

Ruimtelijke Onderbouwing Polstraat 1 Dreumel

Gemeente West Maas en Waal

HSRO juli 2022



Ruimtelijke onderbouwing Polstraat 1 Dreumel, Gemeente West Maas en Waal

COLOFON

Ruimtelijke onderbouwing

Dreumel, Polstraat 1

Identificatie: NL.IMRO.0668.DREPolstraat1-AFW1

Status: Definitief

26 juli 2022

Versie 1.02

Door:

HSRO Stedenbouw en Ruimtelijke Ontwikkeling

Hoogstraat 1

6654 BA Afferden

tel: 0487-542906

www.hsro.nl

Inhoudsopgave

1: Inleiding.....	4
1.1: Aanleiding.....	4
1.2: Ligging planlocatie.....	4
1.3: Leeswijzer.....	5
2: Beschrijving locatie en voornemen.....	6
2.1: Bestaande situatie.....	6
2.3: Omgeving.....	6
2.4: Toekomstige situatie.....	7
2.5: Vigerende en voorgestelde verbeelding.....	9
3: Beleidskader.....	10
3.1: Rijksbeleid.....	10
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	10
3.1.2: Algemene Maatregelen van Bestuur.....	10
3.1.3: Ladder duurzame verstedelijking.....	10
3.2: Provinciaal beleid.....	11
3.2.1: Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Gelderland	11
3.3: Regionaal beleid.....	11
3.3.1: Watervisie 2050 en waterbeheerprogramma Versterken, Verbinden, Vergroenen 2022-2027.....	11
3.3.2: Keur Waterschap Rivierenland.....	12
3.4 Gemeentelijk beleid.....	12
3.4.1: Vigerend bestemmingsplan.....	12
3.4.2: Structuurvisie dorpen 2025.....	12
3.4.3: Toetsingskader woningbouw	13
3.4.4: Dorpskwaliteitsplan	13
4. Uitvoerbaarheid.....	15
4.1: Bodemonderzoek.....	15
4.2: Luchtkwaliteit.....	16
4.3: Geluid.....	17
4.4: Bedrijven en milieuzonering.....	17
4.5: Externe veiligheid.....	18
4.6: Water.....	19
4.7: Verkeer en parkeren.....	20
4.8: Flora en Fauna.....	20
4.9: Archeologie.....	21
4.10: Milieueffectrapportage.....	21
5: Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	22
5.1: Algemeen.....	22
5.2: Eigendomssituatie.....	22
5.3: Vooroverleg.....	22
5.4: Inspraak.....	22

1: Inleiding

1.1: Aanleiding

De initiatiefnemers, hebben het voornemen om het bijgebouw behorende bij hun woning, te verbouwen tot één nieuwe levensloop bestendige/zorggeschikte woning. De planlocatie ligt in het dorp Dreumel en heeft in het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied West Maas en Waal', de enkelbestemming wonen zonder bouwvlak. Binnen deze bestemming is per bestemmingsvlak één woning toegestaan. De realisatie van de nieuwe woning is daarom niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Op 30 september 2021 heeft de gemeente West Maas en Waal principe medewerking verleend aan dit initiatief. Zij hebben aangegeven mee te willen werken op basis van de voorbereidingsprocedure op grond van artikel 2.12, lid 1a, sub 2 van de Wet algemene bepalingen overgangsrecht (Wabo). Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld als onderdeel van deze procedure.

1.2: Ligging planlocatie

De planlocatie ligt ten noordwesten van het centrum van Dreumel aan de Polstraat. De planlocatie maakt onderdeel uit van het oeverwalgebied van het land van Maas en Waal. Op de oeverwallen liggen de rivierdijken, de uiterwaarden en veel oude karakteristieke dorpen. Oeverwallen zijn door de samenstelling van de grond met lichte klei en zand en de betere ontwatering zeer geschikt voor akkerbouw, tuinbouw en boomgaarden. Aan de overzijde van de Polstraat bevinden zich een aantal vrijstaande woningen met daarachter de bebouwing langs de Donjon. Aan de achterzijde van de planlocatie bevindt zich een kort gesloten bebouwingslint langs de Waaldijk. Ten zuiden van de planlocatie is een oude hoogstamboomgaard gelegen. Deze wordt momenteel niet beheerd. Voorheen werden hier op biologische wijze, zonder gebruik van bestrijdingsmiddelen, krozen en oude appelrassen geteeld.



Afbeelding 1.1: Globale ligging van de planlocatie (bron: Google Earth)



1.3: Leeswijzer

Na het inleidende hoofdstuk is in hoofdstuk 2 de huidige situatie beschreven, waarbij een beeld wordt geschetst van het plangebied en de omgeving. In hoofdstuk 3 is de gewenste situatie beschreven met de omvang van het initiatief. In hoofdstuk 4 worden de beleidskaders waaraan het initiatief moet worden getoetst uitgelicht, hierbij zijn relevante onderdelen van de beleidsstukken toegelicht. Daarna is in hoofdstuk 5 de uitvoerbaarheid van diverse aspecten zoals milieu, externe veiligheid en archeologie getoetst.



2. Beschrijving locatie en voornemen

2.1: Bestaande situatie

Momenteel bestaat de planlocatie uit drie percelen met één vrijstaande woning en bijgebouw. De drie betreffende percelen staan kadastraal bekend als Dreumel, sectie A, nummer 1281, 1282, 2015, 2072, 2334 en 2336. Deze percelen hebben een gezamenlijke oppervlakte van ca. 2375 m². Aan de noordzijde is de bestaande woning gesitueerd. Deze woning is voorzien van een carport met inrit (afbeelding 2.1). Ten zuiden hiervan staat het betreffende bijgebouw met een overkapping aan de zuidzijde (afbeelding 2.2). Dit gebouw is tevens voorzien van een eigen inrit. Aan de achterzijde van dit bijgebouw loopt een lange strook grond, aansluitend aan de hoogstamboomgaard, die tevens onderdeel is van de tuin.

Om de garage staan aan de noordzijde twee oude fruitbomen en aan de zuidzijde één oude fruitboom. Bij de herverkaveling worden de nieuwe hagen zo geplaatst dat de oude fruitbomen allemaal kunnen worden gehandhaafd. Enkele bomen zijn echter al zo oud dat niet gegarandeerd kan worden dat deze bomen nog jaren kunnen blijven staan. De initiatiefnemers verzorgen de bomen echter zeer goed. Zij hebben veel passie en liefde voor deze bomen. Twee bomen zijn in slechte staat. De boom aan de zuidzijde van de inrit is het slechtst. De boom te westen van de schuur is het beste.



