: Google Earth, 2012



Globale begrenzing van het plangebied

bron: Google Earth, 2012

1.3 Bij het plan behorende stukken

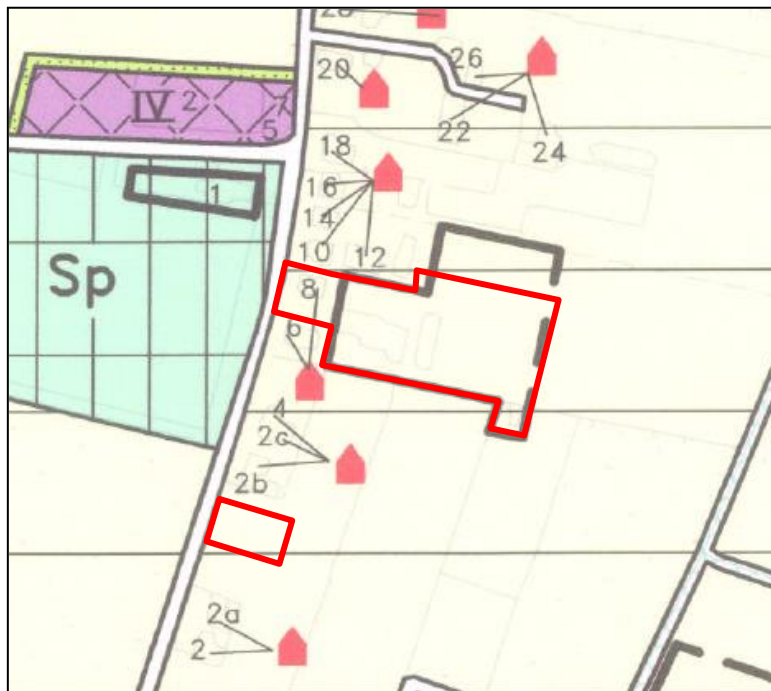
Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De bijlagen maken deel uit van de toelichting. In de toelichting zijn onder andere de conclusies van de verschillende onderzoeksrapporten opgenomen. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van dit 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. Ter plaatse van het perceel Molenstraat 8 is een bebouwingsvlak voor gebouwen opgenomen. Ter plaatse van het zuidelijk gelegen deelgebied, ten zuiden van het perceel Molenstraat 2b, is geen bebouwingsvlak voor gebouwen opgenomen. De

navolgende afbeelding bevat een uitsnede van de plankaart uit het vigerend bestemmingsplan. De globale ligging van het plangebied is aangeduid met een rood kader.



Uitsnede van het vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt gedeeltelijk onderdeel uit van het agrarisch bouwperceel voor de Molenweg 8. 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 bedrijfsbebouwing leeg zal komen te staan. Omdat het veelal om relatief nieuwe bedrijfsgebouwen gaat, kunnen deze gebouwen uitstekend worden hergebruikt voor een andere functie.

Het bedrijf in het plangebied wordt omringd door burgerwoningen die gelegen zijn aan het lint van de Molenstraat. Direct ten noorden van het plangebied is een minicamping gevestigd.

2.2 Plangebied

2.2.1 Noordelijk deel van het plangebied

Aan de Molenstraat 8 is een agrarisch bedrijf gesitueerd. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Wamel, sectie H nummer 902. De locatie is reeds lange tijd in eigendom van de huidige eigenaar. Op het erf is een bedrijfswoning gesitueerd. Deze bedrijfswoning is in de jaren '70 voor de oorspronkelijke boerderij gebouwd. De oorspronkelijke boerderij heeft sinds die tijd in zijn geheel een functie als melkveestal. Achter op het erf staan twee varkensstallen. In het veld, op enige afstand van het erf staat een veldschuur. De omvang van de aanwezige bedrijfsbebouwing is 975 m². Bovendien is vrijwel alle ruimte tussen de aanwezige bebouwing voorzien van erfverharding. Rondom het bedrijf ligt een aanzienlijke oppervlakte agrarische grond. Deze strekt zich uit tot aan de Van Heemstraweg.

