

responsnota

**voorontwerpbestemmings-
plan Buitengebied,
Walstraat 9 - Vissersweg ong**

gemeente West Maas en Waal

14 mei 2008

projectnummer 70519.01

INHOUD

INLEIDING	1
OVERLEGREACTIES	2
VROM-INSPECTIE REGIO OOST, MR. R.J.M. VAN DEN BOOGERT	2
WATERSCHAP RIVIERENLAND, ING T.M.P. REIMERSMA	2
PROVINCIE GELDERLAND, DIENST RUIMTE, ECONOMIE EN WELZIJN	4

INLEIDING

Het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Walstraat 9 - Vissersweg ong heeft met ingang van 15 november 2007 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon door ingezetenen van de gemeente en belanghebbenden mondeling of schriftelijk een inspraakreactie worden ingediend. Hiervan is geen gebruik gemaakt. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan, in het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening verzonden naar verschillende instanties. De overlegreacties zijn in deze nota samengevat en voorzien van gemeentelijk commentaar.

OVERLEGREACTIES

VROM-INSPECTIE REGIO OOST, MR. R.J.M. VAN DEN BOOGERT

samenvatting overlegreactie

De VROM-inspectie deelt, bij brief van 21 november 2007, mede dat geen van de rijksdiensten, zoals vertegenwoordigd in de Provinciale Commissie Fysieke Leefomgeving, heeft verzocht opmerkingen te plaatsen bij voornoemd voorontwerpbestemmingsplan. Tevens wordt opgemerkt dat dit voorontwerpbestemmingsplan, wat de inspectie betreft, kan worden aangemerkt als categorie van gevallen zoals bedoeld in artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

antwoord gemeente

De overlegreactie van de VROM-inspectie wordt voor kennisgeving aangenomen.

aanpassingen bestemmingsplan

Het bestemmingsplan behoeft naar aanleiding van deze reactie geen aanpassing.

WATERSCHAP RIVIERENLAND, ING T.M.P. REIMERSMA

samenvatting overlegreactie

Het Waterschap deelt, bij brief van 27 december 2007, mede dat de volgende opmerkingen worden gemaakt.

proces

Het waterschap had eerder bij het plan betrokken willen worden en verzoekt om bij de verdere procedure betrokken te worden en de planning aan te geven.

waterparagraaf

In de waterparagraaf ontbreekt specifieke informatie omtrent de bestaande waterhuishoudkundige of rioleringssituatie en het rioleringsbeleid van het waterschap.

locatie Walstraat 9

Ten aanzien van de locatie Walstraat wordt inzicht gevraagd in de huidige verhardingsoppervlakte en de wijze waarop dit wordt afgewaterd, de afwatering van de nieuwbouw in de nieuwe situatie en welk rioleringsstelsel aanwezig is. Afhankelijk van deze informatie is een compenserende waterberging vereist. Binnen de agrarische bestemming wil het waterschap de mogelijkheid opgenomen hebben de vereiste waterberging te realiseren, bij voorkeur door vergroting van de bestaande watergangen, bijvoorbeeld door middel van het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid.

Aan de noordzijde van het plangebied is een A-watergang gelegen. Het waterschap wil de bij deze A-watergang behorende beschermingszone (met een breedte van 4 m) opgenomen zien op de plankaart, aangezien deze beschermingszone beperkingen oplegt ten aanzien van het gebruik.

locatie Vissersweg ong.

Ten aanzien van de locatie Vissersweg ong. wordt verzocht informatie omtrent de verhardingsoppervlakte en riolering op te nemen in het bestemmingsplan.

Voor de Vissersweg ong. geldt een meldingsplicht in het kader van het Lozingenbesluit open teelt en veehouderij.

antwoord gemeente*proces*

In 2006 is het waterschap op de hoogte gebracht van het plan en is het waterschap uitgenodigd om hierop commentaar te geven. Het waterschap wordt in het kader van de verdere procedure op de hoogte gesteld.

waterparagraaf

De gevraagde specifieke situatie ten aanzien van water voor de beide planlocaties zal worden aangevuld evenals het toevoegen van de samenvatting van het rioleringsbeleid van het waterschap.

locatie Walstraat 9

Op de locatie Walstraat 9 is momenteel 2.635 m² verhard oppervlak aanwezig (gebouwen en erfverharding). In de nieuwe situatie zal er ongeveer 485 m² bebouwing worden opgericht. Daarnaast worden paden en een inrit aangelegd. Per saldo neemt, in de toekomstige situatie, het verhard oppervlak op de locatie af. De erfverharding wordt uitgevoerd in grint, waardoor het hemelwater in de bodem wordt geleid middels een zaksloot welke gekoppeld wordt aan de bestaande A-watgang. Op grond hiervan komt de oppervlakteverharding niet boven 500 m² waardoor er geen berekeningen ten aanzien van waterberging noodzakelijk zijn.

