



Bestemmingsplan Buitengebied, Weteringstraat 7 Wamel en Waalbandijk 35 Boven-Leeuwen
NL.IMRO.0668.BUIWeter7Waal35-BVA1

Gemeente West Maas en Waal

HSRO STEDENBOUW EN RUIMTELIJKE ONTWIKKELING BV

Bestemmingsplan Buitengebied, Weteringstraat 7 Wamel en Waalbandijk 35 Boven-Leeuwen
Gemeente West Maas en Waal
NL.IMRO.0668.BUIWeter7Waal35-BVA1
Versie 6 November 2019

HSRO STEDENBOUW EN RUIMTELIJKE ONTWIKKELING BV
0487-542906, WWW.HSRO.NL, INFO@HSRO.NL,
HOOGSTRAAT 1, 6654 BA, AFFERDEN (GLD)

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1: Inleiding en initiatief.....	4
1.1: Aanleiding.....	4
1.2: Locaties.....	4
1.3: Afbakening.....	5
1.4: Leeswijzer.....	5
Hoofdstuk 2: Huidige situatie.....	6
2.1: Locatie Weteringstraat 7.....	6
2.2: Locatie Waalbandijk 35.....	7
Hoofdstuk 3: Gewenste situatie.....	8
3.1: Weteringstraat 7.....	8
3.2: Waalbandijk 35.....	8
Hoofdstuk 4: Beleidskader.....	10
4.1: Gemeentelijk Beleid.....	10
4.2: Provinciaal Beleid.....	11
4.3: Regionaal beleid.....	12
4.4: Rijksbeleid.....	13
Hoofdstuk 5: Uitvoerbaarheid.....	14
5.1: Bodemonderzoek.....	14
5.2: Asbest.....	14
5.3: Luchtkwaliteit.....	15
5.4: Geluid.....	15
5.5: Geur.....	16
5.6: Milieuzonering.....	18
5.7: Externe veiligheid.....	20
5.8: Water.....	22
5.9: Ecologie.....	22
5.10: Verkeer en parkeren.....	27
5.11: Cultuurhistorie.....	27
5.12: Archeologie.....	29
5.13: Economische uitvoerbaarheid.....	29
Hoofdstuk 6: Juridische planbeschrijving.....	30
6.1 Algemeen.....	30
6.2 Juridische planopzet.....	31
6.3: Huidige bestemmingen.....	31
6.4: Toetsing aan de wijzigingsbevoegdheid.....	32
6.4: Nieuwe bestemming en toetsing aan de bouwregels.....	33
Hoofdstuk 7: Procedure.....	34
7.1: Algemeen.....	34
7.2: Zienswijzen.....	34
Bijlagen.....	35

Hoofdstuk 1: Inleiding en initiatief

1.1: Aanleiding

Aan de Weteringstraat 7 te Wamel staat een agrarisch bedrijf dat in het kader van de ruilverkaveling in de jaren vijftig van de vorige eeuw is gerealiseerd. Vanwege veranderingen in agrarische sector zoals schaalvergroting en milieuregelgeving is het niet meer mogelijk ter plaatse een volwaardig agrarisch bedrijf uit te oefenen. De agrarische activiteiten van het bedrijf zijn dan ook een aantal jaren beëindigd. De huidige bebouwing bestaat uit een bedrijfswoning met meerdere bedrijfsgebouwen en bijgebouwen. De meeste bedrijfsgebouwen hebben geen functie meer en raken in verval. Om verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te stimuleren en financieel haalbaar te maken is het planologisch mogelijk om door sloop van een voldoende grote oppervlakte aan bedrijfsgebouwen op locatie of elders een nieuwe woning te realiseren. Daarbij moet aan de Weteringstraat de bestemming "agrarisch – komgebied" omgezet worden naar de bestemming wonen. Bij het wijzigen van deze bestemming zal in totaal 1018 m² aan bedrijfsgebouwen worden gesloopt.

De sloop van dit areaal aan bedrijfsgebouwen wordt benut om een nieuwe woning te realiseren in de kernrandzone van Boven Leeuwen. Ten zuiden van de Waalbandijk 35 te Boven-Leeuwen is het voornemen om deze nieuwe woning te realiseren. Dit perceel staat kadastraal bekend als gemeente Wamel, sectie H nummer 1144 en ligt aan de Molenstraat. De initiatiefnemer is tevens eigenaar van het perceel aan de Waalbandijk 35.

Dit bestemmingsplan is opgesteld om op twee locaties verandering van de bestemming mogelijk te maken. Omdat er een onlosmakelijke relatie tussen beide locaties is en deze beide in het buitengebied van de gemeente West Maas en Waal liggen, is er voor gekozen om beide locaties in één procedure te combineren.

1.2: Locaties

Het huidige agrarische bedrijf is gesitueerd aan de Weteringstraat 7 in het buitengebied van Wamel, wat deel uitmaakt van de gemeente West Maas en Waal. De boerderij is gebouwd op de kruising Weteringstraat en Zijvond tijdens de ruilverkaveling. Op de navolgende afbeelding is de globale ligging van het plangebied aangeduid met een rode markering.

De beoogde locatie voor de nieuwe woning bevindt zich ten noordwesten van Boven-Leeuwen. Op figuur 1.1 is de globale ligging van het plangebied aangeduid met een gele markering.



Figuur 1.1: Ligging van de plangebieden (bron: Google Earth)

1.3: Afbakening

In de toelichting van dit bestemmingsplan worden voor beide locaties het beleid, milieuhygiënische aspecten en het juridisch kader beschreven dat relevant is voor het veranderen van de vigerende bestemmingen.

Bij de Weteringstraat gaat het om het omzetten van een agrarische bestemming naar de bestemming wonen. Voorwaarde voor een dergelijke omzetting is de sloop van alle voormalige bedrijfsgebouwen. De cultuurhistorisch waardevolle voormalige bedrijfswoning met bijbehorende aangebouwde schuur zal echter worden behouden. Daarnaast is van belang dat de nieuwe bestemming niet leidt tot onaanvaardbare gevolgen voor de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven.

Bij de Waalbandijk gaat het om het toevoegen van een extra bouwvlak zodat hier een nieuwe woning gerealiseerd kan worden. Naast stedenbouwkundige en landschappelijke aspecten die van belang zijn bij de inpassing van de nieuwe woning worden voor deze locatie de mogelijke effecten beschreven. Het gaat daarbij onder andere om de gevolgen voor geluid, ecologie, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, cultuurhistorie en archeologie.

1.4: Leeswijzer

Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie voor de plangebieden omschreven. In hoofdstuk 3 wordt de gewenste situatie en intentie van het voornemen beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader waarin het vigerende beleid wordt toegelicht. In hoofdstuk 5 is de uitvoerbaarheid toegelicht waarbij alle gevolgen van het bestemmingsplan worden toegelicht. Hierna volgt hoofdstuk 6 waarin de Juridische planbeschrijving van het bestemmingsplan is beschreven. Hoofdstuk 7 beschrijft de procedure regels.

Hoofdstuk 2: Huidige situatie

2.1: Locatie Weteringstraat 7

De Weteringstraat 7 is een perceel met een cultuurhistorische boerderij, gebouwd tijdens de ruilverkaveling in de jaren 50. Het perceel staat bekend als Gemeente Wamel Sectie M, nummer 631. Dit perceel beslaat een oppervlakte van circa 17.695 m². Op figuur 2.1 is een globale begrenzing van het plangebied aangegeven. Het perceel maakt deel uit van het bestemmingsplan Buitengebied West Maas en Waal en heeft de enkelbestemming agrarisch – komgebied.



Figuur 2.1: Globale begrenzing plangebied met kadastrale gegevens (bron: Google Earth)

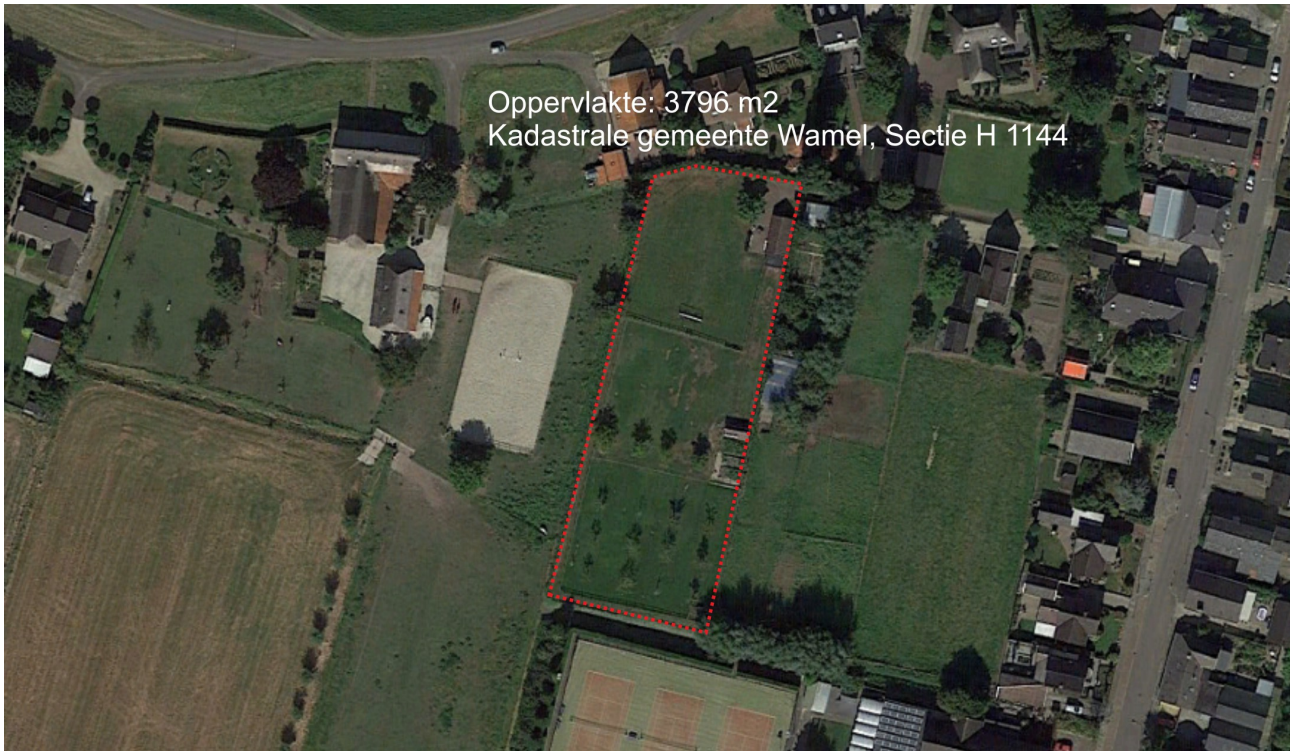
Op de locatie staan verschillende agrarische bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning (zie figuur 2.2). De bedrijfswoning en de aangebouwde schuur zijn aangemerkt als gebouwen met een hoge cultuurhistorische waarde. De boerderij is gebouwd tijdens de ruilverkaveling, maar bevindt zich niet in het cultuurhistorisch ruilverkavelingslint Liesbroekstraat, Hoogbroekstraat en Papesteeg iets ten zuiden van het plangebied. De gronden zijn bestemd voor 'het behoud en de bescherming van de boerderijstraat met wederopbouwboerderijen en bijbehorende verkaveling en inrichting.