Een groot gedeelte van de gebouwen op het erf is de laatste jaren in onbruik geraakt. De bebouwing is daardoor in verval geraakt en het geheel maakt momenteel een verrommelde en vervallen indruk. Op het perceel is geen erfbeplanting aanwezig. Daardoor is de aanwezige bebouwing vanaf de Van Heemstraweg goed zichtbaar en geen representatief uithangbord voor de kern van Boven-Leeuwen.

De navolgende afbeeldingen geven een impressie van de bestaande situatie in het noordelijk deel van het plangebied.



Foto's van aanwezige bebouwing op het erf en erfverharding

2.2.2 Zuidelijk deel van het plangebied

De gronden in het zuidelijk deel van het plangebied bestaan uit grasland. Ter plaatse is geen bebouwing aanwezig.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig gebleken omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit gedateerd zijn door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. In 2011 is de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ter inzage gelegd. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.

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

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

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

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

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

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

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

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

Toets plan

De ontwikkeling bestaat uit de realisatie van één nieuwe woning. Hiermee wordt geen nationaal belang geschaad.

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.

Toets plan

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 $975 m^2$ aan bedrijfsgebouwen gesloopt. Voor dit plan wordt op basis van de VAB regeling één nieuwe vrijstaande woning gebouwd. Op het perceel Molenstraat 8 zijn beperkte mogelijkheden om een compenserende nieuwe woning te realiseren. Vanuit ruimtelijke en stedenbouwkundig perspectief is daarom het agrarisch perceel aan de Molenstraat (naast nummer 2b) als geschikte alternatieve locatie aangewezen.

Alleen wanneer er 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 $1.000 m^2$ aan bedrijfsgebouwen of $800 m^2$ aan kapitaalintensieve bedrijfsgebouwen, één individuele woning en 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).

De bouw van een individuele woning dient te worden afgewogen tegen het belang dat gediend is met sloop van de vrijgekomen agrarische bebouwing. Voor de bouw van een individuele woning is provinciale instemming altijd vereist. De te slopen bebouwing heeft een oppervlakte van $975 m^2$. De voormalige boerderij (huidige melkveestal) kan als kapitaalintensief bedrijfsgebouw worden beschouwd. Beëindiging van het bedrijf, sloop van de bebouwing en saneren van het terrein levert een dusdanige meerwaarde voor de omgeving, dat college van B&W bereid is om uit te gaan van een slooppoppervlakte van $1.000 m^2$. Dit uitgangspunt verruimt de alternatieve mogelijkheden en vergroot de haalbaarheid van de bedrijfsbeëindiging. Daarnaast is overeengekomen dat de bouw van een individuele woning in plaats van een woongebouw, beter

aansluit bij de stedenbouwkundige structuur van de Molenstraat. Daarnaast geldt dat het agrarisch bedrijf op het perceel Molenstraat 8 aan de rand ligt van de kern van Boven-Leeuwen. Direct rondom het bedrijf zijn burgerwoningen gesitueerd. Vrijwel alle omwonenden hebben bezwaar aangetekend tegen de laatste milieuvergunning van het bedrijf. Continueren van een agrarisch bedrijf op deze locatie is zeer ongewenst. Formele bedrijfsbeëindiging zal het woongenot van omliggende percelen aanzienlijk vergroten. De bebouwing in de omgeving bestaat uit lintbebouwing, waarvan de bebouwing aan de Molenstraat zelf een voorbeeld is. Hierbij is in voorliggend plan aansluiting gezocht.

Voor de toegestane inhoud van de vrijstaande woning (maximaal 800 m³ per woning) is aansluiting gezocht bij de mogelijkheden die in het vigerend bestemmingsplan Buitengebied worden geboden. Voor de woning is één bijgebouw met een oppervlakte van 80 m² toegestaan. De bestaande agrarische bedrijfswooning 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 975 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing met een lage ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit gesloopt. De beeldverstorende bebouwing verdwijnt als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied. Dit komt het landschap ten goede, aangezien bebouwing met een lage kwaliteit afbreuk doet aan de waardering van het landschap.