Afbeelding 2.1: Bestaande woning met inrit en carport

2.3: Omgeving

In de Polstraat staan overwegend woningen op ruime percelen. Een deel van deze woningen maakten vroeger deel uit van relatief kleine agrarische bedrijven of agrarische hulpbedrijven. Inmiddels zijn binnen een straal van 100 m om het plangebied vrijwel alle bedrijven gestopt.



Afbeelding 2.2: Bestaand bijgebouw met inrit

2.4: Toekomstige situatie

Het bijgebouw, een vrijstaande garage, zal omgevormd worden tot een seniorenwoning. De hoofdvorm blijft ongewijzigd. De overkapping naast de garage wordt verwijderd. Vanaf deze zijde wordt de woning ontsloten. Aan de voorzijde wordt ter plaatse van de garagedeuren een erker toegevoegd. Hierdoor wordt de woonfunctie benadrukt. De inrit wordt verlegd naar de zuidzijde. De vrijkomende ruimte zal, in aansluiting op de tuin, van de huidige hoofdwooning, ook als tuin worden ingericht. De heg zal worden doorgetrokken.



Afbeelding 2.3: Nieuwe indeling plangebied



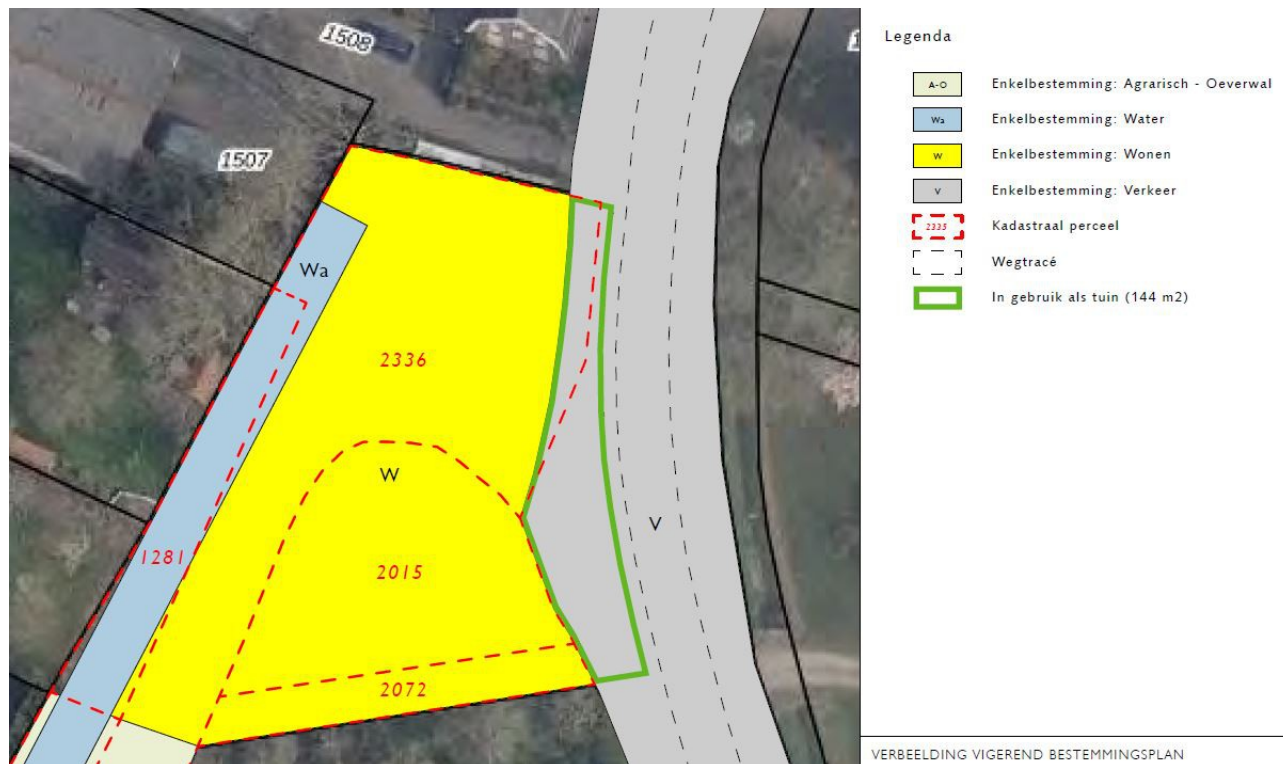
Afbeelding 2.4: Verbouwingsplan

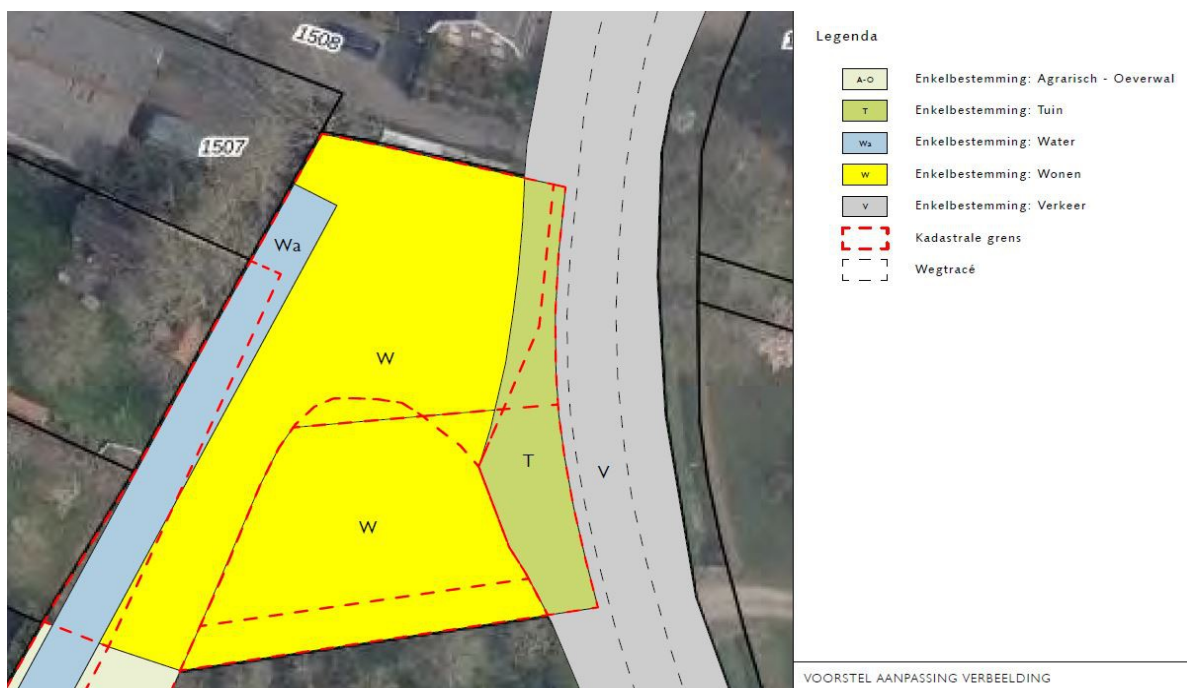


Afbeelding 2.5: Impressie tuin en fruitbomen

2.5: Vigerende en voorgestelde verbeelding

Het vigerende bestemming omvat een verbeelding die niet geheel overeenkomt met de aanwezige situatie. De voortuin heeft voor een groot deel tevens de bestemming Verkeer. Het voorstel is om te zijner tijd één en ander te corrigeren. Onderstaand zijn de vigerende en de gewenste verbeelding weergegeven.





Afbeelding 2.6: vigerende en gewenste verbeelding

3: Beleidskader

Ruimtelijk beleid uit zich in randvoorwaarden voor de toegestane en beoogde ontwikkelingen in een gebied. Om tot uitvoering over te kunnen gaan is het belangrijk dat het planvoornemen past binnen het beleid van de verschillende overheden. Dit hoofdstuk beschrijft beknopt beleidskaders en toetst de inpasbaarheid van voorliggend plan.

3.1: Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Voorliggend plan is kleinschalig van aard, waardoor het geen landelijke impact heeft. Wel wordt rekening gehouden met de ambitie die de Rijksoverheid heeft met betrekking tot efficiënt ruimtegebruik en een goede fysieke leefomgeving, door een bestaand gebouw te vullen met een passende woonfunctie.

3.1.2: Algemene Maatregelen van Bestuur

De NOVI en de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte omvatten norm- en kaderstellende uitspraken die beperkingen stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Die uitspraken werken door in het beleid dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd met betrekking tot ruimtelijke en lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. De AMvB Ruimte omvat ook het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft onder andere 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 plangebied geen nationale belangen aan en vormt daarom geen belemmering voor het initiatief.

3.1.3: Ladder duurzame verstedelijking

De 'ladder duurzame verstedelijking' is onderdeel van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Sinds 1 juli 2017 is de ladder gewijzigd. De Ladder waarborgt zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, door vernieuwde aandacht voor toekomstige ruimtebehoefte en ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving. Bestemmingsplannen voor woningen, kantoren en bedrijven moeten zorgvuldig en transparant afgewogen worden. De Ladder voor duurzame verstedelijking is alleen van toepassing wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling met door jurisprudentie bepaalde omvang in gebieden buiten door de gemeenteraad als bebouwde kom aangemerkt gebied. Dit initiatief ligt in de bebouwde kom van Dreumel en bestaat uit herbestemming van een garage waarbij één nieuwe woning wordt toegevoegd. De omvang van het plangebied, het aantal woningen en de locatie maken dat toetsing aan de ladder niet noodzakelijk is.

