

Motivering wijziging omgevingsplan (TAM-IMRO)

Hogeweg 2
Gemeente West Maas en Waal



Colofon

Projectlocatie: Hogeweg 2, 6659 AJ, Wamel

Datum: 3-2-2025 / 08-12-2025 / 16-4-2026

Status: Vastgesteld

IDN: NL.IMRO.0668.WAMhogeweg2-TOV1

Opgesteld door: **Van Dun Advies BV**

Raadhuisstraat 32
5126 CJ Gilze
T. 013 519 94 58

Postel 8
5711 ET Someren
T. 0493 745 015

E. info@vandunadvies.nl
I. www.vandunadvies.nl

Kenmerk: DdB/22226.006

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1. Aanleiding, ligging en begrenzing besluitgebied	5
1.2. Wijziging Omgevingsplan met TAM-IMRO	6
1.3. Leeswijzer	6
2. Planbeschrijving	7
2.1. Huidige situatie – ruimtelijk en functioneel	7
2.2. Toekomstige situatie	7
2.2.1. Functionele ontwikkeling en programma	7
2.2.2. Ruimtelijke uitstraling en inpassing in omgeving	8
2.3. Strijdigheden met het (tijdelijk) omgevingsplan	9
3. Beleidskader	12
3.1. Rijksbeleid	12
3.1.1. Bkl	12
3.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking	12
3.2. Provinciaal beleid	13
3.2.1. Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland'	13
3.2.2. Omgevingsverordening Gelderland	14
3.3. Gemeentelijk beleid	15
3.3.1. Omgevingsvisie	15
3.3.2. Hergebruik vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (VAB)	16
3.3.3. Dorpskwaliteitsplan en Dorpspaspoort Wamel	17
4. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	18
4.1. Milieueffectrapportage	18
4.2. Bodem	18
4.3. Geluid	19
4.4. Luchtkwaliteit	20
4.4.1. Niet in betekenende mate	20
4.4.2. Woon- en leefklimaat	20
4.5. Geur	21
4.5.1. Omgekeerde werking	21
4.6. Technische infrastructuur	22
4.6.1. Ondergrondse leidingen	22
4.6.2. Hoogspanningslijnen	22
4.6.3. Radarverstoringgebied	22
4.7. Omgevingsveiligheid	22
4.8. Weging van waterbelang	23
4.8.1. Waterrelevant beleid	23
4.8.2. Grondwater	24
4.8.3. Bestaande waterhuishoudkundige situatie	25
4.8.4. Beoogde waterhuishoudkundige situatie	26

4.9.	Klimaatadaptatie.....	27
4.10.	Natuur	27
4.10.1.	Gebiedsbescherming	27
4.10.2.	Soortenbescherming	28
4.10.3.	Bescherming van houtopstanden.....	30
4.11.	Archeologie, cultuurhistorie en landschap.....	30
4.11.1.	Archeologie	31
4.11.2.	Cultuurhistorie.....	31
4.11.3.	Landschapswaarden.....	32
4.12.	Welstand.....	32
4.13.	Verkeersgeneratie, - afwikkeling & parkeren.....	33
4.14.	Activiteiten- en milieuzonering	33
5.	Juridische planbeschrijving	35
5.1.	Wijziging omgevingsplan	35
5.1.1.	Omgevingsplan van rechtswege	35
5.1.2.	Toepassing TAM-IMRO	35
5.1.3.	Werkingsgebied	35
5.1.4.	Opzet van de regels	35
5.1.5.	Preambule.....	36
5.1.6.	Overzicht wijzigingen	36
5.2.	Artikelsgewijze toelichting functies	36
5.2.1.	Artikel 6 Agrarisch – oeverwal.....	36
5.2.2.	Artikel 7 Wonen.....	37
5.2.3.	Artikel 4 Waarde - Archeologie.....	37
6.	Uitvoerbaarheid.....	38
6.1.	Economische uitvoerbaarheid.....	38
6.1.1.	Economische uitvoerbaarheid.....	38
6.1.2.	Kostenverhaal	38
6.2.	Participatie	38
6.2.1.	Bestuurlijk overleg	38
6.2.2.	Participatie omgeving.....	38
7.	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties.....	39
8.	Bijlagen	40

1. Inleiding

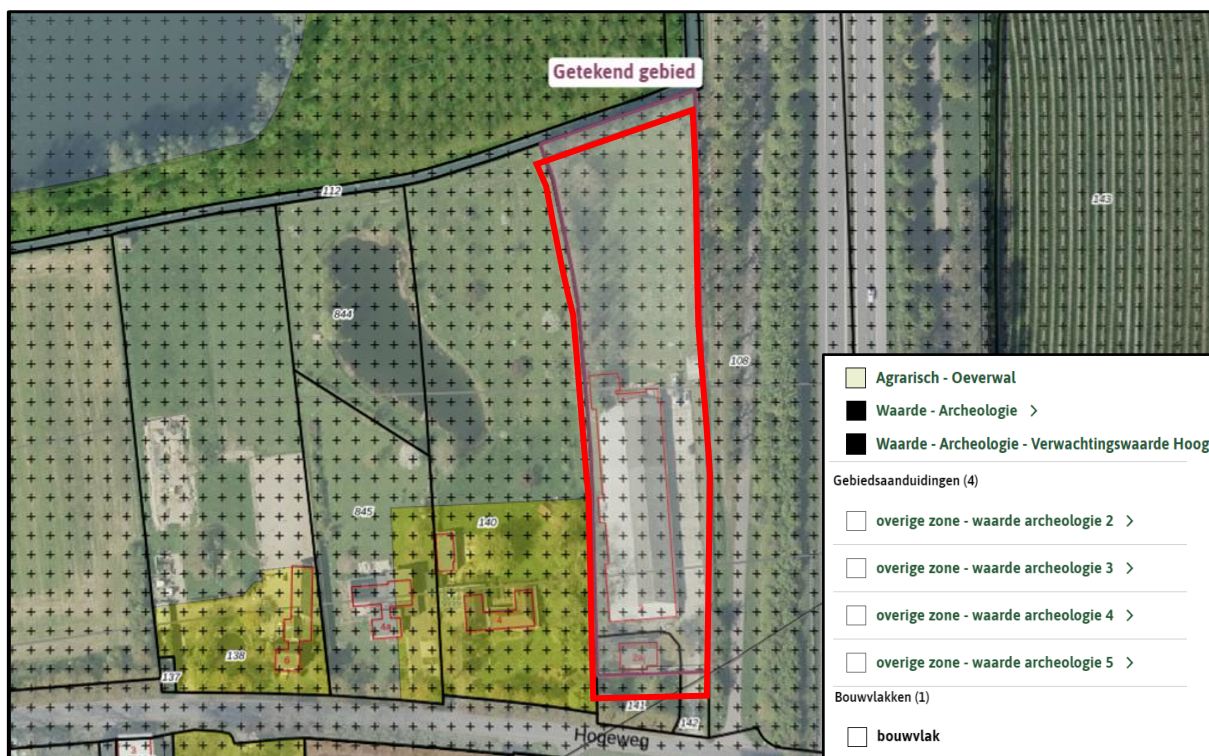
In dit hoofdstuk komen de inleiding en de aanleiding voor het opstellen van een wijziging van het Omgevingsplan door middel van een TAM-IMRO procedure aan bod. Daarnaast is in dit hoofdstuk een leeswijzer opgenomen.

1.1. Aanleiding, ligging en begrenzing besluitgebied

Aan de Hogeweg 2 te Wamel is een voormalige champignonkwekerij gelegen, waarvan de bedrijfsvoering reeds is beëindigd. Sindsdien wordt ongeveer de helft van het voormalige agrarische bedrijfspand gebruikt voor privéopslag en voor caravanstalling. Initiatiefnemer wenst de locatie van functie te doen laten veranderen in een woonfunctie, waarbij bij deze woning een veranda/overkapping met carport mogelijk gemaakt wordt. Daarnaast wenst initiatiefnemer de voormalige agrarische bedrijfsopstallen te slopen en een nieuw bijgebouw ter grootte van circa 300 m² te realiseren. Het plangebied is gelegen aan de Hogeweg 2 te Wamel, op circa 995 meter van de kern van Wamel en op circa 290 meter van de kern van Beneden-Leeuwen, gemeente West Maas en Waal. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Wamel, sectie M, nummers 141 en 142 en heeft een totale grootte van 9.385 m². In paragraaf 2.1 is dit nader toegelicht.

In het omgevingsplan van de gemeente West Maas en Waal is de verbeelding voor de locatie opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied West Maas en Waal' met het 'Bestemmingsplan archeologie West Maas en Waal' voor de dubbelbestemmingen in het kader van archeologie. De regels voor de locatie zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied West Maas en Waal' en de navolgende correcties van 2014 en 2016. In navolging van dit tijdelijk deel van het omgevingsplan zijn de volgende functies en aanduidingen van toepassing op de locatie, zie afbeelding 1.

- Enkelbestemming: 'Agrarisch – Oeverwal';
- Dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie – Verwachtingswaarde Hoog';
- Dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie';
- Gebiedsaanduiding: 'overige zone – waarde archeologie 2'; (meest zuidelijk deel)
- Gebiedsaanduiding: 'overige zone – waarde archeologie 3'; (midden deel loods)
- Gebiedsaanduiding: 'overige zone – waarde archeologie 4'; (noordelijk deel)
- Gebiedsaanduiding: 'overige zone – waarde archeologie 5'; (ter hoogte van woning)
- Bouwvlak: 'Bouwvlak'.



Afbeelding 1: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied West Maas en Waal' met 'Bestemmingsplan archeologie West Maas en Waal', locatie rood omkaderd

Gezien de beoogde ontwikkeling niet rechtstreeks mogelijk is wordt een wijziging van het omgevingsplan voorbereid.

1.2. Wijziging Omgevingsplan met TAM-IMRO

Voor het gewenste initiatief wordt een wijziging van het omgevingsplan door middel van een TAM-IMRO voorbereid. Door middel van een TAM-omgevingsplan is het mogelijk om middels de bestaande techniek voor planvorming ruimtelijke initiatieven plaats te laten vinden.

Allereerst wordt er een voorontwerp TAM-omgevingsplan opgesteld. Voor een dergelijk plan gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Dat betekent dat vaststelling van het plan wordt behaald:

- a. met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl);
- b. als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl. Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden.

Op basis van artikel 16.30 van de Omgevingswet is op de voorbereiding van een omgevingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpplan gedurende 6 weken voor iedereen ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van 6 weken kan eenieder zienswijzen kenbaar maken. Binnen 12 weken nadat het ontwerpplan ter inzage heeft gelegen, moet de gemeente beslissen over de vaststelling van het omgevingsplan. Hierbij worden eventuele zienswijzen in acht genomen.

Na vaststelling van het omgevingsplan geeft het bevoegd gezag kennis van dat besluit tegelijkertijd met, of zo spoedig mogelijk na de bekendmaking. Nadat het besluit bekend is gemaakt kan men gedurende 6 weken bezwaar of beroep aantekenen bij de Raad van State.

Als er geen beroep wordt ingesteld, dan is het omgevingsplan daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk. Zodra het omgevingsplan in werking is getreden kunnen de benodigde omgevingsvergunningen voor het beoogde initiatief worden aangevraagd.

1.3. Leeswijzer

In deze ruimtelijke onderbouwing is in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding van de omgevingsplanactiviteit is beschreven.

Hoofdstuk 2 omvat een beschrijving van de huidige situatie waarbij zowel de ruimtelijke aspecten als functionele aspecten aan de orde komen. Vervolgens wordt de functionele ontwikkeling, ruimtelijke uitstraling en inpassing van de toekomstige situatie beschreven. Tot slot wordt ingegaan op de strijdigheden met het omgevingsplan.

In hoofdstuk 3 wordt het geldende beleid uiteengezet waarbij gemotiveerd wordt op welke wijze de ontwikkeling past binnen de geldende kaders en visie/doelen voor het gebied. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 getoetst aan de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving waarbij eveneens wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten.

In hoofdstuk 5 komt de juridische planbeschrijving van het initiatief aan de orde. In hoofdstuk 6 is de uitvoerbaarheid getoetst en tot slot wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de planologische afweging van het initiatief.