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

3.3.2 Landschapsontwikkelingsplan West Maas en Waal (LOP)

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

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 één vrijstaande woning 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 één nieuwe vrijstaande woning in het landschap ingepast wordt. 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 één nieuwe vrijstaande woning 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 Molenstraat 8 is agrarische bedrijfsbebouwing met een dienstwoning gelegen. De agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Hiervoor wordt op een nabijgelegen onbebouwd perceel één woning gebouwd. De dienstwoning wordt herbestemd tot een reguliere woning.

4.2 Inrichtingsvoorstel

De locatie aan de Molenstraat 8 ligt aan de rand van de kern Boven-Leeuwen. De agrarische bestemming van de locatie wordt in de toekomst beëindigd. Alle opstallen, met uitzondering van de bedrijfswoning, worden gesloopt en alle erfverharding wordt verwijderd. De te slopen bebouwing heeft een oppervlakte van 975 m². De huidige bedrijfswoning wordt bestemd als burgerwoning en blijft daarmee behouden.

De beëindiging van het bedrijf en de sloop van de aanwezige bebouwing heeft een positieve invloed op het woongenot van de omliggende woningen. Door de sloop van de aanwezige bebouwing zal de ruimtelijke kwaliteit aanzienlijk verbeteren. Door het definitief intrekken van de milieuvergunning zal ook het leefklimaat ter plaatse van de omliggende woningen verbeteren.



Luchtfoto plangebied met te slopen bebouwing



- 1: melkveestal: 474 m²
- 2: varkensstal: 83 m²
- 3 varkensstal: 277 m²
- 4: veldschuur: 141 m²

Totaal: 975 m²

Te slopen bebouwing (rood) met oppervlaktematen en te saneren terrein (blauw)

Omdat de slooplocatie is ingesloten door bestaande bebouwing kan het plangebied vanaf de Molenstraat niet bereikbaar gemaakt worden via een eigen inrit. Het is niet gewenst om de nieuwe woning op de slooplocatie te bouwen. In overleg met de gemeente West Maas en Waal is besloten dat het perceel, direct naast nummer 2b, vanuit stedenbouwkundig en praktisch oogpunt het meest geschikt is om de nieuwe woning te realiseren. Deze locatie is momenteel in agrarisch gebruik als grasland. Het toekomstige bouwblok krijgt een omvang van 1.000 m². Het bestemmingsvlak krijgt een omvang van 40m x 25m en sluit daardoor aan op de korrelgrootte van de bestaande bebouwing aan de Molenstraat.

Voor wat betreft de toekomstige bebouwing wordt aangesloten bij de bouwvoorschriften uit het vigerend bestemmingsplan. Zowel de voormalige bedrijfswoning als de nieuw te realiseren woning krijgen een maximale omvang van 500 m³. Bijgebouwen krijgen een omvang van maximaal 80 m².

Uitgangspunt voor de nieuw te bouwen woning is de opzet van een agrarisch erf. Bij nadere uitwerking van het bouwplan kan hier verder invulling aan worden gegeven. Uitwerking voor dit perceel vindt plaats bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen.

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

De nieuw te realiseren woning aan de Molenstraat is een geluidsgevoelig object. Door Alcedo adviseurs is onderzocht wat de geluidsbelasting op deze woning zal zijn. De onderzoeksresultaten zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting van het wegverkeer op de Molenstraat en de Van Heemstraweg niet tot gevolg heeft dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden.

De maximale cumulatieve geluidsbelasting die optreedt is 54 dB ter hoogte van de voorgevel. Bij aanvraag van de toekomstige bouwvergunning moet de aanvrager aantonen dat het binnenniveau in de woning ten gevolge van wegverkeerlawaaï voldoet aan de gestelde wettelijke eisen. De hoogst optredende gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt 54dB (exclusief correctie artikel 110 Wgh) en treedt op bij de voorgevel. De benodigde karakteristieke geluidswering van de gevel dient conform het bouwbesluit minimaal 21 dB (A) te bedragen.

