

BUITENGEBIED, RUIVERTWEG 1B, DREUMEL

Geling Advies 
Maatgevend in bedrijfsontwikkeling
06-02-2018

Colofon

Rapport:

Rapportnummer:

Toelichting 'Buitengebied, Ruivertweg 1b, Dreumel'
V3

Status: definitief
Datum: Februari 2018

Opdrachtnemer

Geling Advies BV
Postbus 12
5845 ZG Sint Anthonis
www.gelingadvies.nl

Burgemeester Wijtvlietlaan 1
5764 PD De Rips

Contactpersoon

drs. S. de Crom
Adviseur ruimtelijke ontwikkeling
0493-597500
sdecrom@gelingadvies.nl

©Februari 2018

Geling Advies BV, Postbus 12, NL-5845 ZG Sint Anthonis,
Tel: (0493) 597500
fax: (0493) 597509
www.gsadviesgroep.nl

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden veelevoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Geling Advies BV. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Geling Advies BV verwerpt elke aansprakelijkheid voor een ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor hij wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan veranderd worden zonder voorafgaande kennisgeving.

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING	4
1.1 Achtergrond.....	4
1.2 Doel.....	5
1.3 Bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE.....	7
2.1 Ruimtelijke en functionele structuur	7
2.2 Plangebied	8
HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER.....	9
3.1 Rijksbeleid.....	9
3.1.1 <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	9
3.1.2 <i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening</i>	10
3.2 Provinciaal beleid.....	10
3.2.1 <i>Omgevingsvisie Gelderland en Omgevingsverordening Gelderland</i>	10
3.3 Regionaal beleid	12
3.3.1 <i>Hergebruik vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (VAB)</i>	12
3.4 Gemeentelijk beleid.....	13
3.4.1 <i>Structuurvisie Buitengebied 2020</i>	13
3.4.2 <i>Landschapsontwikkelingsplan West Maas en Waal</i>	14
3.4.3 <i>Bestemmingsplan “Buitengebied West Maas en Waal”</i>	15
HOOFDSTUK 4 ONTWIKKELING	17
4.1 Het plan	17
HOOFDSTUK 5 OMGEVINGSASPECTEN	20
5.1 Milieu	20
5.1.1 <i>Bodem</i>	20
5.1.2 <i>Lucht</i>	21
5.1.3 <i>Geur</i>	22
5.1.4 <i>Geluid</i>	23
5.1.5 <i>Externe veiligheid</i>	23
5.2 Water	25
5.3 Natuur.....	26
5.3.1 <i>Gebiedsbescherming</i>	26
5.3.2 <i>Soortenbescherming</i>	27
5.4 Cultuurhistorie.....	28
5.5 Archeologie.....	29
5.6 Mobiliteit	30
HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID	32
6.1 Economische aspecten	32
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE PLANTOELICHTING.....	33
7.2 Opbouw	33
7.2 Wijziging	33
BIJLAGEN	
<i>Bijlage 1 Inpassingsplan</i>	
<i>Bijlage 2 Geuronderzoek</i>	
<i>Bijlage 3 Akoestisch onderzoek</i>	
<i>Bijlage 4 Historisch bodemonderzoek</i>	
<i>Bijlage 5 Zienswijzennota</i>	

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 ACHTERGROND

Op de locatie aan de Ruivertweg 1B te Dreumel bevindt zich een agrarisch bedrijf in de vorm van een varkenshouderij. Op de locatie zijn naast een bedrijfswoning, diverse opstallen aanwezig. Men is voornemens de activiteiten met betrekking tot het agrarisch bedrijf te beëindigen. Hierdoor verliezen de bedrijfsgebouwen hun oorspronkelijke functie. Voorliggend plan heeft betrekking op de functieverandering van de agrarische bestemming naar een woonbestemming. In het kader van de VAB-regeling van de gemeente West Maas en Waal, wordt in ruil voor het saneren van de vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen, de bouw van een nieuwe woning mogelijk gemaakt.

Figuur 1
Topografische ligging
plangebied Bron: J.W.
van Aalst,
www.opentopo.nl



1.2

DOEL

De ontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan van de gemeente West Maas en Waal. Voorliggende toelichting is opgesteld om aan te tonen dat het wijzigen van de huidige agrarische bestemming naar de bestemming 'Wonen' passend is in de omgeving en binnen het ruimtelijk beleid.

1.3

BESTEMMINGSPLAN

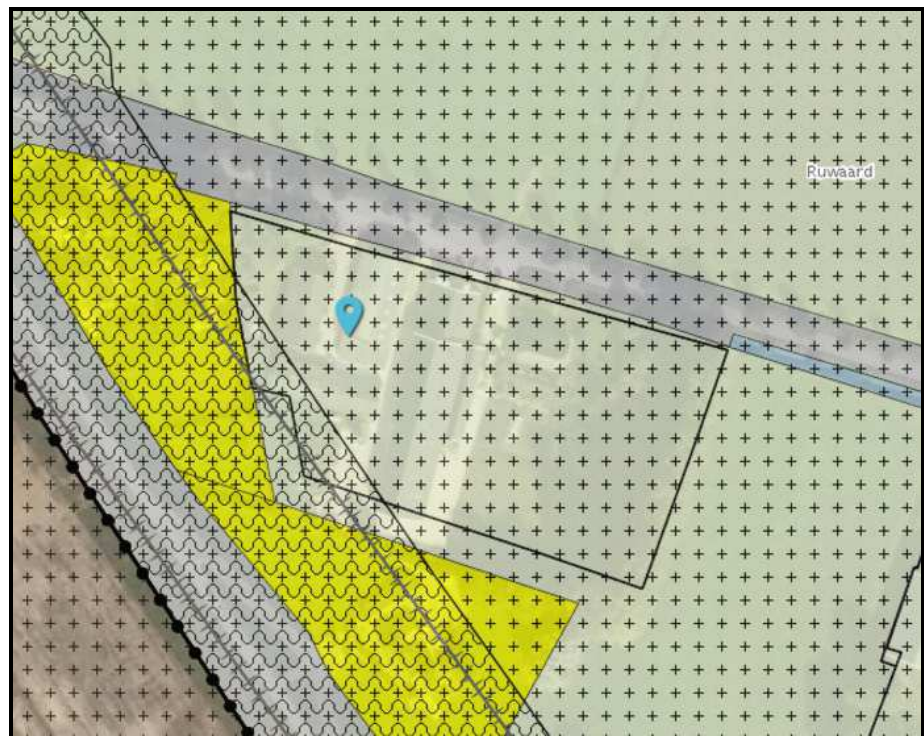
Voor onderhavig plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

- "Buitengebied West Maas en Waal", zoals vastgesteld door de raad van de gemeente West Maas en Waal op 27 juni 2013;
- "Buitengebied West Maas en Waal correctie 2014", zoals vastgesteld door de raad van de gemeente West Maas en Waal op 2 april 2015;
- "Bestemmingsplan archeologie West Maas en Waal", zoals vastgesteld door de raad van de gemeente West Maas en Waal op 3 december 2015.

Binnen het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch – Oeverwal' met de functieaanduiding 'bouwvlak'. Een gedeelte van het plangebied bevindt zich in de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'.

Daarnaast is het plangebied in zijn geheel gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. In de navolgende figuur is een uitsnede van de vigerende verbeelding opgenomen.

Figuur 2
Uitsnede verbeelding
vigerend
bestemmingsplan



In het vervolg van deze toelichting wordt eerst ingegaan op de huidige situatie in het plangebied (hoofdstuk 2). Vervolgens komt in hoofdstuk 3 de relatie van het plan met het algemene en specifieke rijks-, provinciale en gemeentelijk beleid voor de fysieke omgeving van het plangebied aan bod. In hoofdstuk 4 wordt de ontwikkeling binnen het plangebied beschreven.

Hoofdstuk 5 geeft inzicht in alle relevante aspecten van dit project. Het te realiseren plan dient te passen binnen het betrokken gebied, waarbij gemotiveerd moet worden aangegeven hoe het plan zich verhoudt tot de aanwezige functies en waarden in dat gebied. Aan de hand van een beschrijving van alle relevante aspecten (onder andere water en milieu komen aan de orde), wordt de planologische aanvaardbaarheid van het project onderbouwd.

In hoofdstuk 6 komt de uitvoerbaarheid van het plan aan bod. Hoofdstuk 7 bevat de juridische plantoelichting.

HOOFDSTUK **2** HUIDIGE SITUATIE

2.1 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR

Het voorliggende plangebied aan de Ruivertweg 1b te Dreumel is gelegen in het buitengebied van de gemeente West Maas en Waal, in het stroomgebied van de rivieren 'Maas' en 'Waal'. Door de gemeente stroomt de in kleinere omvang, rivier de 'Grote Wetering'.

