



Wijzigingsplan

Griendweg 7

Dreumel

Gemeente West Maas en Waal

d.d.

Vastgesteld:

Ontwerp:

25 september 2015

NL.IMRO.0668.Dreugriendw-WI01



Wijzigingsplan

Griendweg 7 Dreumel

Toelichting

Regels

Verbeelding

Opgesteld door:

ZLTO Advies

Postbus 100

5201 AC 's-HERTOGENBOSCH

T 073 – 217 35 81

Ordito BV

Postbus 94

5126 ZH GILZE

T 0161 - 801022

INHOUD

I	PLANTOELICHTING.....	5
1	Inleiding.....	6
1.1	Aanleiding.....	6
1.2	Ligging plangebied en plangrens.....	6
1.3	Bij het plan behorende stukken.....	7
1.4	Vigerend bestemmingsplan.....	7
1.5	Leeswijzer.....	9
2	Bestaande situatie.....	10
2.1	Omgeving plangebied.....	10
2.2	Plangebied.....	10
3	Beleidskader.....	12
3.1	Rijksbeleid.....	12
3.2	Provinciaal en regionaal beleid.....	12
3.3	Gemeentelijk beleid.....	15
4	Planbeschrijving.....	20
4.1	Ontwikkelingslocatie.....	20
4.2	Inrichtingsvoorstel.....	20
4.3	Afwegingen m.b.t. Griendweg 7.....	23
5	Onderzoek en verantwoording.....	25
5.1	MER beoordeling.....	25
5.2	Geluidshinder.....	25
5.3	Bedrijven en milieuzonering.....	25
5.4	Geur.....	27
5.5	Bodem.....	28
5.6	Landschap.....	29
5.7	Archeologie en cultuurhistorische waarden.....	30
5.8	Watertoets.....	32
5.9	Flora en fauna.....	35
5.10	Luchtkwaliteit.....	39
5.11	Externe veiligheid.....	39
5.12	Verkeer en parkeren.....	39
6	Juridische planopzet.....	41
6.1	Algemeen.....	41
6.2	Dit wijzigingsplan.....	41
7	Economische uitvoerbaarheid.....	42
8	Procedure.....	43
8.1	Inspraak.....	43
8.2	Vooroverleg.....	43
8.3	Zienswijzen.....	43

Bijlagen:

- Akoestisch onderzoek (M&A Milieuadviesbureau, 2010)
- Archeologisch onderzoek (ADC, rapport 3010, 2012)
- Selectiebesluit archeologie (gemeente West Maas en Waal, juli 2012)
- Verkennend bodemonderzoek (Van Vleuten Consult, CV07548VBO, 2007)
- Nader bodemonderzoek (Van Vleuten Consult, CV07548NBO, 2007)
- Asbestinventarisatie (Van Vleuten Consult, CV12376NOAIB, 2014)
- BUS evaluatie (Van Vleuten Consult, CV12376BUSEVA, 2014)
- Goedkeuring BUS evaluatie (Omgevingsdienst Regio Arnhem, 2014)
- Goedkeuring BUS evaluatie (Provincie Gelderland, 2014)
- Verkennend en Actualiserend bodemonderzoek (Van Vleuten Consult, CV15117vabo, 24 april 2015)
- Briefrapport Aanvullend bodemonderzoek (Van Vleuten Consult, CV15117abo-brf, 20 juli 2015)

I PLANTOELICHTING

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

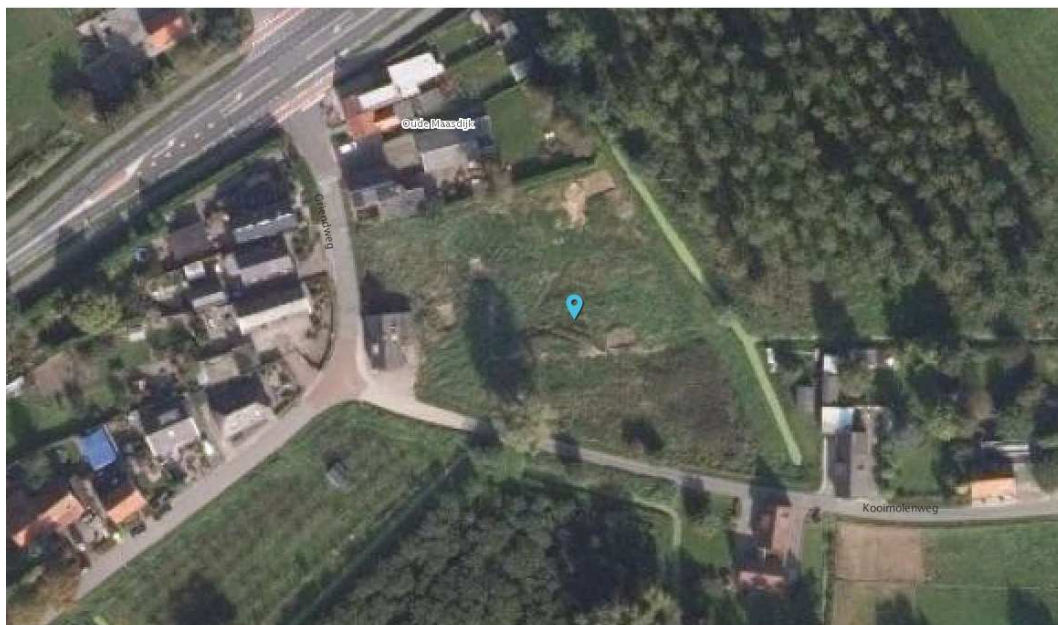
Aan de Griendweg 7 in Dreumel is van oudsher een agrarisch bedrijf gevestigd geweest. In het kader van het VAB- beleid van de regio Rivierenland, is het agrarisch bedrijf inmiddels beëindigd en wordt in ruil hiervoor een nieuwe woning gebouwd. De bedrijfsbebouwing, in het verleden gebruikt voor het stallen van leg-hennen en rundvee, is inmiddels gesloopt. Dit betreft bebouwing op de locatie Griendweg 7 te Dreumel. De bij het bedrijf horende bedrijfswoning is eerder in het bestemmingsplan Buitengebied West Maas en Waal omgezet naar de bestemming Wonen.

Voor het plan is de medewerking van de gemeente nodig om aan de huidige locatie een passende herbestemming te geven. Deze herbestemming dient zowel ruimtelijk te passen, als voor initiatiefnemer voldoende middelen te genereren om de beëindiging te kunnen bekostigen.

Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente West Maas en Waal heeft bij brief van 18 januari 2011 te kennen gegeven om, onder voorwaarden, in principe medewerking te willen verlenen aan de bouw van een woning op aangegeven locatie. Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied West Maas en Waal kan het College van Burgemeester en Wethouders, met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 21.6.1, medewerking verlenen aan de bouw van een extra woning. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de VAB regeling voor het bouwen van de tweede woning.

1.2 Ligging plangebied en plangrens

De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente West Maas en Waal, in het bebouwingscluster Griendweg/ Kooimolenweg ten westen van de bebouwde kom van Dreumel en ten zuiden van N322 (van Heemstraweg). Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Dreumel, sectie G, nr. 514. Het plangebied is ongeveer 0,41 hectare groot.



Figuur 1 : Situering plangebied (Google Maps, 2014)

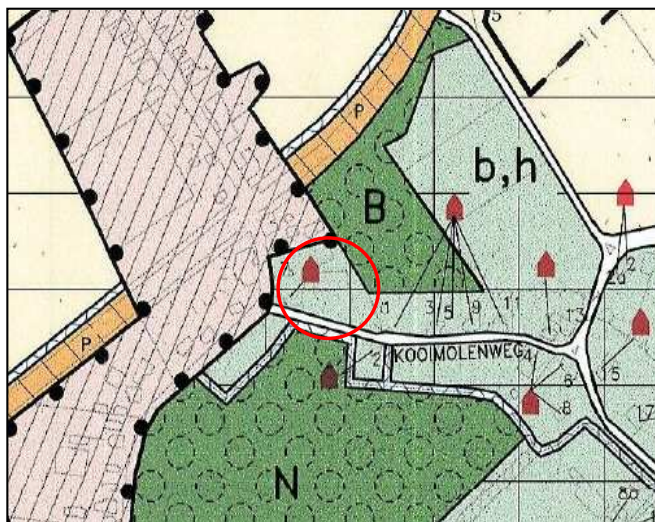
1.3 Bij het plan behorende stukken

Dit wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De bijlagen maken deel uit van de toelichting. In de toelichting zijn onder andere de conclusies van de verschillende onderzoeksrapporten opgenomen. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van dit wijzigingsplan.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

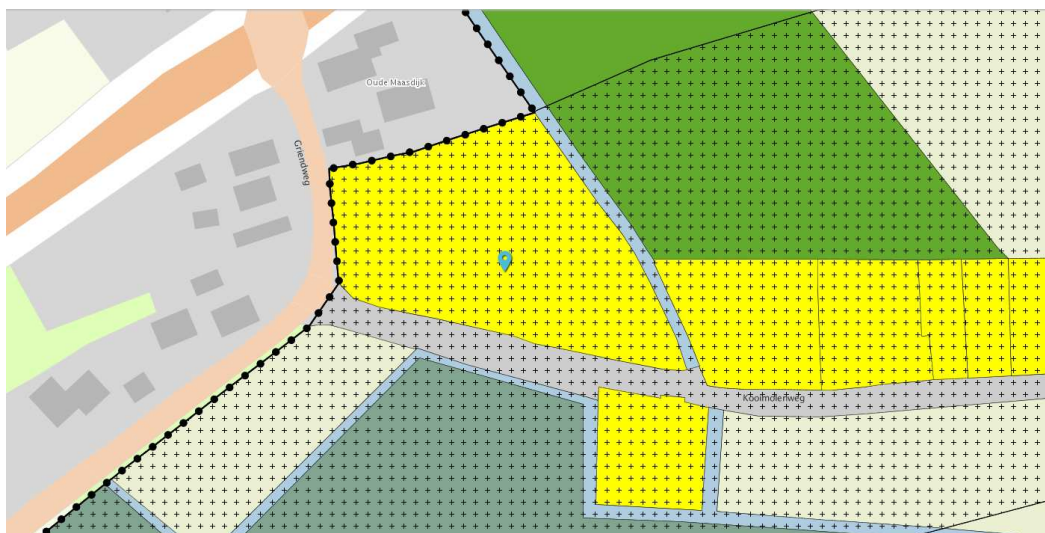
Het plangebied maakte bij de start van het project deel uit van het bestemmingsplan "Buitengebied", zoals dat op 12 november 1997 is vastgesteld door de raad van de gemeente West Maas en Waal. Voor het plangebied gold tevens het bestemmingsplan "bestemmingsplan buitengebied herziening 2006". Dit bestemmingsplan is op 11 december 2008 vastgesteld.

In dit bestemmingsplan was aan het plangebied de bestemming "agrarisch gebied met landschapswaarden" toegekend. Binnen deze bestemming zijn de aanduidingen 'kleine beplantingselementen' en 'kleinschalige hoogteverschillen' opgenomen. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf en de bescherming van landschapswaarden. Het plangebied maakt onderdeel uit van het agrarisch bouwperceel aan de Griendweg 7.