Er is voor de nieuwe woning, na het voldoen van bovenstaande voorwaarde, 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.

5.2.2 Onderzoek

Het plan voorziet in gevoelige functies in de vorm van een nieuwe woning. In de directe nabijheid van het plangebied zijn sportvelden gelegen. Binnen een straal van 200 meter rondom de nieuwe woning zijn geen overige bedrijven gesitueerd. Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen sportvelden en gevoelige functies, zoals wonen, is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'¹ 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 verminderd. 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.

Onderhavig plangebied maakt gezien de omliggende functies deel uit van een 'rustig buitengebied'. Voor de genoemde sportvelden 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.

Op het perceel Molenstraat 4 is een rioolgemaal (pomp) gelegen. In de VNG-brochure is voor een dergelijke inrichting geen hinderafstand opgenomen. Een nadere beoordeling kan derhalve achterwege blijven.

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.

¹ Bedrijven en milieuzonering, Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 2009, ISBN: 9789012130813.

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 het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen, waarbij het geuraspect een rol kan spelen. 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 is 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 woning wordt niet dicht bij de bedrijven gesitueerd dan reeds bestaande woningen. Aangenomen kan worden, dat de belangen van de omliggende veehouderijen niet worden geschaad door het realiseren van de nieuwe woningen.

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Bodem

5.4.1 Inleiding

Wanneer in een bestemmingsplan of met een 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 Milon BV is een bodemonderzoek uitgevoerd op zowel de locatie Molenstraat 8 als de beoogde nieuwbouwlocatie, naast nummer 2b. Beide onderzoeken zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de milieutechnische bodemkwaliteit geen belemmering oplevert voor het huidige en toekomstige gebruik van de locaties. De kwaliteit van de grond kan bij afvoer beperkingen opleveren ten aanzien van hergebruik, omdat dan veelal andere normen gelden. Voor het elders toepassen van de grond gelden de regels, zoals die zijn vastgelegd in het Besluit Bodemkwaliteit. Voor meer informatie wordt verwezen naar het bodemonderzoek.

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 blokverkevelingen, 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. Tevens wordt verwezen naar paragraaf 5.7.