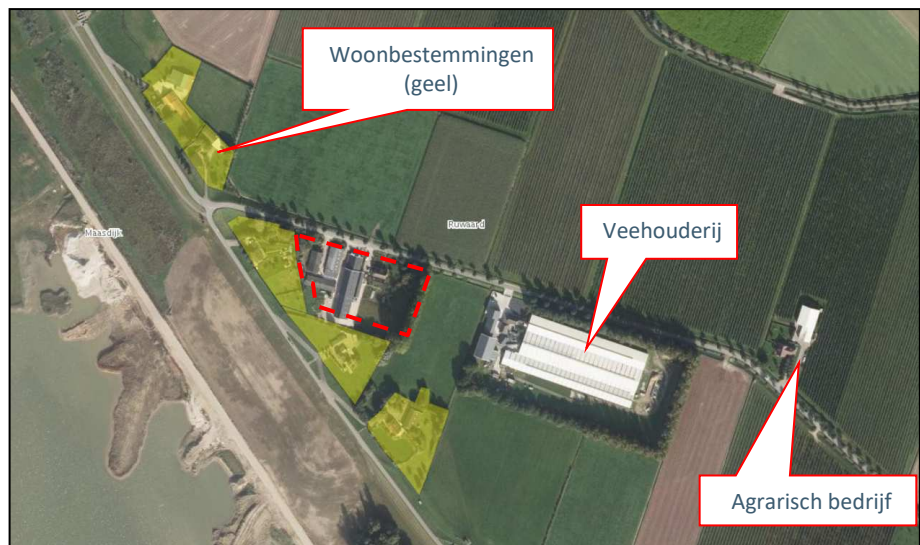
De ligging tussen de rivieren is duidelijk terug te vinden in het landschap. Het krachtig stromende water heeft telkens de vorm van het land veranderd. Het gebied tussen de rivieren stond constant onder water, op enkele hoger gelegen plekken na: de oeverwallen, waar ook onderhavig plangebied zich op bevindt. De oeverwallen werden als eerst benut voor bebouwing en intensief grondgebruik. Het gebied tussen de oeverwallen en de rivieren werd gevormd door de uiterwaarden. Voordat de rivieren ingeperkt waren door de dijken overspoelden ze bij hoogwater het omringende land. De lager gelegen delen vormde diepen kommen waarin zware klei is afgezet. Na het bedijken van het landschap werden deze komgronden ontgonnen.

Tegenwoordig zijn de landschapstypen oeverwal, kom en uiterwaard nog steeds goed te herkennen door de verschillende manieren waarop ze worden gebruikt. De uiterwaarden kennen een extensief gebruik en staan vooral in het teken van natuurontwikkelingen met hier en daar extensieve landbouw. Daarnaast vangen de uiterwaarden bij piekmomenten van de rivier, het water op. De komgronden kennen nog steeds hun open karakter en worden gekenmerkt door grote landschappelijke eenheden bedoeld voor landbouw. Vooral doordat het door allerlei technieken tegenwoordig mogelijk is om overal te bouwen en infrastructuur aan te leggen wordt er steeds vaker afgeweken van het bouwen op de van oudsher daarvoor gebruikelijke plekken.

De dijken vormen de begrenzing tussen de oeverwal en de uiterwaard en vormen duidelijk herkenbare karakteristieke lijnen in het landschap. De dijken vormen belangrijke routes in de beleefbaarheid van het landschap voor de bewoners, de recreant en de toerist.

Onderhavig plangebied bevindt zich in een lint van woonbebouwing langs de Maasdijk. Aan de Ruivertweg bevindt zich ten oosten van het plangebied, ook een veehouderijbedrijf. Verder ten oosten bevindt zich nog een agrarisch bedrijf en enkele burgerwoningen.

Figuur 3
Huidige functies in de omgeving van het plangebied.

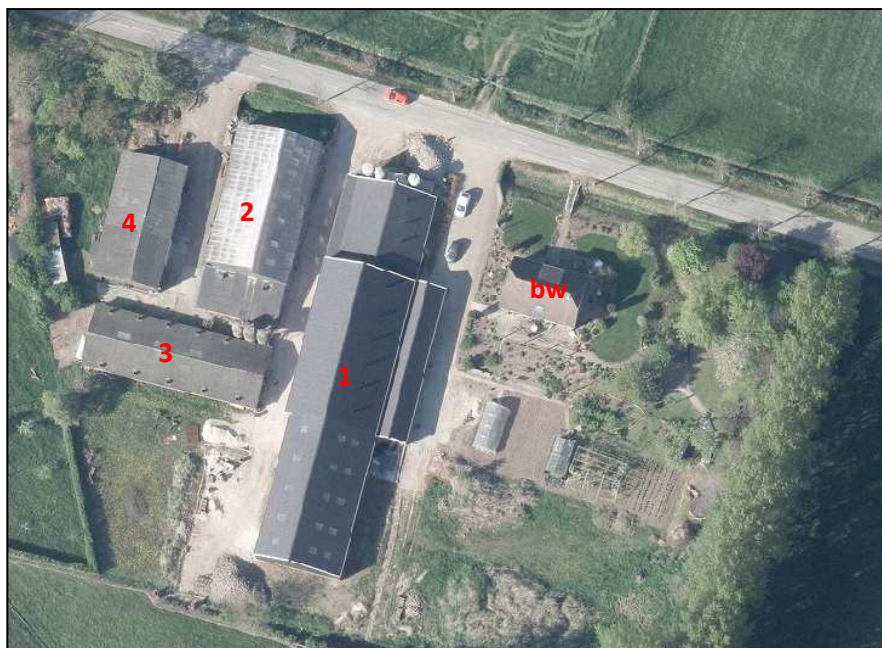


2.2 PLANGEBIED

Het plangebied omvat de percelen aan de Ruivertweg 1A en 1B te Dreumel, kadastraal bekend gemeente Dreumel, sectie K, nummers 38 en 51. Het plangebied beslaat de gronden binnen het vigerende bouwvlak uit het bestemmingsplan 'Buitengebied West Maas en Waal' zoals weergegeven in figuur 2.

Op het erf is aanwezig naast een bedrijfswoning (bw), een bedrijfsgebouw van 1.165 m² welke bestaat uit een stal voor het houden van biggen en zeugen, een opslagloods en een spoelplaats (1). Daarnaast is aanwezig: een zeugenstal van 429 m² (2), een biggenstal van 512 m² (3) en een werkplaats van 200 m² (4). Daarnaast zijn er enkele voersilo's aanwezig en is erfverharding aangebracht.

Figuur 4
Huidige situatie binnen het plangebied.



3

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie wordt een samenhangende visie gegeven op het Nederlands Rijk tot 2040. Kernwoorden in het SVIR zijn concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

De belangrijkste verandering is het terugtreden van de rijksoverheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Lagere overheden, waaronder provincies en gemeenten krijgen een grotere rol volgens het principe ‘decentraal, tenzij...’. De gebruiker moet weer centraal komen te staan. Het Rijksbeleid richt zich daarom op het vereenvoudigen van de regelgeving en heeft dertien rijksbelangen benoemd waar het Rijk de verantwoordelijkheid houdt. Het Rijk verwacht dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor zal de bestuurlijke druk afnemen en ontstaat ruimte voor regionaal maatwerk.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteit.

Het Rijk heeft drie doelen geformuleerd en per doel een aantal nationale belangen. Voor deze nationale belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil zij resultaten boeken op de middellange termijn (2028).

De provincies dienen deze nationale belangen te verankeren in hun eigen structuurvisies. Via de provinciale belangen en de provinciale Verordening wordt het beleid vastgelegd voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid. De gemeenten zijn vervolgens gehouden om het provinciale kader te vertalen in hun eigen beleid.

3.1.2

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vormt het sluitstuk van rijkszijde van het nieuwe stelsel van ruimtelijke ordening, zoals dat in 2008 met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking is getreden. De eerste tranche, dat in januari 2010 voor advies naar de Raad van State gezonden is, bevat een beleidsneutrale omzetting van bestaand beleid. De kaders zijn afkomstig uit PKB's Nota Ruimte, Derde Nota Waddenzee, Structuurschema Militaire Terreinen en Project Mainportontwikkeling Rotterdam. De tweede tranche zou het meer recente rijksbeleid bevatten dat moet doorwerken tot in de ruimtelijke plannen van andere overheden. Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerpstukken van de Barro als bijlage bij de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) gepubliceerd. Op 30 december 2011 is de Barro in werking getreden. Het Barro is ook wel bekend als de AMvB Ruimte. Op 1 oktober 2012 is de Barro uitgebreid met nieuwe projecten, zoals reserveringen voor infrastructuur.