Figuur 2.2: De te slopen agrarische bedrijfsgebouwen aan de Weteringstraat 7

2.2: Locatie Waalbandijk 35

De Waalbandijk 35 is een perceel is gelegen aan de Molenstraat, maar is hier niet direct mee verbonden. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Wamel, sectie H nummer 1144 en ligt aan de Molenstraat. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 3800 m². Het perceel maakt deel uit van het bestemmingsplan Buitengebied West Maas en Waal. In de huidige situatie kent het perceel twee enkelbestemmingen, het noordelijke deel van het perceel heeft de bestemming wonen en het zuidelijk deel heeft de bestemming agrarisch – oeverwal. Voor beiden bestemmingen zijn geen bouwvlakken aan het perceel toegekend. Daarnaast kent het perceel twee dubbelbestemmingen, een deel aan de noordzijde van het perceel heeft de dubbelbestemming waterstaat – waterkering, daarnaast heeft het gehele perceel de dubbelbestemming archeologie – verwachtingswaarde middel.



Figuur 2.3: Globale begrenzing plangebied met kadastrale gegevens (bron: Google Maps)

Aan de zuidzijde van het perceel staan diverse fruitbomen. Hier staat een klein bouwwerk wat ter opslag fungeert. Aan de noordzijde is een dierenverblijf gevestigd die de eigenaar gebruikt als stal voor zijn dieren. Alleen rondom het dierenverblijf is een deel verharding aangebracht. Het perceel is deels omheind met een metalen hekwerk. Aan de zuid en west zijden is het perceel begrensd met een watergang. Deze watergangen zijn beiden categorie A-watergangen en vallen onder het beheer van het waterschap.

Hoofdstuk 3: Gewenste situatie

3.1: Weteringstraat 7

Het voornemen is om een deel van de agrarische bestemming te wijzigen in de woonbestemming. Deze wijziging zal plaatsvinden conform het wijzigingsbeleid zoals bedoeld in Artikel 3.8.2 van het bestemmingsplan Buitengebied West Maas en Waal. Eén van de voorwaarden is de sloop van alle agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel. De te slopen bebouwing bedraagt 1018 m². Op figuur 2.2 is een verbeelding te zien van de te slopen bebouwing. In bijlage 1 is dit overzicht nogmaals weergegeven.

Dit totaaloppervlak zorgt ervoor dat er één woning van maximaal 650 m³ gebouwd mag worden. Het college heeft de bevoegdheid om via een binnenplanse toestemming een woning met een inhoud van maximaal 800 m³ toe te staan. De bedrijfswoning en aangebouwde schuur zijn gekenmerkt als cultuurhistorisch waardevol en zullen in stand worden gehouden zoals beschreven is in Artikel 3.8.2 onderdeel d. De verbeelding van deze locatie is opgenomen in bijlage 4.

3.2: Waalbandijk 35

Het voornemen is om een woning en een schuur op dit perceel te plaatsen. Om deze nieuwe woning te realiseren in het buitengebied, wordt gewerkt met het VAB-beleid, waarbij voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt om te compenseren met nieuwbouw. Om één woning te realiseren moet minimaal 1000 m² aan agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Voor dit initiatief wordt 1018 m² aan agrarische bedrijfsgebouwen aan de Weteringstraat in Wamel gesloopt om een woning op het voorgenomen perceel te realiseren.

Aan de noordzijde bevindt zich de beschermingszone van de waterkering zoals vastgesteld door het waterschap. Het is daarom in het belang om de bouwwerken buiten deze zone te realiseren. Daarnaast mogen de beoogde bouwwerken geen belemmering vormen voor de zichtlijn vanaf de dijk op de Sint-Willibrordus kerk. Dit betekent dat de bouwwerken ook niet te ver naar het zuiden gerealiseerd kunnen worden.

Het voornemen is om de woning zo te plaatsen dat het zoveel mogelijk buiten beiden zones valt. Hierbij is het gewenst dat een deel van het gebied de bestemming wonen krijgt. Dit gebied zal deels overlappen met de huidige bestemming wonen. Doordat de nieuwe woning met bijgebouw wat verder naar het zuiden is gesitueerd vanwege de waterkering wordt de grens van de woonbestemming circa 17 meter naar het zuiden verlegd. Hier staat tegenover dat er een circa 10 meter brede strook wordt opgenomen met de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – gebouwen'. De bestaande agrarische zone in het zuiden wordt in stand gehouden om de 'natuurlijke' beplanting binnen het gebied te behouden. De fruitbomen die in de huidige situatie op het perceel staan zullen behouden worden. De fruitbomen staan in het zicht van omwonende en dragen bij aan de uitstraling van de omgeving. Door de agrarische strook in stand te houden kan worden verzekerd dat de beplanting, ook na verkoop van de woning, behouden blijft.

De bouwplannen voor de woning zijn in detail weergegeven in bijlage 5. De woning heeft een maximale bouwhoogte van 8 meter, waarbij 2 bouwlagen worden gerealiseerd. De oppervlakte van de woning zal circa 186 m² bedragen. De kaprichting van de woning zal gericht zijn op de Waalbandijk. De schuur zal aan de zuidzijde van de woning worden geplaatst binnen een afstand van 20 meter van de woning. De schuur krijgt een maximale grootte van 36 m², waarbij de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken uit het bestemmingsplan in acht worden genomen. Het perceel zal worden ontsloten via de Molenstraat waarbij gebruik wordt gemaakt van het recht van overpad.

Hoofdstuk 4: Beleidskader

4.1: Gemeentelijk Beleid

4.1.1: Vigerend bestemmingsplan

Voor de locatie aan de Weteringstraat kan met een wijzigingsbevoegdheid de bestemming Agrarisch omgezet worden in Wonen. Voor de locatie aan de Waalbandijk geldt geen wijzigingsbevoegdheid. Voor dit perceel gedeelte dient een bestemmingsplanherziening te worden opgesteld. Middels deze herziening wordt de gewenste woning planologisch juridisch mogelijk te maken. Omdat er sprake is van een onlosmakelijke relatie (sloop en nieuwbouw) worden beide percelen in deze herziening opgenomen. Bij beide locaties kunnen, buiten het voorgaande, de regels van het vigerende bestemmingsplan ongewijzigd van kracht blijven. Het vigerend bestemmingsplan voor beide locaties is 'Buitengebied West Maas en Waal'. Op afbeeldingen 4.1 en 4.2 zijn de verbeeldingen van het huidige bestemmingsplan weergegeven voor, respectievelijk, de Weteringstraat 7 en de Waalbandijk 35.



Figuur 4.1: Uitsnede vigerend bestemmingsplan voor het plangebied aan de Weteringstraat (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Bij de Weteringstraat zijn de belangrijkste voorwaarden voor wijziging beschreven in artikel 4.8.3:

1. De wijziging kan alleen plaats vinden indien agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt welke minstens vijf jaar rechtmatig in agrarisch gebruik zijn geweest.
2. De functiewijziging mag niet leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende agrarische bedrijven.
3. Nieuwe bebouwing mag alleen worden gerealiseerd mits er een onderbouwd ruimtelijk plan wordt opgesteld.
4. Bebouwing met monumentale of karakteristieke waarde mag volledig worden hergebruikt.
5. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
6. Bij de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen heeft de initiatiefnemer de keuze om een extra woning te bouwen of nieuwe bijbehorende bouwwerken op te richten indien er minimaal 1000 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt.
7. De huidige bestemming 'Agrarisch-Komgebied' van het bouwvlak vervalt.
8. De regels van de bestemming 'Wonen' zijn overeenkomstig van toepassing.

Het perceel aan de Weteringstraat is minimaal vijf jaar legaal in gebruik geweest als agrarisch bedrijf. Ook wordt er minimaal 1000 m² aan voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt waardoor gecompenseerd kan worden met de realisatie van één woning. De schuur welke aan de boerderij vast zit is een boerderij met cultuurhistorische waarde, deze schuur kan conform Artikel 3.8.2 onderdeel d van het bestemmingsplan worden behouden.

4.1.2: Structuurvisie Buitengebied

De structuurvisie bevat een brede visie op de toekomst van de gemeente en vormt het kader van alle ruimtelijke ontwikkelingen. Deze visie is opgesteld met als hoofddoel het realiseren van een leefbaar en economische welvarend en goed functionerend buitengebied. Waarbij de landschappelijke kwaliteiten en karakteristieke identiteit van het rivierengebied wordt behouden. De gemeente biedt medewerking aan particuliere initiatieven die een bijdrage leveren aan de gewenste ontwikkelingsrichting.

Het omzetten van agrarische percelen naar wonen is passend binnen de oeverwallen en sluit aan bij de van oudsher aanwezige functies. Aangezien het gaat om een open landschap is het van belang dat het nieuwe woongebouw qua aard en schaal passend is in de omgeving. Als voorwaarde wordt gesteld dat alle vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt conform het VAB-beleid.

4.1.3: Welstandsnota

Volgens de welstandsnota van 2012 zijn de plangebieden onderdeel van de komgronden in het agrarisch landschap. Het buitengebied behoort tot het Land van Maas en Waal dat is aangewezen als zogenaamd Belvederegebied. Hierbij geldt het uitgangspunt dat de cultuurhistorische identiteit en waarden behouden, benut en waar nodig versterkt dienen te worden.

Zowel de behoefte aan regionale eigenheid als het esthetische aspect van karakteristieke bouwstijlen en landschappen zijn daarbij belangrijke ingrediënten. De bebouwing speelt daarin weliswaar een belangrijke, maar visueel aan de landschappelijke kenmerken ondergeschikte rol. Het agrarisch landschap is echter in zijn geheel aangemerkt als een regulier welstandsgebied met welstandsniveau 3. Criteria zijn weergegeven onder algemeen, plaatsing, massa en vorm, gevelkarakteristiek, detaillering, kleur en materiaal. Bij de ontwikkeling van het bouwplan zal hier rekening mee worden gehouden.

4.2: Provinciaal Beleid

4.2.1: Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Gelderland

In het najaar van 2014 zijn de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Gelderland in werking getreden en in januari 2018 is de Omgevingsverordening geconsolideerd. 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 provincie zet daarbij in op het waarborgen en het verder ontwikkelen van de kwaliteiten van Gelderland waarbij recht wordt gedaan aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek.