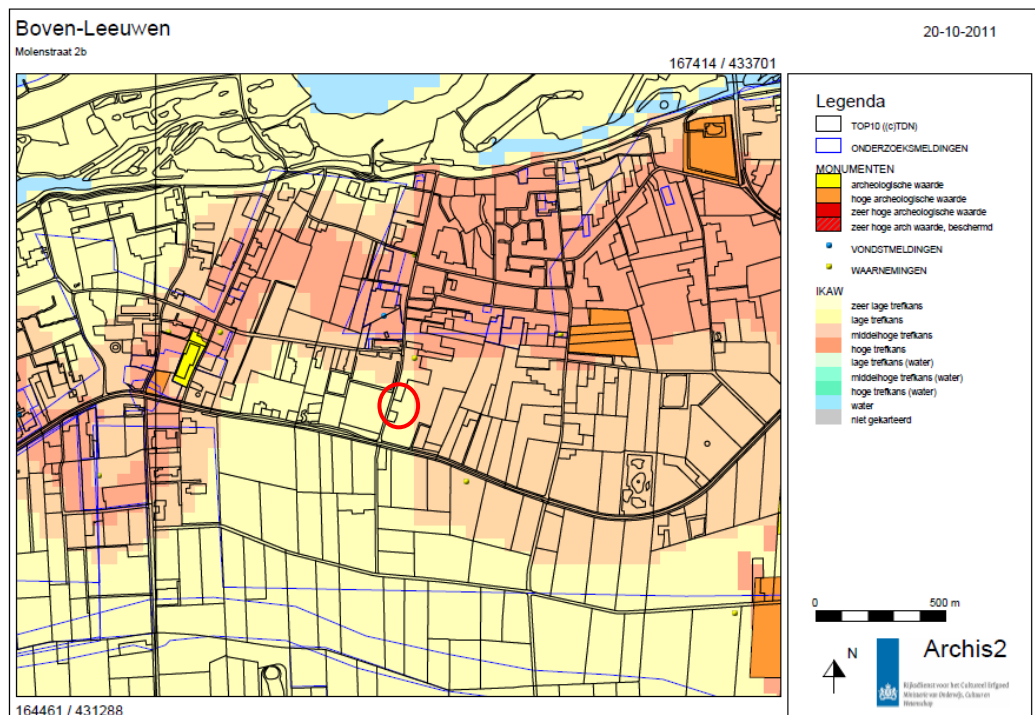
5.6 Archeologie

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. Bij het realiseren van een nieuwe woning aan de Molenstraat, ten zuiden van het perceel Molenstraat 2b, worden niet verstoorde gronden verstoord, waardoor mogelijk archeologische resten worden aangetroffen.

In overleg met onderzoeks- en adviesbureau BAAC is bepaald dat voor de projectlocatie een lage verwachtingswaarde is opgenomen op de IKAW en CHS/CHW. Op de navolgende archeologische waardenkaart van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, is verbeeld dat voor de projectlocatie een lage archeologische verwachtingswaarde van toepassing is. Het plangebied of de directe omgeving daarvan herbergt bovendien geen cultuurhistorische waarden waar in dit bestemmingsplan rekening mee gehouden moet worden.

Op grond van het bovenstaande (alleen bouwactiviteiten in gebieden met lage verwachtingswaarde) is geconcludeerd dat het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Derhalve is geen archeologisch vooronderzoek nodig om de eventuele archeologische waarden in kaart te brengen.



Uitsnede archeologische waardenkaart (Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed), met ligging zuidelijk deel plangebied in zone met lage trefkans

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.

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

Op basis van een door de Rijksdienst uitgevoerd onderzoek (2001-2007) naar de wederopbouwperiode is een groslijst opgesteld van ruim 250 gebieden uit de periode 1940-1965 die alle genoemd worden in vakliteratuur uit en over de periode van naoorlogse woningbouw en landschapsontwerp. Hierbij is er onderscheid gemaakt naar drie typen gebieden:

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

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

5.7.3 Conclusie

Het plan verhoudt zich met de aanwezige cultuurhistorische waarden in het plangebied en de nabije omgeving. Dit aspect vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

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 Waterbeheersplan 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 waterparagraaf.

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

- Drietrapstrategie WB21(niet afwentelen van waterproblemen):
 - vasthouden, bergen, afvoeren (waterkwaliteit);
 - 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*

Van de voorgestelde ontwikkeling aan de Molenstraat is melding gemaakt op dewater-toets.nl. Per saldo brengt onderhavige ontwikkeling geen toename van het verhard oppervlak met zich mee. Integendeel, de ontwikkeling zal namelijk een aanzienlijke afname van verhard oppervlak tot gevolg hebben en een verbetering van de infiltratiemogelijkheden van hemelwater.

Voor de bestaande woning aan de Molenstraat 8 blijft de waterhuishoudkundige situatie ongewijzigd. De voormalige bedrijfswoning krijgt slechts een nieuwe bestemming. Dit maakt voor het aspect water echter geen verschil. Wel vindt er een aanzienlijke afname van het verhard oppervlak op het perceel plaats, aangezien de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en alle erfverharding wordt verwijderd.

Wat betreft de nieuw te bouwen woning aan de Molenstraat, ten zuiden van het perceel Molenstraat 2b, wordt het vuilwater afgevoerd via het in de straat aanwezige gemengd afvoerstelsel. Voor de aansluiting van dit nieuwe pand op het rioolstelsel moet een rioolaansluitvergunning worden aangevraagd. Bij het beoordelen van die aanvraag zal het Team Openbare Ruimte beoordelen 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. Afvloeiend regenwater van dit perceel moet worden afgevoerd naar oppervlaktewater in de directe omgeving. Regenwater mag niet geloosd worden op het rioolstelsel, als er oppervlaktewater aanwezig is bij het perceel. De hemelwaterstroom moet dan bovengronds afvoeren naar het oppervlakte water. Is dit niet het geval, dan mogen hemelwater- en vuilwaterstromen aangesloten worden op het riool. De stromen moeten zich tot de perceelgrens scheiden.