De onderwerpen geregeld in het Barro moeten op provinciaal niveau vertaald worden. Doen de provincies dat niet dan schaden zij de nationale belangen. De Barro werkt in deze hetzelfde als de provinciale verordeningen ruimte voor gemeenten.

Afweging Rijksbeleid

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft de AMvB Ruimte geen consequenties voor het voorliggend plan.

3.2

PROVINCIAAL BELEID

3.2.1

Omgevingsvisie Gelderland en Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsvisie en Omgevingsverordening zijn vanaf 18 oktober 2014 in werking. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen en in de Omgevingsverordening de regels. Het Waterplan, het Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan, het Streekplan, het Milieuplan en de Reconstructieplannen zijn herzien en samengebracht in de nieuwe Omgevingsvisie. De hoofddoelen van de visie zijn:

- een duurzame economische structuurversterking.
- het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving.

De provincie gaat daarbij uit van:

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

Om de doelen in beleid te vertalen, hanteert de provincie drie aandachtsgebieden: Dynamisch, Mooi en Divers Gelderland.

Indien provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, zijn Provinciale Staten bevoegd om bij of krachtens verordening regels te stellen omtrent de inhoud van bestemmingsplannen, van omgevingsvergunningen waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3°, of tweede lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, omtrent de daarbij behorende toelichting of onderbouwing, alsmede omtrent de inhoud van beheersverordeningen (artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening).

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

In deze verordening is bepaald dat het tijdstip waarop een bestemmingsplan in elk geval in overeenstemming met deze Omgevingsverordening moet zijn vastgesteld, wordt gesteld op de eerste dag nadat twee jaar na inwerkingtreding van deze verordening is verstreken. Indien de gemeenten niet binnen deze termijn hun bestemmingsplannen in overeenstemming met deze verordening vaststellen, gelden de regels van deze verordening in principe rechtstreeks. Tot die tijd gelden de bestaande planologische rechten.

Planspecifiek

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

Wonen in het buitengebied

De provincie en haar partners streven samen naar een vitaal buitengebied:

- met behoud van levendigheid;
- met een verbetering van de kwaliteit van wonen, werken en vrijetijdsbesteding;
- rekening houdend met grote verschuivingen door schaalvergroting in de landbouw, energietransitie en urbanisatie de komende jaren.

De provincie stelt bij initiatieven voor functieverandering dat deze de aanwezige en te ontwikkelen economie en gebiedskwaliteiten moeten versterken. Dit kunnen initiatieven zijn voor wonen en werken. Bijvoorbeeld bij functieverandering of nieuwe landgoederen.

Dat betekent:

- initiatieven koesteren als kans;
- niet vooraf ontwikkelingen uitsluiten;
- mogelijkheden zoeken.

Daarvoor dragen in eerste instantie de initiatiefnemers de verantwoordelijkheid. De provincie voert een beperkte regie op wonen en werken in het buitengebied, namelijk door:

- kwalitatieve proceskaders aan te geven om te komen tot locatiekeuzes;
- ondersteuning te bieden in de vorm van kennis, begeleiding en inspiratie;
- daarbij geldt voor een initiatief in het buitengebied dat het 'nieuwe rood' in het buitengebied een kwaliteitsverbetering moet zijn in het gebied.

Een kwaliteitsverbetering wil zeggen dat er sprake is van sloop en of hergebruik van vrijkomende bebouwing (functieverandering) of ontwikkeling van nieuwe natuur.

Onderhavig plan heeft betrekking op de functieverandering van een agrarische bestemming naar wonen. Door het saneren van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en een goede landschappelijke inpassing is er sprake van een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit ter plaatse. De ontwikkeling leidt niet tot extra versterking.

De provincie Gelderland heeft in haar Omgevingsverordening geen rechtstreeks bindend beleidskader opgenomen voor het thema “vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing”. Dit in tegenstelling tot de tijd van het streekplan Gelderland 2005. In de Omgevingsverordening is in artikel 2.2.1.1 een regel opgenomen met betrekking tot nieuwe woonlocaties: “In een bestemmingsplan worden nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan wanneer dit past in het Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio en het Regionaal Programma Wonen. Het Regionaal Programma Wonen wordt nog opgesteld en vormt de vervanger van het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019. In onderhavige situatie is sprake van een functieverandering van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar een woonbestemming. In ruil voor de sanering van 1.000 m² aan bedrijfsgebouwen mag één woning worden opgericht. Hiermee is de ontwikkeling niet in strijd met de Omgevingsverordening.

3.3 REGIONAAL BELEID

3.3.1 Hergebruik vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (VAB)

Door Regio Rivierenland is in 2008 het “Beleidskader hergebruik vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied” vastgesteld. Dit beleidskader was een uitwerking van het provinciaal beleid zoals vastgesteld in het toenmalige Streekplan Gelderland 2005. In de periode na 2008 is de regeling beleidsmatig toegepast. De gemeente West Maas en Waal heeft dit beleid vertaald in haar bestemmingsplannen. Dit heeft er toe geleid dat medewerking kon worden verleend aan een initiatieven waarbij agrarische bedrijfsbebouwing werd gesloopt om plaats te maken voor woningen. Dit kwam de vitaliteit en de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied en goede.

Ondanks de lokale successen is uit een recente evaluatie van het beleidskader ook duidelijk geworden dat het beleid op onderdelen zou kunnen worden verbeterd. Omdat de Regio Rivierenland ook de komende jaren te maken zal krijgen met een toename van de hoeveelheid vrijkomende bebouwing is besloten het beleidskader uit 2008 te actualiseren. Daarbij is gekozen om de hoofdopzet van dat beleidskader in stand te laten en vooral de door de gemeenten voorgedragen verbeteringen te verwerken. Nog steeds gaat het daarbij in essentie om een keuze tussen sloop van alle opstallen in ruil voor een vorm van woningbouw óf het toestaan van nieuwe niet-agrarische bedrijfsfuncties.

Aan de beleidsnotitie kunnen geen rechten worden ontleend. Het blijft een gemeentelijke afweging of individuele initiatieven strekken tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en voldoen aan het begrip “een goede ruimtelijke ordening”.

3.4.1Structuurvisie Buitengebied 2020

Op 25 februari 2010 heeft de gemeenteraad van de gemeente West Maas en Waal de Structuurvisie Buitengebied 2020 vastgesteld. De Structuurvisie geeft de integrale ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het buitengebied.

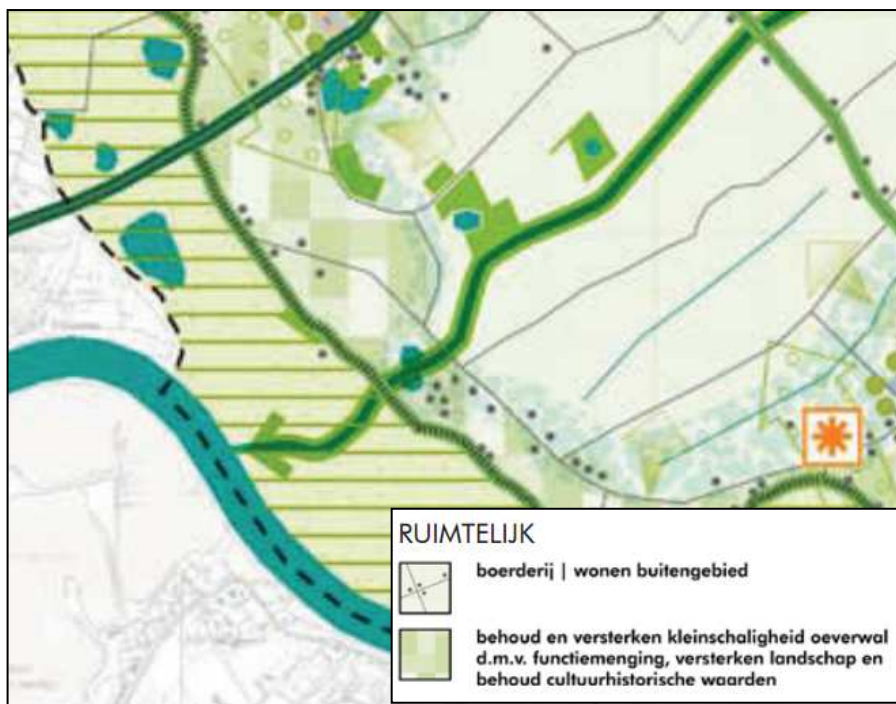
De voorliggende visie is opgesteld met als hoofddoelstelling het realiseren van een leefbaar en economisch goed functionerend buitengebied, dat recht doet aan en respect heeft voor de landschappelijke kwaliteiten en karakteristieke identiteit van het rivierengebied. De visie kent een planperiode tot 2020. Ter verwezenlijking van deze doelstelling wil de gemeente binnen de planperiode medewerking verlenen aan particuliere initiatieven die een bijdrage leveren aan de gewenste ontwikkelingsrichting. Hiermee draagt de visie zelf bij aan de verwezenlijking van deze ontwikkelingsrichting.