In de bestaande situatie is een drukriolering aanwezig waarmee het regen- en vuilwater wordt afgevoerd. In de nieuwe situatie worden alleen de woningen, voor wat betreft het vuilwater, aangesloten op de bestaande drukriolering.

In de Keur van het Waterschap staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watgangen en waterkeringen. De beschermingszone, welke is gelegen binnen het plangebied, wordt opgenomen op de plankaart en in de voorschriften.

locatie Vissersweg ong.

Op de locatie Vissersweg wordt ca 8.455 m² verharding gerealiseerd, waarvan ca 5.600 m² bebouwing is en ca 2.855 m² erfverharding in de vorm van betontegels. Momenteel is op deze locatie geen riolering aanwezig. De bedrijfswoning en het kantoor-gedeelte worden aangesloten op een nieuw aan te leggen drukriolering. Het hemelwater, afkomstig van daken en de erfverharding, wordt diffuus in de bodem gebracht middels een zaksloot, welke aan de rand van het perceel langs de erfbeplanting passend wordt gedimensioneerd. De benodigde berging is 585 m³ bij de toepassing van de zaksloot. Deze bergingsvoorziening sluit aan op oppervlaktewater welke is gelegen aan de oostzijde van het plangebied. De benodigde ruimte voor waterberging wordt in het bestemmingsplan geregeld.

De opmerking ten aanzien van de meldingsplicht wordt voor kennisgeving aangenomen.

aanpassingen bestemmingsplan

- Opnemen specifieke situaties ten aanzien van water voor de beide planlocaties (huidige oppervlakteverharding, huidige ontwatering, huidige rioolstelsel en toekomstige situatie ten aanzien van oppervlakteverharding, ontwatering, riolering) in de waterparagraaf;
- Opnemen samenvatting rioleringsbeleid van het waterschap in de toelichting;
- Opnemen ruimte voor waterberging op de plankaart en in de voorschriften;
- Opnemen beschermingszone op de plankaart en in de voorschriften.

PROVINCIE GELDERLAND, DIENST RUIMTE, ECONOMIE EN WELZIJN***samenvatting overlegreactie***

De provincie Gelderland heeft bij brief van 15 februari 2008 de volgende opmerkingen gemaakt.

functieverandering

De provincie acht het plan onvoldoende gemotiveerd voor wat betreft het geen gebruik maken van de bestaande gebouwen. Tevens zijn geen oppervlaktes van de te slopen opstanden en de nieuw te bouwen woning opgenomen of op tekening de huidige en nieuwe bebouwing aangegeven. Het plan voldoet zodoende niet aan de eisen voor functieverandering, zoals deze in het Streekplan Gelderland 2005 dan wel in de Functieveranderingsregeling Rivierenland zijn opgenomen.

geluid

In de onderzoeken naar de omgevingskwaliteit is een vrij algemeen verhaal over geluidshinder opgenomen. De uitgevoerde berekeningen zijn niet opgenomen en er wordt voorbijgegaan aan het feit dat de overschrijding van de grenswaarde het verkrijgen van een hogere grenswaarde noodzakelijk maakt. De provincie adviseert een specifiek akoestisch onderzoek uit te (laten) voeren.

bedrijven en milieuzonering

Gevraagd wordt in te gaan op het effect van de agrarische bedrijven op de (nieuwe) functie wonen.

cultuurhistorie

Gevraagd wordt de cultuurhistorische waarde van het erf en de bebouwing aan de Walstraat op te nemen in het plan.

digitaal bestemmingsplan

De provincie wijst erop dat vanaf juli 2009 alleen digitale bestemmingsplannen rechtsgeldig zijn en dat de termijn voor het delen van ervaringen hierin nog kort is.

antwoord gemeente***functieverandering***

Het beleidskader Hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied van de Regio Rivierenland vormt het toetsingskader van het initiatief. Hierin staat aangegeven wat de mogelijkheden zijn bij sloop van alle vrijkomende bebouwing en de herbouw van een woongebouw met meerdere wooneenheden ter plaatse. De regeling is onder andere bedoeld om landschapsontsierende bebouwing te saneren om daarmee de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit te vergroten.

Het bestaand agrarisch bedrijf op de locatie Walstraat 9 heeft ruimtelijk en milieuhygiënisch geen ruimte meer om ter plaatse uit te breiden. De landbouwkundig adviseur van de provincie Gelderland heeft dan ook positief geadviseerd in het kader van de bedrijfsverplaatsing naar de locatie Vissersweg ong.