3.2: Provinciaal beleid

3.2.1: Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Gelderland

Sinds 18 oktober 2014 zijn de Gelderse Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening van kracht. De Omgevingsvisie verving vijf strategische provinciale plannen op het gebied van ruimte, water, natuur, milieu en mobiliteit. De Omgevingsverordening verving 27 provinciale verordeningen. De Gelderse Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening zijn dynamische instrumenten. Deze instrumenten zijn sinds 2014 dan ook al diverse malen via actualisatieplannen bijgesteld. De laatste bijstelling van de verordening dateert van 15 december 2021. De provincie blijft inzetten 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 focus wordt gelegd op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland.

In de omgevingsvisie Gaaf Gelderland worden hiervoor 7 ambities nagestreefd, die betrekking hebben op klimaatbestendigheid, zonne- en windenergie, circulariteit, bereikbaarheid en behoud van de natuur- en landschappelijke kwaliteit. Qua wonen zet de provincie zich in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking, gericht op versterking van de stedelijke netwerken, gecombineerd met aandacht voor de vitaliteit van kleine kernen en dorpen. De kwalitatieve regionale opgave voor wonen is van provinciaal belang, net als het belang dat bij locaties met een bovenlokaal ontwikkelpotentieel die potenties benut worden. Het beleid voorziet in provinciale kaders voor het terugdringen van leegstand en overcapaciteit in gemeentelijke plannen en voor zorgvuldige locatie-afwegingen op regionaal niveau, waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking wordt ingezet. Voor wonen en werken geldt een regionale aanpak die gericht is op een gezonde en veilige woonomgeving, waarin mensen zich met elkaar verbonden voelen en die goed bereikbaar is en goede voorzieningen heeft.

De Omgevingsverordening bevat vooral regels die betrekking hebben op omgang met regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. De beoogde laatste bijstelling van de Omgevingsvisie, die mede geënt is op de invoering van de Omgevingswet vraagt ook om een nieuwe Omgevingsverordening. De nieuwe Omgevingsverordening kan pas ingaan als de nieuwe Omgevingswet geldt. De invoering van deze wet is uitgesteld tot 1 januari 2023. Voor deze ontwikkeling heeft dit alles geen gevolgen. Het initiatief is niet strijdig met het vigerende en toekomstige provinciale beleid.

3.3: Regionaal beleid

3.3.1: Watervisie 2050 en waterbeheerprogramma Versterken, Verbinden, Vergroenen 2022-2027

De planlocatie valt binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Waterschap Rivierenland zorgt voor het beheer van de waterkwaliteit en – kwantiteit, de vaarwegen, de primaire en secundaire waterkeringen en de rioolwaterzuiveringsinstallaties. De langetermijnvisie staat in de Watervisie 2050. Het korte termijnbeleid van het waterschap is vastgelegd in het Waterbeheerprogramma. Het waterbeheerprogramma omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en waterketen. Het opstellen van het waterbeheerplan is een verplichting vanuit de Waterwet en sluit aan op nationale, provinciale waterprogramma's en bevat verplichte onderdelen van de Kaderrichtlijn Water.

Meer dan in eerdere waterbeheerprogramma's is er aandacht voor klimaatverandering, duurzaamheid, energietransitie en biodiversiteit. Dreumel maakt deel uit van de beheerregio Rijk van Maas en Waal. Qua deelgebied behoort het bij het peilgebied Quarles van Ufford.