Het plangebied is gelegen in de landschappelijke eenheid 'oeverwal'. De oeverwal is een kleinschalig, halfopen landschap waarbij wonen, werken en agrarische activiteiten sterk met elkaar verweven zijn. Het mozaïekachtige karakter van het landschap, de afwisseling van verschillende functies, open weides, boomgaarden en bebouwing vormt de ruimtelijke basis voor ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen dienen binnen deze karakteristiek te passen en deze te versterken. De verschillende landschapselementen dienen zoveel mogelijk behouden te worden. Met betrekking tot wonen op de oeverwal wordt in de structuurvisie het volgende beleid geformuleerd. Het omzetten van een agrarische bouwperceel naar wonen is passend op de oeverwal. Wel dient met de volgende voorwaarden rekening gehouden te worden:

- de woning dient qua aard en schaal passend te zijn in het open landschap;
- sloop van de vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing, met uitzondering van monumentale of beeldbepalende bebouwing;
- nieuwbouw in principe op de plaats van het voormalige hoofdbouw;
- hiervan mag afgeweken worden als daar zwaarwegende stedenbouwkundige of landschappelijke redenen voor zijn;
- landschappelijke inpassing van de nieuwe woning.

Voorliggend plan waarbij in ruil voor de sanering van agrarisch bedrijfgebouwen een woning wordt opgericht past binnen de kaders van de Structuurvisie. De nieuwe woning en bijgebouwen zullen qua maatvoering en verschijningsvorm aan moeten sluiten op de karakteristiek van een landelijke woning in deze regio. De nieuwe woning wordt op het bouwperceel gerealiseerd ter plaatse van de voormalige stallen. Het perceel zal landschappelijk ingepast worden aan de hand van een erfbeplantingsplan. Daarbij zal aangesloten worden op de ruimtelijke karakteristiek van het oeverwallandschap.

Figuur 5
 Uitsnede ruimtelijke kaart
 Structuurvisie
 Buitengebied 2020 West
 Maas en Waal



3.4.2 Landschapsontwikkelingsplan West Maas en Waal

Het landschapsontwikkelingsplan van de gemeente West Maas en Waal (LOP) heeft tot doel 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. In het kader van de Structuurvisie Buitengebied 2020, die is vastgesteld in februari 2010, is er tevens een visie opgesteld voor de landschappelijke en ruimtelijke structuur van de gemeente West Maas en Waal. Deze visie heeft de basis gevormd voor het LOP.

Het uitgangspunt bij de visie is dat het onderscheid tussen kom, oeverwal en uiterwaard behouden moet blijven en waar mogelijk versterkt moet worden om zo de eigenheid en leesbaarheid van het landschap te bewaren. De basisvisie richt zich op het waarborgen en behouden van de basiskwaliteit van het landschap. Daarbij staat het behouden en versterken van de karakteristieke elementen van de verschillende landschapstypen voorop.

Onderhavig plangebied is gelegen op een oeverwal. Het omzetten van een agrarisch bouwperceel naar burgerwoning, volgens de VAB-regeling, maar ook het omzetten van een burgerwoning naar agrarisch bouwperceel is passend 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 dient in principe plaats te vinden 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.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de kaders van het landschapsontwikkelingsplan. Om een goede landschappelijke inpassing te waarborgen is een landschappelijke inpassingsplan gemaakt. Het inpassingsplan is toegevoegd als bijlage. In hoofdstuk 4 wordt hier nader op ingegaan.

3.4.3

Bestemmingsplan “Buitengebied West Maas en Waal”

In het bestemmingsplan “Buitengebied West Maas en Waal” is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het bouwvlak te wijzigen in de bestemming ‘Wonen’.

Toetsing aan de wijzigingsregels bestemmingsplan “Buitengebied West Maas en Waal”

Op basis van artikel 4.8.3. kunnen burgemeester en wethouders de bestemming 'Agrarisch - Oeverwal' van een bouwvlak wijzigen in 'Wonen' onder de volgende voorwaarden:

- a. De regeling voor functieverandering geldt alleen voor vrijgekomen legale agrarische bedrijfsgebouwen die minstens vijf jaar rechtmatig in agrarisch gebruik zijn geweest;

De bebouwing op de locatie is ruim 5 jaar rechtmatig in agrarisch gebruik geweest. Wel heeft er naar aanleiding van een calamiteit vernieuwing plaatsgevonden van stal 1, als aangeduid in figuur 4.

- b. Functieverandering mag niet leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende agrarische bedrijven.

In hoofdstuk 5 is getoetst of onderhavige ontwikkeling passend is in de omgeving. Concluderend kan gesteld worden dat voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende agrarische bedrijven.

- c. Nieuwe bebouwing wordt alleen toegestaan wanneer deze op een goede landschappelijke en stedenbouwkundige wijze kan worden ingepast in het buitengebied. Een goede landschappelijke inpassing door streekeigen beplanting moet zijn gewaarborgd door een door burgemeester en wethouders goedgekeurd inrichtingsplan;

Voor onderhavige ontwikkeling is een landschappelijke inpassingsplan opgesteld. Het landschappelijke inpassingsplan is toegevoegd als bijlage. In hoofdstuk 4 wordt nader op de landschappelijke inpassing van het plangebied ingegaan.

- d. Bebouwing met monumentale of karakteristieke waarde mag volledig worden hergebruikt voor de nieuwe functie;

Op onderhavige locatie zijn geen gebouwen met een monumentale of karakteristieke waarde aanwezig.

- e. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;

In hoofdstuk 5 van voorliggend document zijn de ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten onderzocht. Concluderend kan gesteld worden dat er geen ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten worden belemmerd.

- f. Bij de bouw van een extra woning geldt dat de oppervlakte van de nieuwe woning maximaal 50% bedraagt van de oppervlakte van de gebouwen, die gesloopt mag worden om voor deze regeling in aanmerking te komen. De toegestane inhoud van de extra woning is gerelateerd aan de totale oppervlakte van de gesloopte gebouwen zoals vermeld in onderstaande tabel:

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

In onderhavige situatie wordt meer dan 1.000 m² voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt, te weten: 2.306 m². Op basis hiervan mag een woning worden gebouwd met een inhoud van maximaal 800 m³.

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

Aan deze voorwaarden wordt voldaan. De situering van de woning wordt in overleg met de gemeente West Maas en Waal bepaald. Met betrekking tot de situering, vormgeving ed. wordt ter zijner tijd een omgevingsvergunning aangevraagd.

- g. De bestemming 'Agrarisch - Oeverwal' van het bouwvlak vervalt;

De bestemming 'Agrarisch – Oeverwal' is vervallen. Deze bestemming is dan ook niet meer opgenomen op de verbeelding en in de regels. De bestemming is gewijzigd in de bestemming 'Wonen'.

- h. De regels van de bestemming 'Wonen' zijn overeenkomstig van toepassing.

In de regels zijn de regels van de bestemming 'Wonen' behorend bij het moederplan overgenomen, met dien verstande dat met betrekking tot de vervangende schuur wordt afgeweken van de maximale afstand van 20 meter tot de woning. Daarnaast is er een verdeling gemaakt met betrekking tot de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen.

4

HOOFDSTUK 4 ONTWIKKELING

4.1 HET PLAN

Aan de Ruivertweg 1A en 1B te Dreumel bevindt zich binnen een lint van woningbestemmingen, een agrarisch bedrijf welke zich richt op het fokken en houden van varkens. Voor onderhavige locatie zijn de in onderstaande tabel weergegeven dieren aantallen vergund.