2. Planbeschrijving

In dit hoofdstuk worden de bestaande en beoogde situatie beschreven. Hierin komt naar voren welke veranderingen er plaatsvinden binnen de projectlocatie.

2.1. Huidige situatie – ruimtelijk en functioneel

De locatie is gelegen aan de Hogeweg 2, 6659 AJ te Wamel. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Wamel, sectie M, nummers 141 en 142 en heeft een totale grootte van 9.385 m². Het bouwvlak heeft hierbij een oppervlak van circa 8.150 m². De planlocatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente West Maas en Waal op circa 995 meter van de kern van Wamel en op circa 290 meter van de kern van Beneden-Leeuwen. In de omgeving van de planlocatie zijn overwegend woonbestemmingen en een enkele agrarische bestemming gelegen. Waarbij tegenover de planlocatie een begraafplaats met maatschappelijke bestemming is gelegen. In Afbeelding 2 is de ligging van de planlocatie in haar omgeving weergegeven.



Afbeelding 2: Locatie in de omgeving, in uitsnede huidige situatie

Op de planlocatie bevindt zich een bedrijfswoning met een inhoud van circa 700 m³ en een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw ter grootte van circa 1.900 m². In de huidige situatie wordt een gedeelte van het voormalig agrarisch bedrijfsgebouw (circa 935 m²) gebruikt voor opslagdoeleinden en caravanstalling.

2.2. Toekomstige situatie

Initiatiefnemer is voornemens om de agrarische bedrijfsfunctie op de locatie planologisch op te heffen waarbij de locatie de functie wonen krijgt toegewezen. De bestaande bedrijfsbebouwing wordt hierbij gesaneerd en er wordt een nieuw bijgebouw van 300 m² gerealiseerd.

2.2.1. Functionele ontwikkeling en programma

In de beoogde situatie wordt de agrarische bedrijfsvoering op de planlocatie beëindigd en wordt de functie van de planlocatie gewijzigd in de functie wonen. De voormalige agrarische bedrijfswoning zal de functie van 'burgerwoning' toegewezen krijgen. Initiatiefnemer wenst de woning te vergroten met onder andere een veranda/overkapping en carport. Daarnaast wenst initiatiefnemer een bijgebouw ter grootte van circa 300 m² te realiseren. Voor 150 m² van dit gebouw geldt dat dit in gebruik wordt genomen als bijgebouw voor kleinschalige privéopslag. Het overige deel van dit bijgebouw is benodigd voor de opslag van grotere spullen, zoals de stalling van materieel ten behoeve van de bewerking van gronden in de directe omgeving. In de beoogde situatie zal de woonfunctie verkleind worden tot maximaal 2500 m². Het aanwezige voormalige agrarische bedrijfsgebouw zal in zijn geheel gesloopt worden. Verder is

initiatiefnemer voornemens de planlocatie landschappelijk in te passen. De bestaande landschappelijke inpassing blijft behouden. Een situatieschets van de beoogde situatie is opgenomen als Afbeelding 3. De situatieschets is tevens, op schaal, opgenomen als Bijlage 1. Hierbij dient vermeld te worden dat positionering van het bijgebouw niet vaststaat, onderstaande afbeelding is enkel een mogelijke weergave.



Afbeelding 3: Beoogde situatie

2.2.2. Ruimtelijke uitstraling en inpassing in omgeving

Door het saneren van de verouderde bebouwing ontstaat er in ruimtelijk opzicht de mogelijkheid om de omgeving te stimuleren met verschillende landschapselementen. Het voormalige bedrijfsgebouw van circa 1900 m² wordt gesaneerd en hier komt een kleiner gebouw van circa 300 m² voor in de plaats. Dit gebouw wordt op eenzelfde manier gepositioneerd als het bestaande gebouw. De opening aan de linker zijde in de bestaande groensingel wordt opgevuld met nieuw struweel en boomvormers. Doordat het nieuwe gebouw kleiner is dan het bestaande gebouw, waarbij dit eenzelfde hoogte krijgt als het bestaande gebouw, zal de ruimtelijke uitstraling van de locatie passend blijven voor de omgeving.

Zoals te zien in afbeelding 3 worden er verschillende landschapselementen toegevoegd aan de locatie en worden alle elementen van de bestaande groene inrichting behouden. Het merendeel van de opgaande beplanting is aanwezig aan de westzijde van het perceel. Door het toevoegen van aanvullende groenelementen op dit gedeelte van het perceel en het positioneren van het beoogde bijgebouw in de richting van het achtererf, zal het beoogde bijgebouw een minder grote ruimtelijke impact hebben dan de bestaande oude bebouwing. Nieuwe bebouwing heeft in deze ook een positievere invloed op de directe omgeving dan de aanwezige oude bebouwing.

Met de beoogde ontwikkeling wordt verouderde bebouwing gesaneerd, blijft de bestaande woning in gebruik als woonfunctie en wordt er een nieuw bijgebouw gerealiseerd. Door de sloop van de bebouwing vindt er ontstening plaats en worden zichtlijnen naar achterliggende gronden gerealiseerd. De beoogde bebouwing wordt met de beoogde ontwikkeling omringd door landschappelijke inpassing waardoor het aanzicht op deze loods wordt verzacht.

De locatie is gelegen in het landschap met de waarde 'landelijk rivierengebied' hierin zijn voornamelijk agrarische cultuurlandschappen aanwezig. De landschappelijke inpassing van het initiatief aan de Hogeweg 2 te Wamel is afgestemd op de kwaliteiten en kenmerken van het ter plaatste aanwezig landschap en op het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente West Maas en Waal. De locatie is gelegen ter plaatse van de oeverwal van de Waal. Landschappelijk kenmerken van deze locatie en de omgeving zijn het kleinschalige landschap en de linten met laan- en singelbeplanting. Met name de kleinschaligheid met bosschages en dijken is bepalend voor de kwaliteit en belevingswaarde van de omgeving. Binnen dit landschapstype is het gewenst om perceel beplanting en beplantingspatronen te versterken. In de huidige situatie is op locatie een bestaande houtsingel gelegen ten noorden en westen van het plangebied. De bomen bestaan veelal uit eiken, essen en elzen en de struwelen uit vele verschillende plantsoorten. Rond de woning staan verder een knip- en scheerheg en enkele bomen langs de watergang.

In de beoogde situatie wordt de bestaande houtsingel versterkt ter plaatse van de onderbreking in het westen. Waar op dit moment geen beplanting te vinden is, zullen inheemse struweel- en boomvormers worden aangeplant die aansluiten op de bestaande groensingel. In het landschappelijk inpassingsplan in bijlage 1 is terug te vinden welke planten worden aangeplant. Deze nieuwe groenstructuur in het landschap versterkt het eigen karakter van het gebied en verkleint de ruimtelijke schaal. Kleinschalige elementen zoals struwelen en bomen versterken deze kleinschaligheid en zorgt voor een versterking van de bestaande groensingel. Door deze landschapsversterkende maatregel wordt de ruimtelijke vormgeving van de gebouwen verzacht en geheel of gedeeltelijk aan het zicht onttrokken. Het landschappelijk inpassingsplan sluit aan op de landschappelijke kenmerken van de omgeving en het sluit aan op het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente West Maas en Waal.

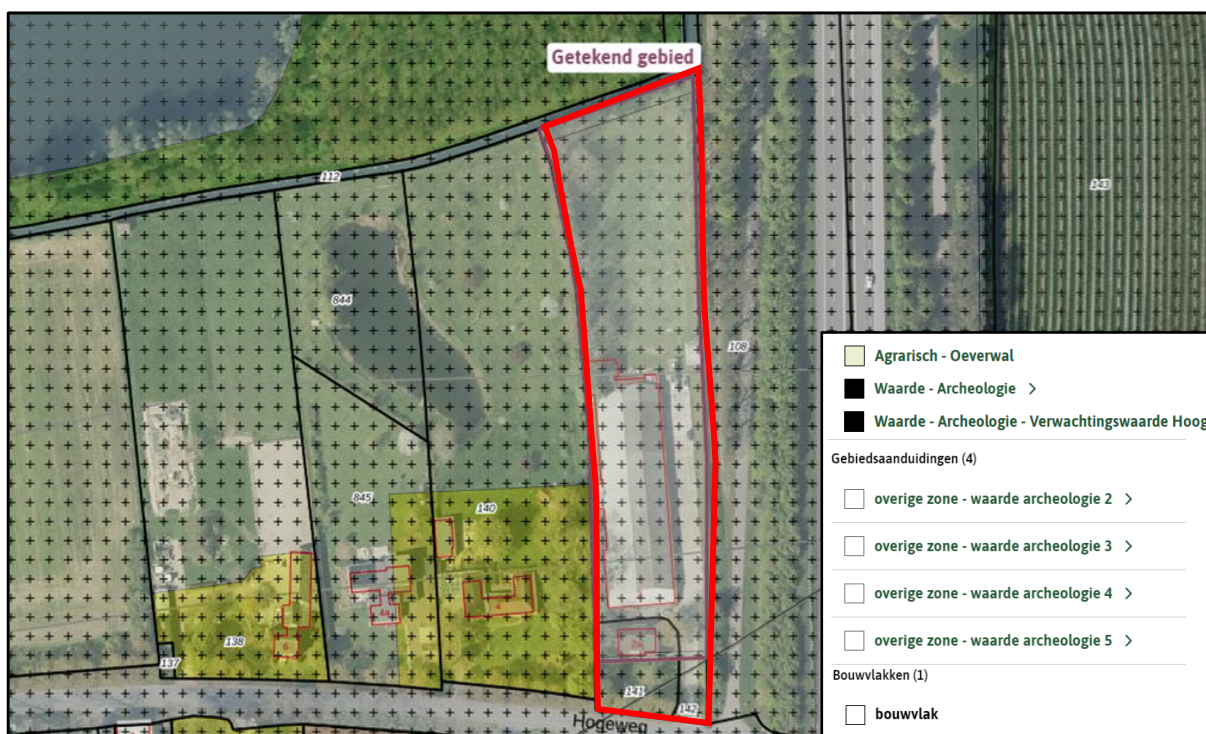
Op deze manier wordt aansluiting gezocht bij een situering die passend is binnen de omgeving. De beoogde ruimtelijke situering sluit daarom aan bij de omgeving waarbinnen de projectlocatie is gelegen.

2.3. Strijdigheden met het (tijdelijk) omgevingsplan

Het tijdelijk deel van het omgevingsplan bestaat uit de geldende bestemmingsplannen, de verordeningen tijdelijk deel omgevingsplan en de bruidsschat. Hierna wordt per aspect de ontwikkeling getoetst op strijdigheden.

Zoals al in de inleiding van deze toelichting beschreven is voor de planlocatie het (tijdelijk) omgevingsplan 'Buitengebied West Maas en Waal' geldend. Hier zijn de volgende functiegebieden en aanduidingen opgenomen:

- Enkelbestemming: 'Agrarisch – Oeverwal';
- Dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie – Verwachtingswaarde Hoog';
- Dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie';
- Gebiedsaanduiding: 'overige zone – waarde archeologie 2'; (meest zuidelijk deel)
- Gebiedsaanduiding: 'overige zone – waarde archeologie 3'; (midden deel loods)
- Gebiedsaanduiding: 'overige zone – waarde archeologie 4'; (noordelijk deel)
- Gebiedsaanduiding: 'overige zone – waarde archeologie 5'; (ter hoogte van woning)
- Bouwvlak: 'Bouwvlak'.



Afbeelding 4: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied West Maas en Waal' met 'Bestemmingsplan archeologie West Maas en Waal', locatie rood omkaderd

In het (tijdelijk) omgevingsplan is de beoogde ontwikkeling niet rechtstreeks mogelijk. In het (tijdelijk) omgevingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee burgemeester en wethouders de bestemming 'Agrarisch - Oeverwal' van een bouwvlak wijzigen in 'Wonen' (art. 4.8.3). Aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn onderstaande (relevante) voorwaarden verbonden.

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

De bebouwing op de locatie is ruim 5 jaar rechtmatig in agrarisch gebruik geweest. Initiatiefnemers hebben op de locatie meer dan vijf jaar een champignonkwekerij geëxploiteerd. De functieverandering van de locatie is met behulp van deze regeling derhalve geldig.