Figuur 2 : Uitsnede van het bestemmingsplan Buitengebied 1997

Inmiddels is er een nieuw bestemmingsplan Buitengebied West Maas en Waal opgesteld en van kracht in de gemeente West Maas en Waal. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad op 27 juni 2013, en onherroepelijk geworden per 9 juli 2014. In dit bestemmingsplan is het perceel voorzien van de bestemming Wonen. Hier is één woning toegestaan. Tevens is aan de gronden de dubbelbestemming Waarde Archeologie – Verwachtingswaarde Middel toegekend.



Figuur 3 : Uitsnede vigerende bestemmingsplan Buitengebied West Maas en Waal

Het geldende bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om in het kader van de functiewijziging een extra woning te bouwen (artikel 21.6.1). Een wijziging van het bestemmingsplan is dan noodzakelijk om dit mogelijk te maken, en de oorspronkelijke functieverandering te verwezenlijken. Met dit wijzigingsplan wordt dit geconcretiseerd.

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de bestaande situatie in het plan-gebied;
- Hoofdstuk 3 beschrijft de relevante planologische beleidskaders en hoe het plan zich verhoudt tot deze ruimtelijke plannen;
- Hoofdstuk 4 beschrijft de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Voor zover ruimtelijk relevant worden de belangrijkste plankenmerken beschreven;
- Hoofdstuk 5 geeft een systematische beschrijving en analyse van alle ruimtelijk relevante aspecten en de diverse milieuaspecten;
- Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de juridische planvorm: de regels en de verbeelding;
- Hoofdstuk 7 beschrijft de uitvoerbaarheid van het plan aan de hand van de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke haalbaarheid. Ook wordt hier de relatie met hoofdstuk 6 van de Wro beschreven (planschade en grondexploitatie);
- Hoofdstuk 8 beschrijft de procedurele aspecten van het bestemmingsplan en een verslag van de gevoerde inspraak.

2 Bestaande situatie

2.1 Omgeving plangebied

Het plangebied aan de Griendweg 7 is gelegen in het buitengebied van de gemeente West Maas en Waal, in het bebouwingscluster Griendweg/ Kooimolenweg ten westen van de bebouwde kom van Dreumel en ten zuiden van de N322 (Van Heemstraweg). Dit bebouwingscluster bestaat voornamelijk uit burgerwoningen met een landelijk karakter. De omgeving heeft een gemengd karakter met agrarische functies (voornamelijk melkveebedrijven), voormalige agrarische bedrijven en burgerwoningen.

Het plangebied is gelegen binnen het rivierenlandschap van Maas en Waal. Het landschap kenmerkt zich door de aanwezigheid van rivierdijken, uiterwaarden en kleinschalige dorpjes. Ter hoogte van het plangebied bevindt zich een overgangsgedebied tussen een landschap van oeverwallen en komgebieden.

Oeverwallen zijn langgerekte hoger gelegen gebieden die evenwijdig aan een rivier lopen. Ze hebben van oudsher een afwisselend en kleinschalig karakter met een mozaïek- verkavelingstructuur. Door de vruchtbare gronden worden deze gebieden veelal van oudsher gebruikt voor bosbouw, tuinbouw en akkerbouw. Binnen het huidige kleinschalige oeverwallenlandschap komen echter steeds minder agrarische bedrijven voor. Behoud en ontwikkeling van het landschap zijn in dit deel van het buitengebied de belangrijkste beleidsuitgangspunten.

Komgebieden zijn vlakke, laaggelegen en relatief natte gebieden. Van oudsher hebben deze gebieden een open landschappelijke structuur. Het landschap kenmerkt zich door de aanwezigheid van weilanden en (moeras)bossen. De hier gevestigde agrarische bedrijven zijn veelal melkveebedrijven. Binnen de komgebieden heeft de agrarische sector naar verwachting meer toekomstperspectief dan op de oeverwallen.

Aan de Griendweg en Kooimolenweg bevindt zich een cluster van bebouwing in de vorm van burgerwoningen. De bebouwing gelegen binnen dit cluster vormt een kleinschalige en dichte bebouwingsstructuur.

2.2 Plangebied

Op de locatie is een agrarisch bedrijf gevestigd geweest. De agrarische functie van het plangebied is reeds beëindigd. Fysiek was er circa 1167 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig in de vorm van drie pluimveestallen en een rundveestall. Deze bebouwing is in oktober 2013 gesloopt vanwege de bouwkundige slechte staat waarin het verkeerde. Op het perceel bevindt zich alleen nog de voormalige bedrijfswoning (Griendweg 7). Het bedrijfsperceel is circa 0,41 hectare groot. De gronden van het plangebied zijn in het najaar 2014 grotendeels afgegraven vanwege een bodemsanering.



Figuur 4 : Begrenzing plangebied (Google Maps, 2011)

De locatie sluit via de Griendweg aan op de provinciale Van Heemstraweg (N322). De noordoostzijde van het plangebied wordt begrensd door een kleinschalig bosgebied. Op het perceel behorende bij de Griendweg 7 is groen aanwezig ter hoogte van de perceelsgrens (hagen en bomen). In de omgeving ligt een aantal restanten van oude dijkdoorbraken, zogenaamde wielen. Het oorspronkelijke verkavelingspatroon en de wegenstructuur kenmerkt zich door een grillig verloop. Deze wordt doorsneden door de N322.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) omvat het ruimtelijk Rijksbeleid tot 2040. Het uitgangspunt van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is voldoende ruimte te bieden voor het versterken van de Nederlandse concurrentiepositie, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid. Deze doelstellingen zijn vertaald in de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). Deze RHS beslaat de gebieden in Nederland die een belangrijke functie vervullen op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking, water, natuur en landschap. Ten aanzien van deze gebieden is beleid geformuleerd om de kwaliteiten ervan te behouden. Het plangebied maakt geen deel uit van de Nationale Hoofdstructuur.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Provinciaal beleid

Door Provinciale Staten van Gelderland is op 9 juli 2014 de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. In dit beleidsdocument is de provinciale visie opgenomen op de integrale ruimtelijke ontwikkeling van Gelderland. Hoofddoel van deze visie is te komen tot een toekomstbestendig Gelderland. Dit laat zich vertalen in duurzame economische structuurversterking en het borgen van de kwaliteit en de veiligheid van de leefomgeving. Deze visie is uitgewerkt in drie deelvisies:

- Divers Gelderland: waarin met name de regionale identiteit gekoesterd wordt;
- Dynamisch Gelderland betreft de provinciale ambities die zich met name afspelen op het ruimtelijk-economisch vlak;
- Mooi Gelderland dat zich richt op de bescherming en ontwikkeling van kwaliteiten en tegelijk richting geven aan ontwikkelingen zoals natuur, landschap, bodem en water, cultuurhistorie.

Het beleid uit deze Omgevingsvisie is vertaald in de Omgevingsverordening die op 24 september 2014 is vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Visie en Verordening zijn op 18 oktober 2014 in werking getreden. Voor het plangebied en directe omgeving zijn de volgende zaken van belang.

Op basis van het provinciale beleid en regels zijn voor het buitengebied de volgende gebiedsaanduidingen van belang:

- Gelders Natuurnetwerk (GNN): een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van (inter)nationaal en provinciaal belang. Dit betreft met name de Hatertse vennen en diverse solitaire bosgebieden.
- Groene Ontwikkelingszone (GO): dit is de zone die bestaat uit gebieden met andere bestemmingen dan natuur die ruimtelijk verweven zijn met het GNN en daar functioneel mee samenhangen en waarin wordt ingezet op versterking van die samenhang tussen inliggende en aangrenzende natuurgebieden.
- Agrarisch gebied: de agrarische cultuurgronden, waarbij in de Verordening per sector onderscheid wordt gemaakt in ontwikkelingsmogelijkheden.

De locatie is in de Omgevingsvisie gelegen binnen het Agrarisch gebied. De voorgenomen ontwikkeling valt niet binnen de Ecologische Hoofdstructuur en is niet gelegen binnen een Nationaal landschap of Waardevol open gebied of een andersoortig gebied waar provinciale belangen in het geding zijn.

In hoofdstuk 3.1.3.2 van de Omgevingsvisie is de visie op wonen en werken in het buitengebied gegeven. Hierin verwijst de provincie naar de afspraken die in regionaal verband zijn gemaakt, en waarvoor de uitwerking in handen van de gemeente is. In Rivierenland vormt het Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied (VAB) uit 2007 hiervoor het toetsingskader. Deze wordt in de volgende paragraaf uitgewerkt.

Verder wordt ten aanzien van wonen gesteld dat nieuwe woningen dienen te passen in het Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWP) zoals door GS is vastgesteld. Het voorgesteld bouwplan past in het Kwalitatief Woningbouwprogramma Gelderland 3, deel C. Het plan bestaat uit één individuele woning en zal worden ingepast binnen de gemeentelijke differentiatie op basis van het KWP. Deze ontwikkeling draagt bij aan de behoefte aan landelijk wonen in het buitengebied.

Conclusie

Onderhavig plan betreft een functieverandering van een voormalig agrarisch bedrijf naar wonen. Hierbij is de overtollige bedrijfsbebouwing gesloopt waardoor het netto areaal bebouwd oppervlak met tenminste 50% afneemt. Onderhavig plan draagt bij aan de verbetering van ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied en speelt in op de behoefte naar landelijk wonen. Het provinciale beleid biedt mogelijkheden voor het bouwen van een woning met bijgebouw ter compensatie van sloop van de vrijgekomen agrarische bebouwing aan de Griendweg 7 te Dreumel. In paragraaf 3.2.2 is een gedetailleerde afweging met betrekking tot de regionale VAB richtlijnen opgenomen.

3.2.2 Regionaal beleid

De samenwerkende gemeenten in de regio Rivierenland hebben in 2007 het Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied (VAB) opgesteld. Doel van het regionale VAB beleid is om door middel van een planologische functieverandering de sloop van grootschalige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te stimuleren, de ruimtelijke kwaliteit te vergroten en tegemoet te komen aan de vraag naar woningen in het buitengebied in het buitengebied.

Het agrarisch buitengebied van de regio Rivierenland kenmerkt zich door de aanwezigheid van relatief veel melkveehouderijen en relatief intensieve teelten (fruit-, boom-, en champignonteelt). Veel van de bedrijfsgebouwen behorende bij deze bedrijven passen niet in het landschap door het grootschalige karakter en materiaalgebruik. Het slopen van deze bebouwing leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Om sloop van vrijgekomen agrarische bebouwing te stimuleren wordt de mogelijkheid geboden om bestaande bebouwing te hergebruiken, dan wel een nieuwe woning op te richten. Door de industriële uitstraling, bouwkundige staat en vormgeving van een groot deel van de bedrijfsgebouwen in het buitengebied, leggen de samenwerkende gemeenten de nadruk op sloop met vervangende nieuwbouw.

Door de opbrengsten van de bouwrechten kunnen de sloopkosten en landschappelijke inpassing van de verbouwing worden gefinancierd.