6621 KD, Ruivertweg 1A, DREUMEL, WEST MAAS EN WAAL

Beschikingsdatum: 19-10-2013

RAV-tabelversie: RAV 2012-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.3		e.p. 1.2	0,15	560	84	25	0	3024	31
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.15.4		e.p. 3.1 (lw)	0,10	744	74	34	0	1488	11
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.16		e.p. 1.2	2,90	66	191	29	17	1841,40	11
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.9.2		ep 1.1	2,50	291	728	69	76	5441,70	51
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.12.4		e.p. 3.1 (lw)	0,63	104	66	25	27	488,80	4
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.100		e.p. 2.1	4,20	130	546	43	34	2431	23
D2.	dekberen, 7 maanden en ouder	D2.100		e.p. 2.1	5,50	2	11	1	1	37,40	0
Totalen						1897	1700	226	155	14752,30	131
											Sluit venster

Sluit venster

Op de locatie zijn naast een bedrijfswoning, diverse opstallen aanwezig. In totaal bevindt zich op de locatie aan de Ruivertweg 1A en 1B te Dreumel ca. 2.300 m² aan agrarische bedrijfsgebouwen ten behoeve van de intensieve veehouderij.

Als gevolg van de recente ontwikkelingen in de varkenssector is initiatiefnemer gaan kijken naar de mogelijkheden om de agrarische bestemming om te schakelen. Men is voornemens om de activiteiten met betrekking tot het agrarisch bedrijf te beëindigen. Hierdoor verliezen de bedrijfsgebouwen hun oorspronkelijke functie. Voorliggend plan heeft betrekking op een functieverandering van de agrarische bestemming in een woonbestemming. In het kader van de VAB-regeling van de gemeente West Maas en Waal, mag in ruil voor het saneren van 1.000 m² aan vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen, de bouw van een nieuwe woning mogelijk worden gemaakt. In onderhavige situatie wordt ca. 2.300 m² aan vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen gesaneerd, dus ruim meer dan benodigd.

Op onderhavige locatie wordt de bouw van een extra woning mogelijk gemaakt met een maximale inhoud van 800 m³. Met betrekking tot de bouw- en goothoogte wordt

aangesloten bij de regels uit het bestemmingsplan 'Buitengebied West Maas en Waal', te weten:

- Goothoogte: 5 meter
- Bouwhoogte: 10 meter

Op de ontwikkellocatie dient te worden uitgegaan van 150 m² per woning dus totaal: 2 x 150 m² aan bijgebouwen. Bij beide woningen wordt een garage/bijgebouw van 60 m² gerealiseerd. Daarnaast wordt een schuur mogelijk gemaakt van 180 m² bij de nieuwe woning.

Met betrekking tot de situering van de gebouwen in het landschap is door Ir W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect, een landschappelijke inpassingsplan opgesteld. Hierbij is rekening gehouden met de meest wenselijke opzet van de bebouwing en de inpassing hiervan in het landschap.

Qua situering van de woning met bijgebouwen is aangesloten op de situering van de (voormalige) bedrijfswoning. De nieuw te bouwen woning is geprojecteerd in de vrijkomende ruimte aan de westkant van het plangebied. Hierbij is er tevens rekening mee gehouden dat er geen gebouwen geprojecteerd worden in het profiel van vrije ruimte van de dijk.

Aangezien ter plaatse van de nieuw te bouwen woning de Ruivertweg hoger ligt, doordat de weg hier overgaat naar de dijk, is het wenselijk de woning verder van de weg te situeren.

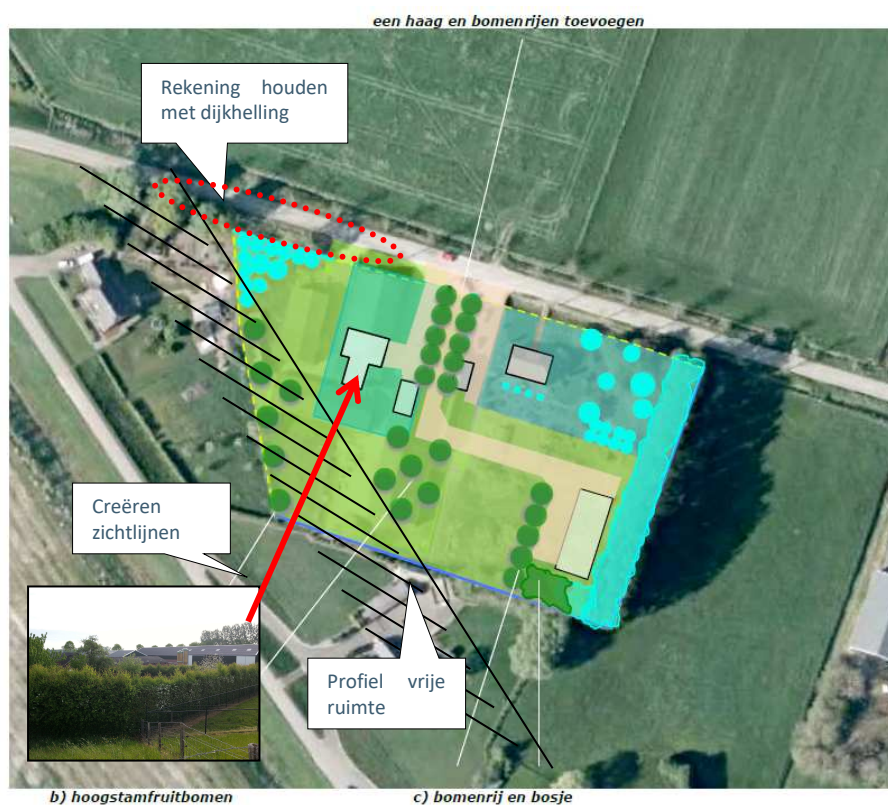
Vanuit het gemeentelijk beleid is het wenselijk om zoveel mogelijk ruimte voor doorkijken vanaf de dijk naar het ten noorden gelegen open gebied te creëren. De vervangende schuur is hierdoor aan de oostkant van het plangebied geprojecteerd. De aanwezige groensingel aan de oostkant van het plangebied fungeert hierbij als een ruimtelijke drager. De vervangende schuur wordt hierdoor in het gebied ingebonden en laat zo, zoveel mogelijk ruimte voor doorkijken vanaf de dijk over het plangebied op het ten noorden gelegen gebied open.

Vroeger kwamen er in dit gebied veel zogenaamde 'huisboomgaarden' voor. In de huisboomgaarden stonden vele soorten fruitbomen van verschillende leeftijden. De vruchten waren vooral voor eigen gebruik. Onder de fruitbomen werd vee (varkens, koeien en schapen) gehouden en werden daarom ook 'huisweiden' genoemd.

Ook kwamen veel kersenboomgaarden voor in de regio. In de 20e eeuw nam de verstedelijking door de industrialisatie een grote vlucht. De landbouw en dus ook de kersenteelt kreeg door de industrialisatie te maken met hogere lonen, schaalvergroting, intensivering en mechanisatie. Na 1960 ging het in een rap tempo bergafwaarts met de kersenboomgaarden. Door het arbeidsintensieve karakter van de fruitteelt werd omgeschakeld van hoog- naar laagstamkersen. Ook werden vele hoogstamboomgaarden gerooid met rooipremie van de Europese Unie en werden omgezet in gras- of akkerland. Een enkele boomgaard die overbleef had te maken met verwaarlozing en door het wegvallen van onderhoud waren de bomen overgeleverd aan ziekten, plagen, ouderdom en windvang. Ook hebben de paarden en pony's door vraat aan de bast de genadeslag aan de laatste kersenvruchten toegebracht.

Van uit cultuurhistorisch en landschappelijk opzicht is het wenselijk enkele hoogstamfruitbomen aan te planten. Dit draagt bij aan de identiteit van de regio. In het landschappelijke inpassingsplan is hier rekening mee gehouden.

Figuur 6
Voorgenomen situatie



5

HOOFDSTUK 5 OMGEVINGSASPECTEN

5.1 MILIEU

In deze paragraaf wordt ingegaan op de relevante milieuaspecten en wordt bekeken in hoeverre er sprake is van belemmeringen voor de voortgang van het plan.

5.1.1 Bodem

In het kader van de Wro dient aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie en hoe eventuele bodemverontreiniging kan worden voorkomen.

Het planvoornemen voorziet in het aanwenden van de bestaande bedrijfswoning voor een gebruik als burgerwoning. In de bestaande situatie wordt de betreffende bebouwing reeds gebruikt ten behoeve van de woonfunctie. Zowel de ruimtelijke als functionele situatie blijft ter plaatse van de voormalige bedrijfswoning ongewijzigd.

Daarnaast ziet het planvoornemen in de realisatie van een nieuwe woning met garage en schuur. Met betrekking tot de nieuwe functie is door G&O Consult een historisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is toegevoegd als bijlage.