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

In navolgend hoofdstuk zal getoetst worden aan de verschillende milieutechnische aspecten. Hiermee wordt bepaald of de omliggende (agrarische) bedrijven worden belemmerd in hun bedrijfsvoering. Zoals te lezen is in paragraaf 4.3, 4.4 en 4.5 zullen de omliggende bedrijven niet worden belemmerd in hun dagelijkse bedrijfsvoering en eventuele ontwikkelingsmogelijkheden.

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

Op locatie zal een nieuw bijgebouw van circa 300 m² worden gerealiseerd waarbij de planlocatie landschappelijk zal worden ingepast zoals te zien in afbeelding 3 en Bijlage 1.

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

Op onderhavige locatie zijn geen gebouwen met een monumentale of karakteristieke waarde aanwezig. In paragraaf 4.11 wordt het aspect cultuurhistorie en archeologie nader uitgewerkt.

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

Zoals blijkt uit het (tijdelijk) omgevingsplan zijn op locatie archeologische waarden aanwezig. Zowel de archeologische waarden als de bestaande landschappelijke waarden worden behouden en versterkt door

behoud en aanleg van landschappelijke inpassing. Daarnaast zal het gewenste bijgebouw gerealiseerd worden ter plaatse van het reeds bestaande bedrijfsgebouw, waardoor voorkomen wordt dat archeologische waarden in het gebied worden geschaad. Ten slotte zal het beoogde bouwvlak van de woonfunctie dusdanig worden verkleind, in vergelijking tot het bestaande agrarische bouwvlak, en zal overtollige bebouwing worden gesloopt. In paragraaf 4.11.3 wordt nader ingegaan op de landschapswaarden in de omgeving en hoe de beoogde ontwikkeling deze waarden niet schaadt.

f. De initiatiefnemer heeft bij sloop van (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen de keuze zijn bestaande woning uit te breiden, een extra woning te bouwen of nieuwe bijbehorende bouwwerken op te richten:

1. Bij sloop van alle agrarische bedrijfsgebouwen mag de (voormalige) bedrijfswoning tot maximaal 1.200 m³ worden uitgebreid. De toegestane inhoud van de uitbreiding is gerelateerd aan de totale oppervlakte van de gesloopte gebouwen, zoals vermeld in onderstaande tabel:

gesloopte oppervlakte bedrijfsgebouwen in m²	extra uitbreiding woning in m³
0 -750 m ²	0,5 m ³ per gesloopte m ²
>750 m ²	0,35 m ³ per gesloopte m ²

Op de locatie wordt het bedrijfsgebouw van 1900 m² gesloopt. Initiatiefnemer beoogt om de woning met circa 300 m³ uit te breiden, hiervoor wordt een oppervlak van 600 m² aan te slopen bedrijfsgebouwen ingezet. Het overige oppervlak aan bedrijfsgebouwen wat wordt gesloopt zal worden ingezet voor de bouw van het nieuwe bijgebouw.

4. Bij sloop van alle vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen mag 60% van de gesloopte oppervlakte als bijbehorend bouwwerk van de bestaande bedrijfswoning worden teruggebouwd onder voorwaarde dat de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken (bestaand en nieuw) maximaal 200 m² bedraagt;

Zoals omschreven wenst initiatiefnemer een bijgebouw van circa 300 m² te realiseren in de beoogde situatie. Van het te slopen bedrijfsgebouw wordt 500 m² ingezet voor dit nieuwe bijgebouw. Het overige oppervlak aan bedrijfsgebouwen wat wordt gesloopt en niet ingezet zal aangedragen worden als kwaliteitswinst. Het nieuwe bijgebouw is groter dan is toegestaan op basis van dit lid.

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

In de verbeelding van onderhavig plan vervalt 'Agrarisch – Oeverwal' van het bouwvlak.

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

De locatie krijgt de functie 'Wonen' toebedeeld waarmee de regels overeenkomstig van toepassing zijn.

Uit bovenstaande toetsing blijkt dat niet volledig kan worden voldaan aan de van toepassing zijnde voorwaarden, het beoogde bijgebouw is groter dan maximaal toegestaan. Om deze reden wordt er een wijziging van het omgevingsplan door middel van een TAM-IMRO voorbereid voor de beoogde ontwikkeling.

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het initiatief toegelicht. Er wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds beleid van hogere overheden waar lagere overheden rekening mee moeten houden, doch gemotiveerd van kunnen afwijken en anderzijds instructieregels van hogere overheden in omgevingsverordeningen en het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl). Het initiatief wordt getoetst aan het rijks- provinciaal en gemeentelijk beleid.

3.1. Rijksbeleid

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is het strategisch beleidskader van de rijksoverheid voor de fysieke leefomgeving. In de NOVI wordt richting gegeven aan de ruimtelijke en maatschappelijke opgaven waar Nederland de komende decennia voor staat. Het uitgangspunt van de NOVI is een samenhangende aanpak van grote opgaven, zoals klimaatverandering, verstedelijking, energietransitie, landbouwtransitie en leefomgevingskwaliteit.

Vier centrale prioriteiten vormen de basis van het beleid:

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

In de uitvoering van deze prioriteiten wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik, meervoudig ruimtegebruik waar mogelijk, versterking van landschappelijke kwaliteit, en behoud van de leefomgeving, biodiversiteit en milieukwaliteit. Het Rijk verwacht dat decentrale overheden deze uitgangspunten vertalen in hun omgevingsbeleid.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequenties voor het planvoornemen.

3.1.1. Bkl

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is één van de vier AMvB's die invulling geven aan de Omgevingswet. Het Omgevingsbesluit regelt onder meer welk bestuursorgaan bevoegd gezag is om een omgevingsvergunning te verlenen, de betrokkenheid van andere bestuursorganen, adviesorganen en adviseurs bij de besluitvorming, procedures en een aantal op zichzelf staande onderwerpen zoals de milieueffectrapportage. Het Besluit activiteiten leefomgeving en het Besluit bouwwerken leefomgeving geven aan, aan welke regels burgers en bedrijven zich moeten houden bij bepaalde activiteiten.

Het Bkl stelt de inhoudelijke normen voor gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk met het oog op het realiseren van de nationale doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen. In het Bkl staan dan ook regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring. Het Bkl geldt voor het Rijk en decentrale overheden. In het Bkl staan instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De instructieregels gaan over:

1. waarborgen van de veiligheid
2. beschermen van de waterbelangen
3. beschermen van de gezondheid en van het milieu
4. beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed
5. behoud van ruimte voor toekomstige functies
6. behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten
7. bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.

Het Bkl is betrokken in de toetsing aan de omgevingsaspecten in hoofdstuk 4.

3.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

In geval van stedelijke ontwikkeling moet de Ladder voor duurzame verstedelijking worden toegepast. Deze is wettelijk vastgelegd in artikel 5.129g, Bkl. Toepassing van de ladder is verplicht voor opgaven die nieuwe stedelijke ontwikkelingen, gebaseerd op een regionale behoefte, mogelijk moeten maken.

Het eerste lid van artikel 5.129g is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd:

'ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.'

De beoogde ontwikkeling betreft het omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning. In navolging van jurisprudentie (uitspraak ECLI:NL:RVS:2015:953) is de ontwikkeling van 12 woningen of meer aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Met de beoogde ontwikkeling komt er één woning vrij op de locatie. Derhalve is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en is de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

3.2. Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Gelderland is omschreven in de Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' en de Omgevingsverordening Gelderland.

3.2.1. Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland'

Op 19 december 2018 hebben de Provinciale Staten ingestemd met de nieuwe omgevingsvisie van de provincie Gelderland. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is een structuurplan van de provincie Gelderland, met als doel een gaaf, uitgaande van de twee verschillende betekenissen van het woord, Gelderland te behouden en te ontwikkelen voor de toekomst. 'Gaaf' betekent 'mooi' en gaat over wat – historisch en landschappelijk gezien – heel en mooi en ongeschonden is. Maar 'Gaaf' verwijst ook naar dat wat 'cool' en nieuw en vernieuwend is; aantrekkelijk voor nieuwe generaties. Beide kanten zijn van toepassing op Gelderland en onlosmakelijk verbonden met de Gelderlanders.

In de visie gaat het over een gaaf Gelderland, zo staat een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. Om dit te bereiken wordt de visie ondersteund door zeven ambities:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam
- Klimaatadaptie: omgaan met veranderd weer
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen
- Biodiversiteit: werken met de natuur
- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden
- Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio!
- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam

Voor deze ontwikkeling zijn de ambities, Woon- en leefomgeving en Biodiversiteit van toepassing.

Gelderland heeft een rijke natuur met een groot Gelders natuurnetwerk bestaande uit verbindingszones, ecologische poorten, ecoducten en uiterwaarden. Het beschermen en versterken van het netwerk staat voorop. Toch is er op te merken dat de variatie in planten- en diersoorten aan het dalen is, Gelderland ziet mogelijkheden om dit te verbeteren door de veehouderij, land- en tuinbouw en de natuur slimmer te verbinden. Er wordt gewerkt aan een betere balans tussen intensieve veehouderij, natuurwaarden, lucht- en bodemkwaliteit en het verminderen van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de landbouw en fruitteelt.

Gelderland streeft naar een stimulerend en beschermend beleid voor biodiversiteit. De ambitie is dat het in 2050 goed gaat met de biodiversiteit in Gelderland. Er wordt natuurinclusief gewerkt, de biodiversiteit wordt waar mogelijk versterkt en ingepast. Ook buiten de daarvoor aangewezen natuur gebieden. In 2030 is er 75% van de Europese doelen van de vogel- en habitatsrichtlijn behaald. Het plangebied zal in de beoogde situatie landschappelijk worden ingepast op een locatie die niet is aangewezen als natuur. Met de ontwikkeling van de landschappelijke inpassing zal er een bijdrage worden geleverd aan de biodiversiteit in Gelderland.

Er wordt gesteld dat de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang is, dit zal bijdragen aan de algemene gezondheid. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende woonkwaliteiten, zowel stedelijke als landelijke. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied het vertrekpunt. Er wordt de voorkeur gegeven aan het benutten van bestaande bebouwing. Er wordt gestreefd naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te

anticiperen op ontwikkelingen; zo versterkt de provincie Gelderland de economische kracht en kwaliteit van het leven in Gelderland: nu en in de toekomst. De ambitie hierbij is dat het aanbod past bij de diversiteit van de woningvraag. De bestaande bebouwde omgeving wordt optimaal benut door voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen. Woningen in Gelderland zijn hierbij in 2050 allen klimaatneutraal.

Doordat voor de beoogde ontwikkeling sprake is van het hergebruiken van een bestaand perceel, waarbij de agrarische bedrijfsvoering wordt opgeheven, kan de locatie door een meer diverse groep mensen in gebruik genomen worden. De beoogde ontwikkeling zorgt voor een open en groen landschap door het benutten van de bestaande bebouwing en slopen van de verouderde bebouwing.

Ook zal de ontwikkeling landschappelijk worden ingepast, tijdens deze inpassing wordt er gelet op welke soorten planten/bomen/struiken er gebruikt worden. Dit is reeds nader uitgewerkt in paragraaf 2.2.2 van voorgaand hoofdstuk. Deze planten zullen aansluiten bij het landschap en helpen mee met de vergroting van de biodiversiteit en variëteit in het gebied. In de Omgevingsvisie worden verder geen locatie specifieke doelen gesteld ten aanzien van dit perceel. Het initiatief past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

3.2.2. Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening (Ov) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen.

De Ov is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet, en de daaronder liggende wetgeving, hanteert. Dit betekent dat de regels in de Ov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde normadressaat, leidend is. Regels waar gemeenten bij vaststelling van een omgevingsplan rekening mee moeten houden zijn opgenomen in hoofdstuk 5. Deze regels zijn in de vorm van instructieregels opgenomen waarbij de verschillende niveaus zijn opgedeeld in meerdere afdelingen.



Abbeelding 5: Uitsnede Omgevingsverordening Gelderland, hoofdstuk 5

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zoals deze zijn opgenomen in de bijlage over de kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van de streek waarin de locatie is gelegen. Voor onderhavige ontwikkeling is dat de Gelderse streek 'Land van Maas en Waal'. In navolgend hoofdstuk worden de verschillende aanduidingen

van de streek meegenomen in de overweging van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor het overige is de locatie gelegen in het werkingsgebied 'Intrekgebieden', zie Afbeelding 5.