De hoofddoelen van de visie zijn:

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

Hierbij is de ambitie van de provincie:

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

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.

De ontwikkeling van dit voornemen zijn niet strijdig met de Omgevingsverordening. Het provinciaal beleid staat uitvoering van het initiatief niet in de weg.

4.3: Regionaal beleid

4.3.1: Beleid Waterschap Rivierenland

In de keur staan de gebods- en verbodsbepalingen beschreven, die van toepassing zijn op de waterstaatswerken die in de legger zijn vastgelegd. Zo is in de legger opgenomen wie verantwoordelijk is voor het onderhoud aan een waterstaatswerk en staat in de keur wat het onderhoud inhoud.

Het perceel aan de Waalbandijk, de beoogde locatie van de nieuwe woning, bevindt zich deels binnen de beschermingszone van de waterkering en direct naast het perceel bevinden zich twee watergangen.

Conform het beleid van Waterschap Rivierenland is het niet toegestaan om nieuwe bouwwerken te realiseren tussen de waterkering en de bouwgrens. Hiervoor is gekozen omdat deze ruimte (ook wel, profiel van vrije ruimte) van groot belang is bij dijkversterking. Het profiel van vrije ruimte (p.v.v.r.) geeft de contouren aan van een eventuele toekomstige dijkversterking. Bij het beoordelen van een watervergunningsaanvraag voor bouwwerken is het belangrijk dat deze bouwwerken buiten het p.v.v.r. zijn gelegen. Voor het voornemen liggen de bouwwerken buiten de bouwgrens, en dus ook buiten het profiel van vrije ruimte. Hierdoor is het conform het beleid toegestaan om een bouwwerk te realiseren.

Langs het perceel bevinden zich twee A-watergangen, deze watergangen kennen een beschermingszone. Deze beschermingszone zijn vooral bedoeld om onderhoud te kunnen uitvoeren aan de watergang, deze wateren toegankelijk te houden voor het uitvoeren van inspecties en ter voorkoming van instabiele oevers.

Om de gedoogplichten evenredig te verdelen tussen de aangrenzende eigenaren, wordt het onderhoud door het waterschap, daar waar mogelijk, beurtelings aan beide zijden van de watergang uitgevoerd. Dit betekent dat in het landelijk gebied in principe aan beide zijden van een watergang een beschermingszone wordt aangewezen om de toegang tot de wateren te kunnen waarborgen en het onderhoud te kunnen uitvoeren. De beschermingszones van de watergangen zullen in de nieuwe situatie in stand gehouden moeten worden.

4.4: Rijksbeleid

Landelijk beleid in dit kader betreft met name de Wet ruimtelijke ordening. De specifieke uitwerking van deze wetgeving is terug te vinden in het provinciale en regionale beleid.

4.4.1: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft waterveiligheid aan de kust en de grote rivieren, bescherming van de Waddenzee, behoud van werelderfgoed, defensietaken, ecologische hoofdstructuur, elektriciteitsvoorziening, uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijksvaarwegen en de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol. In de SVIR worden drie hoofddoelen genoemd om de eerder genoemde aspecten te behalen, deze doelen zijn:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee de SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is "duurzame verstedelijking". Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 onder 2).

Dit plan past binnen de regionale behoefte en maakt gebruik van de bestaande ruimte. Door herstructurering van het gebied wordt slim gebruik gemaakt van de bestaande ruimte.

4.4.2: Algemene Maatregelen van Bestuur

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft waterveiligheid aan de kust en de grote rivieren, bescherming van de Waddenzee, behoud van werelderfgoed, defensietaken, ecologische hoofdstructuur, elektriciteitsvoorziening, uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijksvaarwegen en de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.

Het Barro geeft voor het voornemen geen nationale belangen aan en vormt daarom geen belemmering voor het initiatief.

Hoofdstuk 5: Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden. Daaronder valt het onderzoek naar verschillende ruimtelijke en milieuhygiënische relevante aspecten en de economische uitvoerbaarheid van het plan.

5.1: Bodemonderzoek

Toetsingskader

Voordat het een wijziging in het grondgebruik plaatsvindt, moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Voor beiden locaties zijn bodemonderzoeken opgesteld door NIPA.

Toetsing Weteringstraat

De bodem van het perceel aan de Weteringstraat zal na de sloop van de bedrijfsgebouwen onderzocht worden om vast te stellen of er na de sloopwerkzaamheden vervuilde stoffen in de grond zitten.

Toetsing Waalbandijk

Op 4 Januari 2019 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel aan de Waalbandijk, het onderzoek is gekenmerkt met projectnummer 17066. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 6 van dit document. Uit het onderzoek is gebleken dat de bovengrond licht vervuild is met zware metalen, minerale olie PCB en PAK. De zintuiglijk schone bovengrond is licht verontreinigd met barium. Deze lichte verontreiniging hangen waarschijnlijk deels samen met de aanwezige bijmengingen in de bovengrond. Tevens is bekend dat in kleigronden van nature een verhoogd gehalte is in zware metalen. De aangetroffen licht verhoogde gehalten zijn dermate laag dat er geen aanleiding is voor het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

Voor het grondwater geldt dat ter plekke van de metingen, de zuurgraad een normale waarde heeft voor deze regio. Het grondwater heeft een licht verhoogd gehalte aan barium, dit kan van nature voorkomen en duiden niet aan op een noemenswaardige verontreiniging. De kwaliteit van het grondwater is Er is geen aanleiding voor het uitvoeren van een nader grondwateronderzoek.

Tijdens de uitvoering van het veldwerk zijn bij twee boringen (G106 en G110) asbest verdacht materiaal aangetroffen. Bij één van de metingen voor asbest (G106) overschreed het asbestgehalte de interventiewaarde. Hierdoor is op een later moment het asbestgehalte in de grond nader onderzocht. Tijdens het onderzoek zijn geen asbest verdacht materialen aangetroffen. Dit duidt waarschijnlijk op een zeer beperkte spot waar zich een verhoogd gehalte asbest bevindt. Deze spot is reeds verwijderd door een gecertificeerd bedrijf. Met betrekking tot asbest is er geen sprake van een ernstige bodemverontreiniging en wordt een bodemsanering niet nodig geacht.

5.2: Asbest

Toetsingskader

Naar aanleiding van het aantreffen van asbest verdacht materiaal bij het perceel van de Weteringstraat, is het verplicht om een asbestinventarisatie uit te voeren. Op 24 November 2018 is deze inventarisatie uitgevoerd door Buro Inventas om te onderzoeken of de gebouwen aan de Weteringstraat, in het oog van gevaar voor volksgezondheid, een risico dragen bij sloop of renovatie. De toetsing van asbest voor de Waalbandijk 35 is opgenomen in 5.1 bodemonderzoek van dit rapport.

Toetsing Weteringstraat

Het volledige rapport van de asbestinventarisatie is opgenomen in bijlage 2 van dit document. Binnen het plangebied zijn vier instanties aangetroffen met asbesthoudend materialen. Voor alle gevallen betreft het dakbedekking in de vorm van cementgolfplaten. De platen zitten vastgeschroefd en zijn licht verweerd, in alle gevallen betreft het hechtgebonden asbest. In totaal betreft het 862 m² aan asbesthoudend materiaal. Het percentage amfibool asbest bedraagt minder dan 0,1%. Het percentage chrysotiel bevindt zich tussen de 10 en 15%.

Uit het oogpunt van een mogelijk gevaar voor volksgezondheid is er geen aanleiding om de aangetroffen asbesthoudende materialen direct te laten verwijderen. Deze materialen worden echter verwijderd in het kader van sloop van de bouwkundige eenheid. De constructies hebben de risicoklasse 2 toegekend gekregen wat inhoudt dat de saneringswerkzaamheden uitgevoerd moeten worden door een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf.

5.3: Luchtkwaliteit

Toetsingskader

De Wet luchtkwaliteit (beschreven in de Wet Milieubeheer hoofdstuk5, artikel 5.2) geeft de grenswaarden en richtlijnen weer voor vervuilde stoffen in de buitenlucht die van last zijn tot 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.

Toetsing Weteringstraat

Gezien het feit dat het bij deze locatie alleen gaat om een bestemmingsverandering en de sloop van een aantal agrarische gebouwen, zijn er geen gevolgen voor de luchtkwaliteit. Het initiatief is volgens de wet milieubeheer aan te merken als een klein project dat niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit zal geen belemmering zijn voor het voornemen.

Toetsing Waalbandijk

Conform de Regeling NIBM valt dit initiatief binnen de grenswaarde van woningbouwlocaties. Hierbij wordt gekeken naar de toename in woningen. Wanneer dit aantal minder is dan 1500 woningen voor één ontsluitingsweg valt het binnen de grenswaarde en betekent dit dat het project niet in betekende mate zal bijdragen aan de luchtverontreiniging. In de huidige situatie is volgens de monitoringstool van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) geen sprake van luchtverontreiniging en heeft de luchtkwaliteit geen negatieve invloed op een goed woon- en leefklimaat. Het aspect luchtkwaliteit zal geen belemmering zijn voor het voornemen.

5.4: Geluid

Toetsingskader

De Wet geluidhinder stelt dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bebouwing niet meer dan 48 dB mag bedragen. Wanneer een wijziging van een bestemming geluidsgevoelige bebouwing toestaat, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen op een bepaalde afstand van die woningen of andere geluidsgevoelige bebouwing.

Toetsing Weteringstraat

De huidige woonsituatie blijft ongewijzigd, dit betekent dat de geluidsbelasting op de voorgevel van de woning onveranderd blijft. Het perceel waar de woning op staat ligt op de kruising tussen de Weteringstraat en Zijvond. De afstand van de woning tot de Weteringstraat bedraagt circa 17 meter en tot de Zijvond circa 29 meter. Beide wegen hebben een maximum snelheid van 60 km/uur met een verkeersintensiteit die lager is dan 1000 motorvoertuigen per etmaal. Dit komt doordat deze wegen vrijwel alleen worden gebruikt door direct aanwonenden en landbouwverkeer. Interlokaal verkeer tussen de dorpen maakt vooral gebruik van de circa 810

meter oostelijker gelegen Nieuweweg. Andere verkeersintensieve wegen liggen op meer dan 2 km van het plangebied en vormen geen bedreiging op het gebied van geluid.

Als bij een bestemmingswijziging een agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar een (burger)woning hoeft er geen (nieuwe) hogere grenswaarde te worden vastgesteld. Op grond van artikel 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg, waar geen wijzigingen optreden, op bestaande woningen niet getoetst te worden. Hierdoor valt volgens de site van het Kenniscentrum Infomil ook het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Vanwege de aard van de bestemmingswijziging, de lage onveranderde intensiteiten en het gelijk blijven van de afstand tot de wegen is een toetsing en een geluidsonderzoek niet noodzakelijk.