Grondwater

Het plan is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. In en om het plangebied is geen grondwateroverlast bekend. Ingrepen voorkomend uit dit plan zullen geen bodemlagen aantasten als gevolg waarvan het grondwatersysteem verandert.

Oppervlaktewater

Het plan ligt niet binnen de kern- of beschermingszone van een waterkering. Het is daarom niet te verwachten dat het plan van invloed zal zijn op de veiligheid van een waterkering. Naar aanleiding van dit plan zal geen extra oppervlaktewater worden gecreëerd dat in verbinding staat met het hoofdwatersysteem. Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor waterkwaliteit in de omgeving. Gemeente streeft ernaar om het gebruik van uitlogende bouwmaterialen (zoals zinken dakgoten) te voorkomen. Het plan veroorzaakt geen nadelige gevolgen voor of door het oppervlaktewatersysteem in de omgeving.

Natuur

Het plan ligt niet in een gebied met bijzondere natuurwaarden. Verstoring van natuurwaarden als gevolg van het plan worden daarom niet aannemelijk geacht.

Waterberging

Voor dit plan is geen toename van het verhard oppervlak. Het plan heeft geen negatief effect op de waterhuishouding. Er is geen compenserende waterberging nodig.

Veiligheid

In het plangebied is geen waterkering gelegen. In verband met de hoge grondwaterstanden in heel de gemeente, wordt kruipruimteloos bouwen aangeraden.

Waterkwaliteit

In het plan is het uitgangspunt dat hemelwater van het verhard oppervlak voor 100% gescheiden wordt afgevoerd. Het waterschap gaat bij nieuwbouw van woningen uit van een (duurzaam) gescheiden rioleringsstelsel. Hemelwater van terreinverhardingen stroomt bij voorkeur niet direct af op het oppervlaktewater, maar wordt eerst voorgezuiverd door een berm wadi of bodempassage.

In of nabij het plangebied is een rioleringsoverstort van een gemengd stelsel aanwezig. Dit kan een potentieel risico opleveren voor de (volks)gezondheid. Er dient voor dit plan bepaald worden in hoeverre maatregelen noodzakelijk zijn.

Wateroverlast

Indien er opgehoogd gaat worden, mag dit geen wateroverlast veroorzaken naar de omgeving. Bij ophoging moeten dwarsprofielen ter goedkeuring aan de gemeente worden geleverd van toekomstige maaiveld nieuwbouw en maaiveldhoogten van de aangrenzende percelen.

Conclusie

In overleg met waterschap Rivierenland wordt bepaald in hoeverre maatregelen noodzakelijk zijn, die voortvloeien uit de aanwezigheid van de riooloverstort.

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

Voor het plan is een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd door Bureau Waardenburg. Het plangebied is op 14 maart 2012 bezocht. Aanvullend op het terreinbezoek heeft beperkt bronnenonderzoek plaatsgevonden (telmee.nl, waarneming.nl). Tijdens het veldbezoek zijn alle gebouwen, voor zover toegankelijk en veilig, van binnen gecontroleerd op sporen of aanwezigheid van flora en fauna. Met uitzondering van de hooizolder in de melkveestal is dit goeddeels gelukt. Ook de locatie voor nieuwbouw (een graslandperceel) is bekeken. Dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Uit het onderzoek blijkt dat de voorgestelde planontwikkeling geen negatieve invloed heeft op aanwezige natuurwaarden.