In paragraaf 5.7.1 zijn de afspraken omtrent woonlocaties en recreatiewoningen opgenomen. In artikel 5.63 zijn regels opgenomen met betrekking tot de regionale woonagenda. De verantwoordelijkheid om een regionale woonagenda op te stellen, ligt bij de regio's. De provincie is een betrokken partner en brengt bij elke woonagenda in elk geval de provinciale doelstellingen in waardoor deze woonagenda in ieder geval afspraken bevat over:

- a. het versnellen van de woningbouw;
- b. het duurzaam bouwen van woningen;
- c. het bouwen van betaalbare woningen;
- d. het bouwen van flexibele woningen; en
- e. het toekomstbestendig maken bestaande woningvoorraad

Deze doelen dienen in elke regionale woonagenda terug te komen in meetbare afspraken waarbij de vorm en omvang afhangen van de regionale opgave. Deze opgave verschilt per regio. Elke regio heeft een eigen karakter en ontwikkelt zich anders. Regio's met een hoge economische en demografische groei bijvoorbeeld, staan voor een heel andere opgave dan regio's waar krimp plaatsvindt en waar sturen op alleen nieuwbouw niet meer mogelijk is. Ook voor klimaatadaptatie geldt dat de kwetsbaarheden en aanpak daarvan per gemeente en regio verschillen. Voor het opstellen van een regionale woonagenda hoeft niet strikt vast te worden gehouden aan de WGR-regio's. Ook andere samenwerkingsverbanden zijn mogelijk, als het maar passend is bij de opgave. Woningmarktgebieden vormen een goed uitgangspunt voor het maken van afspraken. De regionale woonagenda is geen statisch document. Er vinden bestuurlijke overleggen plaats, waarin de stand van zaken rond de afspraken in de regionale woonagenda wordt geagendeerd. De monitoring van de uitvoering en effecten van de afspraken uit de woonagenda's en de monitoring van de feitelijke ontwikkelingen zijn belangrijk en een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Afhankelijk van de inzichten uit deze monitoring worden de afspraken uit de regionale woonagenda bijgesteld of vindt er een gehele herziening plaats.

In de Omgevingsverordening zijn verder geen regels opgenomen in het kader van het stoppen van een agrarisch bedrijf en het voortzetten van de bestaande woning als burgerwoning. Gezien de beoogde ontwikkeling toeziet op het herbestemmen van een agrarische locatie naar een woonlocatie, kan worden geconcludeerd dat er sprake is van het toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad. De voorgenomen ontwikkeling leidt, mede gelet op aard, omvang en de situering van de planlocatie niet tot aantasting van de kernkwaliteiten van het landschap. Hiermee is de ontwikkeling passend binnen het provinciale beleid van de Omgevingsverordening Gelderland.

3.3. Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is omschreven in de gemeentelijke Omgevingsvisie en het beleidskader 'Hergebruik vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen'. Gezien de locatie niet in het dorp ligt is beleid zoals het Dorpskwaliteitsplan en Dorpspaspoort niet relevant voor onderhavige locatie.

3.3.1. Omgevingsvisie

De gemeente West Maas en Waal heeft op 9 december 2021 de omgevingsvisie 'Buitengebied West Maas en Waal' vastgesteld. In de omgevingsvisie is het buitengebied van de gemeente West Maas en Waal gesplitst in verschillende gebiedstypen: Komgronden, Oeverwallen en Uiterwaarden. De planlocatie is gelegen binnen het omgevingstype 'Oeverwallen'.

De oeverwallen zijn parallel aan de rivieren gelegen. Door hun hogere en droge ligging werd hier al vroeg landbouw bedreven en ontstonden verschillende bebouwingslinten en dorpskernen. Karakteristiek is het kleinschalig halfopen landschap, waar wonen, werken en agrarische activiteiten sterk met elkaar zijn verweven. Het huidige beleid ten aanzien van het landschap is gericht op het handhaven van kleinschalige landschapselementen en het behouden van de groene ruimten tussen de kernen.

In de gemeente West Maas en Waal zijn agrarische bedrijven erg belangrijk. Een agrarisch bedrijf is echter geen rustig bezit. Zo hebben de afgelopen jaren de nodige veranderingen plaatsgevonden op het gebied van agrarisch ondernemen. Aangezien het uitoefenen van een enkel agrarisch bedrijf steeds minder rendabel wordt, zoeken veel agrariërs naar andere mogelijkheden om inkomsten te verwerven. Deze mogelijkheden fungeren dan als nevenfuncties bij het agrarisch bedrijf. Desalniettemin stoppen

steeds meer agrariërs met hun bedrijfsvoering, al dan niet ondersteund door stimuleringsregelingen vanuit de overheid. Op een deel van de vrijkomende erven vindt er verandering in bebouwing, ander gebruik van gebouwen en/of inrichting van het erf (erftransformatie) plaats. Op locaties van voormalige agrarische bedrijven worden andere functies (wonen of het vestigen van een niet-agrarisch bedrijf) steeds meer gezien als een kans om de leefbaarheid in het landelijk gebied te behouden of versterken. Kansen voor functieverandering zijn afhankelijk van diverse factoren, zoals de ligging van de locatie (bijvoorbeeld ten opzichte van woonkernen, naburige agrarische bedrijven en natuurgebieden) en de aard en omvang van gebouwen op het erf. De nieuwe functies moeten de ruimtelijke kwaliteit verder versterken en de kleinschaligheid van het landschap respecteren en ondersteunen.

De karakteristiek van de oeverwallen met het halfopen landschap wordt door de beoogde ontwikkeling versterkt, er wordt bebouwing gesloopt en landschappelijke elementen worden toegevoegd. De beoogde ontwikkeling voorziet in een functieverandering, waarbij het agrarisch bedrijf stopt en er alleen nog op de locatie wordt gewoond, hiermee volgt de ontwikkeling de trend die ook in de omgevingsvisie wordt gesteld. De functieverandering draagt bij aan het behoud en het versterken van de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied. Door het oppervlak aan bebouwing te verkleinen en verschillende landschapselementen toe te voegen, wordt de kleinschaligheid van het landschap gerespecteerd en ondersteund. Hierdoor is de beoogde ontwikkeling in lijn met de omgevingsvisie.

3.3.2. Hergebruik vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (VAB)

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

Ondanks de lokale successen is uit een evaluatie van het beleidskader ook duidelijk geworden dat het beleid op onderdelen zou kunnen worden verbeterd. Omdat de Regio Rivierenland ook de komende jaren te maken zal krijgen met een toename van de hoeveelheid vrijkomende bebouwing is in 2016 besloten het beleidskader uit 2008 te actualiseren. Daarbij is gekozen om de hoofdopzet van dat beleidskader in stand te laten en vooral de door de gemeenten voorgedragen verbeteringen te verwerken. Nog steeds gaat het daarbij in essentie om een keuze tussen sloop van alle opstallen in ruil voor een vorm van woningbouw óf het toestaan van nieuwe niet-agrarische bedrijfsfuncties.

Door hergebruik en functieverandering van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied willen de samenwerkende gemeenten de vitaliteit en de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied behouden en vergroten, zonder daarbij de ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven te beperken.

In het beleid zijn voorwaarden opgenomen voor het vergroten van de inhoud van de woning of het toestaan van een groter oppervlak aan bijgebouwen. Deze voorwaarden zijn ook opgenomen in de regels van het vigerende plan, waar in paragraaf 2.3 reeds aan is getoetst. Zoals aangegeven zal de bestaande woning worden uitgebreid met een veranda/overkapping en carport. De bestaande woning, met een inhoud van circa 700 m³, zal door de veranda/overkapping en carport worden vergroot tot maximaal 1000 m³. De aanwezige bebouwing van 1900 m² wordt gesaneerd en er wordt een nieuw gebouw van 300 m² teruggebouwd. Alle bebouwing en voorzieningen ten behoeve van het voormalige bedrijf op de locatie zal gesaneerd worden. Deze bebouwing wordt gebruikt voor het vergroten van de inhoud van de woning en het grotere bijgebouw bij deze woning, zoals met het beleid mogelijk is. Het oppervlak van bijgebouwen bij een woning kan met behulp van de voorwaarden maximaal 200 m² zijn, dit is ook opgenomen in de regels van het vigerende plan. Een groter oppervlak is echter wenselijk vanuit initiatiefnemer, de gemeente is hier in een eerder stadium mee akkoord gegaan. Een groter oppervlak is voorstelbaar gezien de grote ontsteking die er met de beoogde ontwikkeling plaatsvindt. Er vindt de sloop van een gebouw van circa 1900 m² plaats, waarbij naastgelegen verhardingen ook teruggebracht worden. De gehele locatie wordt ook uitgebreid ingepast.

Op basis van bovenstaande is de beoogde ontwikkeling passend binnen het 'beleidskader hergebruik vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied'.

3.3.3. Dorpskwaliteitsplan en Dorpspaspoort Wamel

Het Dorpskwaliteitsplan voor de gemeente West Maas en Waal heeft als doel de identiteit van de verschillende dorpskernen te behouden en versterken. De gemeente heeft acht dorpskernen, elk met een eigen geschiedenis en karakter. Het plan biedt richtlijnen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, herbestemming van gebouwen, en het verbeteren van de openbare ruimte, waarbij het behoud van cultuurhistorische elementen centraal staat. Het plan nodigt zowel bewoners als de gemeente uit om samen te werken aan een fraai en leefbaar West Maas en Waal.

De structuurdragers, zoals oude dorpswegen, dijken, en waterlopen, vormen belangrijke onderdelen van de dorpsidentiteit en moeten behouden en versterkt worden. Het plan beschrijft hoe nieuwe ontwikkelingen in deze historische structuren passen, waarbij de balans tussen nieuwe invullingen en de bestaande dorpskwaliteit gewaarborgd blijft. Voor verschillende kernen worden specifieke beleidsregels opgesteld, zoals de wens om de Dorpsstraat in Wamel als historisch lint te behouden, of het versterken van de groene en open ruimten die de dorpen kenmerken.

Het Dorpskwaliteitsplan vervangt de welstandsnota en biedt niet alleen een set regels, maar ook inspiratie voor hoe men nieuwe ontwikkelingen kan realiseren die passen binnen het karakter van het dorp. Er wordt nadruk gelegd op het zorgvuldig omgaan met de ruimtelijke kwaliteit, bijvoorbeeld door het bevorderen van groenstructuren, het waarborgen van cultuurhistorische waarden, en het creëren van aantrekkelijke openbare ruimtes. Het plan stimuleert bovendien duurzame en innovatieve oplossingen, zoals het gebruik van groene daken en energie-efficiënte ontwerpen.

Het dorpspaspoort voor Wamel heeft als doel de unieke identiteit van het dorp te behouden en te versterken. Dit gebeurt door het bevorderen van initiatieven die bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Dicht bij de Waal bevindt zich een diverse mix van woningen en voorzieningen, wat de multifunctionele functie van het gebied ondersteunt. Bovendien wordt een goede bereikbaarheid en het behoud van het groene karakter van de zuidelijke dorpsrand gestimuleerd.

De beoogde ontwikkeling respecteert de kenmerken en ruimtelijke kwaliteiten van de directe omgeving. De locatie ligt aan de rand van Wamel en vormt een overgangszone tussen het dorpsgebied en het buitengebied. De ontwikkeling sluit aan bij de bestaande dorpsrand, waarbij de overgang naar het agrarische landschap zorgvuldig wordt bewaakt. De voorgestelde bebouwing wordt binnen het huidige bouwvlak gepositioneerd, waarbij bestaande bedrijfsgebouwen worden gesloopt en vervangen door een woonfunctie en bijgebouw. Deze inpassing vermindert de visuele impact op de omgeving. De nieuwe bebouwing wordt omringd door inheemse beplanting, wat bijdraagt aan de versterking van de groenstructuur en de ecologische waarde van het gebied.