Toetsing Waalbandijk

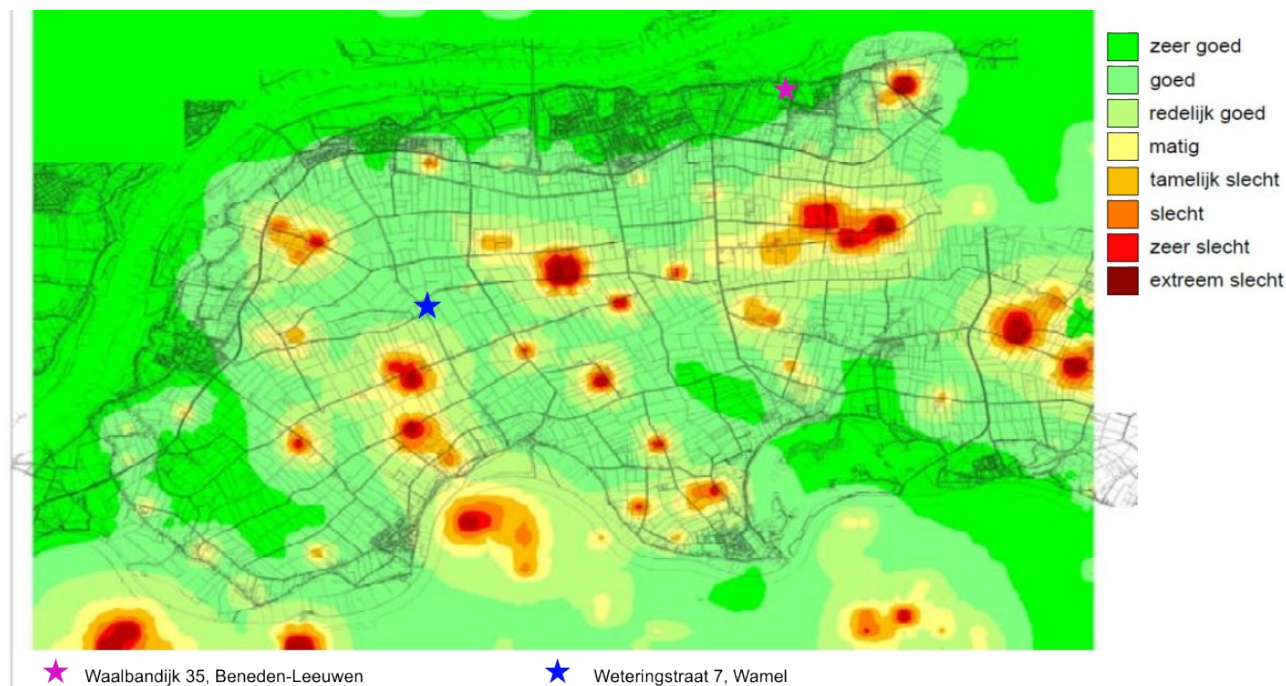
Het voornemen is om een woning te realiseren. Een woning is gecategoriseerd als geluidsgevoelig object, hierdoor is een geluidsonderzoek noodzakelijk om te bepalen of de geluidsbelasting op de gevel binnen de drempelwaarden blijft. De Waalbandijk en Molenstraat zijn beiden 30 km/u zones hierbij blijven de verkeersbeweging gering. Hierdoor is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

Echter is voor het testen van een goed woon- en leefklimaat een akoestisch onderzoek nodig. De nieuwe woning wordt gebouwd op een perceel welke niet direct aan de straat is gelegen. Er van uitgaande dat de andere woningen, rondom het perceel, aan de Waalbandijk en Molenstraat geen geluidhinder ervaren kan er van worden uitgegaan dat de te realiseren woning achter de bestaande woningen ook geen geluidshinder zal ervaren. Zoals wordt beschreven in 5.6 geeft de tennisvereniging ten zuiden van het perceel ook geen geluidhinder. Hierdoor zal het aspect geluid geen negatieve invloed hebben op het woon- en leefklimaat. Naar aanleiding van de aanvraag voor een omgevingsvergunning zal een akoestisch onderzoek wel uitgevoerd moeten worden. Het aspect geluid zal geen belemmering zijn voor het voornemen.

5.5: Geur

Toetsingskader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en het Activiteitenbesluit milieubeheer vormen het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede soort gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten (ook wel bekend onder de term 'vaste afstandsdieren'). De Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) bepaalt in bijlage 1 voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd. Als het (beoogde) veehouderijbedrijf niet in deze regeling wordt genoemd betreft het vaste afstandsdieren. Het toetsingskader voor niet-vergunningplichtige bedrijven is sinds 10-01-2013 het Activiteitenbesluit milieubeheer. De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties mogelijk maken wordt getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat.



Figuur 5.1 Kaart geurbelasting gemeente West Maas en Waal (bron: PlanMER bestemmingsplan buitengebied)

Toetsing Weteringstraat

De gemeente heeft in de geurverordening (vastgesteld op 1 juli 2010) normen voor de geurbelasting op de woningen in de verschillende deelgebieden gedifferentieerd. De mogelijke geurbelasting van woningen en andere geurgevoelige objecten mag in het komgebied groter zijn dan elders in de gemeente. De reden is dat het ruimtelijke beleid voor het komgebied erop gericht is om de productieomstandigheden voor agrariërs zo gunstig mogelijk te maken. Een tweede reden is dat in het komgebied relatief minder geurgevoelige objecten voorkomen dan elders in het plangebied.

Voorgrondbeslating weteringstraat

Volgens de geurverordening van de gemeente West Maas en Waal is het plangebied gelegen in gebied F 'komgebied'. Hier geldt een maximale geurbelasting van 14 OU/m³. Circa 460 meter ten oosten van het plangebied is een melkveehouderij gelegen met een beperkte geuremissie heeft (zie figuur 5.1). In artikel 3 lid 2 van Wgv wordt voor een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij een afstand genoemd van minimaal 50 meter. Met een afstand van 460 meter wordt ruim aan deze norm voldaan en is er nog voldoende ruimte voor het bedrijf om de bedrijfsactiviteiten uit te kunnen breiden na het wijzigen van de functie.

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich langs de Papesteeg een cluster veehouderijen die samen een behoorlijke geuremissie leveren. De dichtstbijzijnde veehouderij bevindt zich op circa 900 meter van de woning. Hiermee wordt wederom de minimale afstand van 50 meter ruim behaald. Op de kaart uit de Mer (figuur 5.1) is goed te zien dat de huidige geurbelasting van deze bedrijven op het plangebied ruim onder de norm van 14 OU/m³ ligt. Ondanks de functiewijziging van de woning kunnen deze bedrijven zonder problemen uitbreiden.

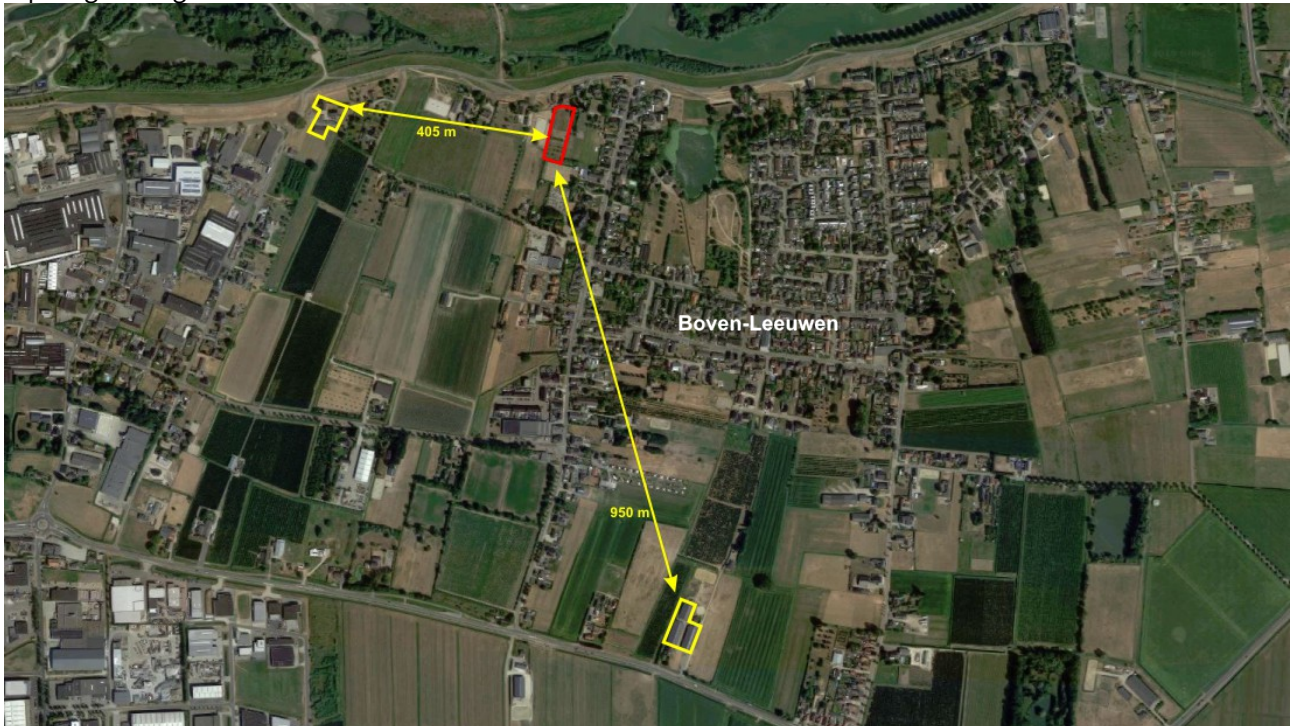
Achtergrondbelasting

Omdat het voornemen alleen bestaat uit de functiewijziging van de bestaande woning is onderzoek naar de woon- en leefklimaat niet noodzakelijk.

Toetsing Waalbandijk

Volgens de geurverordening van de gemeente West Maas en Waal is het plangebied gelegen in gebied B 'Dorpsranden is het overgangsgebied binnen – buiten de bebouwde kom en gouden ham gebied'. Hier geldt een maximale geurbelasting van 4,5 OU/m³. Binnen een straal van 1 km zijn twee veehouderijen aanwezig. De eerste is gelegen aan de Waalbandijk 47 en ligt op circa 405 meter van de nieuwe woningbouwlocatie. Het betreft een kleinschalige veehouderij aan de dijk die al belemmert wordt door de omliggende woningen in de

directe omgeving. Verder ligt de veehouderij direct aan een Natura2000-gebied. De tweede veehouderij bevindt zich circa 950 meter van het plangebied. Het voornemen vormt ook geen belemmering voor deze verder gelegen veehouderij, omdat de westelijke helft van de bebouwde kom van Boven-Leeuwen tussen beide veehouderijbedrijven gelegen is. Verder is op de kaart met huidige geurbelasting (zie figuur 5.1) te zien dat de huidige situatie voldoet aan de gestelde normen. Het feit dat tussen beide veehouderijen en de locatie van de nieuwe woning dusdanig veel andere woningen zijn gesitueerd kan worden geconcludeerd dat de beoogde nieuwe woning geen invloed heeft op het functioneren van de veehouderijen. Daarnaast is het ook niet zo dat ter plaatse van de beoogde nieuwe woning sprake is van een te hoge geurbelasting. Het voornemen op het aspect geur uitgevoerd worden.