Voor dit plan zijn er gezien de kleinschaligheid van de beoogde verandering geen consequenties. De oppervlakte verharding neemt niet toe en de garage zal worden aangesloten op het gemengd rioolstelsel. In het kader van duurzaam waterbeheer hanteert het waterschap, naast de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen en afvoeren', de drietrapsstrategie 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'. Uitgangspunt is dat schoon hemelwater niet thuishoort in het riool, maar moet worden afgekoppeld. In dit geval kan regenwater op eigen terrein worden vastgehouden (regenreservoir). Bij overtollig hemelwater is aangesloten op een noordelijk gelegen watergang.

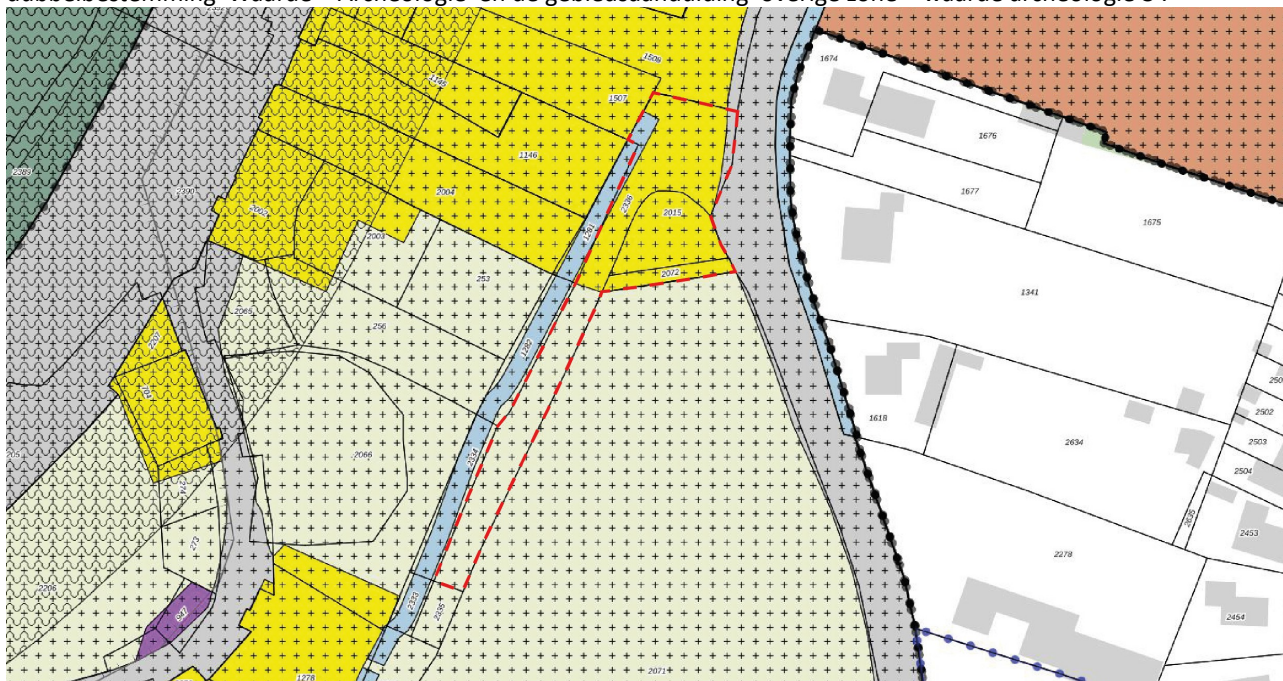
3.3.2: Keur Waterschap Rivierenland

De Keur voor waterkeringen en wateren is een verordening van Waterschap Rivierenland. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op waterkeringen, wateren en grondwater. De geboden geven de verplichtingen aan om deze waterstaatswerken en (grond)waterlichamen in stand te houden. Voor werkzaamheden in de nabijheid van een watergang of dijklichaam is een vergunning of ontheffing in het kader van de Keur noodzakelijk.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1: Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van de geldende bestemmingsplannen "Buitengebied West Maas en Waal" zoals onherroepelijk geworden op 9 juli 2014 en "Bestemmingsplan archeologie West Maas en Waal" zoals onherroepelijk geworden op 3 december 2015. Binnen het bestemmingsplan "Buitengebied West Maas en Waal" is aan de locatie de bestemmingen 'Agrarisch – Oeverwal', 'Wonen' toegekend. Tevens is van toepassing de dubbelbestemmingen 'waarde – archeologie – verwachtingswaarde hoog'. Op de volgende afbeelding is een verbeelding van het bestemmingsplan "Buitengebied West Maas en Waal" van het plangebied weergegeven. Deze archeologische waarden zijn nog verder uitgewerkt in het bestemmingsplan 'Archeologie West Maas en Waal'. Hierin heeft de planlocatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en de gebiedsaanduiding 'overige zone – waarde archeologie 3'.



Er wordt dan ook gestreefd naar het langer thuis laten wonen van ouderen door het geschikt maken van de woning voor een basisniveau aan zorg. Samen met het kleiner worden van de huishoudens zorgt dit voor een toenemende vraag naar woningen. De ontwikkelingen worden geconcentreerd in en om de kernen. Hierbij heeft inbreiding de voorkeur boven uitbreiding van de dorpen, maar dit mag niet ten koste gaan van de ruimtelijke kwaliteit. Toekomstige woningbouw wordt met name gericht op ouderen en starters. Hierbij dient rekening te worden gehouden met voldoende menging van leeftijdsgroepen en nieuwbouw moet aansluiten op de sociale binding in de dorpen. Verder geldt bij de ontwikkeling van alle categorieën woningen dat de locatie de bebouwingsvorm en architectonische uitstraling van de woningen bepaalt. In de structuurvisie wordt afzonderlijk per kern ingegaan op de sterke punten, zwakke punten, kansen en bedreigingen. Ook wordt er gekeken naar verschillende dorpsontwikkelingen binnen het dorp. Daarnaast is als één van de actiepunten het opstellen van Dorpskwaliteitsplannen per dorp (inclusief visie openbare ruimte) opgenomen.