Voorwaarden zijn:

- De functieverandering moet bijdragen aan een verbetering van de omgevingskwaliteit en de publieke functies van het buitengebied;
- Alle op het perceel aanwezige voormalige bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt;
- Monumentale, karakteristieke of beeldbepalende bebouwing mag niet worden gesloopt;
- Nieuwbouw dient plaats te vinden in de directe nabijheid van het reeds aanwezige hoofdgebouw tenzij een andere locatie aantoonbaar leidt tot een verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit ter plaatse;
- De oppervlakte van een nieuwe woning mag maximaal 50% bedragen van de oppervlakte van de gesloopte bedrijfsgebouwen;
- Toegestaan zijn woningen met een maximale omvang conform de regeling in de vigerende bestemmingsplannen van de betreffende gemeente;
- Er dient zorg te worden gedragen voor een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing;
- Belangen van omliggende agrarische bedrijven dienen niet te worden geschaad

Bouw individuele woning

Om minder draagkrachtige groepen mogelijkheden te geven zich in het buitengebied te vestigen, stimuleren de samenwerkende gemeenten binnen de regio Rivierenland de oprichting van kleinschalige woongebouwen. Wanneer er echter ruimtelijke (landschappelijke of stedenbouwkundige) argumenten bestaan tegen de bouw van een woongebouw of wanneer de eis van een woongebouw een financiële of persoonlijke belemmering vormt voor functieverandering, kan een individuele vrijstaande woning worden teruggebouwd.

Hierbij dient te worden voldaan aan de onderstaande omvangmaten:

gesloopte oppervlakte	compensatiewoningen
> 1000 m ² gesloopte bedrijfsgebouwen	bouw één individuele woning
800 m ² gesloopte kapitaalintensieve bedrijfsgebouwen	bouw één individuele woning

De bouw van de individuele woning dient te worden afgewogen tegen het belang dat gediend is met de sloop van de vrijgekomen agrarische bebouwing. Hiervoor is altijd provinciale instemming vereist.

Wanneer alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt wordt de mogelijkheid geboden voor het uitbreiden van de inhoud van de bestaande woning tot een maximum van 1.200 m³ (artikel 3.4.2). Hiervoor geldt de onderstaande regeling:

gesloopte oppervlakte	Extra uitbreiding woning in m³
0- 750 m ² gesloopte bedrijfsgebouwen	0,5 m ³ per gesloopte m ²
> 750 m ² gesloopte bedrijfsgebouwen	0,35 m ³ per gesloopte m ²

Er is sprake van een gestaffelde regeling waarbij de woning voor de eerste 750 m² met 0,5 m³ mag worden uitgebreid. Boven de 750 m² aan gesloopte bedrijfsbebouwing mag er per gesloopte m² nog eens 0,35 m³ worden toegevoegd. Gemeenten kunnen op basis van de landschappelijke en stedenbouwkundige kenmerken van een gebied besluiten om een lagere inhoudsnorm toe te staan.

Bouw nieuw bijgebouw

Volgens artikel 3.4.1 van het VAB beleidskader worden mogelijkheden geboden voor de oprichting van bijgebouwen. Voor iedere m² gesloopte voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, kan 60% van de oppervlakte worden teruggebouwd in de vorm van een uitbreiding van een bestaand bijgebouw of de oprichting van een nieuw bijgebouw. Dit is van toepassing tot een maximale oppervlakte van 200 m² aan bijgebouwen.

Conclusie

Met het plan is circa 1167 m² voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt en de herbouw van circa 360 m² aan nieuwe bebouwing (woning en bijgebouw) mogelijk gemaakt. Hergebruik van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing was geen optie gezien de zeer slechte bouwkundige staat. De sloop is inmiddels uitgevoerd. Het plan draagt bij aan de verbetering van ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied door de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Door de hoeveelheid gesloopte oppervlakte wordt tevens voldaan aan de eis van substantiële vermindering (niet meer dan 50% herbouwen van de te slopen bebouwing). Door het vervallen van het agrarische bouwperceel worden tevens de daarbij behorende bouwen gebruiksmogelijkheden gereduceerd. Hierdoor is er sprake van een proportionele verevening, in relatie tot de nieuwe woning.

Door de omvang van de gesloopte oppervlakte wordt de mogelijkheid gecreëerd om een extra vrijstaande woning en een bijgebouw te realiseren binnen hetzelfde perceel.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 *Structuurvisie Buitengebied*

De gemeente West Maas en Waal beschikt over een Structuurvisie Buitengebied. De Structuurvisie Buitengebied 2020 is op 25 februari 2010 vastgesteld door de gemeenteraad. De Structuurvisie geeft de integrale ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het buitengebied. Het plangebied is gelegen in de landschappelijke eenheid 'oeverwal'. De oeverwal is een kleinschalig, halfopen landschap waarbij wonen, werken en agrarische activiteiten sterk met elkaar verweven zijn. Het mozaiekachtige karakter van het landschap, de afwisseling van verschillende functies, open weides, boomgaarden en bebouwing vormt de ruimtelijke basis voor ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen dienen binnen deze karakteristiek te passen en deze te versterken. De verschillende landschapselementen dienen zoveel mogelijk behouden te worden.

Met betrekking tot wonen op de oeverwal wordt in de structuurvisie het volgende beleid geformuleerd. Het omzetten van een agrarische bouwperceel naar wonen is passend op de oeverwal. Wel dient met de volgende voorwaarden rekening gehouden te worden:

- de woning dient qua aard en schaal passend te zijn in het open landschap;

- sloop van de vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing, met uitzondering van monumentale of beeldbepalende bebouwing;
- nieuwbouw in principe op de plaats van het voormalige hoofdgebouw;
- hiervan mag afgeweken worden als daar zwaarwegende stedenbouwkundige of landschappelijke redenen voor zijn;
- landschappelijke inpassing van de nieuwe woning.

Voor de verdere uitwerking wordt verwezen naar het VAB beleid.

Het plan voor beëindiging van het agrarische bedrijf past binnen dit beleid. De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is volledig gesloopt. De nieuwe woning zal qua maatvoering en verschijningsvorm aan moeten sluiten op de karakteristiek van een landelijke woning in deze regio. Aangesloten wordt op de bouwregels van het bestemmingsplan buitengebied. De nieuwe woning wordt op het bouwperceel gerealiseerd, echter niet op de plaats van het hoofdgebouw. Reden hiervoor is dat er stedenbouwkundig een belemmering ligt voor benutting van deze plek door de aanwezigheid van een spuitzone. Daarom wordt de nieuwe woning in oostelijke richting verschoven, waar aangesloten wordt op de bebouwingstructuur van de Kooimolenweg. Het perceel zal landschappelijk ingepast worden aan de hand van een erfbeplantingsplan. Daarbij zal aangesloten moeten worden op de ruimtelijke karakteristiek van het oeverwallandschap.



Figuur 5 : uitsnede kaart Structuurvisie Buitengebied, ruimtelijke structuur

3.3.2

Inperking VAB beleid 2011

De gemeente West Maas en Waal volgt het regionaal beleid ten aanzien van Vrijkomende Agrarische Bedrijfsgebouwen (VAB beleid) binnen het samenwerkingsverband van de samenwerkende gemeenten van de regio Rivierenland. Echter door actuele ontwikkelingen op het gebied van stagnatie van de woningbouw, de woningbouwprogrammering in de gemeente en de ontwikkeling van de bevolking, is

besloten om de bouwambitie bij te stellen. Daartoe is besloten om het regionale VAB beleid (op het gebied van nieuwe woningen) in te perken. In haar vergadering van 7 april 2011 is door de Raad besloten om het VAB beleid als volgt in te perken:

- geen medewerking meer te verlenen om woongebouwen te bouwen met meerdere wooneenheden;
- het aantal toegestane vrijstaande woningen te beperken tot maximaal één in plaats van twee.

De mogelijkheid tot verbouw van monumentale of beeldbepalende bebouwing tot één woning blijft gehandhaafd. Ook de mogelijkheid om bestaande woningen te vergroten en het oprichten van nieuwe bijgebouwen blijft bestaan.

De beleidsaanpassing heeft voor onderhavig plan geen consequenties. Het plan ziet namelijk op de bouw van één nieuwe vrijstaande woning, en past daarmee ook binnen het geactualiseerde beleid.

3.3.3 *Wijzigingsbevoegdheid bouw extra woning*

In het bestemmingsplan Buitengebied West Maas en Waal is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 21.6.1, die de mogelijkheid biedt voor de bouw van een extra woning binnen de bestemming Wonen. De voorwaarden zoals die in de wijzigingsbevoegdheid zijn opgenomen, zijn gebaseerd op het regionale VAB beleid, zoals beschreven in paragraaf 3.2.2 van deze toelichting. De wijzigingsbevoegdheid is hieronder integraal weergegeven.

21.6 Wijzigingsbevoegdheid

21.6.1 Bouw extra woning

Burgemeester en wethouders kunnen de bouw van een extra woning toelaten onder de volgende voorwaarden:

- a. De regeling voor functieverandering geldt voor vrijgekomen legale agrarische bedrijfsgebouwen of glasopstallen al of niet gelegen binnen het huidige bestemmingsvlak, die in het verleden minstens vijf jaar rechtmatig in agrarisch gebruik zijn geweest en hebben behoord tot het agrarische bedrijf dat in het verleden op de locatie van de huidige woning gevestigd is geweest;
- b. De extra woning mag niet leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende agrarische bedrijven.
- c. De extra woning wordt alleen toegestaan wanneer deze op een goede landschappelijke en stedenbouwkundige wijze kan worden ingepast in het buitengebied. Een goede landschappelijke inpassing door streekeigen beplanting moet zijn gewaarborgd door een door burgemeester en wethouders goedgekeurd inrichtingsplan. De bouw van de extra woning kan leiden tot een noodzakelijke aanpassing van het bestemmingsvlak. De bevoegdheid tot aanpassing van het bestemmingsvlak maakt deel uit van deze wijzigingsbevoegdheid;
- d. Bebouwing met monumentale of karakteristieke waarde mag volledig worden hergebruikt voor de extra woning;
- e. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- f. Bij de bouw van een extra woning geldt dat de oppervlakte van de nieuwe woning maximaal 50% bedraagt van de oppervlakte van de agrarische 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

- g. Om bij de bouw van een extra woning voor saldering in aanmerking te komen, als bedoeld onder f, gelden voor elk van de bij de saldering betrokken percelen de volgende voorwaarden:
 1. voor elk perceel geldt dat alle vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt met een minimum van 250 m²;
 2. de extra woning wordt gerealiseerd daar waar dat uit ruimtelijke oogpunt het meest passend is.
- h. Bij de bouw van een extra woning geldt dat de oppervlakte van de nieuwe woning maximaal 50% bedraagt van de oppervlakte van de gesloopte glasopstallen. De toegestane inhoud van de extra woning is gerelateerd aan de totale oppervlakte van de gesloopte glasopstallen zoals vermeld in onderstaande tabel:

Gesloopte oppervlakte glasopstallen in m ²	Volume extra woning in m ³
0-5.000 m ²	Bouw extra woning niet mogelijk
> 5.000 m ²	Bouw woning van maximaal 800 m ³

- i. Om bij de bouw van een extra woning voor saldering in aanmerking te komen, als bedoeld onder h, gelden voor elk van de bij de saldering betrokken percelen de volgende voorwaarden:
 1. voor elk perceel geldt dat alle vrijgekomen glasopstallen moeten worden gesloopt met een minimum van 1000 m²;
 2. de extra woning wordt gerealiseerd daar waar dat uit ruimtelijke oogpunt het meest passend is.
- j. De regels van de bestemming 'Wonen' zijn overeenkomstig van toepassing.

Een toets van het plan aan deze voorwaarden laat het volgende zien.