Figuur 5.2 Veehouderijen t.o.v. Beoogde nieuwe woning Waalbandijk 35 (bron: PlanMER bestemmingsplan buitengebied)

5.6: Milieuzonering

Toetsingskader

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Milieuhindergevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Toetsing Weteringstraat

De enige bedrijvigheid in de omgeving is van een melkveehouderij (Weteringstraat 5), een zorgboerderij met paardenfokkerij (Zijvond 4), een aannemersbedrijf (Zijvond 8) en een loon- en transportbedrijf (Zijvond 5). Hiervoor gelden minimale richtafstanden van respectievelijk 200, 50, 50 en 50 meter. De ontwikkeling voldoet aan de richtafstanden uit de bedrijven en milieuzonering, in paragraaf 3.4 en 3.5 is nader onderbouwd dat een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden met betrekking tot geurbelasting en geluidshinder. Geconcludeerd wordt dat het initiatief uitvoerbaar is met betrekking tot het aspect milieuzonering.



Figuur 5.2 Aanwezige bedrijven in de omgeving van de Weteringstraat

Toetsing Waalbandijk

In de nabije omgeving is één bedrijf welke mogelijk milieuhinder kan veroorzaken op het plangebied. Het gaat hierbij om tennisvereniging Bolete, waarvan de tennisbanen aan de zuidkant van het perceel 1144 grenzen. Een tennisbaan welke verlichting gebruikt, wat in dit geval van toepassing is, valt onder de categorie 3.1 van de handreiking bedrijven en milieuzonering. Dit betekent dat de afstand tussen de tennisbanen en de woning minimaal 50 meter moet zijn. De betreffende milieubelasting bij de tennisbaan is geluid. De woning zal op circa 70 meter afstand van de tennisbaan worden gerealiseerd, waardoor het buiten de milieubelastende zone komt. Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering zal zijn voor het voornemen.

5.7: Externe veiligheid

Toetsingskader

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.

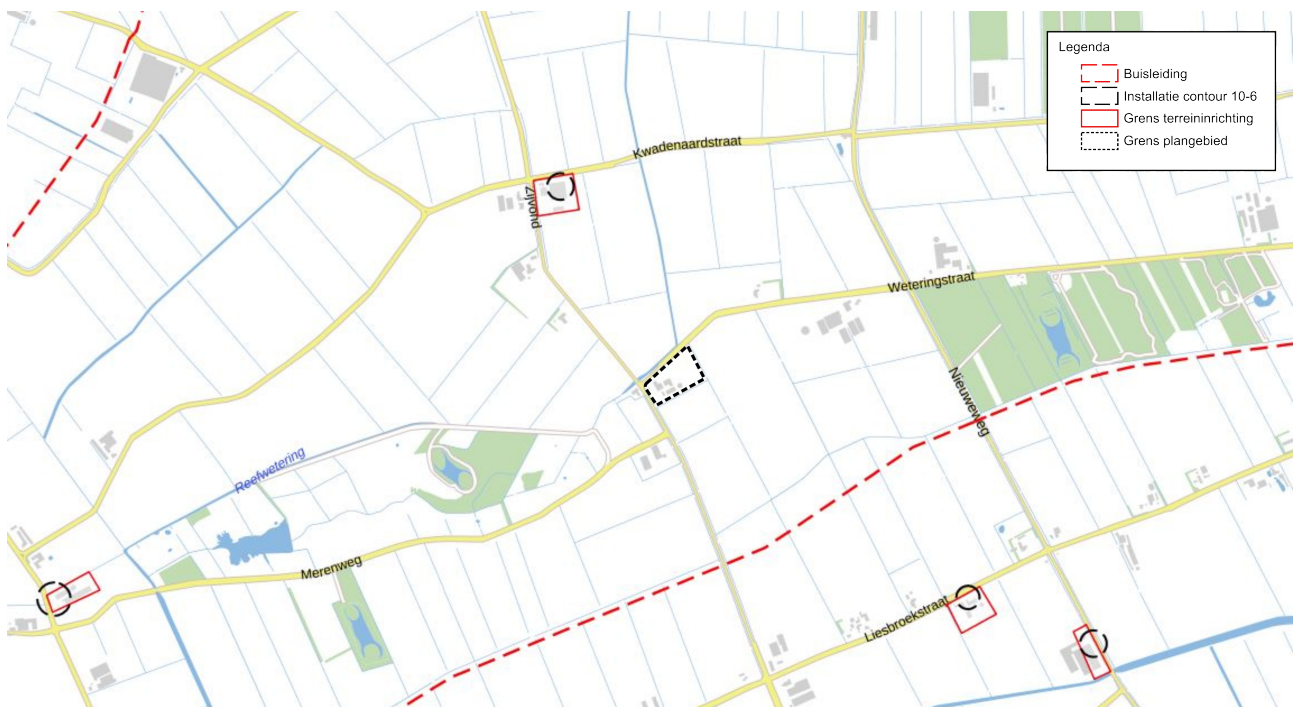
Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn 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.

Toetsing Weteringstraat

Het plan voorziet zelf niet in de oprichting van een Bevi-inrichting of een andere stationaire risicobron. Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt verder dat het plangebied niet ligt binnen:

- het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Bevi;
- de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- het invloedsgebied van een relevante buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen;
- het invloedsgebied van een relevante transportweg of een basisnetroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, de weg en het water.

Het aspect externe veiligheid is dus voor dit plangebied niet relevant.



Figuur 5.3 Risicokaart omgeving Weteringstraat zwarte stippellijn rondom het plangebied

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 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 Betuweroute en de Waal. Het plangebied ligt namelijk binnen het invloedsgebied van deze transportroutes, waarbij personen kunnen overlijden als rechtstreeks gevolg van een zwaar ongeval met toxische stoffen. Het plangebied ligt echter ruim 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 transportroutes
- 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 4 maart 2019 aangegeven dat in dit geval sprake is van een standaardsituatie, waarvoor onderstaande verantwoordingstekst kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) "bijzonder kwetsbare object", bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

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

De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

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

Buisleidingen

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

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is alleen voor de locatie Waalbandijk achter 35 te Boven-Leeuwen relevant en alleen vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute en over de Waal. Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er in het plangebied voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid bij een zwaar ongeval op deze transportroutes. Dit betekent dat geen nadere eisen aan het plan gesteld hoeven te worden in het kader van het aspect externe veiligheid."

5.8: Water

Toetsingskader

Water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn de Watertoets, Waterwet en het Nationaal Waterplan. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water.

Het beleid van Waterschap Rivierenland is vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2016-2021 Koers houden, kansen benutten. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele riviereengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de taken en belangen van het waterschap. De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium.

Toetsing Weteringstraat

Uit het advies van het Waterschap van 23-6-2016 blijkt dat vanwege de ligging en de kleinschalige aard van het initiatief sprake is van een ruimtelijk plan dat een geringe invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. Een uitgebreide toets aan het Waterbeleid en de Waterwet is dan ook niet nodig. Dit plan betreft uitsluitend de sloop van meerdere schuren en de wijziging van de functie op een deel van het perceel. Hierdoor neemt de hoeveelheid verharding af en blijft de manier van waterafvoer onveranderd. Ook de functieverandering heeft geen effecten op de waterhuishouding binnen en rondom het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen belemmering zal zijn voor het initiatief.

Toetsing Waalbandijk

Het voornemen is om het woongebouw te realiseren buiten de beschermingszone van de waterkering en buiten de beschermingszone van de A-watergangen, hierdoor brengt het geen negatieve gevolgen met zich mee voor de waterkering en watergangen. Er wordt circa 250 m² aan verharding gerealiseerd, dit is onder de grenswaarde van 1500 m² voor landelijk gebied en zorgt daarbij niet voor overbelasting voor de waterhuishouding. Gezien de locatie nabij de bebouwde kom is ook gekeken naar de grenswaarde voor stedelijk gebied, hiervoor geldt een maximale toevoeging van 500 m² verharding, deze grenswaarde wordt niet overschreden. Uit het advies van het Waterschap naar aanleiding van de digitale toetsing via www.dewatertoets.nl blijkt dat er geen uitgebreide toetsing hoeft plaats te vinden. Het aspect water zal geen belemmering zijn voor het initiatief.

5.9: Ecologie

Toetsingskader

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Per 1 januari 2017 zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora en faunawet en de Boswet opgegaan in de nieuwe Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en de bosopstanden in Nederland. Voor beiden plangebieden is een quickscan flora en fauna opgesteld waarin beschermde dier- en plantsoorten zijn opgenomen. Soorten zijn genoteerd aan de hand van zicht- en

geluidswaarnemingen. Het plangebied is onderzocht op sporen (wissels, haren, graafsporen, uitwerpselen etc.) om de aanwezigheid niet direct-waargenomen soorten te kunnen vaststellen.

Gebiedsbescherming

In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Soortenbescherming

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Toetsing Weteringstraat

Het plangebied ligt niet in een gebied met een beschermde status in het kader van de Wet natuurbescherming. De locatie ligt ook niet in het Gelders Natuurnetwerk of de Groene Ontwikkelingszone. Het plangebied is momenteel deels in gebruik als agrarisch bedrijf en weide.



Figuur 5.4 Uitsnede provinciale atlas kernkwaliteiten GNN en GO rondom de Weteringstraat

Tijdens de veldbezoeken zijn geen in het kader van de Wet natuurbescherming beschermde plantensoorten aangetroffen. De aanwezigheid van bebouwing en verharding maken het plangebied nagenoeg tot een ongeschikte groeiplaats voor bijzondere planten.

In en om het plangebied zijn tijdens de veldbezoeken diverse algemene vogelsoorten waargenomen. Het groen aan de randen van het plangebied bieden mogelijkheden voor nestlocaties. Dit groen wordt behouden en vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. In de bebouwing zijn geen nesten waargenomen, en door de openheid van de schuren is het voor jaarrond beschermde soorten niet geschikt om zich hier te vestigen. Wel zijn er aanwijzingen gevonden dat de houtduif er mogelijk heeft gebroed. De houtduif is een jaarrond beschermde vogel, maar de nestplaats van een houtduif is niet jaarrond beschermd, waardoor de werkzaamheden buiten de broedperiode (Maart – Oktober) uitgevoerd kunnen worden wat betreft de broedvogels. Tijdens de veldbezoeken zijn geen nesten of aanwijzingen aangetroffen van vogelsoorten met een jaarrond beschermde nestlocatie.