De kleinschalige opzet van de bebouwing past binnen de omliggende bouwvolumes en respecteert de ruimtelijke schaal van de dorpsrand. Het gebruik van traditionele materialen en een passende bouwhoogte bevordert de integratie van de bebouwing met de bestaande dorpsarchitectuur. Daarnaast wordt de ontwikkeling zorgvuldig afgestemd op de ontsluitingsstructuur van de omgeving. De toegang tot het terrein wordt goed gepositioneerd om de verkeersdruk in de omliggende woongebieden te minimaliseren, terwijl de bereikbaarheid van de locatie gewaarborgd blijft.

De herbestemming van de locatie sluit aan bij het gemeentelijke beleid voor het hergebruik van vrijkomende agrarische gebouwen. Het plan draagt bij aan de leefbaarheid van de dorpsrand zonder afbreuk te doen aan de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van Wamel.

Al met al draagt de beoogde ontwikkeling bij aan de versterking van de identiteit van Wamel, met respect voor het dorpskarakter en de omliggende natuur- en cultuurhistorische structuren.

4. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

Op grond van het bepaalde in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) dient te worden aangetoond of met de beoogde ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de relevante milieu-hygiënische en planologische aspecten wordt in dit hoofdstuk beschreven of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.1. Milieueffectrapportage

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming over projecten. Het gaat hierbij enkel om projecten die kunnen leiden tot initiatieven waardoor het milieu mogelijk nadelig wordt beïnvloed.

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing.

Voor dergelijke projecten moet worden beoordeeld of deze aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. Indien een project aanzienlijke milieueffecten kan hebben, dient bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport te worden opgesteld. In bijlage V van het Omgevingsbesluit zijn de projecten zoals bedoeld in artikel 16.43, eerste lid, onder b, van de wet, opgenomen. Voor deze projecten moet worden beoordeeld of zij aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben.

Een project is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings-)plichtig besluit indien het project is opgenomen in kolom 1 van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Indien de waarden in kolom 2 van de Bijlage V van het Omgevingsbesluit worden overschreden dient er een milieueffectrapport te worden opgesteld. Indien de waarden in kolom 2 niet overschreden worden dient er een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd. De beoogde ontwikkeling betreft het omzetten van een voormalige agrarisch bedrijf naar woonlocatie. De beoogde ontwikkeling is niet opgenomen in Bijlage V van het omgevingsbesluit. Het opstellen van een m.e.r. beoordeling is daarom niet noodzakelijk.

4.2. Bodem

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde in art. 5.89i van het Bkl is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren. Indien de bodemkwaliteit (humane) risico's met zich mee brengt of er sprake is van een spoedeisend geval van bodemverontreiniging kan de ontwikkeling voor bepaalde nieuwe functies geen doorgang vinden tot de risico's zijn beheerst of weggenomen door sanering.

Een historisch en verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 dient te worden uitgevoerd wanneer de bestemming en/of gebruik wordt gewijzigd én wanneer een gebouw of gebruik wordt gerealiseerd waarin mensen 2 uur of langer gaan verblijven. In de beoogde situatie wordt de bestaande agrarische bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning en wordt het agrarische bedrijf definitief beëindigd. Hierbij vindt de sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing plaats.

Wanneer er een ruimtelijke onderbouwing opgesteld wordt om de agrarische functie te veranderen in een woonfunctie, is een eindsituatie bodemonderzoek noodzakelijk. Dit om te borgen dat de grond ter plaatse niet verontreinigd is door de agrarische activiteiten.

Er is daarom door Silt een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd naar de bodemgesteldheid ter plaatse. Uit dit verkennend bodemonderzoek is gebleken dat de bodem overwegend uit matig tot sterk zandig klei en matig fijn tot matig grof, zwak tot matig siltig zand, bestaat. Met name de bovengrond is humushoudend. In het veld zijn geen directe aanwijzingen waargenomen voor bodemverontreiniging. Wel zijn in enkele grond- en grondwatermonsters lichte verhogingen aan metalen (waaronder zink en koper) en PAK's aangetroffen, die echter onder de interventiewaarde blijven. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

De resultaten van het onderzoek laten zien dat er geen sprake is van een milieuhygiënische belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Nader onderzoek of sanerende maatregelen zijn niet noodzakelijk, mits bij grondverzet de gebruikelijke zorgplicht in acht wordt genomen. Het volledige bodemonderzoek is opgenomen in bijlage 2. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er ten aanzien van het aspect bodem geen bezwaren zijn voor de gewenste ontwikkeling. Naar aanleiding van opmerkingen van de Omgevingsdienst Rivierland (ODR) is aanvullend literatuuronderzoek uitgevoerd door Silt naar mogelijke verontreinigingen gerelateerd aan voormalige champignonteeltactiviteiten.

Uit de literatuur blijkt dat de bodem bij vele champignonteeltbedrijven verontreinigd is met resten bestrijdings- en ontsmettingsmiddelen en/of de bij- of afbraakproducten daarvan. Daarbij gaat het vooral om resten van natriumpentachloorfenolaat (NaPCP) en endosulfan. De betreffende middelen zijn enkele decennialang algemeen toegepast in de champignonteelt. Voor het overige staan de, in de champignonteelt gebruikte, actieve stoffen chloorthalonil, prochloraz, malathion, diflubenzuron, diazinon, deltamethrin, benomyl, pyrazofos, dicofol en permethrin op de lijsten met "verdachte" actieve stoffen.

Voor NaPCP geldt dat deze stof voor het eerst in 1971 werd genoemd als ontsmettingsmiddel, voor endosulfan gold dat vanaf 1968. Het verbod op het gebruik van NaPCP is ingegaan op 1 januari 1990, het verbod op endosulfan in de champignonteelt is sinds 1 januari 1988 van kracht. Uit gegevens van initiatiefnemer blijkt dat er op de locatie bestrijdings- en ontsmettingsmiddelen met verschillende chloor- en fosforcomponenten zijn ingezet, alsook endosulfan en formaldehyde. Het gebruik van deze middelen is altijd zeer beperkt geweest in verband met strenge regelgeving vanuit de afzetmarkt. De middelen zijn ook reeds sinds lange tijd niet gebruikt op de locatie, gezien de kwekerij in 2005 is gestopt met haar activiteiten. In het aanvullende bodemonderzoek zijn monsters specifiek geanalyseerd op de genoemde bestrijdingsmiddelen. Geen van de onderzochte stoffen is boven detectiegrenzen aangetroffen, waardoor aanvullend onderzoek naar overige middelen niet noodzakelijk is.

Er is derhalve geen sprake van onaanvaardbare risico's voor de huidige en toekomstige gebruikers van de bodem. Ten aanzien van het aspect bodem zijn er derhalve geen bezwaren voor de gewenste ontwikkeling. Ten aanzien van het aspect bodem zijn er daarom geen bezwaren voor de beoogde ontwikkeling.

4.3. Geluid

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. De instructieregels uit afdeling 3.5 (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein. Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van zonering en geluidsnormen. Ook zijn direct werkende regels in het (tijdelijk) omgevingsplan opgenomen. Dit zijn de regels voor het bepalen en beoordelen van geluid door een toegelaten activiteit. In de omgeving van de projectlocatie liggen geen spoorwegen of industrieterreinen. De projectlocatie ligt wel binnen het geluidszone van de N323.

Met de beoogde ontwikkeling wordt echter geen nieuw geluidsgevoelig gebouw opgericht. De vrijkomende bedrijfswoning betreft een reeds bestaand geluidsgevoelig object. Dit verandert met de beoogde ontwikkeling niet. In het beoogde bijgebouw zullen geen geluidgevoelige ruimten worden gerealiseerd en de uitbreiding aan de woning bestaat uit een veranda/overkapping en carport. Beide worden niet dicht bij de weg gerealiseerd en hebben ook geen gevoelige functie. Er hoeft derhalve geen onderzoek te worden gedaan naar de geluidsinvloed van industrieterreinen in de omgeving of omliggende wegen en spoorlijnen op geluidsgevoelige objecten binnen de projectlocatie.

Er kan worden geconcludeerd dat er voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

4.4. Luchtkwaliteit

In het Bkl is de Europese richtlijn geïmplementeerd op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen. Het doel is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn in paragraaf 2.2.1.1 van het Bkl omgevingswaarden voor de buitenlucht opgenomen. Deze waarden betreffen grenswaarden van concentraties voor onder andere zwaveldioxide, stikstofoxiden (NO_x als NO₂) zwevende deeltjes (PM₁₀ en PM_{2,5}), lood, koolmonoxide en benzeen.

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan het Bkl in beeld te worden gebracht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) worden beleidsmatig relevant geacht. Er dient te worden aangetoond dat het woon- en leefklimaat ten aanzien van deze stoffen ter plaatse aanvaardbaar is en als gevolg van de beoogde ontwikkeling in de omgeving aanvaardbaar blijft.

4.4.1. Niet in betekenende mate

Indien ontwikkelingen binnen de locatie gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit moet aandacht worden besteed aan de gevolgen voor de milieukwaliteitseisen. Onderzoek moet worden verricht naar de gevolgen voor de in paragraaf 2.2.1.1 van het Bkl genoemde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht. Volgens de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 moeten de concentraties worden bepaald vanaf de grens van het terrein van de inrichting. Dit onderzoek kan echter achterwege blijven indien de nieuwe bestemming betrekking heeft op één of meer categorieën van gevallen die, als genoemd in artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl, niet in betekenende mate bijdragen. In die gevallen wordt aangenomen dat de toename van de concentratie in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM₁₀) als stikstofdioxide de 3% grens van de jaargemiddelde concentratie niet overschrijdt.

Als sprake is van een beperkte toename van de luchtverontreiniging die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentratie PM₁₀ in de buitenlucht, hoeft een plan niet langer meer getoetst te worden. Dit volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl. Voor de volgende categorieën kan getoetst worden of een plan NIBM bijdraagt:

- Categorie woningbouwlocaties;
- Categorie kantoorlocaties;
- Combinatie van woningbouw en kantoren;
- Categorie inrichtingen.

Het initiatief betreft het omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning met de sloop van bedrijfsbebouwing, de bouw van een nieuw bijgebouw en uitbreiding van de woning. De ontwikkeling behoort derhalve tot de categorie woningbouwlocaties. Voor woningbouwlocaties geldt dat deze NIBM zijn wanneer het netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, in geval van één ontsluitingsweg (artikel 5.54, onder b, onder 1, Bkl). Aangezien met het initiatief geen nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt, wordt dus ruimschoots voldaan aan de NIBM-grens.

De beoogde ontwikkeling heeft dus met zekerheid geen significant negatieve effecten op de luchtkwaliteit in de omgeving. Er kan worden geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het initiatief.

4.4.2. Woon- en leefklimaat

Op grond van het Bkl (paragraaf 2.2.1.1 en paragraaf 5.1.4.1) zijn omgevingswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM₁₀). De omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 µg/m³. Vanaf 1 januari 2015 geldt daarnaast een omgevingswaarde voor PM_{2,5} waaraan door het bevoegd gezag bij vergunningverlening moet worden getoetst. Deze omgevingswaarde bedraagt 25 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie. Voor de gemiddelde jaarconcentratie van NO₂ geldt een omgevingswaarde van 40 µg/m³. Indien aan deze omgevingswaarden wordt voldaan, mag worden aangenomen dat het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit aanvaardbaar is.

De Europese jaargemiddelde grenswaarde voor fijnstof is sinds 1998 niet meer overschreden op de meetlocaties in Nederland. Daarentegen geven modelberekeningen aan dat lokaal nog wel overschrijdingen voorkomen. De Europese daggemiddelde grenswaarde is sinds 2011 niet meer

overschreden op de meetlocaties in Nederland. Het ruimtelijke patroon van de berekende jaargemiddelde concentraties PM10 toont in het noorden van Nederland en in Zeeland lagere waarden dan in de rest van Nederland. De hogere bijdrage van buurlanden, de bijdrage van lokale bronnen (zoals industrie en intensieve veehouderij) en de hogere aandelen van secundair fijnstof zorgen voor hogere fijnstof concentraties in zuiden en oosten van Nederland. Secundair fijnstof is fijnstof dat in de lucht wordt gevormd uit bijvoorbeeld ammoniak en stikstofoxiden.