Hergebruik van de bestaande opstallen is, gezien het karakter, vormgeving (industrieel) en de bouwkundige staat van de bedrijfsgebouwen niet mogelijk. Daarnaast heeft de sloop en nieuwbouw op de locatie Walstraat 9 een financieel aspect (kostendekking). In dit kader is gekozen voor sloop van alle opstallen, exclusief de bestaande bedrijfswoning.

In de regeling wordt aangegeven dat maximaal 50% van de gesloopte oppervlakte teruggebouwd mag worden ten behoeve van het nieuwe woongebouw waar gedifferentieerde woningen in worden gerealiseerd. Ter plaatse worden 5 woningen teruggebouwd in één woongebouw. Hiervan mag de inhoud, op grond van de regeling, 1.600 m³ bedragen. Er mag één bijgebouw gerealiseerd worden met een maximale oppervlakte van 150 m².

De te slopen bebouwing op het perceel Walstraat 9 is ca 631 m². Het nieuwe voorgestelde woongebouw krijgt een oppervlakte van ca 316 m² (= 50%) en een inhoud van ca 1.960 m³. Daarnaast worden bergingen gerealiseerd met een maximale oppervlakte van 50 m² in plaats van de mogelijke 150 m². De mindere inhoud van de bijgebouwen (50 m² maal 4 m hoogte is 200 m³) wordt ingebracht in het hoofdgebouw, waardoor de mogelijkheid ontstaat dat een woongebouw van ruim 2000 m³ wordt gerealiseerd. Deze redenering achten wij acceptabel, aangezien in deze situatie maatwerk wordt geleverd voor het verplaatsen van een agrarisch bedrijf waardoor de omgevingskwaliteit verbeterd. Eveneens de stedenbouwkundig en landschappelijk inpassing van het nieuwe woongebouw geeft een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit welke passend is in het karakteristieke bebouwingslint van de Walstraat.

Daarnaast heeft in 2006 intensief overleg plaatsgevonden over dit plan met de provincie, zowel op ambtelijk als op bestuurlijk niveau. Gedeputeerde Th. Peters (destijds portefeuillehouder) heeft indertijd te kennen gegeven enthousiast te zijn over het plan.

geluid

De berekeningen worden aan het bestemmingsplan toegevoegd. Tevens wordt het verzoek om een hogere grenswaarde in gang gezet. Deze procedure dient te zijn afgerond op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan.

bedrijven en milieuzonering

Rondom de locatie Walstraat 9 liggen overwegend burgerwoningen (ook als zodanig bestemd). Deze belemmeren reeds de uitbreiding van de bestaande agrarische bedrijven. Op 170 m afstand is het dichtstbijzijnde agrarisch bouwperceel (Walstraat 17), vanaf de locatie Walstraat 9, gelegen. Dit is echter geen agrarisch bedrijf meer. Hierdoor zijn geen agrarische bedrijven aanwezig die door de nieuw te bouwen woningen in de bedrijfsvoering worden beperkt.

cultuurhistorie

Het bebouwingslint aan de noordzijde van de Walstraat is een oud en karakteristiek lint langs de Nieuwe Wetering. Het lint als geheel wordt gekenmerkt door de aanwezigheid

van vele karakteristieke T-boerderijen en kenmerkende landschapselementen. Het lint is daarmee cultuurhistorisch en landschappelijk beeldbepalend.

Bij deze opstallen is geen sprake van karakteristieke of beeldbepalende bebouwing. Feitelijk is er sprake van landschapsontsierende bebouwing. De opstallen zijn van een slechte bouwkundige kwaliteit en zijn ook qua vormgeving en situering niet geschikt te maken als woonruimte. Ook uit ruimtelijk en landschappelijk oogpunt is het wenselijk om deze te slopen en vervangende nieuwbouw te plegen.

Het bestaande erf en de bestaande bebouwing zijn dusdanig dat hergebruik niet mogelijk is. Bij bedrijfsverplaatsing en leegstand verpauperen de opstallen en het erf. Door nieuwbouw van een T-boerderij, passend in het aanwezige bebouwingslint, en landschappelijk ingepast wordt de situatie van verpaupering voorkomen. Hiermee ontstaat een gewenste situatie, worden kwaliteiten toegevoegd en wordt de karakteristiek van het bebouwingslint bewaard.

digitaal bestemmingsplan

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

aanpassingen bestemmingsplan

- Toelichting aanvullen ten aanzien van de motivatie voor functieverandering;
- Toelichting aanvullen ten aanzien van de planbeschrijving;
- Toelichting aanvullen ten aanzien van het onderwerp geluid;
- Toelichting aanvullen ten aanzien van het onderwerp bedrijven en milieuzonering;
- Toelichting aanvullen ten aanzien van het onderwerp cultuurhistorie.