De beschikbare verspreidingsgegevens geven aan in de ruime omgeving van het plangebied ook de strikt beschermde bever en das voorkomen. Er zijn tijdens het veldbezoek ook geen aanwijzingen, zoals nestlocaties, slaapplekken, wissels of andere sporen van gebruik aangetroffen. De aanwezigheid van deze en andere strikt beschermde soorten kan echter worden uitgesloten vanwege het ontbreken van geschikt habitat.

Steenuil

Aan de hand van de verspreidingsgegevens is de steenuil de enige van bovengenoemde soorten die potentieel verstoring zou kunnen ondervinden door de sloop van de bebouwing. Echter zijn ondertussen de daken verwijderd in het kader van asbestsanering waardoor de schuren nutteloos zijn geworden als potentiële broedplaats voor de steenuil. Mogelijk is dat het plangebied gebruikt wordt als foerageergebied. Echter is er op het terrein vrijwel geen groen aanwezig, behalve aan de randen van het erf. Het huidige groen blijft grotendeels onveranderd en er zal in de toekomst met de aanleg van een tuin meer afwisselend groen komen waardoor er geen functioneel leefgebied verdwijnt op de lange termijn. Door de kleinschaligheid van het project kan uitgesloten worden dat de steenuilen in de omgeving verstoord worden door de sloop van de huidige overgebleven schuren, mits de werkzaamheden worden uitgevoerd tussen zonsopgang en zonsondergang.

Tevens is het plangebied beoordeeld op de geschiktheid als vleermuishabitat. Door de openheid van de schuren en het ontbreken van spouwmuren is het plangebied zeer onaantrekkelijk voor vleermuizen. Omdat doorgaande lijnelementen in het plangebied ontbreken wordt ook de aanwezigheid van vliegroutes uitgesloten.

Beschermde, amfibieën of vissen zijn tijdens de veldbezoeken niet waargenomen. Ter plaatse van het plangebied komen licht beschermde soorten voor zoals gewone pad, bruine kikker, bastaardkikker en kleine watersalamander. Voor deze algemene licht beschermde soorten geldt een vrijstelling in het kader van ruimtelijke ontwikkeling. Van de mogelijk voorkomende soorten is voor de poelkikker, kamsalamander en rugstreeppad geen vrijstelling verleend. Binnen het plangebied zijn geen watervoerende sloten of vijvers aanwezig. Gezien de habitateisen van de soorten wordt het voorkomen van de poelkikker kamsalamander en rugstreeppad uitgesloten.

Voor alle overige soorten geldt dat het plangebied niet van belang is als leefgebied. Er komen geen bijzondere habitats voor die voor libellen, vlinders, kreeftachtigen of voor weekdieren van betekenis zijn. Er zijn geen aanwijzingen dat er hier duurzame populaties van ecologische waardevolle soorten voorkomen.

In het kader van de functiewijziging zullen geen ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden. Hierdoor zijn geen negatieve effecten te verwachten op de instandhoudingsdoelstellingen vanuit de Wet natuurbescherming of ander ecologisch beleid. Wel geldt altijd een algemene zorgplicht, dit betekent dat menselijk handelen geen nadelige gevolgen voor beschermde flora en fauna mag hebben.

Toetsing Waalbandijk

Het plangebied ligt buiten het Gelders natuurnetwerk (GNN), welke gelegen is achter de Waalbandijk. Op afbeelding 5.4 is de ligging van het plangebied ten opzichte van het GNN te zien. Het voornemen heeft door zijn locatie, aard en omvang geen negatieve invloed op de wezenlijke kenmerken en waarden van het GNN. Vanuit het provinciale natuurbeleid is er daarom geen bezwaar tegen de voorgenomen ingreep.

Tijdens de veldbezoeken zijn geen in het kader van de Wet natuurbescherming beschermde plantensoorten aangetroffen. De inrichting en het gevoerde beheer (maaien en begrazen) maken het plangebied nagenoeg tot een ongeschikte groeiplaats voor bijzondere planten.

In en om het plangebied zijn tijdens de veldbezoeken diverse algemene vogelsoorten (onder andere kauw, huismus, koolmees en houtduif) waargenomen. Het plangebied biedt in de vorm van een aantal bomen en een haag aan de noord- en oostzijde van het perceel beperkte mogelijkheden als broedlocatie voor deze algemene vogelsoorten. Deze worden echter behouden en vormen geen belemmering voor de ontwikkeling. Er zijn tijdens de veldbezoeken geen nesten of aanwijzingen aangetroffen van vogelsoorten met een jaar rond beschermde nestlocatie. Gezien de locatie, de eisen van de betreffende soorten en het gebruik van plangebied worden deze ook niet verwacht.

Steenuil

Van alle bovengenoemde beschermde soorten is de steenuil actief in de directe omgeving van het plangebied om te foerageren en bekend is dat er meerdere broedlocaties zijn in en rondom Boven-Leeuwen. Er worden in het plan geen gebouwen gesloopt, waarmee uitgesloten kan worden dat er eventuele nestlocaties verstoord worden. Ook heeft het voornemen door de kleinschaligheid geen negatief effect op essentieel foerageergebied van de steenuil. Dit komt doordat steenuilen een territorium bezetten variërend van 5 tot 30 hectare en omdat het hier gaat om een projectgebied met een oppervlakte van circa 3800 m², waarvan meer dan helft behouden blijft. Dus hieruit van op te maken dat het voorkomen van de steenuil rondom het plangebied geen belemmering vormt voor het uitvoeren van het voorgenomen plan.



Figuur 5.5 Uitsnede provinciale atlas kernkwaliteiten GNN en GO rondom de Waalbandijk

In het plangebied zijn tijdens de veldbezoeken geen zoogdiersoorten waargenomen. Naar verwachting zullen enkel algemeen beschermde zoogdiersoorten in het plangebied kunnen verblijven. Mogelijk komen algemeen beschermde zoogdiersoorten in en rondom het plangebied voor. Voor deze soorten geldt een vrijstelling in het kader van ruimtelijke ontwikkeling. De beschikbare verspreidingsgegevens geven aan in de ruime omgeving van het plangebied ook de strikt beschermde bever, bunzing, steenmarter, waterspitsmuis en wezel voorkomen. De aanwezigheid van de bever en waterspitsmuis kan echter uitgesloten vanwege het ontbreken van geschikt habitat. Het gebruik van het plangebied door de bunzing, steenmarter of wezel kan niet uitgesloten worden. Echter kan geconcludeerd worden dat door de kleinschaligheid er geen essentieel leefgebied verdwijnt voor deze soorten. Ook zijn ze beide voornamelijk 's nachts actief waardoor de werkzaamheden overdag zonder problemen uitgevoerd kunnen worden wat betreft de bunzing, steenmarter en wezel.

Gezien de habitateisen is het uitgesloten dat vleermuizen de locatie gebruiken als verblijfplaats. Het open terrein is mogelijk geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. Er zijn tijdens het veldbezoek geen aanwijzingen gevonden dat er zich in het plangebied vleermuizen bevinden.

Beschermde, amfibieën of vissen zijn tijdens de veldbezoeken niet waargenomen. Ter plaatse van het plangebied komen licht beschermde soorten voor zoals gewone pad, bruine kikker, bastaardkikker en kleine watersalamander. Voor deze algemene licht beschermde soorten geldt een vrijstelling in het kader van ruimtelijke ontwikkeling. Van de mogelijk voorkomende soorten is voor de poelkikker, kamsalamander en rugstreeppad geen vrijstelling verleend. Binnen het plangebied zijn geen watervoerende sloten of vijvers aanwezig. Gezien de habitateisen van de soorten wordt het voorkomen van de poelkikker kamsalamander en rugstreeppad uitgesloten.

Voor alle overige soorten geldt dat het plangebied niet van belang is als leefgebied. Er komen geen bijzondere habitats voor die voor libellen, vlinders, kreeftachtigen of voor weekdieren van betekenis zijn. Er zijn geen aanwijzingen dat er hier duurzame populaties van ecologische waardevolle soorten voorkomen.

Stikstof beleid Stikstofdepositie Natura 2000-gebieden

Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) uitspraak gedaan in enkele beroepszaken tegen Natura 2000-vergunningen die zijn gebaseerd op het Programma Aanpak Stikstof (PAS) 2015-2021. De Afdeling is tot het oordeel gekomen dat het PAS niet verenigbaar is met artikel 6 van de Habitatrichtlijn. Dit betekent dat het stelsel van niet meldingsplichtige, meldingsplichtige en vergunningplichtige activiteiten zoals dit bestond onder het PAS niet in stand is gebleven.

Een tweede gevolg van de uitspraak van 29 mei 2019 was een manco in het voorgeschreven rekenprogramma Aeries. Het rekenprogramma is daarop enkele maanden niet bruikbaar geweest. In Oktober 2019 is het aangepaste rekenprogramma Aeries beschikbaar gekomen. In de navolgende paragrafen worden de berekeningsresultaten gepresenteerd. Binnen de Aeries-methode wordt onderscheid gemaakt tussen situaties voor onbepaalde tijd (gebruiksfasen) en situaties voor bepaald tijd met een maximum van 5 jaar (realisatiefase). Een van de wijzigingen van dit moment is dat binnen Aeries-calculator geen tijdelijke situaties meer kunnen worden ingevoerd. Het berekenen van de realisatiefase is dus in feite momenteel niet mogelijk. Om dit te ondervangen is een berekening gemaakt waarbij de realisatiefase als reguliere afzonderlijke bron is ingevoerd.

Emissiebronnen:

Op de nieuwe locatie aan de Waalbandijk zal een vrijstaande woning worden gerealiseerd. De woning zal zonder gasaansluiting, maar met warmtepompen en zonnecellen worden gerealiseerd en volgens de laatste stand der techniek gebouwd. Het doel is om een "nul op de meter" woning te bouwen die dan ook voorzien is van een hoogwaardig isolatie pakket. De nieuwe woning zal geen NOX en/of NH3 uitstoten. Om de tijdelijke effecten te simuleren zijn als reguliere bron 2 middelzware voertuigen (euro 6) en 15 voertuigen (euro 5) per etmaal als extra verkeer ingevoerd. In de praktijk zal dit circa 70 % lager zijn en is het voorstelbaar dat steeds meer voertuigen uitsluitend elektrisch aangedreven gaan worden.

Bij de Weteringstraat is als reguliere bron een plan met twee vrijstaande als extra woningen ingevoerd. Dit is in feite flinke overdrijving van de huidige situatie omdat op deze locatie alleen gesloopt zal worden en planologisch geen agrarische activiteiten meer mogelijk zijn.