Om inzicht te krijgen in de fijnstof concentraties in Nederland worden naast metingen ook modelberekeningen gebruikt. Zo kunnen concentraties berekend worden voor plekken waarvoor geen metingen beschikbaar zijn. De berekeningen zijn gebaseerd op vastgestelde en gevalideerde rekenmethoden. De berekeningen worden in combinatie met de metingen door het Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit gebruikt om Grootchalige Concentratiekaarten Nederland (GCN) te maken. Daardoor is het mogelijk dat op meetlocaties zelf geen overschrijdingen voorkomen, terwijl op andere plekken de modelberekeningen wel normoverschrijdingen voor fijnstof laten zien.

In Nederland voldoen alle gemeenten aan deze gestelde grenswaarden. Lokaal kan de grenswaarde voor fijnstof wel overschreden worden indien er een bedrijf met een grote fijnstofdepositie in de omgeving te vinden is. Over het algemeen zijn dit bedrijven in de zware industrie of pluimveehouderijen. In de omgeving van de projectlocatie zijn geen pluimveehouderijen of zware industrie te vinden. Hierdoor kan met zekerheid gesteld worden dat de grenswaarden voor de jaargemiddelde fijnstofconcentratie binnen de projectlocatie niet worden overschreden.

Ten aanzien van de luchtkwaliteit zijn er dus geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.5. Geur

In het (tijdelijk) omgevingsplan zijn regels opgenomen met betrekking tot geurhinder van dierenverblijven. De wetgeving heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting door het opnemen van geurnormen of vaste afstanden. Hierbij is het mogelijk dat de gemeenteraad afwijkende normen (t.o.v. de bruidsschat) vaststelt in het (tijdelijke) omgevingsplan. Met deze opgenomen normen moet rekening gehouden worden bij beslissingen in het kader van Omgevingsplan. De gemeente West Maas en Waal heeft in de 'Verordening Geurhinder en veehouderij Gemeente West Maas en Waal', welk onderdeel uitmaakt van het tijdelijk omgevingsplan, afwijkende geurnormen vastgesteld ten opzichte van de normen zoals opgenomen in de bruidsschat. Ten opzichte van de waarden die zijn opgenomen in tabel 22.3.10 van het (tijdelijk) omgevingsplan wordt een waarde van 8 OUE/m³ gehanteerd voor objecten gelegen in het gebied Oeverwallen.

Indirect heeft de wetgeving ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt 'omgekeerde werking' genoemd. Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

1. Wordt er een onevenredige inbreuk gemaakt op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de nabij gelegen veehouderijen?
2. Is ter plaatse van de planlocatie een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd?

Er wordt met het initiatief geen geurgevoelig object gerealiseerd. Er wordt derhalve geen onevenredige inbreuk gemaakt op de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen in de omgeving en het is niet noodzakelijk om het woon- en verblijfklimaat ter plaatse inzichtelijk te maken.

4.5.1. Omgekeerde werking

Met de beoogde ontwikkeling is voor de bestaande woning geen sprake van het oprichten van een nieuw geurgevoelig object. In het kader van het (tijdelijk) omgevingsplan is en blijft de bedrijfswoning een geurgevoelig object. De locatie is namelijk geen veehouderijlocatie of locatie die op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij. Hierdoor is de woning in de bestaande situatie al beschermd voor wat betreft de aspecten geur. De bestaande afstand tussen de woning en veehouderijen in de omgeving wordt ten gevolge van het initiatief niet verkleind. Daarom zal de gebruikswijziging met zekerheid geen onevenredige belemmering vormen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van nabij gelegen veehouderijen. De toetsingsafstand voor die veehouderijen verandert immers niet.

binnen de locatie. Als de ontwikkeling afwijkt van het beleid maar toch wenselijk is, kan het bevoegd gezag de BOPA ook verlenen. Er is op dit moment wel een goede motivering nodig om van het beleid af te wijken.

Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Bkl. De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit op een locatie. In bijlage VII zijn de milieubelastende activiteiten die relevant zijn voor het aspect veiligheid omschreven. Met de beoogde ontwikkeling wordt geen (beperkt of zeer) kwetsbaar object of (beperkt of zeer) kwetsbare locatie opgericht. Met de ontwikkeling worden ook geen milieubelastende activiteiten gerealiseerd zoals opgenomen in bijlage VII van het Bkl. Hierdoor is nadere toetsing niet van toepassing. Het aspect omgevingsveiligheid leidt niet tot een belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.8. Weging van waterbelang

In een omgevingsplan dient rekening te worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Voor de beoogde ontwikkeling is het daarom van belang om te toetsen aan een evenwichtige toedeling van functies met betrekking tot het watersysteem. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

- Beschrijving waterrelevant beleid;
- Bestaande waterhuishoudkundige situatie;
- Beoogde waterhuishoudkundige situatie.

4.8.1. Waterrelevant beleid

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken.

Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels (al dan niet ter nastreving van omgevingswaarden) uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl rijksregels met betrekking tot:

1. het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
2. het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied; en
3. het ontplooiën van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang.

Ten slotte zijn de regels van art. 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit de bruidsschat van belang met betrekking tot het lozen van (industriële) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. Artikel 5.165 Bkl schrijft voor in welke gevallen het omgevingsplan lozingen van industrieel afvalwater mag toestaan. Gemeenten kunnen voor sommige lozingen specifieke regels stellen. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in de bruidsschat zijn opgenomen voldoende. Met de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften kan de gemeente voor specifieke bedrijven zo nodige aanvullende eisen stellen die passen bij de bedrijfssituatie.

Waterschap Rivierenland

Het Waterschap Rivierenland heeft haar beleid vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'versterken, verbinden, vergroenen'. In dit programma beschrijft het waterschap wat het in de planperiode (2022-2027) wil bereiken, met wie, hoe men dat wil doen en waarom. In het WBP zijn voor het waterbeheer in het beheergebied de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. Ook is aangegeven hoe het waterschap deze opgaven samen met anderen wil oppakken en in wil spelen op initiatieven van derden.

Voor kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen in het stedelijk gebied streeft het Waterschap minimaal naar het stand-still beginsel. Dit houdt in dat door bouwplannen de waterhuishouding niet mag verslechteren. Bij eventuele verhardingen dient hiervoor dan ook gecompenseerd te worden in de vorm van open water.

Als vuistregel kan gehanteerd worden dat voor 1 ha verharding ter compensatie $2.180 \text{ m}^2 = 436 \text{ m}^3$ open water moet worden gerealiseerd.

Voor de realisatie van kleine voorzieningen zoals serres, tuinschuurtjes en enkele woningen geldt een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht van 500 m^2 voor stedelijk gebied en 1.500 m^2 voor landelijk gebied. Hiervoor geldt dat het moet gaan om een verhard oppervlak of voorziening die op zichzelf staat. Wanneer het verharde oppervlak in eerste instantie weliswaar kleiner is dan respectievelijk 500 m^2 en 1.500 m^2 , maar deel uitmaakt van een groter geheel, zou er van latere aanbouw of uitbreiding een cumulatief effect kunnen uitgaan. In deze gevallen moet bij een volgende uitbreiding, die het totaal verharde oppervlak groter doet zijn dan respectievelijk 500 m^2 en 1.500 m^2 , de meerdere oppervlakte alsnog worden gecompenseerd.

Er geldt een vrijstelling van de compensatieplicht voor lozen vanaf nieuw verhard oppervlak van 500 m^2 binnen stedelijk gebied (bebouwde kom) en 1.500 m^2 in landelijk gebied. Het plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom. Derhalve geldt er vanaf 1.500 m^2 een compensatieplicht. Met de beoogde ontwikkeling wordt een oud bedrijfsgebouw van circa 1900 m^2 gesaneerd er wordt er een nieuw (kleiner) bijgebouw van 300 m^2 gerealiseerd. De beoogde veranda/overkapping en carport zijn niet aan te merken als verhard oppervlak. Het verhard oppervlak op de locatie neemt derhalve met minimaal 1600 m^2 af, waarbij er ook een grote hoeveelheid verhardingen om het gebouw verdwijnt. Derhalve is er voor onderhavig initiatief geen compensatieplicht.

Beleidsplan Water en Riolering West Maas en Waal | 2023-2027

In het Beleidsplan Water en Riolerings West Maas en Waal worden door de gemeente de ambities en doelen voor het watersysteem vastgelegd en wordt er een nadere invulling gegeven aan de watertaken en zorgplichten.

Een speerpunt voor de komende jaren is de focus op een integrale aanpak. De schaarse ruimte, complexiteit van de opgaven en het samenwerken als doel van de Omgevingswet vraagt hierom. Zo blijft het watersysteem, ondanks de uitdagingen die klimaatverandering met zich meebrengt, haalbaar en betaalbaar. De maatregelen voor de komende planperiode zijn bepaald door de huidige situatie te toetsen aan de doelstellingen die, in afstemming met de andere gemeenten uit de samenwerking en het waterschap, zijn bepaald. Maatregelen betreffen fysieke-, onderzoeks- en participatie/communicatiemaatregelen. Deze zijn gericht op het integraal werken aan de openbare ruimte, integraal werken en het in balans brengen en houden van de waterstromen.

In het kader van het verwerken van hemelwater is opgenomen dat er een voorkeursvolgorde wordt gehanteerd, namelijk 1. Besparen, 2. Vasthouden, 3. Bergen, 4. Aanpassen en 5. Afvoeren. Er wordt bij elke stap, waar mogelijk, gekozen voor een natuurlijke en bovengrondse verwerking. Dit ziet er aantrekkelijker uit, is beter te combineren met andere maatschappelijke functies en opgaven, goed voor bewustwording en eenvoudiger in beheer en handhaving. Voor het overige is ook opgenomen dat particulieren verantwoordelijk zijn voor het inzamelen en verwerken van regenwater dat op het eigen terrein valt.

Toetsingskader grondwater

Door de gemeente is ook op 11 november 2024 het Toetsingskader Grondwater vastgesteld. In de bijbehorende infographic is aangegeven dat projecten waarbij er op minder dan 1 meter onder maaiveld graafwerkzaamheden plaatsvinden, er niet aan het toetsingskader getoetst hoeft te worden. Met onderhavige ontwikkeling wordt er bestaande bebouwing en verhardingen verwijderd van de locatie. Dit zijn graafwerkzaamheden die op funderingsdiepte plaatsvinden (minder dan 1 meter onder maaiveld). De gronden waar funderingen aanwezig zijn geweest, en niet gebruikt worden voor funderingen voor het nieuw te bouwen gebouw, zullen opgevuld worden met schoon zand. Hierdoor zal de algehele staat van de bodem, en het grondwater ter plaatse van de voormalige bebouwing en verharding, met zekerheid positief veranderen.