- a. Aan deze voorwaarde wordt voldaan doordat van oudsher op de locatie Griendweg 7 een agrarisch bedrijf gevestigd is geweest. In 2013 is alle bedrijfsbebouwing gesloopt.
- b. In de directe omgeving van de locatie voor de nieuwe woning zijn geen agrarische bedrijven gevestigd. Het meest nabij gelegen agrarische bedrijf (Griendweg 14) ligt ten zuidwesten van de woonlocatie, op een afstand van circa 190 meter. Voor dit bedrijf, en andere bedrijven, vormt de nieuwe woning geen belemmering aangezien er reeds meerdere burgerwoningen dichterbij die agrarische bedrijven gesitueerd zijn. Tegenover de woonlocatie is een boomgaard gesitueerd. De nieuwe woning wordt op ten

minste 50 meter van deze boomgaard gesitueerd. Ook hier geldt dat er reeds andere burgerwoningen dichterbij zijn gesitueerd, waardoor de nieuwe woning geen belemmering vormt voor de gebruiksmogelijkheden van dit perceel.

- c. De woning wordt gesitueerd aan de zuidoostzijde van het perceel, aan de Kooimolenweg. Hier wordt aangesloten op de bestaande bebouwing aan de noordzijde van de Kooimolenweg waar een lint van woningen aanwezig is. De zorgvuldige landschappelijke inpassing van de nieuwe woning aan de hand van streekeigen beplanting, zal geregeld worden bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor de nieuw te bouwen woning.
- d. Er is geen sprake van bebouwing met monumentale of karakteristieke waarde. Bovendien is alle bedrijfsbebouwing reeds gesloopt.
- e. Buiten de reeds genoemde (agrarische) bedrijven, zijn er in de omgeving geen andere functies aanwezig die als gevolg van het plan in hun belang onevenredig geschaad worden.
- f. Doordat er 1167 m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt is en het oppervlak voor de nieuwe woning en bijgebouwen circa 360 m² bedraagt, wordt voldaan aan de gestelde bebouwingseisen. De inhoud van de nieuwe woning mag 650 m³ bedragen, en kan via afwijking vergroot worden tot maximaal 800 m³. Dit is in het bestemmingsplan zo geregeld.
- g. Er is geen sprake van saldering aangezien alle gesloopte bedrijfsbebouwing op het oorspronkelijke bouwvlak is gesitueerd geweest.
- h. Deze voorwaarde is niet van toepassing aangezien er geen sprake is van sloop van glasopstanden.
- i. Deze voorwaarde is niet van toepassing aangezien er geen sprake is van sloop van glasopstanden.
- j. Door middel van een zogenaamde van toepassing verklaring, worden de regels voor de bestemming Wonen, uit het vigerende bestemmingsplan Buitengebied West Maas en Waal, van overeenkomstige toepassing.

Geconcludeerd kan worden dat met voorliggend plan aan alle voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid voldaan kan worden.

4 Planbeschrijving

4.1 Ontwikkelingslocatie

De initiatieflocatie bevindt zich in het buitengebied van de gemeente West Maas en Waal, aan de Griendweg 7 in Dreumel. Oorspronkelijk was hier sprake van een agrarisch bedrijf, dat inmiddels feitelijk beëindigd is. Bij het bedrijf was de volgende bebouwing aanwezig:

- de bedrijfswoning
- een rundveestal
- drie pluimveestallen.

In totaal was er 1167 m² aan bedrijfsgebouwen aanwezig, exclusief de bedrijfswoning. Deze bebouwing is in 2013 gesloopt en wordt ingezet in het kader van het functieveranderingsbeleid. Na de sloop heeft er tevens een bodemsanering plaats gevonden, waarbij een deel van het perceel is afgegraven en afgevoerd. Momenteel ligt het perceel braak, en is met uitzondering van de bedrijfswoning, onbebouwd.



Figuur 6 : Luchtfoto 2014

4.2 Inrichtingsvoorstel

Onderhavig plan betreft de herziening van de voormalige agrarische bestemming in een woonbestemming. De voormalige bedrijfswoning blijft behouden en heeft inmiddels een woonbestemming. Nu de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt is (1167 m²) mag er op het perceel een extra vrijstaande woning opgericht worden in het kader van het functieveranderingsbeleid.

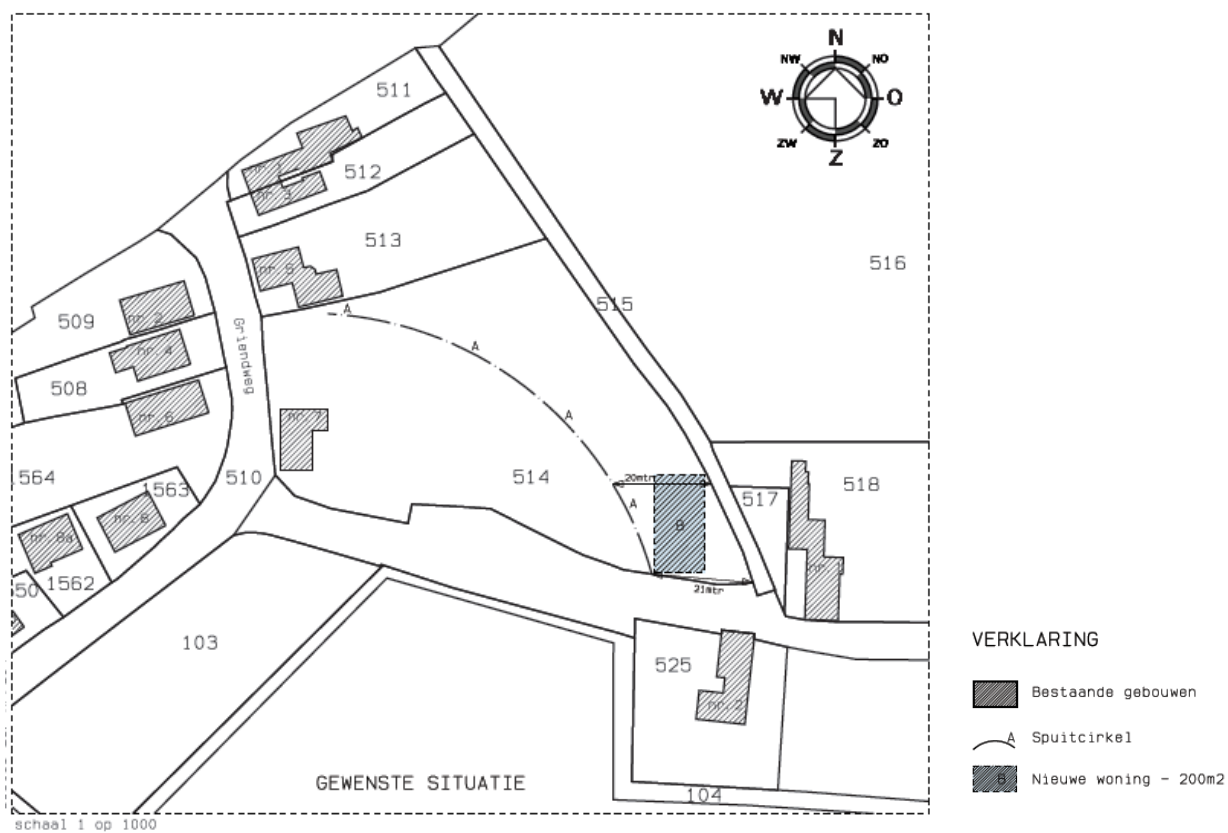
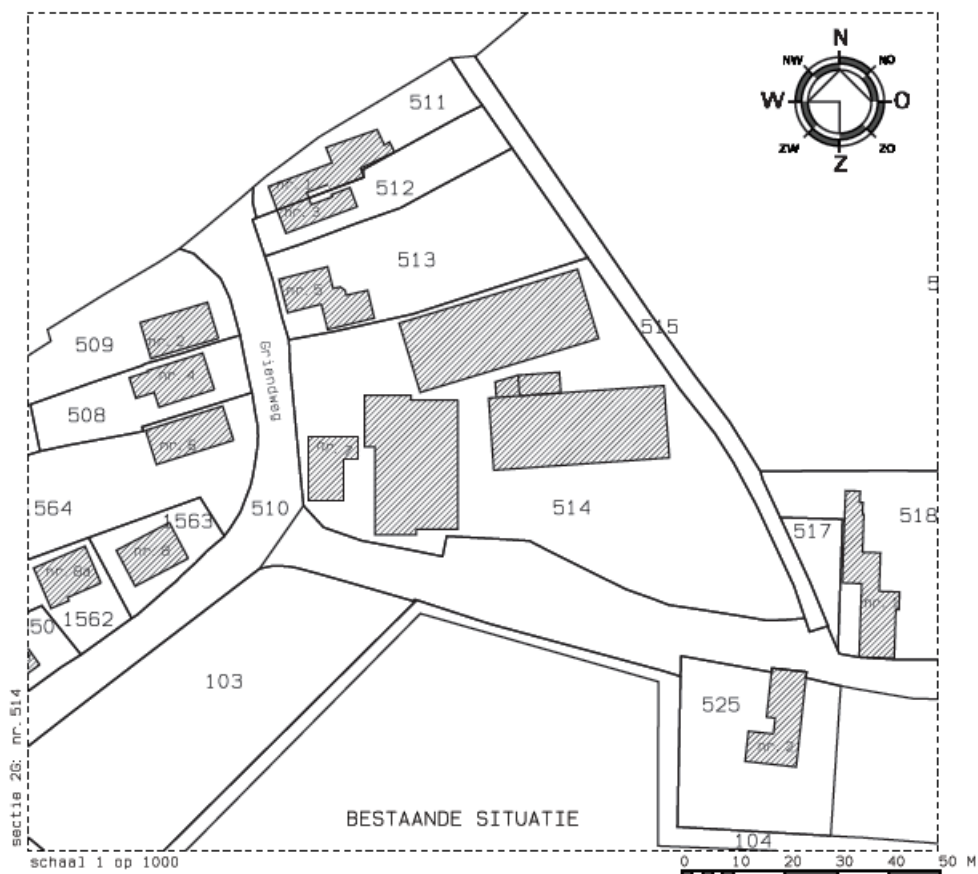
De nieuwe woning wordt gesitueerd aan de zuidoostzijde van het perceel. Dit vanwege de aanwezigheid van een spuitzone rond een boomgaard ten westen van het

plangebied. De nieuwe woning dient op een afstand van ten minste 50 meter gebouwd te worden. Daartoe wordt de nieuwe woning aan de oostzijde van het perceel geprojecteerd. Met deze situering wordt aangesloten op de bebouwing aan de Kooimolenweg.

De woning krijgt een inhoud van 650m³, die via een afwijkingsprocedure vergroot kan worden tot maximaal 800 m³. De goothoogte van de nieuwe woning bedraagt ten hoogste 4,5 meter en de nokhoogte ten hoogste 9 meter. Hiermee wordt aangesloten op de gangbare bouwregels voor woningen in het buitengebied zoals opgenomen in het vigerende Bestemmingsplan Buitengebied. Tegelijkertijd zal de bestaande bedrijfswoning omgezet worden in een burgerwoning.

Bij de bestaande bedrijfswoning wordt tevens één bijgebouw opgericht met een oppervlakte van 160m². De goothoogte van het nieuwe bijgebouw bedraagt ten hoogste 3 meter en de nokhoogte ten hoogste 6 meter. Hiermee wordt aangesloten op de gangbare bouwregels voor bijgebouwen in het buitengebied zoals opgenomen in het Bestemmingsplan Buitengebied. Architectonisch zal qua beoogde beeldkwaliteit gestreefd worden naar een woning in een landelijke bouwstijl. De landschappelijke inpassing wordt op perceelsniveau vormgegeven door middel van een landschappelijk inpassingsplan met streekeigen beplanting.