5.9.3 Soortenbescherming

Randvoorwaarden ten aanzien van de soortenbescherming zijn:

- Verstoring van broedvogels dient voorkomen te worden. Dit kan door bomen en struiken buiten het broedseizoen te verwijderen en/of bebouwing buiten het broedseizoen te slopen. Het slopen van bebouwing binnen het broedseizoen is mogelijk indien is vastgesteld dat er met deze werkzaamheden geen nesten van broedvogels worden verstoord. Voor het broedseizoen wordt in het kader van de Flora- en faunawet geen standaard periode gehanteerd. Het broedseizoen verschilt per soort. Globaal moet rekening gehouden worden met de periode half maart – eind juli.
- Enkele weken voorafgaande de sloop van de melkveestal dient minimaal één (bij voorkeur twee) steenuilenkast binnen het plangebied geplaatst te worden. De kasten dienen aan de bestaande gebouwen of bomen gemonteerd te worden.
- Bij de sloop van het gebouw tussen woonhuis en melkveestal dient het boeiboord in oktober verwijderd te worden. In deze periode is de kans op gebruik minimaal. Een andere moment het boeiboord verwijderen is alleen mogelijk indien is vastgesteld dat deze niet in gebruik is. De resterende sloop is niet aan een specifieke periode gebonden.

Aan bovenstaande randvoorwaarden wordt in de planuitvoering voldaan.

5.9.4 Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in de nabijheid 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.

5.9.5 Conclusie

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

5.10 Luchtkwaliteit

5.10.1 Inleiding

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

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

5.10.2 Onderzoek

Wat betreft de toets Wet luchtkwaliteit maakt dit plan de realisatie van één nieuwe woning mogelijk aan de Molenstraat. 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 onaantvaardbare gezondheidsrisico's.

5.10.3 Conclusie

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

5.11 Externe veiligheid

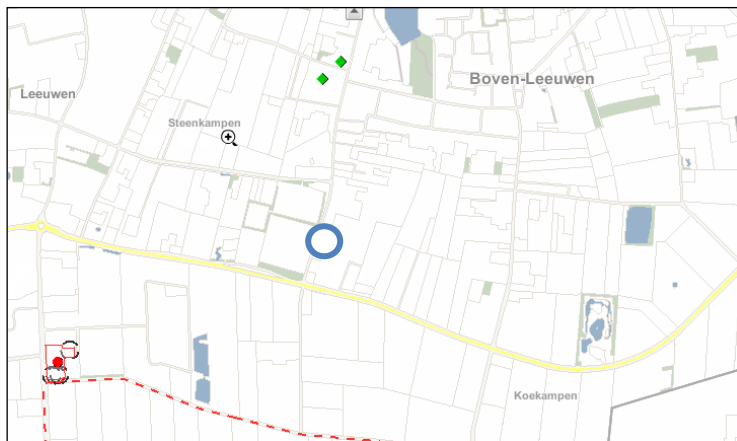
5.11.1 Inleiding

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

Het externe veiligheidsbeleid wil burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen bieden. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid geformuleerd. Het besluit heeft als doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te 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, met uitzondering van de Van Heemstraweg, geen mobiele en/of stationaire bronnen zijn gelegen in de omgeving van het plangebied.



Fragment provinciale risicokaart

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen levert, over het algemeen weinig problemen op ten aanzien van de veiligheid. Met name in zeer dichtbevolkte gebieden, indien op korte afstand van de weg grote groepen mensen verblijven, kunnen problemen spelen met externe veiligheid. Ten zuiden van het plangebied is de N322 (Van Heemstraweg) gelegen. Over deze provinciale weg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De normen voor het plaatsgebonden risico en/of groepsrisico worden ter plaatse van de plangebied niet overschreden. Er zijn verder geen aanwijzingen dat het weggebruik van de wegen in de omgeving van het plangebied invloed heeft op het groepsrisico en de bestrijdbaarheid en beheersbaarheid van risico's en de zelfredzaamheid van individuen in de omgeving bij uitvoering van het plan.

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 Molenstraat en ter plaatse wordt één nieuwe woning gebouwd en de bedrijfsvoering op het perceel Molenstraat 8 wordt stopgezet. De extra verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe woning kan zonder problemen opgenomen worden in het heersende verkeersbeeld. Daarnaast neemt het aantal verkeersbewegingen van vrachtverkeer af als gevolg van de stopzetting van agrarische bedrijf.