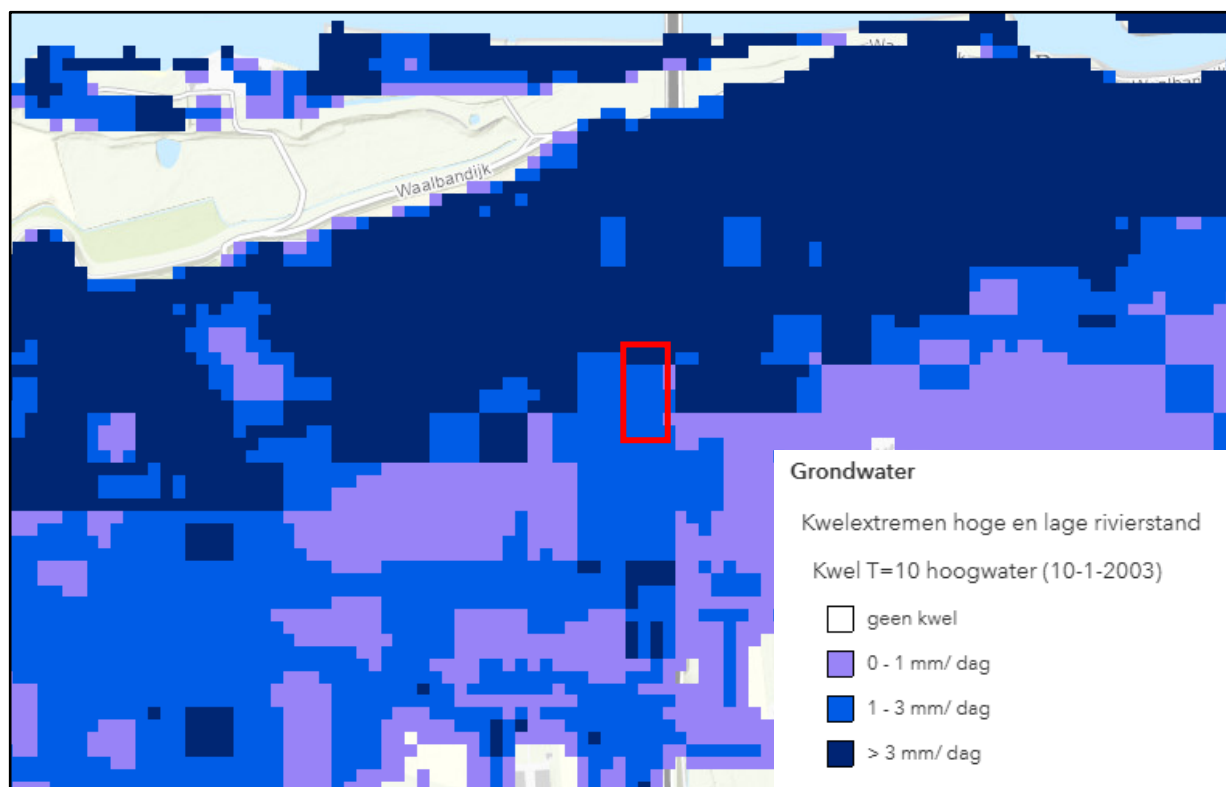
4.8.2. Grondwater

Het realiseren van een goede grondwaterstand is goed voor productieomstandigheden voor de landbouw, de draagkracht voor bebouwing, stabiele dijken en behoud van de zoetwatervoorraad. Elke functie heeft zijn eigen eisen ten aanzien van de grondwaterstand. Regenwater dat op onverharde grond valt, zakt weg in de bodem. Dit regenwater wordt dan het grondwater. Hoe grondwater stroomt in een bodem is

vaak ingewikkeld omdat er veel invloeden zijn op een kleine ruimte. Het grondwaterpeil is afhankelijk van de hoogteligging van het gebied, de bodemopbouw, doorlatendheid van de bodem en de afstand tot een sloot of drainagevoorziening.

Een bijzondere vorm van grondwater is kwelwater. Kwel en wegzijging van en naar de grote rivieren spelen een belangrijke rol in gebieden die zich dicht achter de rivierdijken bevinden. Kwel is water dat bijvoorbeeld onder de dijk door sijpelt en vanuit de bodem omhoog komt. De stroming wordt veroorzaakt door een peilverschil in het buitenwater (of een hooggelegen polder) en het polderpeil in een diepe polder. Bij hoogwater op de rivieren is kwel een bekend en normaal verschijnsel. In de zomer is er juist sprake van wegzijging, wanneer de waterstand op de grote rivieren gemiddeld lager is dan in de polder en het 'polderwater' via de ondergrond naar de rivier stroomt.

Ruimtelijke ontwikkelingen mogen niet leiden tot een toename van grondwateroverlast en kwel ten opzichte van de bestaande situatie. In gebieden met een hoge grondwaterstand of kwel wordt ingezet op bouwkundige maatregelen om overlast te voorkomen. Uitgangspunt is niet graven, maar bijvoorbeeld ophogen of bouwen zonder kruipruimte. De gebieden waar grote kans op kwel bestaat, zijn weergegeven op de kwelattentiekkaart van het waterschap, zie Afbeelding 7. Het plangebied is onderhevig aan kwel, waardoor de planlocatie niet uitermate geschikt is voor infiltratie. De kwel ter plaatse van de te verwijderen bebouwing en verharding is 1-3 mm/dag. Het verwijderen van de bebouwing en verharding in dit gebied zorgt voor een betere capillaire werking van de bodem en zal de kwel verbeteren.



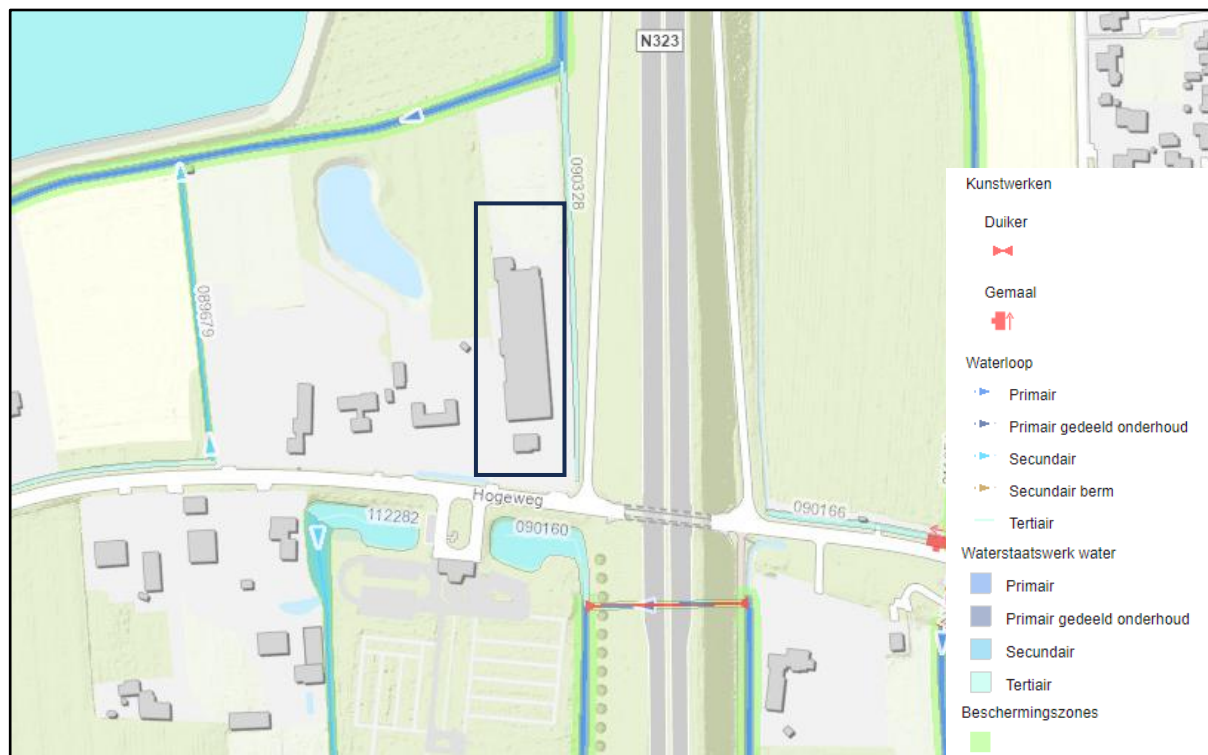
Afbeelding 7: Kwelextremen hoge en lage rivierenstand, Waterschap Rivierenland. Locatie rood omkaderd

4.8.3. Bestaande waterhuishoudkundige situatie

In de directe nabijheid van de projectlocatie zijn enkele watergangen aanwezig. Ten noorden van de planlocatie is de primaire watergang 141078 gelegen, zie de uitsnede van de legger in Afbeelding 8. Deze watergang ligt niet binnen de planlocatie. Ten oosten is de tertiaire watergang 090328 gelegen. De locatie is voor het overige niet gelegen binnen dijkzoneringen, waardoor er geen rekening gehouden hoeft te worden met waterkeringen.

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het afvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool. Voor het overige wordt er uit de inrichting enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Gemiddeld valt er jaarlijks 0,8 m³ niet- verontreinigd hemelwater per m² verhard oppervlak. Dit hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding reeds geloosd op de naastgelegen tertiaire

watergang, welk afvloeit naar de primaire watergang ten noorden van het perceel. Op de locatie vinden sinds 2005 geen bijzondere activiteiten meer plaats die ertoe kunnen leiden dat er stoffen in aanraking kunnen komen met het hemelwater. Het niet-verontreinigde hemelwater kan dus zonder problemen worden geloosd op de omliggende perceelsloten.



Afbeelding 8: Uitsnede legger waterschap rivierenland, locatie zwart omkaderd

4.8.4. Beoogde waterhuishoudkundige situatie

Bij de nieuwbouw van het beoogde bijgebouw zal gebruik worden gemaakt van milieuvriendelijke bouwmaterialen en niet van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Op de locatie wordt het bestaande bedrijfsgebouw van circa 1900 m² gesaneerd en wordt er een nieuw bijgebouw van circa 300 m² gerealiseerd tezamen met een uitbreiding van circa 100 m² aan de bestaande woning. Deze uitbreidingen aan de woning bestaan uit een veranda/overkapping en carport. In basis zal dit niet verhard worden. Over het geheel genomen zal het verhard oppervlak derhalve zeer sterk afnemen, het nieuwe bijgebouw komt daarbij ter plaatse van de bestaande bebouwing. Gezien het regenwater van het grote oppervlak aan verhardingen in de huidige situatie reeds wordt afgevoerd naar de naastgelegen tertiaire watergang en het beoogde verhard oppervlak vele malen kleiner is, waarbij deze nieuwe verhardingen ook aangelegd worden ter plaatse van bestaande verhardingen, is er over het geheel voor de locatie sprake van een afname in oppervlakteverhardingen. Nieuwe verhardingen worden gerealiseerd ter plaatse van bestaande verhardingen. Hierdoor ontstaat een afname in puntlozing voor de locatie. Neerslag kan op de voormalig verhardde gronden dus infiltreren en wordt niet langer afgevoerd naar de naastgelegen watergang. Door de kwel zal er in natte perioden minder sprake zijn van infiltratie in de grond, deze gronden zullen natter zijn. Derhalve zal de beoogde situatie een positief effect hebben op de waterhuishouding.

Conform het beleid dient hemelwater zichtbaar (semi) bovengronds afgevoerd en verwerkt te worden. In de huidige situatie wordt water dat op de daken en verharding valt ondergronds naar de naastgelegen watergang vervoerd. Doordat dit gebouw en verhardingen gesaneerd worden ontstaat er ruimte om voor het nieuw te bouwen gebouw deze afwatering meer bovengronds plaats te laten vinden. Doordat de locatie is gelegen in een gebied met kwel is er voor het gebied reeds sprake van zichtbare waterverplaatsing. De uitvoering van hoe het water van het beoogde gebouw naar de naastgelegen watergang wordt vervoerd is nog onbekend, bij de bouw en aanleg zal rekening gehouden worden met het oplossen van de afwatering bovengronds.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat er ten aanzien van het aspect water geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

4.9. Klimaatadaptatie

In het kader van klimaatadaptatie is er door de gemeente West Maas en Waal een Beeldkwaliteitsplan Klimaatadaptatie opgesteld. Hierin is opgenomen dat klimaatadaptatie een verzameling is van ingrepen met als doel de leefomgeving klimaatbestendig te maken, waarbij de negatieve gevolgen door hevige neerslag, droogte en hitte minimaal niet verder mogen verslechteren. Dat betekent voor West Maas en Waal dat (ruimtelijke) ontwikkelingen zo worden uitgevoerd dat deze het veranderende klimaat het hoofd kunnen bieden én een energieopwekking realiseren waarbij uitstoot tot een minimum wordt teruggebracht. Het gaat om het vergroten van het aanpassingsvermogen (adaptatiecapaciteit) van de ruimtelijke omgeving bij een veranderend klimaat. In dit beeldkwaliteitsplan is het landschap en de samenstelling van de gemeente uitvoerig geanalyseerd.