In de structuurvisie wordt specifiek voor de Polstraat aangegeven dat de erven aan de linten ruimte bieden voor herontwikkeling en beperkte verdichting. Dit initiatief past binnen de structuurvisie omdat het bijdraagt aan het streven om ouderen langer thuis te laten wonen en het hier om (her)gebruik van bestaande gebouwen gaat. Daarbij leidt dit niet tot aantasting van de ruimtelijke kwaliteit. Het plan is uitvoerbaar in lijn met de Structuurvisie Dorpen 2025.

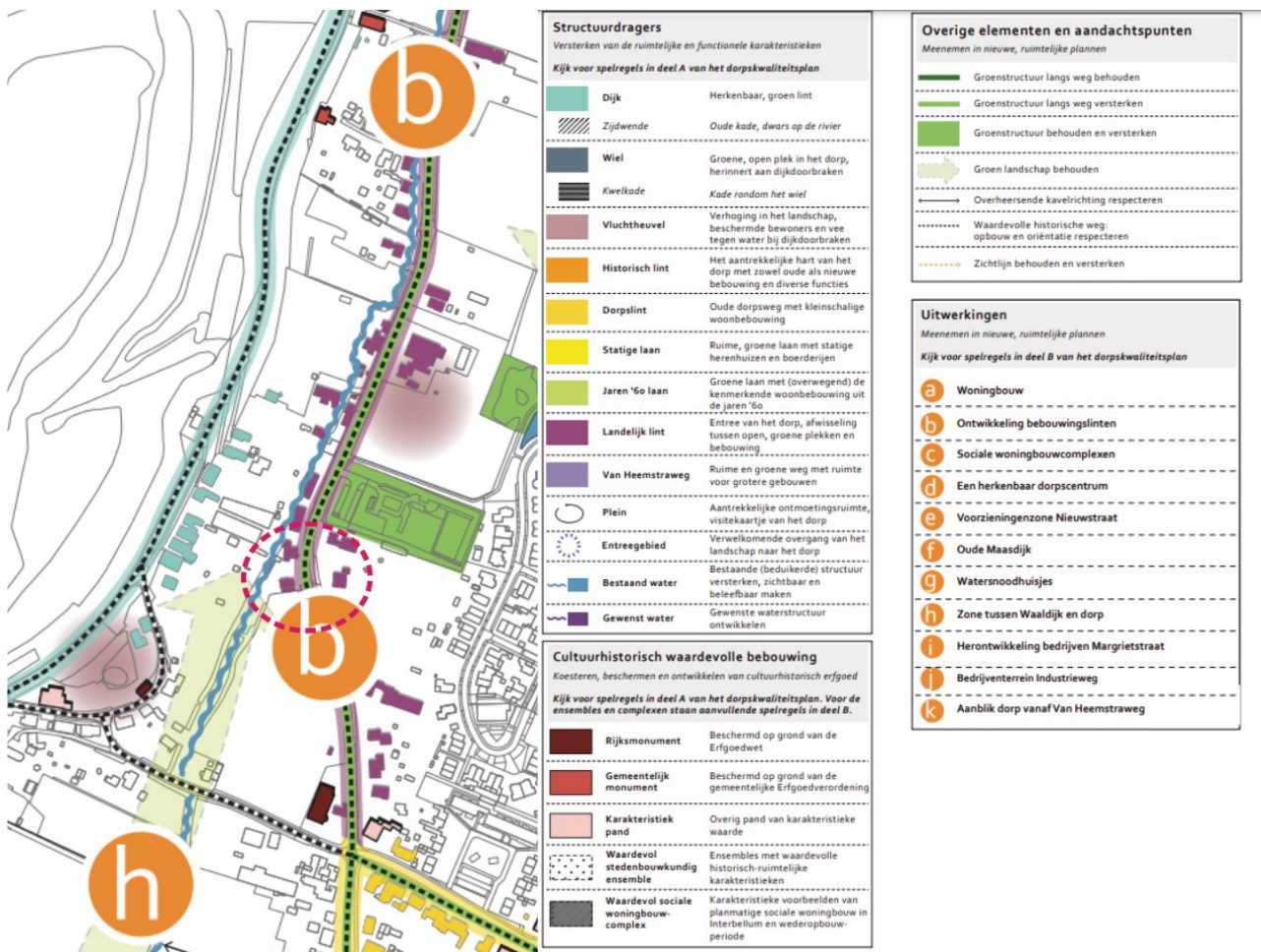
3.4.3: Toetsingskader woningbouw

Een uitvloeisel van de structuurvisie is een uitvoeringsprogramma waarbij het principe “de juiste woning, op de juiste plek, op het juiste moment” door middel van het Toetsingskader Woningbouw handen en voeten heeft gekregen. Op 20 oktober 2016 is het toetsingskader vastgesteld door de raad middels een amendement over betaalbare woningbouw. Voor individuele plannen voor nieuwe woningen kan een verzoek ingediend worden. Dit kan binnen zogenoemde tranches, die elke twee jaar een indieningsmogelijkheid bieden. Dit verzoek wordt dan intern en extern beoordeeld. De interne beoordeling betreft het kijken naar de gevolgen voor wonen, water, verkeer en parkeren en groen en landschap. De externe beoordeling betreft een toets door de commissie Ruimtelijke kwaliteit welke kijkt naar een stedenbouwkundige beoordeling en naar beoordeling van de fysieke leefomgeving. Het idee achter het toetsingskader is dat plannen door middel van een helder overzicht van kwaliteitsaspecten beoordeeld worden. Dit plan is in dat kader in 2021 positief beoordeeld.

3.4.4: Dorpskwaliteitsplan

Het dorpskwaliteitsplan vervangt de welstandsnota en dient als uitnodigend kader voor het realiseren van nieuwe, ruimtelijke ontwikkelingen. Thema's vanuit de Structuurvisie Dorpen 2025 zijn hierin meegenomen. Tegelijkertijd zijn bestaande ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteiten vastgelegd, die eerder in sectoraal welstandsbeleid en cultuurhistorische inventarisaties waren opgenomen. Het dorpskwaliteitsplan draagt hierdoor zowel elementen in zich van een omgevingsplan als een omgevingsvisie. Voor elk van de acht kernen van de gemeente West Maas en Waal geeft het dorpskwaliteitsplan aan hoe ruimtelijke initiatieven kunnen bijdragen aan het waarborgen en waar mogelijk versterken van de identiteiten van deze kernen.

De Polstraat maakt deel uit van uitwerking B: ontwikkeling bebouwingslinten. Het is aangemerkt als Landelijk lint. Daarnaast is als overig element het behoud van de groenstructuur langs de weg aangegeven. Dit initiatief draagt daaraan bij. Mede omdat sprake is van reeds bestaande bebouwing, waarbij de hagenstructuur versterkt wordt en oude fruitbomen behouden blijven.