Resultaten

Uit beide doorrekeningen met de recentste Aeries-calculator blijkt dat er geen rekenresultaten zijn die hogere deposities opleveren dan 0,00 mol/ha/jaar. Extern salderen is niet nodig. Beide initiatieven veroorzaken geen netto toename van stikstofdepositie op de voor stikstofgevoelige habitattypen binnen Natura 2000 gebieden. De conclusie luidt dan ook dat de ontwikkeling van beide locaties doorgang kan vinden.

5.10: Verkeer en parkeren

Toetsingskader

Voor het behoud van een goede ruimtelijke kwaliteit moet het verkeer goed ontsloten zijn en moeten er genoeg parkeerplaatsen zijn. Er mag geen hinder ontstaan voor het overige verkeer en omwonenden.

Toetsing Weteringstraat

Door het plan treden geen veranderingen op in de verkeersintensiteit en de wijze van ontsluiting. Het perceel blijft ontsloten via huidige oprit aan de Weteringstraat. Op eigen terrein is meer dan genoeg ruimte om het parkeren voor bewoners en bezoekers om te parkeren. Het aspect verkeer en parkeren zal geen belemmering zijn voor het voornemen.

Toetsing Waalbandijk

Het plangebied zal via de Molenstraat worden ontsloten, hierbij wordt gebruik gemaakt van het recht van overpad om bij de locatie te komen. De stijging in verkeersintensiteit zal minimaal blijven, hierbij wordt zowel het bestemmingsverkeer als bezoekersverkeer gerekend. Er zullen parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein. Voor het aantal parkeerplaatsen wordt aan de parkeernorm gehouden zoals vastgesteld in de Nota Parkeren van gemeente West Maas en Waal uit 2013. De parkeernorm voor woningen is 1.9 (afgerond 2 parkeerplaatsen), bij deze norm is het bezoekersaandeel van 0.3 al verrekend. Het aspect verkeer en parkeren zal geen belemmering zijn voor het voornemen.

5.11: Cultuurhistorie

Toetsingskader

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Het in standhouden en behouden van het cultuurhistorisch erfgoed draagt bij aan de versterking van de identiteit en herkenbaarheid van het betreffende gebied.

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Toetsing Weteringstraat

Deze boerderij is gebouwd als onderdeel van een van de eerste na-oorlogse ruilverkavelingen in Nederland (figuur 5.5) Maas en Waal west. Het plangebied valt samen met de Liesbroekstraat en de Hoogbroekstraat in een zone met de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden'. Het plangebied heeft deze aanduiding gekregen doordat de boerderij heeft meegedaan aan de ruilverkaveling in de jaren 50. De gronden zijn bestemd voor 'het behoud en de bescherming van de boerderijstraat met wederopbouwboerderijen en bijbehorende verkaveling en inrichting. De aanwezige cultuurhistorische waarden blijven na de functieverandering behouden. De bedrijfswoning maakt echter geen deel uit van het lint aan bestaande wederopbouwboerderijen. Dit bebouwingslint is op figuur 5.5 te zien ten zuiden van het plangebied.



Figuur 5.6 Ruilverkaveling Maas en Waal-west met plangebied weergegeven (blauwe ster)

Komgronden

Het Land van Maas en Waal kent verschillende landschapstypen die in het verleden zijn ontstaan door invloed van de rivieren en landgebruik. De Weteringstraat ligt in de komgronden. Deze komgronden zijn pas na de ruilverkaveling in de jaren vijftig goed ontwaterd. Daarnaast was er door sterkere dijken en een beter waterbeheer minder angst voor overstromingen. Hierdoor kon er gebouwd worden op de vruchtbare delen van de komgronden en werden de meeste boerderij die nog gevestigd waren in en rondom de dorpen verplaatst naar het buitengebied. De meeste boerderijen werden gebouwd langs de nieuwe wegen Hoogbroekstraat, Liesbroekstraat en Papesteeg. Een aantal van de wederopbouwboerderijen werd verplaatst naar bestaande locaties waar ruimte was voor landbouw. Zo ook de boerderij aan de Weteringstraat 7, die gesitueerd is langs de wetering, een belangrijke watergang voor de ontwatering van het gebied. Het maakt geen onderdeel uit van het voorgenoemde lint, dat in tegenstelling tot de Weteringstraat, wel een cultuurhistorische waarde heeft. De kavels zijn regelmatig en wegen en waterlopen, zoals weteringen en sloten, zijn recht. De zware kleigronden zijn vaak in gebruik als grasland. De beplanting bestaat voornamelijk uit populierenbosjes en grienden. Verder is er alleen weg- en erfbeplanting. Voor de wederopbouwperiode waren er weinig fruitbomen, maar bij boerderijen uit de jaren vijftig zijn vaak tuinen en kleine boomgaarden aangelegd. Vaak worden ook een knip- en scheerheg van veldesdoorn of haagbeuk gebruikt. Het nieuwe landschapsplan zal hierop aansluiten en is opgenomen in de bijlagen.

Toetsing Waalbandijk

Nabij de beoogde locatie bevindt zich de Sint-Willibrorduskerk. Deze kerk is aangemerkt als rijksmonument. Het uitgangspunt vanuit Welstand is om het zicht vanaf de dijk tot de kerk niet te belemmeren. Verder heeft de realisatie van de woning geen effect op de cultuurhistorische waarde van de Sint-Willibrorduskerk.

5.12: Archeologie

Toetsingskader

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als waardevol beschouwd. De Erfgoedwet legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed voor een belangrijk deel bij de gemeente. De taken in het kader van de Erfgoedwet behelzen o.a. het integreren van archeologie in de besluiten op het gebied van de Ruimtelijke Ordening (zoals omgevingsvergunning) en de koppeling tussen bestemmingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen. De Erfgoedwet verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan of bij een omgevingsvergunning rekening te houden met in de bodem aanwezig of te verwachten archeologische waarden.

Toetsing Weteringstraat

De gemeente West Maas en Waal heeft een bestemmingsplan Archeologie. Voor het plangebied is vastgesteld dat het archeologisch niet van waarde is. Dit betekent dat het initiatief uitvoerbaar is voor het aspect cultuurhistorie en archeologie.

Toetsing Waalbandijk

Het gebied heeft de bestemming Archeologie – verwachtingswaarde middel. Voor het realiseren van een bouwwerk van 2000 m2 of groter en een bodemingreep van dieper dan 0.3 meter moet een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd om te bepalen of er geen waardevolle archeologische vondsten in de grond zitten. Het voornemen realiseert twee bouwwerken met tezamen een oppervlakte van circa 250 m2, hiermee zit het ruim onder de grenswaarde van 2000 m2. Hierdoor is het niet noodzakelijk om een onderzoek te doen naar de archeologische verwachtingswaarde van het perceel. Het aspect archeologie zal geen belemmering zijn voor het voornemen.

5.13: Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt door de initiatiefnemer ontwikkeld. Alle kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Er zal door de gemeente geen financieel risico worden gelopen. De gemeente West Maas en Waal is niet betrokken bij de exploitatie of investeringen van het project.

Hoofdstuk 6: Juridische planbeschrijving

6.1 Algemeen

Dit hoofdstuk geeft een toelichting op het juridisch bindende gedeelte van voorliggend bestemmingsplan. De gekozen wijze van bestemmen komt geheel overeen met bestemmingsregelingen zoals die in het buitengebied van de gemeente West Maas en Waal worden toegepast. De bepalingen, maatvoering en begrippen voor de onderdelen agrarisch, waarde-archeologie, waterstaat zijn gelijkgeschakeld aan de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied West Maas en Waal" van de gemeente West Maas en Waal (vastgesteld op 27 juni 2013) en gedeeltelijk zijn herzien in het Bestemmingsplan Buitengebied West Maas en Waal correctie 2014 en in het Bestemmingsplan Buitengebied West Maas en Waal correctie 2016,. Bij wonen is dit ook het geval. Alleen is daar een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat alvorens nieuwbouw plaats kan vinden eerst de sloop van de betrokken agrarische bedrijfsgebouwen afgerond dient te zijn.

Wat is een bestemmingsplan

Het bestemmingsplan komt voort uit de Wet ruimtelijke ordening. Het is een instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid en is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, verbeelding en regels. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar is belangrijk voor een goede interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. De toelichting gaat in op de noodzaak, de onderzoeken en het beleid die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. De Wet ruimtelijke ordening staat niet los van andere wetten en regels. Vandaar dat in de toelichting van een bestemmingsplan ook de ecologische, economische, milieuhygiënische en juridische haalbaarheid moet worden aangetoond. De verbeelding en regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen moeten in samenhang worden toegepast. De verbeelding is een kaart van de gronden met bestemmingsvlakken. De bestemmingen zijn gekoppeld aan bijbehorende regels. In de regels staan bepalingen voor gebruik, bebouwing en het verrichten van werken. De regels zijn mede bepalend voor het verlenen van vergunningen in het kader van de WABO. De WABO combineert wet- en regelgeving op het gebied van Milieubeheer, Bouwverordening, Woningwet en Monumentenwet. Dit bestemmingsplan heeft daarnaast ook een belangrijke relatie met wetgeving op het gebied van water en specifiek de ligging aan een waterkering. De bestemmingen van de gronden kunnen op twee manieren zijn aangeven:

- Via een (enkel)bestemming. Met de bestemming wordt aangegeven voor welke gebruiksdoelen of functies de betreffende gronden mogen worden aangewend. Deze functies zijn in de zogenaamde bestemmingsregels vastgelegd;
- Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming wordt aan gronden toegekend naast de daarvoor aangegeven (enkel)bestemming, zodat voor dezelfde gronden meerdere bestemmingen naast elkaar kunnen gelden. In de bijbehorende bestemmingsregels wordt de verhouding tussen de doeleinden (functies) van de beide bestemmingen aangegeven. Ook worden in de bestemmingsregels bij de dubbelbestemming vaak extra bepalingen ter aanvulling of beperking op/van de gebruiks- of bouw mogelijkheden van de (enkel)bestemming opgenomen;
- Aanvullend op de bestemmingen worden 'aanduidingen' gebruikt. Er bestaan twee soorten aanduidingen: gebiedsaanduidingen en functieaanduidingen. Met een functieaanduiding gaat het meestal om een specificatie van de gebruiksmogelijkheden binnen een bepaalde bestemming of een gedeelte daarvan. Bij een gebiedsaanduiding, die vaak een gebied met meerdere bestemmingen beslaat, gaat het vaak om een bescherming van specifieke, veelal sectorale belangen. Er worden ook gebruiksdoelen mee aangeduid die zich over meerdere bestemmingen uitstrekken en niet met elk van de bijbehorende bestemmingen apart een functionele relatie hebben. Bij een aanduiding worden regels opgenomen gericht op de specifieke functieaanduiding (bijv. een maximale oppervlaktemaat) dan wel gericht op specifieke, te beschermen waarden of belangen binnen een gebiedsaanduiding. Op de verbeelding zijn de geldende bestemmingen zichtbaar. Binnen één bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven.