Door de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is bijgedragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (zowel landschappelijk als stedenbouwkundig) van het buitengebied. Deze kwaliteitsverbetering is een voorwaarde voor functieverandering.



Figuur 7 : Voormalige en nieuwe situatie Griendweg 7 te Dreumel

4.3 Afwegingen m.b.t. Griendweg 7

Aan de hand van de analyse van de omgeving waarin dit project gesitueerd is kan de volgende afweging gemaakt worden omtrent de wijziging van de bestemming van het perceel aan de Griendweg 7 naar een woonbestemming waarbij twee woningen zijn toegestaan:

- Het initiatief past binnen de nationale, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders. Het betreft hier een uitwerking van het regionale VAB beleid waaraan door de gemeente in 2011 haar medewerking is toegezegd. Vanwege de noodzaak tot sanering van de bodem heeft het plan vertraging opgelopen, waardoor nu pas wijziging van het bestemmingsplan mogelijk is in het kader van het VAB beleid;
- Het initiatief leidt tot een netto afname aan bebouwing en daarmee tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
- De nieuwe woning zal in verband met de hindercontour van een nabij gelegen boomgaard, op het zuidoostelijke deel van het perceel worden geplaatst;
- Binnen het bestaande bebouwingscluster is de oprichting van een groot-schalig woongebouw in verband met de ruimtelijke karakteristiek niet wenselijk. De planlocatie bevindt zich op de overgang tussen komgebied en oeverwal. Een woongebouw zal ten koste gaan van het kleinschalige karakter en de bestaande zichtlijnen van het gebied. In plaats van een woongebouw met meerdere eenheden zal een individuele vrijstaande woning worden teruggebouwd;
- Het plangebied zal landschappelijk ingepast worden door middel van streekeigen beplanting middels een erfbeplantingsplan;
- Er zijn geen cultuurhistorische waarden in het geding die als gevolg van de bestemmingswijziging onevenredige schade oplopen. Op de planlocatie is een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd naar mogelijke archeologische waarden in de ondergrond. Naar aanleiding van dit onderzoek is het terrein vrijgegeven, er zijn geen archeologische waarden aangetroffen;
- Het plan leidt niet tot een knelpunt in de verkeersafwikkeling. Een woning roept minder verkeersbewegingen op dan een agrarisch bedrijf zodat gesteld kan worden dat er geen verkeersknelpunten op zullen treden als gevolg van het plan;
- Het plan heeft vanwege het kleinschalige karakter en de extensivering van de functie, geen significante effecten op beschermde gebieden (Natuurbeschermingswet). Na de sloop van de stallen en de sanering van de bodem, is er geen aanleiding meer om te veronderstellen dat het gebied specifieke natuurwaarden bezit;
- Het initiatief kan eenvoudig aangesloten worden op de bestaande (technische) infrastructuur;
- Er bevinden zich in de directe omgeving geen agrarische bedrijven. De nieuwe woning vormt dus geen belemmering voor omliggende agrarische bedrijven. Het meest nabij gelegen agrarische bedrijf is het bedrijf aan de Griendweg 14 op een afstand van circa 190 meter. Aan de minimale afstand van 50 meter tot dit bedrijf wordt voldaan;
- Milieuaspecten leveren geen belemmeringen op voor de bestemmingswijziging. Voldaan kan worden aan de randvoorwaarden vanuit geurhinder, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit en geluidshinder;

- Waterhuishoudkundig treden er geen relevante effecten op doordat de aanpassing plaats kan vinden binnen de kaders van het duurzaam omgaan met water, onder meer door afkoppeling van het schone hemelwater.

Op grond hiervan kan geconcludeerd worden dat het plan ruimtelijk aanvaardbaar en inpasbaar is.

5 Onderzoek en verantwoording

5.1 MER beoordeling

Het plan ziet op de realisering van één extra woning binnen de bestemming Wonen. Met dit plan is er daarom geen noodzaak aanwezig voor een plan mer of een vormvrije mer beoordeling.

5.2 Geluidshinder

Voor het plan is in 2010 een akoestisch onderzoek uitgevoerd vanwege de ligging binnen de invloedsfeer van de provinciale Van Heemstraweg (N322), de Griendweg en de Kooimolenweg. Het onderzoek is als losse bijlage bijgevoegd.

De locatie is buitenstedelijk gelegen. De Van Heemstraweg heeft een onderzoekszone van 250 meter, waarbinnen het plangebied gelegen is. De Griendweg en Kooimolenweg zijn gelegen in een 30 km zone.

Het akoestisch onderzoek uit 2010 is door de Omgevingsdienst Rivierenland beoordeeld:

- de verkeersintensiteit prognose 2025 uit het regionaal verkeersmodel is op de Van Heemstraweg hoger dan de intensiteit die in het akoestisch onderzoek uit 2010 is aangehouden. Het verkeersmodel 2025 geeft een etmaalintensiteit (weekdaggemiddelde) van 10.256 motorvoertuigen aan en het akoestisch onderzoek gaat uit van 7.375 voertuigen per etmaal. De verwachting is echter wel dat bij een aanpassing van de berekeningen van deze verkeersintensiteiten nog voldaan zal worden aan de voorkeursgrenswaarde.
- Voor de Kooimolenweg is een rijsnelheid van 60 km/uur en een wegdektype klinkerbestrating gehanteerd. Dit is niet correct en dient te zijn: toegestane rijsnelheid 30 km/uur en het wegdektype asfalt. De in het akoestisch onderzoek berekende geluidsbelastingen van de Kooimolenweg zijn dus (veel) te hoog. Er dient dus een herberekening plaats te vinden. Hieruit zal mogelijk blijken dat aan de voorkeursgrenswaarde voldaan wordt. Daarbij heeft een 30 km/uur weg geen zone. In tegenstelling tot wat in het akoestisch onderzoek is vermeld, hoeft er voor de Kooimolenweg dus geen hogere grenswaarde vastgesteld te worden.

Aan de hand van de actuele situatie kunnen de volgende conclusies getrokken worden met betrekking tot het aspect geluidhinder als gevolg van wegverkeerslawaaï:

- Geluid is geen belemmering voor de ontwikkeling van de nieuwe woning, aangezien met betrekking tot de Van Heemstraweg wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en ten gevolge van de Griendweg en de Kooimolenweg de geluidbelasting niet dermate hoog is, dat er sprake zal zijn van een onaanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat;
- Het vaststellen van hogere grenswaarden is niet aan de orde.

Dit betekent dat er akoestisch geen belemmeringen zijn voor de realisering van een extra woning.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Op de planlocatie zelf worden geen dieren meer gehouden of andere bedrijfsactiviteiten uitgevoerd. Het perceel is reeds bestemd als Wonen.

In het kader van de Wet milieubeheer dient bekeken te worden of bestaande bedrijven door de plannen niet in hun activiteiten beperkt worden of gaan worden. In de omgeving van het plangebied zijn een aantal bedrijven gevestigd. Aan de hand van de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' is getoetst of de ligging van de planlocatie voldoet aan de richtafstanden voor omliggende bedrijfstypen.

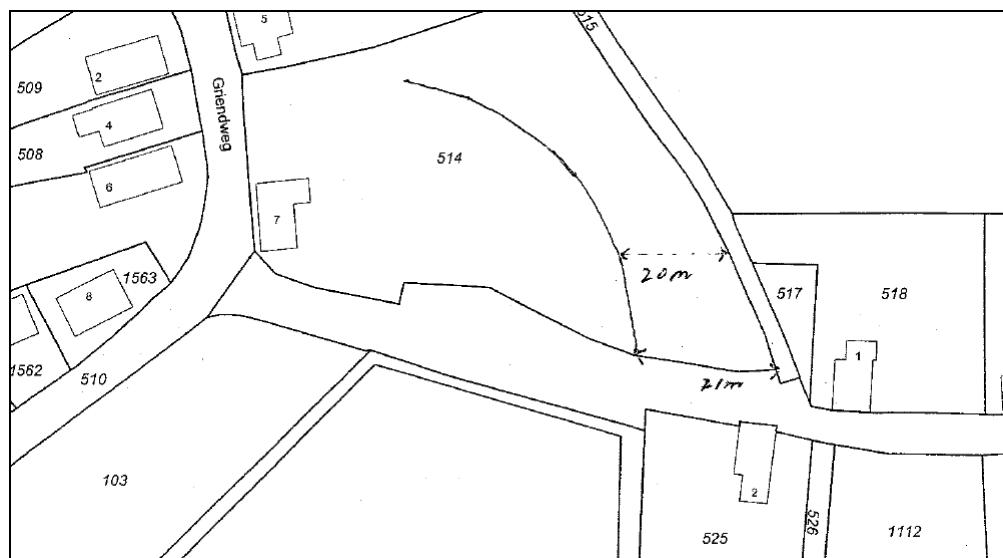
In de directe omgeving van de locatie bevinden zich de volgende bedrijven:

- Griendweg 14: agrarisch bedrijf
- van Heemstraweg ongenummerd en Oude Maasdijk 41: gasdistributiebedrijf
- van Heemstraweg ter hoogte van Griendweg 7: boomgaard

Ten aanzien van het realiseren van een nieuwe woning in de nabijheid van het agrarisch bedrijf aan de Griendweg 14 dient een afstand van minimaal 50 meter in acht genomen te worden. Aangezien dit bedrijf op circa 190 meter van de nieuwe woning ligt wordt voldaan aan de afstandseis van 50 meter.

Aan de Kooimolenweg bevindt zich een kleine boomgaard op het perceel geregistreerd als Gemeente Dreumel, sectie G, nummer 103. Hiervoor geldt in verband met spuitniveaus een zonering. Tussen boomgaarden en de nieuw gesitueerde woning dient in principe een afstand van 50 meter in acht genomen te worden. De zonering behorende bij de boomgaard overlapt deels met het perceel behorende bij de Griendweg 7. Door middel van een luchtfoto is de huidige beplantingsgrens gehanteerd voor het bepalen van de 50 meter zone. De contour van de spuitzone is grafisch weergegeven op onderstaande tekening.

Wanneer de nieuwe woning op het perceel aan de Kooimolenweg op een afstand van minimaal 50 meter van deze boomgaard zal worden gesitueerd, vormt de boomgaard planologisch geen belemmering. Weliswaar valt de tuin dan binnen de zone van de boomgaard. Echter, hier vindt planologisch geen wijziging plaats aangezien het perceel reeds bestemd is als Wonen, waaronder tuin. Er is dus sprake van een bestaande situatie.



Figuur 8 : Contour 50 meter spuitzone boomgaard ten opzichte van perceel behorende bij Griendweg 7.

Aan de van Heemstraweg ongenummerd en Oude Maasdijk 41 bevinden zich twee naast elkaar gelegen gasdistributiebedrijven op een afstand van circa 75 meter van

de Griendweg 7. Voor gasdistributiebedrijven met een transformatorvermogen van minder dan 10 MVA geldt een milieuzonering van 30 meter op basis van geluid. Aan deze afstand wordt voldaan.