Afbeelding 3.2: Uitsnede dorpspaspoort, het plangebied is voorzien van een rode cirkel.

4. Uitvoerbaarheid

4.1: Bodemonderzoek

Toetsingskader

Diverse wetten vormen de basis voor de regelgeving om bodemverontreiniging te voorkomen, beperken, onderzoeken en saneren. Regels met betrekking tot bouwen, wonen en de ruimtelijke ordening bepalen dat gemeenten bij nieuwe bouwwerken die specifiek bedoeld zijn voor het verblijf van mensen, een bodemonderzoek (bodemtoets) moet laten uitvoeren. Voordat een dergelijke bestemming kan worden vastgesteld, moet worden aangetoond dat de bodem en het grondwater voldoende vrij zijn van verontreinigingen en daarmee geschikt zijn voor het gebruik. De financiële haalbaarheid van het plan hangt hiermee samen. Als er bodemverontreiniging wordt aangetroffen waarvoor bodemsanering noodzakelijk is, dan moeten deze kosten in de financiële haalbaarheid worden meegenomen.

Conform de Wet bodembescherming en de bouwverordening, kan bouw pas plaatsvinden als de bodem geschikt is (gemaakt) voor het beoogde doel. Voordat er een wijziging in het grondgebruik plaatsvindt, moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik, bijvoorbeeld door middel van een bodemonderzoek. Een bodemonderzoek kijkt naar de kwaliteit van de bodem en de mate van eventuele bodemverontreiniging. Er zijn echter een aantal omstandigheden waarbij geen bodemonderzoek nodig is:

- Het realiseren van een bouwwerk waarvan aannemelijk is dat er geen mensen langer dan 2 uur per dag in verblijven. Voorbeelden zijn garages, schuren, opslagloodsen en dergelijke;
- Het bouwwerk de grond niet raakt. Bijvoorbeeld het bouwen van een extra verdieping, of het plaatsen van een dakkapel. Maar ook een inpandige verbouwing, werkzaamheden aan een fundering of het maken van een kelder behoren tot de categorie waar geen bodemonderzoek voor vereist is;
- Als de functie van het gebouw gelijk blijft (in wettelijke termen: het bestaande, niet-wederrechtelijke gebruik wordt gehandhaafd);
- De gemeente kan ontheffing verlenen tot het indienen van een bodemonderzoek indien het een tijdelijk bouwwerk betreft en indien naar het historisch gebruik en naar de bodemgesteldheid blijkt, dat de locatie onverdacht is.

Toetsing

In november 2021 heeft Verhoeven Milieutechniek B.V. een historisch en verkennend bodemonderzoek opgesteld voor de planlocatie (11 november 2021, kenmerk B21.8353/Brffrpp-01/GO). Dit rapport is bijgevoegd als bijlage 1 bij deze onderbouwing. Voor de onderzoekslocatie is de hypothese gesteld van een verdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van een bodemverontreiniging. Op basis van de onderzoeksresultaten kan de gestelde hypothese worden verworpen, aangezien in de bovengrond en in het grondwater maximaal licht verhoogde gehalten voor enkele zware metalen zijn aangetoond. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten voor de onderzochte parameters aangetoond en in de oorspronkelijke teeltlaag maximaal een licht verhoogd gehalte voor DDE.

De verhoogde gehalten betreffen overschrijdingen van de betreffende achtergrond- en/of streefwaarden. Aangezien de (gestandaardiseerde) meetwaarden de index van 0,5 niet overschrijden zijn geen vervolgstappen in het kader van de Wbb noodzakelijk. Met de uitgevoerde onderzoeken is volgens Verhoeven de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem rondom de schuur onderzoekslocatie gelegen aan de Polstraat 1 te Dreumel in voldoende mate vastgesteld. Zoals eerder aangegeven zijn bij het historisch onderzoek geen relevante inpandige bodembedreigende activiteiten naar voren gekomen en is een solide betonvloer aanwezig. Op basis hiervan is de uitpandige bodemkwaliteit in voldoende mate representatief voor de inpandige bodemkwaliteit. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen herontwikkeling (schuur naar woonhuis).

4.2: Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Wetgeving op het gebied van luchtkwaliteit is opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2, van de Wet Milieubeheer (luchtkwaliteitseisen). De wet is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit, waarin onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In de Nederlandse wetgeving wordt met name de aandacht gelegd op stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof). Deze regelgeving is verder uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële regelingen.

De opname van de Wet Luchtkwaliteit in de Wet Milieubeheer heeft er met name voor gezorgd dat er een betere afstemming is ontstaan tussen ruimtelijke activiteiten en luchtkwaliteit. Als namelijk aan één van de volgende voorwaarden is voldaan vormen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor het ontwikkelen van de beoogde ruimtelijke activiteit:

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

Het bestemmingsplan is één van de bevoegdheden waarbij aan de bovengenoemde criteria moet worden getoetst (genoemd in artikel 5.16, tweede lid onder c Wet milieubeheer). In 2009 is het NSL in werking getreden. Op basis van bijlage 3A van de ‘Regeling niet in betekenende mate bijdragen (NIBM)’ dragen na de vaststelling van het NSL, de volgende ontwikkelingen “niet in betekenende mate” bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en hoeft daarvoor geen luchtonderzoek te worden uitgevoerd. Concreet betekent dit bij:

- < 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en < 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.2);
- < 100.000 m² bruto vloeroppervlak (b.v.o.) bij kantoorlocaties bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en < 200.000 m² b.v.o. bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.1).

Met andere woorden een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. Wordt deze grens niet overschreden dan hoeft geen verdere toetsing aan de grenswaarden plaats te vinden en zijn aanvullende maatregelen niet nodig.

Omgekeerde werking

Naast de toetsing van het aspect luchtkwaliteit in het kader van de Wet luchtkwaliteit moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening worden getoetst of de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied aanvaardbaar is voor de beoogde functie. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan ‘niet in betekende mate’ bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is, significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein. Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuw vestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

De functiewijziging van bijgebouw naar woning kan worden aangeduid als 'NIBM'-project en voldoet daarmee aan de Wet Milieubeheer. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor deze planontwikkeling.