Op basis van de verkregen informatie met het historisch onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Op de onderzoekslocatie hebben tot op heden diverse bedrijfsactiviteiten plaats gevonden waardoor de bodem mogelijk op die locaties is verontreinigd;
- Er zijn voor zover bekend geen ondergrondse tanks aanwezig geweest;
- Op de omliggende percelen van de onderzoekslocatie hebben geen bedrijfsactiviteiten plaats gevonden waardoor de bodem mogelijk is verontreinigd.

Op basis van dit onderzoek kan er niet zonder meer van uitgaan worden dat vanuit historisch perspectief geen verontreinigingen in de bodem kunnen worden verwacht.

Op basis van de beschikbare bodeminformatie kan niet eenduidig worden geconcludeerd dat de beoogde functiewijzigingen past bij de te verwachten bodemkwaliteit.

In het kader van de Wet milieubeheer dient bij de beëindiging van bodembedreigende activiteiten de eindsituatie van de bodemkwaliteit ter plaatse te worden vastgesteld. Dit type onderzoek geeft echter nog geen inzicht in de volledige bodemkwaliteit voor

de locatie, waarvan de bestemming agrarisch verandert in een woonbestemming. Voorgesteld wordt om het eindsituatie onderzoek voorafgaand aan de sloop van de opstallen, te combineren met een verkennen bodem- en asbestonderzoek (conform de NEN 5740 en NEN 5707). Een onderdeel van het verkennend bodem- en asbestonderzoek vormt het vooronderzoek conform de NEN 5725. Indien uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is op asbest en tijdens het veldwerk in de bodem geen tot maximaal sporen van bijmenging aan asbestverdacht materiaal wordt aangetroffen, dan kan een verkennend asbestonderzoek conform de NEN 5707 achterwege worden gelaten.

Omdat in de huidige situatie nog bebouwing en verharding op het perceel aanwezig is, zal het hiervoor bedoelde bodemonderzoek na de wijziging van de bestemming, maar voor de bouw van de woning worden uitgevoerd. Sommige van deze bebouwing is voorzien van mestputten. Het nu uitvoeren van het bodemonderzoek kent om deze reden praktische bezwaren. Bovendien worden op voorhand worden geen belemmeringen verwacht voor de ontwikkeling van de woning.

5.1.2

Lucht

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit van kracht en staan de hoofdlijnen voor de regeling rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer. Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een plan niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een plan is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂).

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. Voor woningen gelden de volgende getalsmatige grenzen:

Tabel 1:
grenswaarde voor de
jaargemiddelde
concentratie van fijn stof
(PM₁₀) of stikstofdioxide
(NO₂)

	Minimaal 1 ontsluitingsweg	Minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000

Blijkens de ‘Regeling niet in betekende mate’ is er geen onderzoek nodig voor woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat. Onderhavige plan valt hiermee binnen de NIBM-grens voor woningbouwlocaties. Daarnaast is er geen sprake van een toename van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Aangezien het huidige agrarische bedrijf wordt beëindigd, is er sprake van een afname.

Goed woon en leefklimaat

Het RIVM maakt jaarlijks kaarten met grootschalige concentraties (in vaktermen GCN) en deposities (GDN) in Nederland in het kader van natuur- en milieubeleid. De kaarten zijn gebaseerd op een combinatie van modelberekeningen en metingen en zijn bedoeld voor het geven van een grootschalig beeld van de luchtkwaliteit en depositie in Nederland zowel voor jaren in het verleden als in de toekomst.

Ter hoogte van het plangebied gelden voor het jaar 2020 de volgende waarden:

- Fijn stof 20,44 µg/m³ (grenswaarde 40 µg/m³ jaargemiddelde)
- Stikstof 13,44 µg/m³ (grenswaarde 40 µg/m³ jaargemiddelde)

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor de woonfunctie.

Onderhavig plan betreft een bestemmingswijziging van een intensieve veehouderijbestemming naar een woonbestemming. Hierdoor is het niet langer mogelijk om een intensieve veehouderij op het perceel te voeren. Met het beëindigen van de intensieve veehouderij is ook de fijn stof emissie welke met deze veehouderij samenhangt komen te vervallen. Dit betreft de fijn stof emissie afkomstig uit de stallen en van de vervoersbewegingen gerelateerd aan de veehouderij.

Het beëindigen van de intensieve veehouderij heeft geleid tot een aanzienlijke verbetering op de luchtkwaliteit en het woon- en leefklimaat ter plaatse. Het plan leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek is daarom niet aan de orde.

Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er ter plaatse van de woning in het kader van het aspect luchtkwaliteit sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.1.3

Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader bij vergunningverlening voor geur veroorzaakt door dierenverblijven van veehouderijen. Indirect heeft de Wgv consequenties voor de ruimtelijke ordening, dit wordt wel de omgekeerde werking genoemd. Voor het beoordelen van ruimtelijke plannen moet een toets op de 'omgekeerde werking' van de Wgv worden uitgevoerd.

Bij het voorbereiden en opstellen van een ruimtelijk plan gaat het er om voor geurhinder van veehouderijen de volgende vragen te beantwoorden:

1. Is er ter plaatse een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object)
2. Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden)

In het kader van voorgenomen functieverandering is door G&O consult een geuronderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is toegevoegd als bijlage.

Uit de beoordeling kunnen de volgende deelconclusies worden getrokken:

1. Het woon-en leefklimaat in de omgeving als gevolg van de achtergrondbelasting in de beoogde situatie kan als 'zeer goed' worden geclassificeerd;
2. Ter plaatse van de te realiseren woning en het beoogde bestemmingsvlak aan de Ruivertweg 1B te Dreumel is geen geurhinder te verwachten van individuele veehouderijen waar dieren met een emissiefactor worden gehouden;

3. Aan de vaste afstanden vanuit de omliggende veehouderijen waar dieren zonder emissiefactor worden gehouden tot aan de te realiseren woning aan de Ruivertweg 1B en aan de gevel-gevel afstand wordt voldaan. Dit met uitzondering van de pelsdierhouderij aan de Ruivertweg 3 te Dreumel waar niet wordt voldaan aan de afstand uit de gemeentelijke geurverordening;
4. De bestaande en beoogde woning aan de Ruivertweg 1B zijn niet de meest beperkende woning voor de pelsdierhouderij aan de Ruivertweg 3, dit is de woning aan de Maasdijk 20;
5. Het woon- en leefklimaat als gevolg van de pelsdierhouderij aan de Ruivertweg 3 wordt, met het oog op de Wet verbod pelsdierhouderij en in ogenschouw nemend dat op dit moment wél wordt voldaan aan de wettelijke afstand tot de pelsdierhouderij, acceptabel geacht.

Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat in de omgeving van de te realiseren woning aan de Ruivertweg 1B te Dreumel niemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt en een acceptabel woon- en leefklimaat gewaarborgd wordt. Aan de vaste afstanden wordt voldaan, behalve voor het bedrijf aan de Ruivertweg 3. Dit bedrijf wordt door de ontwikkeling niet beperkt, omdat een andere woning eerst beperkend is voor de bedrijfsvoering. Bovendien kan het bedrijf zich, gezien het verbod op de pelsdierhouderij, niet verder ontwikkelen. Bovendien wordt voldaan aan de richtafstanden tot pelsdierhouderijen zoals opgenomen in de Wet Geurhinder en veehouderijen.

Omdat niet uit te sluiten is dat het in gebruik nemen van de schuur als geurgevoelig object leidt tot een belemmering van de naastgelegen veehouderij, is in dit bestemmingsplan bepaald dat de schuur niet in gebruik genomen mag worden als geurgevoelig object zoals bedoeld in de Wgv.

5.1.4

Geluid

In het kader van het aspect geluid is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Onderstaand zijn de resultaten weergegeven. Het akoestisch onderzoek is bijgevoegd als bijlage.

Resultaten en aanbevelingen Wgh

Uit het onderzoek blijkt dat ter hoogte van de te realiseren woning de geluidbelasting inclusief afrek van artikel 110 g (Wgh) ten hoogste 47 dB bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt hiermee niet overschreden.

Geluidsbelasting in relatie tot Bouwbesluit

Bij de woning bedraagt de cumulatieve geluidbelasting zonder aftrek van artikel 110g ten hoogste 52 dB. Met een standaard gevelwering van 20 dB zal het geluidniveau binnen ten hoogste 32 dB bedragen. Hiermee wordt de in het Bouwbesluit gestelde binnenwaarde van 33 dB voor nieuwbouw niet overschreden.