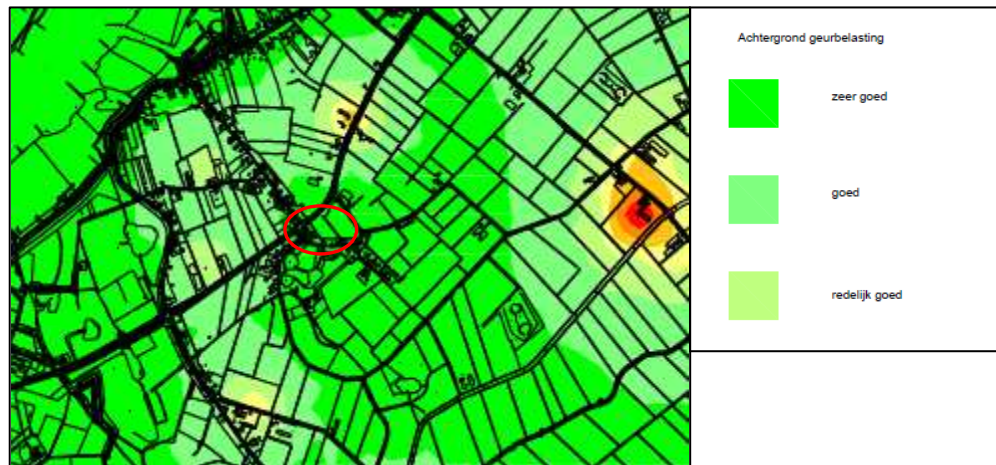
5.4 Geur

In relatie tot agrarische bedrijven is van belang dat er voldoende afstand wordt gehouden met de nieuwe woning. Dit is enerzijds van belang om te voorkomen dat agrarische bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd en anderzijds om te garanderen dat bij de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Op 1 januari 2007 is de nieuwe Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt vanaf deze datum het exclusieve toetsingskader voor de beoordeling van geur afkomstig van veehouderijen.

Deze wet omschrijft een geurgevoelig object als een "gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt". Een woning is een geurgevoelig object als bedoeld in deze wet. Een aparte benadering geldt voor woningen die opgericht worden bij (voormalige) veehouderijen. Deze woningen worden in het kader van de Wgv beoordeeld als bedrijfswoningen. Hiervan is in dit geval sprake aangezien aan de Griendweg 7 een pluimveehouderij gevestigd is geweest, die inmiddels beëindigd is.

De veehouderij aan de Griendweg 14 is het meest nabij gelegen agrarisch bedrijf waar vee wordt gehouden, ten westen van het plangebied. Dit betreft een grondgebonden veehouderij ten opzichte waarvan een afstand van 50 meter aangehouden moet worden. Het emissiepunt van dit bedrijf ligt op een afstand van meer dan 190 meter van de nieuwe woning. De nieuwe woning vormt voor het bedrijf aan de Griendweg 14 geen belemmering in haar ontwikkelingsmogelijkheden.

Woningen worden in het kader van de Wgv als geurgevoelige objecten beschermd tegen geurhinder. Ter plaatste van de nieuwe woning dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De cumulatieve geurbelasting in het gebied, de zogenaamde 'achtergrondbelasting', moet binnen aanvaardbare grenswaarden liggen. De gemeente West Maas en Waal heeft in 2009 een geurverordening vastgesteld. Uit onderstaande uitsnede van de kaart behorende bij deze geurverordening blijkt dat er binnen het plangebied in de huidige situatie sprake is van een zeer goed woon- en leefklimaat.



Figuur 9 : Uitsnede geurverordening achtergrondbelasting huidige situatie.

Ter plaatse van de nieuwe woning is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot geurhinder.

De realisatie van een woning vormt geen belemmeringen voor de uitbreidingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven. Binnen het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Met betrekking tot het aspect geur zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

5.5 Bodem

In het kader van het herbestemmen van de huidige locatie en de geplande bouw-aanvraag voor de nieuwe woning, dient inzichtelijk gemaakt te worden of de bodem en het grondwater op de locatie geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Het wettelijke kader hiervoor is opgenomen in onder andere de Woningwet. Om vast te stellen of de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik (wonen) is in 2007 (kenmerk CV07548vbo, 06-11-2007) een verkennend bodemonderzoek (NEN5740) uitgevoerd. Dit bodemonderzoek is als bijlage toegevoegd. Op basis van vooronderzoek zijn de volgende potentieel verontreinigde locaties onderzocht:

- de voormalige bovengrondse tank op de aanwezigheid van minerale olie
- de gierput op de aanwezigheid van zware metalen
- overig terrein.

Uit het onderzoek kwam naar voren dat er sprake was van verontreiniging met lood, koperen zink in de grond en arseen in het grondwater en dat er op basis van de Wet bodembescherming een nader onderzoek naar de herkomst en omvang van de verontreiniging uitgevoerd moest worden. Dit vervolgonderzoek is uitgevoerd (kenmerk CV07548NBO, 17-12-2007). De conclusies van dit vervolgonderzoek luiden:

- arseen is niet meer verhoogd aangetroffen in het grondwater
- de omvang van de matig tot sterk verhoogde gehalten aan lood, koper en zink in de bovengrond is afgeperkt.
- er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging (omdat omvang in de "vaste bodem" < 25 m3).

Vanwege de sloop van de stallen heeft er een nader onderzoek naar asbest in de bodem plaatsgevonden. De bevindingen uit dit onderzoek (rapportnummer CV12376NOAIB d.d. 08-04-2014) luiden als volgt:

- Locatie verdeeld in 4 ruimtelijke eenheden (RE01-RE04);
- RE01 en RE02 geen verhoogde gehalten aan asbest aangetroffen;
- RE03 (sleuf 14) en RE04 (sleuf 17 en 18) plaatselijk sterk verhoogde gehalten aan asbest aangetroffen in de bovengrond;
- omvang bodemverontreiniging op het noordoostelijke terreindeel met lood, koper en zink zoals vastgesteld tijdens NBO 17-12-2007 is bevestigd;
- puinhoudende bodemlaag aan zuidzijde houtopslag blijkt slechts licht verontreinigd, de resultaten komen overeen met NBO 17-12-2007.

Op basis van de resultaten uit voorgaande onderzoeken is in september 2014 een bodemsanering uitgevoerd:

- indienen melding cf. "Besluit Uniforme Saneringen" d.d. 27-05-2014
- goedkeuring melding BUS provincie Gelderland d.d. 19-06-2014
- uitvoeren bodemsanering asbest en zware metalen d.d. 01-09-2014
- indien evaluatieverslag uitgevoerde sanering cf. BUS d.d. 22-09-2014.

De bodemsanering is wat betreft asbest goedgekeurd door de provincie Gelderland d.d. 07-11-2014. De uitgevoerde bodemsanering is wat betreft zware metalen goedgekeurd door de Omgevingsdienst Rivierenland d.d. 24-11-2014.

Met de uitgevoerde sanering zijn de matig tot sterk verhoogde gehalten aan asbest en zware metalen geheel weggenomen.

Vanwege de toevoeging van een extra woning aan het plangebied is het noodzakelijk dat er een actuele inventarisatie van de milieuhygiënische bodemkwaliteit uitgevoerd wordt. Het oorspronkelijk inventariserend bodemonderzoek dateerde namelijk uit 2007. Voorjaar 2015 is daartoe een nieuw verkennend en actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd (rapport CV15117vabo, d.d. 20-7-2015) en aangevuld met een briefrapport (CV15117abobrf d.d. 20-7-2015) in het kader van de herbeemonstering van het grondwater. Uit deze onderzoeken is gebleken dat er weliswaar sprake is van lichte verontreinigingen in de bovengrond en het grondwater, maar dat verder onderzoek niet noodzakelijk is.

Een indicatieve toets aan het Besluit Bodemkwaliteit heeft uitgewezen dat de bodem voldoet aan de gebruiksfunctie "Wonen met tuin". De locatie is daarmee geschikt voor het beoogde gebruik. Hiermee zijn er vanuit de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grondwater, geen belemmeringen voor het beoogde gebruik als wonen"

5.6 Landschap

Het plangebied is gelegen op de overgang tussen oeverwal en komgebied. Het omliggende landschap is kleinschalig van karakter. De sanering van de bedrijfsgebouwen leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De totale bouwmassa op het perceel neemt af.

De nieuwbouw van de woning past binnen het karakter van de omgeving (bebouwingslint). Met de nieuwe woning wordt aangesloten op de ruimtelijke principes van zuinig ruimtegebruik en concentratie van bebouwing, door aan te sluiten op de bebouwing aan de Kooimolenweg. Er vindt daardoor geen versnippering van het landschap plaats.

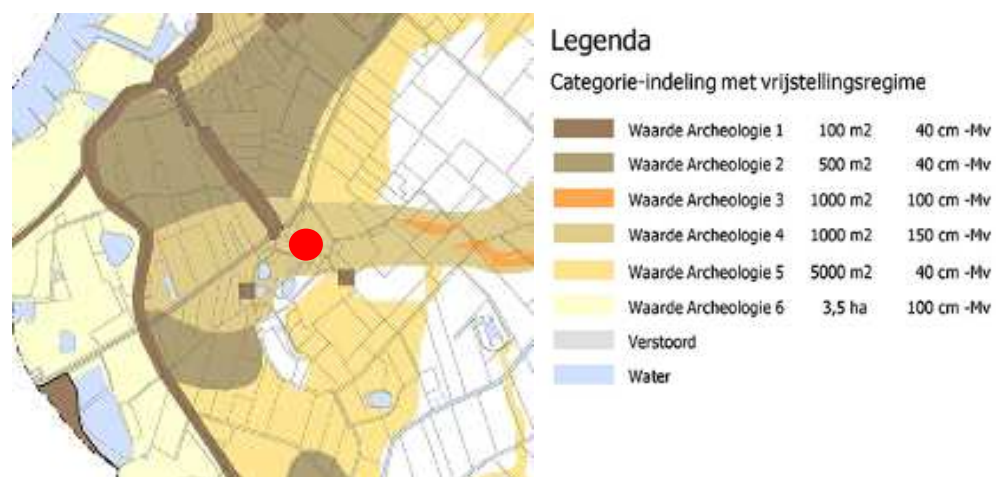
De landschappelijke inpassing van het perceel in de huidige situatie wordt vormgegeven door de reeds bestaande bomenrij aan de Kooimolenweg, het noordelijk gelegen bosgebied en de beplantingsstrook op de perceelsgrens aan de Griendweg. Tevens zal een landschappelijk inpassingsplan worden opgesteld waarbij een groene invulling met streekeigen beplanting op perceelsniveau wordt vormgegeven.

5.7 Archeologie en cultuurhistorische waarden

5.7.1 *Archeologische waarden*

De gemeente West Maas en Waal beschikt over een eigen archeologiebeleid, vastgesteld in maart 2014. Dit is vastgelegd in een thematisch bestemmingsplan Archeologie. Uitgangspunt is een beleidsadvieskaart Archeologie waarin de verschillende gebiedsdelen van de gemeente, onderverdeeld zijn naar hun mogelijke betekenis voor archeologie. Afhankelijk van de inschatting van de archeologische betekenis van een gebied, gelden er verschillende criteria voor het roeren van de grond. Insteek is bescherming van het bodemarchief en voorkomen dat dit beschadigd wordt. Wanneer er sprake is van ingrepen in of versterking van de bodem, dient vooraf door middel van archeologisch onderzoek onderzocht te worden of er sprake is van mogelijke archeologische betekenis van de te roeren gronden om te kunnen bepalen of de gronden vrijgegeven kunnen worden voor het beoogde gebruik.