6.2 Juridische planopzet

Dit bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). De bepalingen, maatvoering en begrippen voor de onderdelen agrarisch, waarde-archeologie, waterstaat zijn gelijkgeschakeld aan de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied West Maas en Waal" van de gemeente West Maas en Waal (vastgesteld op 27 juni 2013) en gedeeltelijk zijn herzien in het Bestemmingsplan Buitengebied West Maas en Waal correctie 2014 en in het Bestemmingsplan Buitengebied West Maas en Waal correctie 2016,. Bij wonen is dit ook het geval. Alleen is daar een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat alvorens nieuwbouw plaats kan vinden eerst de sloop van de betrokken agrarische bedrijfsgebouwen afgerond dient te zijn.

Regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- **Inleidende regels** In dit hoofdstuk worden in artikel 1 begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt. Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. De wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels is vastgelegd in artikel 2.
- **Bestemmingsregels** In dit hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Per bestemming is het toegestane gebruik van de gronden geregeld. Dubbelbestemmingen zijn ook in dit hoofdstuk opgenomen. Ieder artikel kent in beginsel een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Tenslotte zijn eventueel een omgevingsvergunningstelsel en/of wijzigings-bevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die in relatie tot een bestemming mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Zo kunnen nadere eisen opgenomen worden ten aanzien van in het plan omschreven onderwerpen of onderdelen. Het stellen van nadere eisen kan betrekking hebben op een heel scala van onderwerpen. Nadere eisen dienen er voor om binnen de toegekende bestemming en bouwmogelijkheden maatwerk te kunnen leveren op perceelniveau. De noodzaak voor dit maatwerk is gelegen in de specifieke ruimtelijke omstandigheden van het betreffende (of het aangrenzende) perceel, die niet op voorhand te regelen zijn in de algemeen geformuleerde bestemmingsregeling. In dit bestemmingsplan zijn in de regels 'nadere eisen' opgenomen. Hiermee kunnen onder speciale omstandigheden extra voorwaarden worden gesteld in relatie tot verkeer en parkeren.
- **Algemene regels** In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti – dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, gebruiksregels, aanduidingsregels, afwijkingsregels, wijzigingsregels en procedureregels;
- **Overgangs- en slotregels** In het laatste hoofdstuk zijn overgangs- en een slotregels opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

6.3: Huidige bestemmingen

De locatie aan de Weteringstraat is momenteel nog bestemd als Agrarisch. In artikel 3 Agrarisch - komgebied is onder a in lid 3.1 de bestemmingsomschrijving aangegeven dat de aangewezen gronden bestemd zijn voor agrarische doeleinden en grondgebonden en niet-grondgebonden agrarische bedrijven met bijbehorende erven. In dit geval is de betreffende bebouwing niet aangemerkt als monument. De te slopen schuren zijn ook van latere datum dan de periode waarin de boerderijverplaatsingen in het kader van ruilverkaveling plaatsvonden.

In de toelichting van het bestemmingsplan is bij onderdeel 5.6.2 aangegeven dat voormalige agrarische bedrijfsbebouwing die cultuurhistorisch waardevol is, in zijn geheel na beëindiging van het agrarische bedrijf in kwestie kan worden hergebruikt voor woondoeleinden of voor andere bedrijfsdoeleinden. Dit sluit aan bij het beoogde doel om de agrarische functie om te zetten naar wonen met behoud van de huidige woning en sloop van de aanwezige agrarische schuren.

De locatie aan de Waalbandijk is al voorzien van de bestemming wonen. Momenteel mag hier nog maar één in plaats van twee woningen gebouwd worden. In artikel 21 'wonen' is onder lid 21.1 de bestemmingsomschrijving aangegeven dat de aangewezen gronden bestemd zijn voor wonen. Voor de locatie aan de Weteringstraat is relevant dat ook het behoud en bescherming van de boerderijstraat met wederopbouwboerderijen en bijbehorende verkaveling en inrichting ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarde' is opgenomen. De boerderijwoning sluit aan op het beoogde gebruik zoals beschreven in het bestemmingsplan.

6.4: Toetsing aan de wijzigingsbevoegdheid

Hoewel het bij een herziening niet strikt noodzakelijk is kan geconstateerd worden dat de ontwikkeling van de locatie aan de Weteringstraat ook mogelijk was geweest met een wijzigingsplan. De reden dat hier niet voor gekozen is, is dat ontwikkeling aan de Waalbandijk niet direct hier onder te voegen is. Desondanks is het wel relevant, bijvoorbeeld in het kader van planschade, om te toetsen of de ontwikkeling aan de Weteringstraat ook binnen vigerende kaders mogelijk zou zijn geweest.

In 3.8.2 van de bestemmingsregels wordt beschreven waar aan moet worden voldaan voor een functiewijziging. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'agrarisch-komgebied' van een bouwvlak wijzigen in 'wonen' onder de volgende voorwaarden

- a. Functieverandering mag niet leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende agrarische bedrijven;
 - b. Bebouwing met monumentale of karakteristieke waarde mogen niet onevenredig worden geschaad;
 - c. De initiatiefnemer heeft bij de sloop van (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen de keuze zijn bestaande woning uit te breiden, een extra woning te bouwen of nieuwe bijbehorende bouwwerken op te richten:
3. Bij de bouw van een extra woning geldt dat de oppervlakte van de nieuwe woning maximaal 50% bedraagt van de oppervlakte van de gebouwen, die gesloopt mag worden om voor deze regeling in aanmerking te komen. De toegestane inhoud van de extra woning is gerelateerd aan de totale oppervlakte van de gesloopte gebouwen zoals vermeld in onderstaande tabel:
- | gesloopte oppervlakte bedrijfsgebouwen in m ² | Volume extra woning in m ³ |
|--|---|
| 0-1.000 m ² | Bouw extra woning niet mogelijk |
| > 1.000 m ² | Bouw woning van maximaal 800 m ³ |
4. Om bij de bouw van een extra woning voor saldering in aanmerking te komen gelden voor elk van de bij de saldering betrokken percelen de volgende voorwaarden:
 - voor elk perceel geldt dat alle vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt met een minimum van 250 m²;
 - de extra woning wordt gerealiseerd daar waar dat uit ruimtelijk oogpunt het meest passend is.
 - g. De bestemming 'agrarisch-komgebied' vervalt;
 - h. De regels van de bestemming 'wonen' zijn overeenkomstig van toepassing.

De te slopen bebouwing bedraagt 1018 m². Dit totaaloppervlak zorgt ervoor dat er één woning van maximaal 650 m³ gebouwd mag worden. Het college heeft de bevoegdheid om via een binnenplanse toestemming een woning met een inhoud van maximaal 800 m³ toe te staan.

Nabijheid oorspronkelijke locatie

De nieuwe woning wordt gebouwd aan de Waalbandijk 35 te Boven-Leeuwen. Deze locatie bevindt zich circa 6 kilometer van de Weteringstraat 7.

Stedenbouwkundige en landschappelijke aanvaardbaarheid

De woning maakt deel uit van de boerderijen opgericht in de ruilverkavelingsperiode uit de jaren vijftig van de vorige eeuw. De woning maakt geen deel uit van het bebouwingslint, de sloop van de bedrijfsbebouwing tast de ruimtelijke kwaliteit niet aan.

Ecologische en milieuhygiënische aanvaardbaarheid

De nieuwe woning wordt gerealiseerd op een locatie die momenteel deels in gebruik is als dierenweide. De bodem is ter plaatse van de nieuwe woning onderzocht, hier zijn geen verontreinigingen gevonden.

Aantasting rechten van omliggende bedrijven

Het slopen van de bedrijfsbebouwing tast geen rechten van omliggende bedrijven aan. Ook belemmert het voornemen geen toekomstige ontwikkelingen van deze bedrijven. De locatie van de nieuwe woning bevindt zich niet nabij bedrijven.

Zekerheidstelling

De gemeente en de eigenaar zullen een overeenkomst sluiten waarin de sloop van de bedrijfsbebouwing geregeld is.

Maatvoering

De woning voldoet qua maatvoering aan de regels van het bestemmingsplan.

6.5: Nieuwe bestemming en toetsing aan de bouwregels

Op de locatie aan de Weteringstraat wordt de agrarische bestemming omgezet naar wonen. Bij de Waalbandijk wordt binnen de reeds bestaande bestemming wonen de bouw van een extra woning toegestaan. Bij de locatie blijven de dubbelbestemmingen voor de waterstaat-waterkering en de verschillende waarden archeologie samen met de daarbijhorende gebiedsaanduiding ongewijzigd van kracht. Beide voornemens voldoen aan de, in het bestemmingsplan gestelde, geldende bouwregels. Veranderingen betreffen feitelijk alleen de verbeelding van beide locaties.

Wat bij de locatie aan de Waalbandijk opgemerkt kan worden is dat de begrenzing van de woon bestemming licht gewijzigd en verkleind is. Daarnaast is aan de westzijde een gebiedsaanduiding opgenomen waarbinnen gebouwen uitgesloten worden.

Hoofdstuk 7: Procedure

In eerste instantie is er voor gekozen om dit initiatief via het spoor van de wijzigingsbevoegdheid te laten verlopen. Na afronding van de inspraakperiode is besloten om deze procedure stop te zetten en te kiezen voor een herziening van het bestemmingsplan.

7.1: Algemeen

Bij een herziening van een bestemmingsplan is het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing. In dat kader dient tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan te worden gevoerd. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject en in de periode van het ter inzage leggen belanghebbenden te laten inspreken. Daarna kunnen de verdere stappen in de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan worden doorlopen (ex artikel 3.8 Wro).

Procedure

Het ontwerp bestemmingsplan ligt gedurende zes weken ter inzage en is digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende de periode van terinzagelegging kunnen belanghebbenden zienswijzen indienen bij burgemeester en wethouders. De kennisgeving van het besluit tot vaststelling van de wijziging wordt gepubliceerd in zowel de Maas en Waler, de Staatscourant en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

7.2: Zienswijzen

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de zienswijzen op het ontwerpplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.

Bijlagen

Bijlage 1:	Te slopen voormalige agrarische bedrijfsgebouwen Weteringstraat
Bijlage 2:	Asbestonderzoek Weteringstraat
Bijlage 3:	Quicksan ecologische waarden Weteringstraat
Bijlage 4:	Verbeelding bestemmingsplan Weteringstraat
Bijlage 5:	AERIUS berekening Weteringstraat
Bijlage 6:	Bouwplannen Waalbandijk
Bijlage 7:	Verkennd bodemonderzoek Waalbandijk
Bijlage 8:	Quicksan ecologische waarden Waalbandijk
Bijlage 9:	Verbeelding bestemmingsplan Waalbandijk
Bijlage 10:	AERIUS berekening Waalbandijk