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 2012' (inwerkingtreding 1 juli 2012). Bij de berekening van de nieuwe parkeerbehoefte is uitgegaan van 1 dure woning, niet gelegen in het centrum. Voor een dergelijke functie wordt een parkeernorm van maximaal 1,9 parkeerplaats per woning gehanteerd. Door de functiewijziging is sprake van een totale parkeerbehoefte van in totaal 2 parkeerplaatsen in het zuidelijk deelgebied. 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 hierin 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 tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden

bezien 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 beoogden, 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 kent de bestemmingen 'Agrarisch - Oeverwal' en 'Wonen'. De inhoud van de regels is afgestemd op de landelijke RO-standaarden en het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

De voor 'Agrarisch - Oeverwal' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf en watergangen ten behoeve van de waterhuishouding, met daaraan ondergeschikt extensieve dagrecreatie.

Toegeestaan zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een bouwhoogte van maximaal 2,5 meter.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen met bijbehorende tuinen en erven en praktijk- en kantoorruimten ten behoeve van aan huis gebonden beroepen in zowel de woning als de daarbij behorende (vrijstaande) bijgebouwen, mits de woonfunctie als overwegende functie blijft gehandhaafd en de in gebruik te nemen vloeroppervlakte maximaal 50 m² bedraagt.

Ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mag één woning worden gebouwd met een maximale inhoud van 650 m³ dan wel in geval van een grotere inhoud, de bestaande inhoud, een maximale bouwhoogte van 10 meter dan wel in geval van een grotere bouwhoogte, de bestaande bouwhoogte en een maximale goothoogte van 5 meter dan wel in geval van een grotere goothoogte, de bestaande goothoogte. Met een afwijking mag de inhoud van een woning 800 m³ bedragen.

Bijgebouwen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat ze minimaal 3 meter achter de voorste bouwgrens (en het verlengde daarvan) moeten worden gebouwd, de maximum totaal bebouwde oppervlakte per woning niet meer dan 80 m² bedraagt, dan wel in geval van een grotere oppervlakte, de bestaande oppervlakte en de goot- en bouwhoogte niet meer dan respectievelijk 3 meter en 6 meter bedraagt, dan wel in geval van een grotere goot- en bouwhoogte, de bestaande goot- en bouwhoogte. Met een afwijking mag de maximale gezamenlijke oppervlakte van een bijgebouw 150 m² bedragen.

7 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat tegelijkertijd met dit bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld. De gemeenteraad kan besluiten om géén exploitatieplan vast te stellen, onder andere in het geval dat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is.

De kosten van de grondexploitatie betreffen bij dit plan onder andere de kosten voor het opstellen van het bestemmingplan en de haalbaarheidsonderzoeken. De kosten voor de grondexploitatie worden op de initiatiefnemer verhaald op basis van een exploitatieovereenkomst. Hierbij zullen ook afspraken worden gemaakt over de sloop van de opstallen en de landschappelijke inpassing. Gezien het verhaal van kosten voor de grondexploitatie anderszins is verzekerd en tevens locatie-eisen en regels voor woningbouwcategorieën niet nodig zijn bij dit plan kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan. Mogelijke planschade wordt verhaald op de initiatiefnemer.

De ontwikkeling van voorliggend plan betreft een particulier initiatief dat op particulier grondeigendom plaatsvindt. De gemeente neemt niet deel aan de ontwikkeling van het plan. De gemeente verzorgt de planologische kaders na toetsing van de planontwikkeling. Er bestaan geen redenen om te twijfelen aan de uitvoerbaarheid van het particuliere initiatief.

8 Overleg en inspraak

8.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 9 januari 2013 voor een periode van zes weken voor belanghebbenden ter inzage gelegen. Tijdens de inzage termijn zijn er geen inspraakreacties van belanghebbenden binnengekomen.

8.2 Overleg

Gelijktijdig met de ter inzage legging is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) overleg toegezonden aan het Waterschap Rivierenland. Zij hebben per mail d.d. 3 juli 2012 aangegeven geen opmerkingen te hebben op het plan.

8.3 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.

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek

Bijlage 2: Verkennende bodemonderzoeken

Bijlage 3: Flora en faunaonderzoek

Bijlage 4: Inspraakverslag