Het plangebied is daarbij ingedeeld in het gebied met Waarde Archeologie 4. Dit betekent dat het gebied een middelhoge archeologische verwachtingswaarde heeft. Een ontwikkeling is vrijgesteld van archeologisch onderzoek wanneer het plangebied kleiner is dan 1000 m² en wanneer de ingreep in de bodem niet dieper gaat dan 150 cm –maaiveld. Aangezien het bouwplan leidt tot bouwactiviteiten waarbij de grond geroerd wordt en een groter oppervlak heeft dan 1000 m², dient een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd te worden om de mogelijke archeologische waarden van het gebied in kaart te brengen.



Figuur 10 : Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart (gemeente West Maas en Waal, 2014)

Voor het plangebied is een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd (ADC rapport 3010, 26 maart 2012). Het onderzoek is in maart 2012 uitgevoerd door middel van een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek.

Vooraf is een verwachting geformuleerd dat in het hele plangebied archeologische resten aanwezig zouden kunnen zijn uit het Late Neolithicum tot en met de Bronstijd op of in de top van de oeverafzettingen van de Nieuwe Schans stroomgordel. Aan en direct onder het maaiveld worden archeologische resten verwacht uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd. Om deze verwachtingen te toetsen is in het plangebied een verkennend en karterend booronderzoek uitgevoerd. Er zijn daarbij oever- en/of beddingafzettingen van de Nieuwe Schans Stroomgordel aangetroffen, maar geen archeologische laag. Mogelijk was het plangebied in het Neolithicum-Bronstijd niet geschikt voor bewoning. Resten uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd zijn niet aangetroffen.

Op grond van het onderzoek adviseert ADC om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Aangezien echter niet volledig uit te sluiten is dat binnen het plangebied toch nog archeologische resten voorkomen wordt aanbevolen om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 53 van de Monumentenwet. De conclusies en aanbevelingen van het rapport zijn door de gemeente West Maas en Waal in haar selectiebesluit uit 2012 onderschreven.

5.7.2 Cultuurhistorische waarden

De directe omgeving van de planlocatie (Griendweg en Kooimolenweg) bevinden zich volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie geen bijzondere cultuurhistorische waarden. Binnen de omgeving van het plangebied zijn alleen de van Heemstraweg en de Oude Maasdijk aangemerkt als historisch waardevolle geografische eenheid. Dit betreft in beide gevallen een historische wegenstructuur. De ontwikkeling van het plangebied heeft geen invloed op de cultuurhistorische waarde van deze structuren.



Figuur 11 : Uitsnede kaart Historisch landschap, historische stedenbouw en archeologie, Provincie Gelderland.

De aanwezige cultuurhistorische waarden vormen geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied.

5.8 Watertoets

5.8.1 *Rijksbeleid*

Het Nationaal Waterplan is vastgesteld in 2009. Het plan beschrijft op hoofdlijnen de waterhuishoudkundige maatregelen die op basis van de Waterwet genomen moeten worden. Om te komen tot een duurzaam waterbeheer is een preventief beleid opgesteld waarbij het Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen samenwerken. Het Nationaal Waterplan streeft naar een duurzaam waterbeheer op basis van de thema's: waterveiligheid, watertekort en zoetwatervoorziening, wateroverlast, waterkwaliteit en het gebruik van water. Het waterbeleid voor deze thema's is vertaald naar negen deelgebieden. Het beheer van oppervlaktewateren wordt door het rijk (rijkswateren) en waterschappen (regionale wateren) uitgevoerd. De waterschappen vertalen het provinciale beleid in uitvoeringsbeleid en maatregelen.

De voorgenomen ontwikkeling bevindt zich in het deelgebied 'Rivierengebied'. Dit deelgebied bestaat uit het Nederlandse deel van de Rijn en de Maas inclusief aftakkingen. In dit gebied staat de ruimte voor de rivieren centraal. In de afgelopen decennia is de fysieke ruimte voor de rivier in het landschap sterk afgenomen door het toenemende landgebruik. Tegelijkertijd zijn de te beschermen waarden zoals de bevolkingsontwikkeling, economische groei sterk toegenomen. De rivieren liggen ingeklemd tussen dijken die tevens steeds hoger zijn gemaakt. Door de stijgende zeespiegel neemt de kwetsbaarheid van het land toe. Om de grotere dynamiek van de rivieren op te kunnen vangen, zijn ruimtelijke ingrepen noodzakelijk. De maatregelen die genomen moeten worden zijn verder uitgewerkt in provinciale waterplannen.

5.8.2 *Provinciaal beleid*

Het Waterplan Gelderland 2010- 2015 is in 2009 vastgesteld. Hierin wordt beschreven wat de gebiedsspecifieke doelen zijn, welke instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening de provincie in wil zetten en wie ze gaat uitvoeren. Het waterplan dient hierbij als toetsingskader voor vergunningverlening. Het plan heeft op basis van de nieuwe Waterwet de status van structuurvisie. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

Het plangebied heeft in het waterplan de functie 'landbouw'. De inrichting en beheer van het watersysteem in deze gebieden is gericht op:

- ontwateringsdiepte met aanvaardbare risico's voor wateroverlast en minimale vochttekorten;
- oppervlaktewaterpeilen die het meest voorkomende landbouwkundige grondgebruik accommoderen;
- beschikbaarheid voor het op peil houden van grondwaterstand en beregning;

- (zeer) lokale afstemming op verspreid liggende natuurelementen en waardevolle ecologie (vissen, waterplanten);
- grondwaterpeil in veenweidegebieden dat niet verlaagd wordt ten opzichte van het maaiveld (wel volgen van maaiveld daling). De maximale drooglegging in veenweidegebieden in 60cm onder maaiveld.

5.8.3 Regionaal beleid

Het plangebied valt onder het beheersgebied van het Waterschap Rivierenland. Het waterschap heeft haar waterbeleid vastgelegd in het Waterbeheerplan 2010-2015. Het beleid van het Waterschap is gericht op duurzaam omgaan met water. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden.

Het beleid van het Waterschap Rivierenland is erop gericht schoon hemelwater niet af te voeren naar de riolering. In het kader van duurzaam waterbeheer is het gewenst om bij alle nieuwbouw maximale afkoppeling van het hemelwater toe te passen. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit)

Het schone hemelwater dient geïnfiltreerd te worden in de bodem of anders via een bodempassage afgevoerd te worden naar het oppervlaktewater.

5.8.4 Gemeentelijk beleid

De gemeente West Maas en Waal heeft samen met het waterschap Rivierenland het Waterplan West Maas en Waal opgesteld. Door middel van dit Waterplan streven de gemeente en het waterschap naar een gezond en veerkrachtig watersysteem en een duurzame waterketen. Het Waterplan dient tot 2025 als input voor nieuw op te stellen wijzigingsplannen en waterparagrafen.

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

- Drietrapstrategie WB21 (niet afwentelen van waterproblemen);
 - o Vasthouden, bergen, afvoeren (waterkwantiteit);
 - o Schoonhouden, scheiden, schoonmaken (waterkwaliteit);
- Uitgaan van stroomgebiedbenadering en waterketenbenadering: onderling in balans;
- Gezonde en veerkrachtige watersystemen;
 - o Juiste hoeveelheid water, van de juiste kwaliteit, op het juiste moment en op de juiste plek voor mens, dier en plant;
 - o Watersysteem moet op orde zijn (voldoen aan Normering regionale wateroverlast);
 - o Ecologisch gezond water en (natte) landnatuur, ook in stedelijk gebied
- Ruimte voor water
 - o In het kader van veiligheid;
 - o Water als medeordenend, dan wel sturend principe bij ruimtelijke plannen;
 - o Met water de identiteit van de plek zichtbaar maken;
- Uitvoeren tegen laagst mogelijke maatschappelijke kosten;
- Goede interne en externe communicatie;
- Samenwerking en afstemming (planvorming en uitvoering).

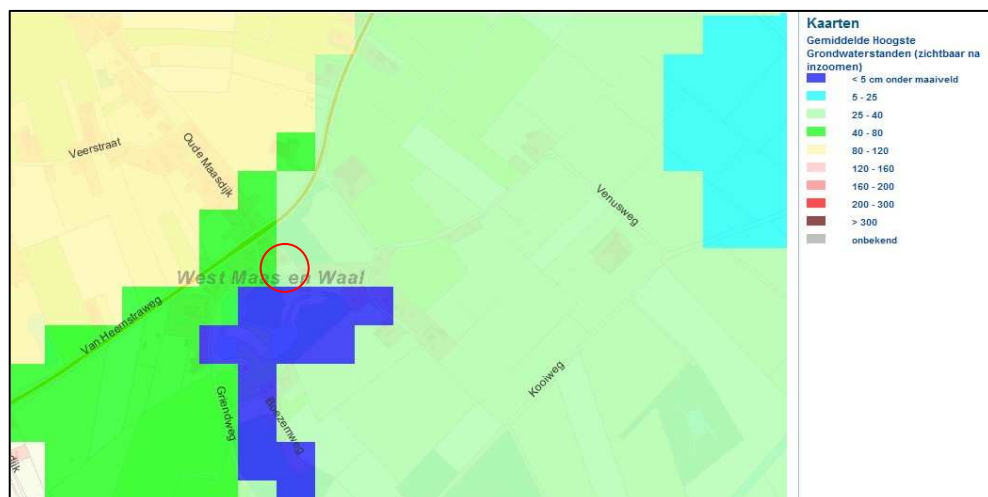
In het Waterplan wordt beschreven dat het watersysteem ter hoogte van de woonkernen langs de Maas uit smalle kwelsloten met een afwateringsrichting loodrecht op de Maas bestaat. Tijdens de ontwikkeling van de dorpen zijn een aantal van deze sloten gedempt of beduikerd. Veel (kleine) watergangen zijn bovendien slecht onderhouden. Hierdoor is onder meer de drainerende werking van het watersysteem afgenomen. Het verbeteren van de grondwater- overlastsituaties en onderhoud van waterwegen heeft inmiddels de hoogste prioriteit van het waterschap en de gemeente. In het kader van het waterplan wordt ieder nieuwbouwplan overlegd met het waterschap. Door de aanleg van drainage en kwelsloten en verbetering van het beheer en onderhoud wordt de komende jaren de huidige situatie van grondwateroverlast verbeterd.

5.8.5 *Situatie plangebied*

Dreumel ligt binnen het stroomgebied van het Land van Maas en Waal. De locatie is gelegen in een gebied met matige kwel. In de directe omgeving bevinden zich geen waterwingebieden of grondwaterbeschermingsgebieden.

Het plangebied is niet gelegen aan een waterloop met een bijzondere ecologische betekenis (SED-, of HEN- gebied). De belangrijkste waterlopen in de omgeving zijn de Maas en de Waal waarop via een kavelsloot op de noordelijke perceelsgrens wordt afgewaterd.

De bodem bestaat uit rivierkleigronden (type Rn94C-V). Dit is een grondsoort die bestaat uit zand en zware zavel met een matig diepe grondwaterstand (GWT Va). Gezien de gemiddeld hoogste grondwaterstand (25-40 cm –mv) kan geconcludeerd worden dat de drooglegging beperkt is. Ten behoeve van de bouw van de nieuwe woning zal het terrein opgehoogd worden. Deze ophoging zal dusdanig gerealiseerd worden dat het hemelwater bovengronds zal afstromen naar de perceelsgrens. Wanneer deze maatregelen worden genomen kan geconcludeerd worden dat de bodem in principe geschikt is voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling én naastgelegen woningen hiervan geen overlast zullen ondervinden.



Figuur 12 : Uitsnede Wateratlas Provincie Gelderland.