4.3: Geluid

Bij ruimtelijke ingrepen zoals de bouw van nieuwe woningen of de vestiging van een bedrijf moet rekening gehouden worden met het aspect geluid in de ruimste zin van het woord. Voor geluid vormen de Wet geluidhinder (Wgh) en het Activiteitenbesluit de formele juridische kaders. Daarnaast is er vanuit het begrip “goede ruimtelijke ordening” jurisprudentie ontstaan waarbij geluidhinder nader beschreven en afgewogen dient te worden. Het gaat daarbij om potentiële geluidhinder op het project van buitenaf en de gevolgen van het project voor omliggende geluidsgevoelige objecten. Met andere woorden de inwaartse en uitwaartse gevolgen van het aspect geluid. Geluidsgevoelige bestemmingen kunnen onderverdeeld worden in twee groepen:

- geluidsgevoelige bestemmingen in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh);
- andere geluidsgevoelige bestemmingen.

De Wet geluidhinder (Wgh) regelt de mate waarin het geluid het woonklimaat mag belasten. In het bestemmingsplan moet worden aangetoond dat een geluidsgevoelig object een aanvaardbare geluidsbelasting ondervindt van omliggende geluidsbronnen. In de Wgh zijn wegverkeerslawaaai, spoorweglawaaai en industrielawaaai aangeduid als de geluidsbronnen waaraan getoetst moet worden of deze niet voor een te hoge geluidsbelasting zorgen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet voor alle wegen waarvan de geluidszone een overlap met het plangebied kent, een akoestisch onderzoek worden verricht (artikel 76 lid 1 Wgh). De breedte van deze zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk).

Toetsing wegverkeerslawaaai

De Polstraat in Dreumel is een smalle weg die een aantal woningen tussen de Waaldijk en het oude dorpshart ontsluit. De straat is onderdeel van een 30 km gebied. Wettelijk gezien is een dergelijk gebied geen nader geluidsonderzoek nodig. Het plangebied ligt eveneens buiten de geluidszones van 250 m behorende bij 60 km/u wegen in het buitengebied. Hierdoor is er een lage verkeersintensiteit op deze weg.

Volgens het bouwbesluit dienen de gevels aan een minimale eis van geluidwering van 20 dB te voldoen. Vanwege het feit dat qua isolatie aan hogere waarden zal worden voldaan voldoet het binnenklimaat ruimschoots aan deze normen. Qua bestemming is bovendien nu al sprake van een gevoelige bestemming omdat verblijf binnen het bestaande gebouw reeds mogelijk is. Er is derhalve geen noodzaak voor de uitvoering van een akoestisch onderzoek. Het aspect vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

Toetsing industrielawaaai

In de omgeving van het plangebied liggen geen bedrijfsterreinen of bedrijven die qua zonering en/of geluid invloed hebben op het bestaande bijgebouw. Het verbouwen tot een woning van dit gebouw wordt niet belemmerd door bedrijven. Ook worden bedrijven niet belemmerd door het initiatief.

4.4: Bedrijven en 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

In dit geval is de ondergrond van het te verbouwen bijgebouw al bestemd voor wonen. Bijgebouwen die gebruikt kunnen worden voor verblijf zijn feitelijk reeds toegestaan. Het grondgebruik in de omgeving bestaat bovendien voornamelijk uit woningen. Ten zuiden van het plangebied ligt een voormalige, op biologisch leest geëxploiteerde, kleine boomgaard. Deze maakt deel uit van een perceel dat behoort bij een monumentaal boerderijcomplex aan de Vluchtheuvelstraat 2. De boomgaard en de monumentale boerderij worden momenteel niet beheerd en worden omgeven door als woning bestemde gronden. Het bouwvlak is strak begrensd om het complex. Uitbreiding is niet mogelijk. Desondanks bestaat bij agrarische bedrijven ook de mogelijkheid dat er gebruik gemaakt wordt van gewasbeschermingsmiddelen. Het Bestemmingsplan 'Buitengebied West Maas en Waal' merkt teelt van gewassen waarbij gewasbeschermingsmiddelen met een spuitzone van 50 m gebruikt worden echter aan als strijdig gebruik in de bestemming 'Agrarisch - Oeverwal'. Omdat deze bestemming geldt ter hoogte van de planlocatie is hier geen sprake van spuitzones die tot aan de nieuwe woning reiken.

Aan de Polstraat 16 ligt op 45 m een begraafplaats en aan de Polstraat 8 ligt op 50 m een bedrijfsbestemming (milieucategorie 2). Ook deze worden begrensd door woningen. Naast het feit dat qua begraafplaats en bedrijf voldaan wordt aan de richtafstanden van 30 m, reeds hoge en bladhoudende hagen aanwezig zijn en tevens aanvullend hagen geplaatst worden kan geconcludeerd worden dat de gevoelige functies op voldoende afstand liggen en er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.5: Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijke besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

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

Toetsing

De ontwikkeling voorziet zelf niet in de oprichting van een Bevi-inrichting of een andere stationaire risicobron. Het plangebied ligt niet 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 en de weg

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het aspect externe veiligheid alleen relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Waal. Het plangebied ligt namelijk binnen het invloedsgebied van deze transportroute, waarbij personen kunnen overlijden als rechtstreeks gevolg van een zwaar ongeval met toxische stoffen. Het plangebied ligt echter buiten een veiligheidszone, een plasbrandaandachtsgebied en de meest relevante zones voor het groepsrisico (de 200 meter zones). Op grond van artikel 7 van het Bevt moet in dergelijke gevallen worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

- de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroute;
- 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 1 maart 2022 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) "zeer kwetsbaar gebouw", bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

Bij een calamiteit, waarbij toxische vloeistoffen of gassen (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.

Bij een calamiteit, waarbij toxische vloeistoffen of gassen 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 NLalert. 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.

Conclusie

Het bovenstaande betekent dat er in het kader van het aspect externe veiligheid geen nadere eisen aan het plan hoeven te worden gesteld. Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid bij een zwaar ongeval op de Waal.

4.6: 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.

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

Aan de Noordzijde van het plangebied bevindt zich een B-watgang welke aan de noordzijde overgaat in een C-watgang. Voor de realisatie van het initiatief wordt niet meer verharding gecreëerd dan nu aanwezig is. Dit is onder de grenswaarde van 500 m² voor stedelijk gebied en het zorgt daarbij niet voor overbelasting van de waterhuishouding. Hierdoor is het niet verplicht om meer mogelijkheden te realiseren om water op te vangen. In het kader van vooroverleg en het informeren van het waterschap, in dit geval het waterschap Rivierenland, is de digitale watertoets doorlopen. Uit het advies van het waterschap naar aanleiding van deze 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.