Goede ruimtelijke ordening

Ten aanzien van de buitenruimte en verblijf in de tuin dan wel terras kan worden veronderstelt dat sprake is van een overwegend “goede” milieukwaliteit. Hierdoor kan worden veronderstelt dat het aspect geluid een goede ruimtelijke ordening niet in de weg staat.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

5.1.5

Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle

activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijke besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

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

Risicovolle bedrijven

Binnen de beoogde bestemming "Wonen", passen geen risicovolle activiteiten, zoals Bevi-activiteiten. De vestiging van een Bevi-inrichting binnen het plangebied is daarmee voldoende uitgesloten.

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het plangebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting of de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege risicovolle inrichtingen.

Vervoer gevaarlijke stoffen

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

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

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

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

Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft op 12 mei 2017 aangegeven dat in dit geval sprake is van een standaardsituatie, waarvoor onderstaande verantwoordingstekst kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) "bijzonder kwetsbaar object", bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

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

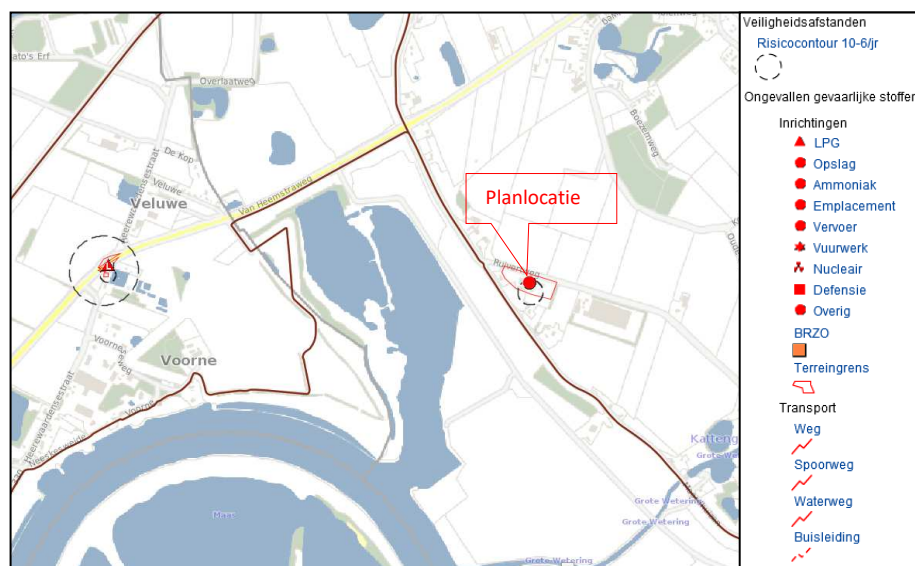
Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

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

Buisleidingen

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

Figuur 7
Uitsnede risicokaart
Externe veiligheid



Conclusie

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

5.2

WATER

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. Vanwege dit belang moeten bij de locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen.

In onderhavige situatie is sprake van het herbestemmen van een voormalige intensieve veehouderij locatie. De sloop van de voormalige bedrijfsgebouwen en het verwijderen van erfverharding zorgt voor een afname in het verhard oppervlak. Omdat er sprake is van een afname van verhard oppervlak is er in het kader van hydrologisch neutraal ontwikkelen vanuit het waterschap geen formele compensatie nodig. Het hemelwater afkomstig van daken en verharding kan uitstromen over de huisweide.

Ten aanzien van het grondwater zijn er geen wijzigingen te verwachten. Door de afname in erfverharding en dakoppervlak wordt de waterbergingscapaciteit van de directe huisweide en tuin groter. Hierdoor wordt een versnelde afvoer van regenwater voorkomen.

Voor de afvoer van het huishoudelijk afvalwater van de nieuwe woning wordt een aparte rioolaansluiting aangevraagd. Het aan te leggen riool zal op het bestaande gemeentelijk rioolstelsel worden aangesloten.

5.3

NATUUR

De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen negatieve effecten hebben op de aanwezige beschermde soorten zoals aangewezen in de Flora- en faunawet. Indien hiervan sprake is moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Tevens mogen de ontwikkelingen geen negatieve effecten hebben op aangewezen gebieden zoals Vogel- en/of Habitatrichtlijngebieden. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming.

5.3.1

Gebiedsbescherming

In Nederland is gebiedsbescherming geregeld middels de Wet natuurbescherming, waarin alle gebiedsbeschermde internationale afspraken en richtlijnen zijn geïmplementeerd. Met betrekking tot gebiedsbescherming is de situering ten opzichte van beschermde gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden en Natura2000 gebieden) van belang.

Bij negatieve effecten kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermeting en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling, ed.

Op circa 1,5 km is het Natura2000-gebied 'Rijntakken' gelegen. Het deelgebied Uiterwaarden Waal omvatten het winterbed van de Waal en daarmee alle uiterwaardgebieden aan de noord- en de zuidoever van de Waal van Nijmegen tot aan Zaltbommel. In dit gebied komen diverse voor stikstof gevoelige habitats voor.

In onderhavige situatie is sprake van een functieverandering naar een woonbestemming. Gezien de aard en schaal van de ontwikkeling zijn geen negatieve effecten te verwachten. Door het beëindigen van de intensieve veehouderij vindt er geen uitstoot van ammoniak meer plaats. Dit heeft een positief effect op de voor stikstof gevoelige habitats in de omgeving van het plangebied.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen: ecologische hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter) nationaal belang. Het doel van het NNN-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Voor het Natuurnetwerk Nederland geldt op basis van het Rijksbeleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels

ruimtelijke ordening) de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten. De dijk vormt de scheiding van het gebied wat is aangewezen als Gelders Natuur Netwerk. Daar het plangebied zich niet bevindt in het NNN, vormt het plan derhalve geen belemmering voor de aanleg of instandhouding van het NNN. Daarnaast wordt er een intensieve veehouderij locatie gesaneerd. In totaal wordt 2.300 m² bebouwing gesloopt. De nieuw aan te leggen beplanting vormt tevens een mogelijk habitat voor vogels en kleine zoogdieren.

Figuur 8
Uitsnede Gelders
Natuur Netwerk
(synbiosys.alterra.nl)



5.3.2

Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland ook geregeld in de Wet natuurbescherming. Deze regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten.

Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

De Flora en Faunawet beschermt de inheemse planten en dieren op soortniveau. In een A.M.v.B. is een indeling gemaakt voor het niveau van bescherming:

Tabel 1: soorten die wel beschermd zijn, maar waarvoor geen ontheffing van de wet noodzakelijk is als er zorgvuldig wordt gehandeld.

Tabel 2: soorten waarvoor geen ontheffing nodig is voor structurele werkzaamheden mits men beschikt over een goedgekeurde gedragscode.

Tabel 3: soorten waarvoor altijd een ontheffing ex. artikel 75 van de Flora- en Faunawet noodzakelijk is.

Rode lijsten

Naast bovenstaande wetgeving worden in Nederland de Rode Lijsten gehanteerd. Rode lijsten geven een overzicht van soorten die (in een bepaald gebied) verdwenen zijn en soorten die (in een bepaald gebied) sterk zijn achteruitgegaan of zeldzaam zijn. De Rode

Lijsten vormen een indicatie van de toestand van de zeldzame(re) soorten in Nederland: ze worden regelmatig bijgesteld op basis van de meest actuele gegevens. De lijsten kennen vijf verschillende categorieën waarin een soort zich kan bevinden, naar gelang de toestand van de soort in Nederland:

- VN: de soort is in het wild uit Nederland verdwenen;
- EB: status 'ernstig bedreigd';
- BE: status 'bedreigd';
- KW: status 'kwetsbaar';
- GE: status 'gevoelig'.

Rode lijsten hebben geen juridische status. Plaatsing op de Rode Lijst betekent daardoor niet automatisch dat de soort beschermd is, conform het wettelijk kader van de Wet natuurbescherming.

Onderzoeklocatie

De aanwezigheid van beschermde planten en dieren is sterk gerelateerd door de aanwezigheid van bepaalde kleine landschapselementen (bosjes, wielen/poelen, heggen/hagen e.d.). Gezien het intensieve gebruik is het niet aannemelijk dat beschermde soorten zich permanent op de locatie hebben gevestigd. Wel wordt geadviseerd om bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het slopen, een quickscan flora en fauna uit te laten voeren.

5.4 CULTUURHISTORIE

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden. Cultuurhistorisch erfgoed moet worden beschermd. Het gaat dan om erfgoed in brede zin; in cultuurlandschappelijke, stedenbouwkundige en bouwhistorische betekenis.