De omgeving is aangesloten op drukriolering. De locatie wordt aangesloten op het drukrioleringsstelsel. Voor de aansluiting van het nieuwe pand op het rioolstelsel moet een rioolaansluitvergunning worden aangevraagd. Bij het beoordelen van die aanvraag zal het Team Openbare Ruimte beoordelen op welke wijze kan worden

aangesloten en of een eigen pompput voor dit perceel nodig is. Alle kosten voor het aansluiten op het (druk)rioolstelsel komen volledig voor rekening van de aanvrager.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen zich hydrologisch neutraal te voltrekken. Toename van verhard oppervlak dient daarom gecompenseerd te worden. Aangezien er sprake is van reductie van verhard oppervlak worden er geen eisen gesteld aan retentie en is er sprake van een hydrologisch positieve ontwikkeling.

Wel dient het schone hemelwater afgekoppeld te worden. Hemelwater dat op het dakoppervlak valt zal via molgoten bovengronds naar de perceelsgrens worden afgevoerd en vervolgens via oppervlakkige afvloeiing afgevoerd worden naar de bermsloten.

De waterparagraaf wordt voor advies voorgelegd aan het Waterschap Rivierenland.

5.9 Flora en fauna

Bescherming in het kader van de natuurwet- en regelgeving is op te delen in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Bij de gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natura2000 gebieden en het Gelders natuurnetwerk (GNN). De soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

De Natuurbeschermingswet regelt de bescherming van natuurgebieden. Hierin zijn de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd. De gebieden die hieronder vallen, vormen samen het zogenaamde Natura2000 netwerk. Binnen Nederland streeft de overheid naar een samenhangend netwerk van hoogwaardige natuurgebieden en ontwikkelt om deze reden de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De begrenzing en ruimtelijke bescherming van de EHS is in de provincie Gelderland geregeld in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Gelderland, in het Gelders Natuurnetwerk (GNN).

De bescherming van dier- en plantensoorten is sinds 1 april 2002 in de Flora- en faunawet geregeld. Het doel van deze wet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende soorten. De wet kent daarbij zowel verbodsbepalingen als een zorgplicht.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in of in de nabijheid van een gebied dat is aangewezen in het kader van Natura2000. Het dichtstbijzijnde gebied ligt op relatief grote afstand, namelijk 1,1 kilometer ten noordwesten van het plangebied en betreft het Natura 2000-gebied "Rijntakken". Het Natura 2000-gebied heeft de status van Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijngebied. Dit gebied behoort tevens tot de provinciale ecologische structuur (Gelders natuurnetwerk). Aangezien de beoogde plannen betrekking hebben op een relatief klein gebied en het plangebied geen relatie heeft met het natuurgebied zijn negatieve effecten uit te sluiten. De sanering van de veehouderij en het vervallen van emissies, zal een positief effect hebben op de natuurdoelstellingen voor deze gebieden.



Figuur 13 : Uitsnede Omgevingsverordening Gelderland (begrenzing Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszone).

Soortenbescherming

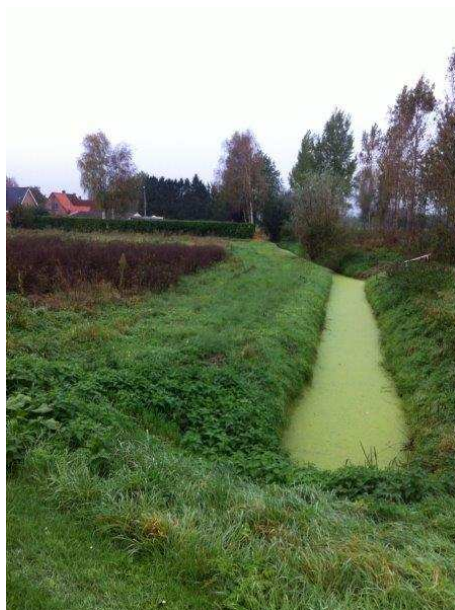
In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voorzover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als er een omgevingsvergunning of vrijstelling is verleend.

Sinds de voorbereiding van het plan in 2012, is het plangebied ingrijpend gewijzigd. In 2013 is alle bedrijfsbebouwing gesloopt en in 2014 heeft er een bodemsanering plaatsgevonden. Als gevolg van deze activiteiten is de verschijningsvorm van het plangebied ingrijpend gewijzigd.

Aan de zijde van de Kooimolenweg is nog een knotwilg aanwezig als beplanting. Deze blijft gehandhaafd. Ook de bestaande bedrijfswoning blijft gehandhaafd. Deze woning kan een functie voor vleermuizen hebben, maar omdat deze niet gesloopt wordt zijn er geen negatieve gevolgen te verwachten voor vleermuizen. Het overige terrein is begroeit met grassen en pioniervegetatie. Door de sloop van bebouwing en het vergraven van de grond heeft het gebied geen enkele betekenis

meer voor flora en fauna vanwege het ontbreken van geschikte biotoop voor beschermde soorten. Binnen het plangebied zijn geen potentiële natuurlijke groeiplaatsen voor beschermde soorten aanwezig. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat flora en fauna niet leidt tot belemmering van het plan.

Bijgevoegd zijn foto's van de situatie in oktober 2014.



5.10 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen aan de luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2). De in het besluit genoemde grenswaarden dienen bij besluitvorming die gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit in acht te worden genomen.

Dit houdt in dat ook bij besluiten waarvan de gevolgen minder voor de hand liggen toch moet worden nagegaan of het aannemelijk is dat uitoefening in een concreet geval zal leiden tot toename van de luchtverontreiniging of van het aantal mensen dat daaraan wordt blootgesteld. Wanneer blijkt dat geen relevante effecten te verwachten zijn (niet in betekenende mate bijdragen NIBM), is in acht nemen van de grenswaarden niet aan de orde.

Het plan betreft de ontwikkeling van één woning. In dit geval kan bovendien gesteld worden dat er geen effecten te verwachten zijn gezien het kleinschalige karakter van het plan en de definitieve omschakeling van agrarisch bedrijf naar wonen. De vestiging van andere gevoelige functies is op basis van de regels van het bestemmingsplan uitgesloten. De voorgenomen ontwikkeling valt hiermee de categorie 'niet betekenende mate' (artikel 3B.2). Nader onderzoek naar de gevolgen van het plan op de luchtkwaliteit is volgens artikel 5.16, lid 1 c dan ook niet noodzakelijk. Uit de Atlas luchtkwaliteit van de provincie Gelderland voor de beoogde locatie blijkt bovendien dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor ontwikkeling.

5.11 Externe veiligheid

In de omgeving van de Griendweg 7 bevinden zich volgens de Risicokaart van de Provincie Gelderland geen risicobronnen zoals bedoeld in artikel 2, lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied of een veiligheidsafstand van een risicobron, waardoor de toetsing aan de normen voor het plaatsgebonden risico en de eventuele verantwoording van het groepsrisico niet relevant zijn.

De ontwikkeling in het plangebied heeft geen betrekking heeft op een bestemming, waarbinnen een Bevi-activiteit (bijv. een propaantank > 13 m³) zal worden gevestigd. Aan het plangebied wordt immers de bestemming 'Wonen' toegekend. Binnen deze bestemming is volgens het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente West Maas en Waal het oprichten van een Bevi-inrichting niet expliciet verboden, maar het is niet aannemelijk dat een Bevi-inrichting zich hier gaat vestigen.

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van de planlocatie.

5.12 Verkeer en parkeren

5.12.1 Verkeer

De locatie wordt ontsloten via de Griendweg en Kooimolenweg. Dit is een lokale weg waarvoor een snelheidslimiet van 30 km/ uur geldt. De wegen sluiten via de Van Heemstraweg aan op de regionale hoofdstructuur.

Het plan voor functieverandering roept een zeer marginale hoeveelheid aan verkeersbewegingen op, minder dan in de situatie met de aanwezigheid van het agrarisch bedrijf. Deze zijn inpasbaar in het lokale verkeersbeeld en vormen geen belemmering voor de verkeersafwikkeling in de omgeving.

Gesteld kan worden dat het plan inpasbaar is binnen het lokale verkeersbeeld. Er behoeft geen structurele aanpassing van infrastructuur plaats te vinden.

5.12.2 *Parkeren*

Op eigen terrein zal in de parkeerbehoefte worden voorzien. Op basis van de gemeentelijke 'Parkeerbeleidregels 2010 (inwerkingtreding op 1 januari 2010) is de parkeerbehoefte van de woning berekend. Hierbij is uitgegaan van 1 dure woning buiten het centrum van Dreumel. De bijbehorende norm voor deze woning betreft 2,1 parkeerplaats. In het nog op te stellen ontwerp voor de woning zal ruimte worden opgenomen voor minimaal twee parkeerplaatsen. Deze kunnen op eigen terrein gerealiseerd worden in de vorm van een inpandige garage, carport of op de oprit. Op eigen terrein is voldoende ruimte om te voorzien in de parkeerbehoefte.

6 Juridische planopzet

6.1 Algemeen

Een wijzigingsplan is een plan dat wordt opgesteld naar aanleiding van een in een bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Na de inwerkingtreding van dit plan vormt het plan een onderdeel van het bestemmingsplan 'Buitengebied West Maas en Waal'.

6.2 Dit wijzigingsplan

Dit wijzigingsplan bestaat uit regels en een verbeelding. De regels bestaan uit vier artikelen.

Artikelen 1 en 3 betreffen begrippen en een slotregel. De materiële bepalingen van dit plan zijn opgenomen in artikel 2 Wijziging bestemming.

Artikel 2 Wijziging bestemming

Artikel 2.1. Dit artikel bevat de reikwijdte van het wijzigingsplan. Het wijzigingsplan heeft betrekking op de gronden, zoals opgenomen op de wijzigingsverbeelding. De oorspronkelijke bestemming van deze gronden, 'Wonen' blijft ongewijzigd.

Artikel 2.2. In dit artikel wordt aangegeven dat de regels van het moederplan van toepassing zijn op de bestemmingen, zoals opgenomen in het wijzigingsplan. Om deze reden is het niet nodig om afzonderlijke regels voor de bestemming op te nemen in het wijzigingsplan. Hierop is één uitzondering. Om de bouw van de extra woning mogelijk te maken wordt aan deze regels de verbijzondering aangebracht dat er per bouwvlak één woning toegestaan is.

7 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. Exploitatiebijdragen of baatbelasting zijn niet aan de orde. Er wordt door de initiatiefnemer een realisatieovereenkomst gesloten met de gemeente West Maas en Waal.

8 Procedure

8.1 Inspraak

Een wijzigingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Deze procedure houdt in dat het ontwerpwijzigingsplan na behandeling in het college van burgemeester en wethouders wordt gepubliceerd en zes weken ter inzage wordt gelegd. Het ontwerpwijzigingsplan is dan ook digitaal raadpleegbaar op de site van de gemeente en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Belanghebbenden kunnen in die zes weken hun zienswijze kenbaar maken bij de gemeente.

Binnen acht weken na afloop van de termijn dat het ontwerpwijzigingsplan ter inzage heeft gelegen moet het college van burgemeester en wethouders het wijzigingsplan vaststellen. Daarbij worden de eventueel ingediende zienswijzen betrokken. Tegen de vaststelling van een wijzigingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.2 Vooroverleg

In het kader van het wettelijk overleg zal vooroverleg plaatsvinden met Waterschap Rivierenland en de Provincie Gelderland.

8.3 Zienswijzen

Een verslag van eventueel ingediende zienswijzen zal aan deze paragraaf worden toegevoegd.