4.7: Verkeer en parkeren

Toetsingskader

Voor het behoud van een goede ruimtelijke kwaliteit dient er goede ontsluiting van verkeer aanwezig te zijn. Tevens moet worden voldaan aan de vastgestelde parkeernorm. Deze norm staat beschreven in de Nota Parkeren gemeente West Maas en Waal 2019.

Toetsing

Het plangebied is ontsloten via de Polstraat, er is momenteel een inrit aangelegd tussen het huidige bijgebouw en de weg. Het gebied ligt binnen de bebouwde kom, maar kent vanwege het relatief smalle wegprofiel weinig openbare parkeerplaatsen. Vandaar dat het parkeren in de omgeving vooral op eigen terrein wordt opgelost.

Omdat een erker voorzien is op de plaats van de huidige garagedeuren zal de inrit worden verlegd naar de zuidzijde van het bijgebouw. Voor en langs dit gebouw zal een 13 tot 14 m lange, 3,2 m brede strook verharding worden gelegd. Hier kunnen twee tot drie auto's op staan. De verbouwing van het bijgebouw leidt tot een seniorenwoning. De norm voor een dergelijke woning is 1,5 parkeerplaats. Hier aan wordt voldaan.

De breedte van de weg is ter plaatse 4 tot 4,5 m breed. Omdat per dag slechts enkele honderden voertuigen gebruik maken van dit deel van de Polstraat is de capaciteit van de weg voldoende om het extra verkeersaanbod op te vangen. Er zal dan ook geen hinder ontstaan voor het overige verkeer en omwonenden. Qua verkeersgeluid zal het aantal bewegingen niet tot een significante toename leiden.

4.8: Flora en Fauna

Toetsingskader

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt in de Wet Natuurbescherming onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming, zoals Natura 2000 voorstaat, kan volgen uit de aanwijzing van een gebied in het kader van bijvoorbeeld de Vogel- of Habitatrichtlijn. Soortenbescherming heeft betrekking op bedreigde diersoorten. Door middel van een Quick scan ecologie en eventueel vervolgonderzoek kan vooraf worden ingeschat of significante effecten kunnen optreden. BNL advies heeft een quick scan flora en fauna (17-11-2021, versie 21216.QFF) opgesteld.

Toetsing

Het plangebied maakt geen deel uit van Natura 2000 gebied of het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Het voornemen leidt door de afstand van 137 m naar het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied 'Rijntakken' niet tot het optreden van externe storingsfactoren. De omzetting en verbouwing van het bijgebouw tot zelfstandige woning is niet strijdig met het beleid ten aanzien van het terugdringen van stikstofdepositie bij Natura 2000 gebieden. Voor de mogelijke effecten van woningbouw is in Nederland binnen het regeringsbeleid elders compenserende ruimte gevonden. Dit betekent dat woningbouw is vrijgesteld van de plicht om met behulp van de Aeries calculator een berekening uit te voeren van de mogelijke depositie. Overigens zal het bijgebouw gasloos, volgens de laatste stand der techniek, verbouwd worden. Verwarming zal met warmtepompen gaan plaatsvinden waarbij elektriciteit grotendeels via eigen zonnecellen verkregen zal worden. Gezien de afstand tot het Natura 2000 gebied is het ook niet de verwachting dat extra verkeersbewegingen, gemiddeld 6 tot 8, die ontstaan door de toevoeging van de woning tot overmatige stikstofdepositie zal leiden.

De aanwezigheid van beschermde soorten flora en fauna in-en nabij het bijgebouw is uitgesloten. Vanuit het Europese, nationale en provinciale natuurbeleid is er daarom geen bezwaar tegen de voorgenomen ingreep. Een nadere beoordeling of een vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming is niet nodig.

4.9: Archeologie

Toetsingskader

Het gebied kent een hoge archeologische waarde. Voor het realiseren van een bouwwerk van 100 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.

Toetsing

Voor dit plan zijn geen ingrepen in de bodem noodzakelijk. Het gaat immers om een verandering van indeling en gebruik van een bestaand bijgebouw waarbij ook alle omliggende verharding reeds aanwezig is. Daarnaast heeft dit gebouw een oppervlakte van 84 m². De huidige inrit wordt verlegd. De verlegging van de verharding betreft een ingreep van minder dan 100 m² met een geringere diepte dan 0,3 m. Hierdoor is het niet noodzakelijk is om een archeologisch onderzoek uit te voeren.

4.10: Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is bij de voorbereiding van plannen of besluiten een hulpmiddel om milieubelangen volwaardig in de besluitvorming mee te wegen. De m.e.r. plicht is wettelijk verankerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r.. Hierin staat hoe en wanneer, al dan niet verplicht, beoordeling noodzakelijk is en/of de m.e.r.-procedure dient te worden doorlopen. Het gaat overwegend om plannen die significant negatieve effecten voor het milieu kunnen hebben. In dat geval is het opstellen van een m.e.r. verplicht. Bij veel kleinere ruimtelijke projecten die genoemd zijn in de artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de D-lijst kan sprake zijn van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Hiervoor moet door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld en dient het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden. De initiatiefnemer dient het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag te voegen.

Toetsing

Dit initiatief is niet aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in D 11.2. Uit diverse uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (o.a. ECLI:NL:RVS:2018:314, 31 januari 2018) blijkt dat gezien de beperkte omvang geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r.. Het gaat om gebied dat al voor wonen bestemd is. De woning voldoet aan het Bouwbesluit en de BENG-eisen. Dit betekent dat het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is en dat er geen m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt. Bovendien zijn in het kader van dit ruimtelijk plan de belangrijkste milieuaspecten in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat significante milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Het opstellen van een m.e.r. heeft geen meerwaarde.

5: Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1: Algemeen

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 is niet betrokken bij de exploitatie of investeringen van het project. Het verhalen van planschade zal geregeld worden middels een planschade overeenkomst welke getekend wordt met de gemeente.

5.2: Eigendomssituatie

Het perceel waar de woning gerealiseerd zullen worden is eigendom van de initiatiefnemer.

5.3: Vooroverleg

Gezien de impact en schaal van het initiatief is bij de voorbereiding van dit plan afgezien van overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties en andere overheden.

5.4: Inspraak

Het bouwplan en deze onderbouwing en bijlagen worden volgens de wettelijk voorgeschreven procedures ter visie gelegd. Gedurende deze periode(s) kunnen belanghebbenden opmerkingen kenbaar maken.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Historisch en verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2: Quicksan flora en fauna

Bijlage 3: Watertoets