Onderhavig plangebied is gelegen op een overwal. De oeverwallen zijn parallel aan de rivieren gelegen en vormden door hun hogere en droge ligging de oudste bewoningplaatsen langs de rivier. Al vroeg werd hier landbouw bedreven en ontstonden verschillende kernen. De kwaliteit van de gronden langs de Maas is geringer en eveneens is opvallend dat deze oeverwallen smaller zijn dan langs de Waal. Daardoor ontwikkelden de kernen langs de Maas zich direct aan de dijken terwijl langs de Waal de kernen, door de bredere overwal, meer van de dijken en de rivier af lagen. De oeverwallen variëren in breedte waardoor er een wisselend beeld ontstaat. Karakteristiek voor de oeverwallen is de kleinschalige structuur met onregelmatige blokverkavelingen, verspreid liggende wegen en een verspreid patroon van bebouwingselementen. De oude gemalen, kastelen en buitenplaatsen dienen behouden te blijven, deze geven de overwal een eigen identiteit.

Vanwege de grondslag zijn de oeverwallen van oudsher zeer geschikt voor fruitteelt. Kenmerkend zijn dan ook de vele boomgaarden waarvan enkele zelfs nog met hoogstambomen. In het landschappelijke inpassingsplan is hier rekening mee gehouden door de aanplant van hoogstam fruitbomen.

Oude wielen en kolken herinneren aan tijden dat de dijken nog wel eens doorbraken en liggen nu als cultuurhistorische relictten achter de dijken op de overwal. Bebouwing ontwikkelde zich langs de dijken en wegen waardoor lintbebouwingen ontstonden. Deze oude lint- en dijkstructuren met karakteristieke bebouwing en zichtlijnen naar het

achterliggende landschap vormen belangrijke cultuurhistorische kenmerken op de oeverwal die gewaarborgd moeten blijven.

Door de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing ontstaat er een nieuwe zichtlijn op het achterliggende landschap.

Onderhavig perceel behoort niet tot een beschermd stads- of dorpsgezicht ex artikel 35 van de Monumentenwet 1988 en geen van de tot de inrichting behorende gebouwen valt onder de wettelijke monumentale bescherming van de Monumentenwet.

Concluderend kan gesteld worden dat de cultuurhistorische waarden niet in het geding zijn met onderhavig plan.

5.5 ARCHEOLOGIE

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit vloeiende Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), dient bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met bekende archeologische waarden en de te verwachten archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen.

De gemeente West Maas en Waal heeft archeologisch beleid opgesteld (maart 2014 vastgesteld). Het archeologisch beleid is juridisch vastgelegd in het bestemmingsplan "Archeologie West Maas en Waal".

Het plangebied is in zijn geheel gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Met betrekking tot de verwachte archeologische waarden zijn gebiedsaanduidingen opgenomen. Het grootste gedeelte van het plangebied bevindt zich in de gebiedsaanduiding 'overige zone - waarde archeologie 5'. Een klein gedeelte (waar zich geen bebouwing bevindt en is gepland) bevindt zich in de gebiedsaanduiding 'overige zone - waarde archeologie 1'.

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de verwachte en reeds vastgestelde archeologische waarden.

Het is toegestaan om een bodemingreep uit te (laten) voeren. Hierbij geldt dat ter plaatse van de aanduiding: 'waarde archeologie 5', bodemingrepen groter dan 5.000 m² en dieper dan 40 cm of/dan wel ophogen groter dan 5.000 m² en hoger dan 70 cm, alleen zijn toegestaan indien een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden en / of een omgevingsvergunning voor het bouwen is verkregen. Deze regeling geldt ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen.

Bij de bouw van de stallen zijn de gronden reeds verstoort. De nieuwe bebouwing is ter plaatse van de voormalige bedrijfsbebouwing geprojecteerd. Daarnaast zijn de voorziene bodemingrepen niet meer dan 5.000 m².

In het bestemmingsplan zal de archeologische waarde gehandhaafd blijven. Mochten er in de toekomst ontwikkelingen plaatsvinden waarbij er sprake is verstooring van de bodem, zal dan alsnog een onderzoek naar de archeologische waarden uitgevoerd moeten worden.

Concluderend kan gesteld worden dat een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is bij dit plan. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig plan.

Mochten er bij toekomstige werkzaamheden toch archeologische relictten of grondsporen worden gevonden op de locatie, dan zal dit – in overeenstemming met de wettelijke meldingsplicht ex artikel 53, lid 1 van de Monumentenwet 1988 – per direct worden gemeld aan de gemeente West Maas en Waal.

Verkeer

Het beëindigen van het intensieve veehouderijbedrijf leidt tot een aanzienlijke afname van het aantal verkeersbewegingen. Het project heeft geen directe invloed op de lokale infrastructuur. Het verkeer ten behoeve van de woonfunctie kan eenvoudig via de huidige weg en inritten worden afgewikkeld. Ten behoeve van de verandering komt de overbodige inrit, de meest westelijke, te vervallen. Het aspect 'verkeer' levert geen belemmeringen op voor dit plan.

Parkeren

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein, waar voldoende ruimte is om in parkeerplaatsen te voorzien. Het aspect 'parkeren' levert geen belemmeringen op voor onderhavig plan.

6

HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID

6.1 ECONOMISCHE ASPECTEN

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

6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

In het kader van deze procedure wordt eenieder tijdens de terinzagetermijn in de gelegenheid gesteld zienswijzen op het plan in te dienen. Wanneer het plan ter inzage ligt wordt gepubliceerd in de gemeentelijke bladen, op de gemeentelijke website en in de digitale Staatscourant. Tevens wordt het plan voor eenieder digitaal raadpleegbaar gesteld.

Het wijzigingsplan heeft van 21 september 2017 tot 3 november ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is er een zienswijze ingediend. Deze zienswijze is gedeeltelijk gegrond verklaard en heeft geleid tot een gewijzigde vaststelling van het plan. Voor de exacte wijzigingen wordt verwezen naar bijlage 5.

7

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE PLANTOELICHTING

7.2 OPBOUW

Voorliggend plan bestaat uit een toelichting, verbeelding en planregels. De verbeelding en de regels vormen de juridische basis van het plan. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsook de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met de daarbij horende randvoorwaarden. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De toelichting heeft geen juridische status, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan alsmede bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

7.2 WIJZIGING

Onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op de functiewijziging van de agrarische bestemming aan de Ruivertweg 1A te Dreumel naar de bestemming 'Wonen'. Op de locatie mag een extra woning worden gebouwd met een inhoud van maximaal 800 m³. Op de ontwikkellocatie mag uitgegaan worden van 2 x 150 m² aan bijgebouwen. Bij beide woningen wordt een garage van 60 m² gerealiseerd. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden om een schuur van 180 m² te realiseren bij de nieuwe woning.

In hoofdstuk 5 is de ontwikkeling getoetst aan de ruimtelijke- en milieuhygiënische aspecten. Uit voorliggende toelichting kan geconcludeerd worden dat, vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening het voorgenomen plan aanvaardbaar is, overwegende dat:

- Op basis van het gemeentelijk beleid bij het saneren van >1.000 m² aan bedrijfsgebouwen, één woning van 800 m³ gerealiseerd mag worden;
- In onderhavige situatie ca. 2.300 m² bedrijfsgebouwen worden gesloopt;
- Het project past binnen de vigerende beleidskaders van het Rijk en provincie;
- Er geen ruimtelijke of milieuhygiënische knelpunten naar voren zijn gekomen die belemmerend zijn;
- De waterhuishoudkundige belangen voldoende gewaarborgd zijn;
- Er een intensieve veehouderij locatie wordt beëindigd nabij het voor stikstof gevoelig habitatgebied 'Rijntakken' en het Gelders Natuur Netwerk;

- Door het beëindigen van de intensieve veehouderij er geen uitstoot van ammoniak meer plaats vindt. Dit heeft een positief effect op de voor stikstof gevoelige habitats in de omgeving van het plangebied;
- Er een intensieve veehouderijlocatie wordt beëindigd in een bebouwingslint;
- Het beëindigen van de intensieve veehouderij een positief effect heeft op het woon- en leefklimaat ter plaatse en in de omgeving van het plangebied, waar diverse woonbestemmingen zijn gelegen;
- Het plangebied landschappelijk wordt ingepast;
- Hiertoe een landschappelijke inpassingsplan is opgesteld;
- De sloop van landschapsontsierende gebouwen ten goede komt aan het zicht vanaf de dijk, naar het achtergelegen gebied;
- Dit een positief effect heeft op de belevingswaarde vanaf de dijk, daar er hier diverse recreatieve routes zijn gelegen;
- Het aantal voertuigbewegingen aanzienlijk afneemt, wat ten goede komt aan de verkeersveiligheid;
- De economische uitvoerbaarheid van het project gewaarborgd is.

De gemeente West Maas en Waal kan instemmen met de voorgenomen ontwikkeling.