De locatie ligt in het gebied met oeverwallen, er is opgenomen dat deze o.a. waterhuishoudkundige werken bevatten, waarbij op de oeverwallen het grootste deel van de bebouwing te vinden is. Het ruimtegebruik is daarom intensief en complex. De oeverwallen en uiterwaarden zijn bij uitstek geschikt voor het vergroten en aanleggen van natte natuur. Dit versterkt tevens de biodiversiteit. Bloem- en kruidenrijke vegetatie op eigen erven, maar ook in de openbare ruimte dragen hier in grote mate aan bij. Waar agrarisch gebruik reeds aanwezig is, kunnen akkerranden en erven ook worden voorzien van deze beplanting. Het verbreden van watergangen en het voorzien van passende vegetatie op deze plekken vormen een schakel in dit systeem dat biodiversiteit vergroot. Nieuw water alsmede bodemstructuurverbetering draagt bij aan deze groenblauwe klimaatimpuls. Bij ontwikkelingen is het goed om rekening te houden met 'functie volgt peil'. Nieuwe (kwetsbare) functies (zoals wonen) worden, waar dat kan, op een hoger peil aangebracht of buiten kwetsbare zones. In dit gebied liggen grote kansen voor klimaatadaptatie als het gaat om recreatie en natuur. Het vereist echter wel een actieve rol van alle partijen om gezamenlijk te komen tot integrale transitie. Klimaatadaptatiemaatregelen kunnen hier zorgen voor gezonde en duurzame verblijfsplekken voor mens, dier en plant. De oeverwallen kunnen klimaatbestendiger worden ingericht door de agrarische gebieden meer natuurinclusief in te richten. Door ruimte te geven aan niet-agrarisch groen wordt de bodemkwaliteit verbeterd en de biodiversiteit versterkt.

Met de beoogde ontwikkeling wordt er onder andere ingespeeld op klimaatadaptatie doordat er grootschalig ontstening plaatsvindt door het saneren van de bedrijfsbebouwing en omliggende verhardingen. Op de locatie zijn er reeds veel bomen aanwezig, deze groensingel wordt verder gerevitaliseerd en versterkt door de aanplant van verschillende bomen. Op het achterliggende terrein is momenteel grasland aanwezig, welk verrijkt kan worden tot kruidenrijk grasland. Langs het perceel zijn reeds verschillende watergangen aanwezig met vegetatie hierlangs. De biodiversiteit in het gebied is al zeer groot, zoals ook blijkt uit de ecologische quickscan, waar in navolgende paragraaf op ingegaan wordt. Door het saneren van de bebouwing en enkel nog wonen op de locatie mogelijk te maken wordt de locatie getransformeerd tot een gezonde en duurzame verblijfsplek voor mens, dier en plant.

4.10. Natuur

Het onderdeel natuur is onder de Omgevingswet onderverdeeld onder de Aanvullingswet natuur, het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Voorafgaand aan de beoogde wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van wet- en regelgeving. Onderstaand zijn de diverse aspecten ten aanzien van natuurwaarden beschreven.

4.10.1. Gebiedsbescherming

In de beoogde situatie wordt de bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt en krijgt de bestaande woning de functie van burgerwoning. In de gebruiksfase van de beoogde ontwikkeling zal er een afname zijn in het aantal vervoersbewegingen ten opzichte van de huidige feitelijke situatie. In de gebruiksfase van onderhavige ontwikkeling zal er derhalve geen toename zijn van de stikstofdepositie op omliggende Natura 2000 gebieden. In de sloop en bouwfase kan er wel depositie ontstaan vanwege emissies van de voertuigen die worden gebruikt.

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk liggende bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland is

al beschermd in het Barro en de provinciale verordening. In Nederland zijn 161 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden van de Natura 2000-gebieden zijn Rijntakken en de Veluwe.

Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een omgevingsvergunning voor de activiteit natuur wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden. Het dichtstbij liggende Natura 2000-gebied betreft de Rijntakken, dat op een afstand van circa 530 meter ligt.

Middels het rekenprogramma AERIUS kan de stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden worden berekend. Hiermee wordt het effect op verzuring en vermesting in beeld gebracht. Wanneer met het rekenprogramma AERIUS kan worden aangetoond dat een initiatief geen toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft, kan de ontwikkeling doorgang vinden. Indien er wel sprake is van een toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden moet onderbouwd worden hoe deze toename in depositie ongedaan wordt gemaakt (door het treffen van maatregelen of extern salderen).

In Natura 2000-gebieden zijn habitattypen aanwezig die gevoelig zijn voor de verzurende en vermestende werking van stikstofdepositie. Gezien de wijziging van het omgevingsplan de sloop van het bestaande bedrijfsgebouw, de bouw van een nieuw bijgebouw en de uitbreiding van de woning mogelijk maakt, is, om het effect van de beoogde ontwikkeling op de Natura 2000-gebieden inzichtelijk te maken, een berekening van de sloop-, bouw- en gebruiksfase gemaakt. Uit deze berekening blijkt dat in de sloop-, bouw- en gebruiksfase geen netto depositieresultaten heeft boven de 0,00 mol N/ha/jaar. De berekening en toelichting op de invoergegevens zijn toegevoegd in bijlage 3 en 4. Er zijn derhalve geen negatieve effecten op stikstofgevoelige habitats- en leefgebieden van soorten in Natura 2000 gebieden.

Daarnaast kunnen andere factoren eveneens leiden tot een verstoring van habitattypen en soorten, indien een ontwikkeling op korte afstand van een gebied plaatsvindt. Vanwege de beperkte impact van de ruimtelijke ingrepen leidt het initiatief verder niet tot andere voorkomende storende factoren op omliggende Natura 2000-gebieden zoals oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, optische verstoring, verstoring door mechanische effecten en bewuste verandering soortensamenstelling.

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten op soorten en habitattypen in beschermde Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten. Er is derhalve geen omgevingsvergunning in het kader van gebiedsbescherming noodzakelijk.

4.10.2. Soortenbescherming

De soorten beschermende werking is rechtstreeks opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). In afdeling 11.2 van het Bal zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Hieronder zijn de drie beschermingsregimes weergegeven:

1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn; Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoelt in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn; Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
3. Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IX onder A en B bij het Bal. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. Het Bal regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren.

In het Bal is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient

iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en hollen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Bij het beoordelen van de in de projectlocatie voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- Zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- Zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- Hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

Gelet op de aard van het initiatief aan de Hogeweg 2 te Wamel dient met name bepaald te worden of ter plaatse van de nieuw te realiseren loods beschermde natuurwaarden voorkomen die verstoord zouden kunnen worden. Verboden handelingen dienen te worden voorkomen en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten is zonder ontheffing niet toegestaan. Gezien de locatie is gelegen op korte afstand van de Waal en het natura 2000 gebied de Rijntakken, is door BrabantEco een quickscan flora en fauna uitgevoerd op de locatie.

Uit dit onderzoek is gebleken dat niet kan worden uitgesloten dat vleermuizen aanwezig zijn in het plangebied. De beoogde sloop van de bedrijfsloods kan mogelijk leiden tot verstoring en verlies van vaste rust- en verblijfplaatsen van deze beschermde diersoort. Het wordt dan ook geadviseerd nader onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen uit te laten voeren door een ecologisch deskundige voordat met de sloop van de bedrijfsloods gestart wordt. Ook de woning is geschikt voor vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen. Met het onderzoek is enkel de te slopen bedrijfsloods onderzocht. Dit betekent dat er onzekerheid bestaat over het al dan niet benodigd zijn van een vergunning flora- en faunaactiviteit t.a.v. vleermuizen die eventueel in de woning verblijven.

Om negatieve effecten te voorkomen en te beperken wordt de verbouwing gefaseerd uitgevoerd en vindt deze plaats onder ecologische begeleiding. De werkzaamheden worden zoveel mogelijk buiten de kraam- en winterslaapperiode gepland. In de weken voorafgaand aan de verbouwing wordt de woning stap voor stap ongeschikt gemaakt als verblijfplaats, door het gecontroleerd afsluiten van invliegopeningen en het verwijderen van potentiële rustplaatsen, zodat vleermuizen het gebouw nog kunnen verlaten maar niet kunnen terugkeren. Bestaande landschapselementen en vliegroutes, zoals erfbeplanting en lijnvormige structuren, worden behouden en waar mogelijk versterkt. Nieuwe of aangepaste verlichting wordt vleermuisvriendelijk uitgevoerd, zodat verstoring van vliegroutes en foerageergebieden wordt voorkomen.

Ter compensatie van de te vervallen verblijfplaatsen worden vóór de sloop alternatieve voorzieningen gerealiseerd in de directe omgeving van de huidige woning. Het gaat daarbij om het plaatsen van meerdere vleermuiskasten op het erf en het opnemen van inbouwvoorzieningen in de nieuw te realiseren of bestaande bebouwing. Deze alternatieve verblijfplaatsen sluiten qua ligging, oriëntatie en bereikbaarheid aan bij het bestaande foerageergebied en de aanwezige vliegroutes. De voorzieningen worden voor de lange termijn in stand gehouden en het beheer wordt geborgd, bijvoorbeeld via een erf- of beheerplan. In de eerste jaren na realisatie wordt gemonitord of de voorzieningen in gebruik worden genomen, zodat waar nodig aanvullende maatregelen kunnen worden getroffen.

Op basis van de aard en omvang van de maatregelen wordt geconcludeerd dat het verdwijnen van de huidige verblijfplaatsen voldoende wordt gecompenseerd en dat de functionele mogelijkheden voor de soort (rusten, voortplanten en migreren) op lokaal niveau behouden blijven. Er is geen sprake van een significante afname van het aantal functionele verblijfplaatsen en belangrijke vliegroutes en foerageergebieden blijven behouden. De gunstige staat van instandhouding van de betrokken vleermuissoort(en) komt daardoor niet in gevaar.

Omdat sprake is van een beschermde soort kan voor de voorgenomen herontwikkeling een vergunning op grond van een flora- en fauna activiteit noodzakelijk zijn. Deze vergunning kan worden verleend op grond van het in de wet en onderliggende regelgeving benoemde belang van ruimtelijke ontwikkeling en volkshuisvesting. Er zijn geen andere bevredigende oplossingen beschikbaar die zowel het doel van de ontwikkeling realiseren als de bestaande verblijfplaatsen volledig ontzien. Door het treffen van het

hierboven beschreven maatregelenpakket wordt echter gewaarborgd dat de gunstige staat van instandhouding van de soort behouden blijft.

Verder zijn er geen sporen van marterachtigen waargenomen. Aangezien de bestaande houtwallen en verdere vegetatie in en rond het plangebied behouden zullen blijven, zullen er altijd rustige hoekjes met dekking zijn waar de dieren naartoe kunnen vluchten. In de nieuwe situatie blijven deze schuilhoekjes en vegetatie bestaan, en door de beoogde landschappelijke inpassing zal het leefgebied van de kleine marterachtigen verbeteren. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 5.

In het kader van de verwachte vleermuizen is een nader onderzoek uitgevoerd door middel van een veldinventarisatie. Het nader onderzoek naar vleermuizen is uitgevoerd voor gebouw bewonende soorten: gewone dwergvleermuis, gewone grootvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger. Hiervoor is in de periode 15 mei - 15 juli 2 avonden (tussenvallende tijd 20 dagen) en 1 ochtend en vanaf 15 augustus 2 avonden de planlocatie bezocht met een batlogger. Ook is tussen 1 augustus en 10 september 2 keer na middernacht met een warmtebeeldcamera de bebouwing geïnspecteerd op massawinterzwermgedrag. De onderzoeken worden uitgevoerd volgens het vleermuisprotocol 2021.

In de gehele onderzoeksperiode is in en nabij het plangebied een vleermuissoort waargenomen: de gewone dwergvleermuis, (*Pipistrellus pipistrellus*). De gewone dwergvleermuizen zijn passerend en foeragerend waargenomen. Er zijn geen in- of uitvliegende, bouncende of baltsende vleermuizen bij de te slopen bedrijfsloods waargenomen.

Op basis van de verrichte onderzoeksinspanning kan het voorkomen van verblijfplaatsen voor vleermuizen in het onderzochte te slopen pand worden uitgesloten. Op grond van het zeer beperkte aantal foeragerende dieren, de ingreep en de in ruime mate aanwezige alternatieve foerageermogelijkheden in de directe omgeving kan gesteld worden dat het plangebied geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen is. Gezien de geringe betekenis van het plangebied als foerageergebied, is geen sprake van een negatief effect op foeragerende vleermuizen. De gunstige staat van instandhouding van vleermuissoorten komt niet in het geding. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 6.

4.10.3. Bescherming van houtopstanden

De bescherming van houtopstanden is vastgelegd in artikel 11.3 van het Bal. Voorwaarden zijn gericht op de instandhouding van het bosareaal. Bij houtopstanden groter dan 10 are of 20 rijbomen en liggend buiten de bebouwde kom geldt een meldplicht, herplantplicht en mogelijke oplegging van een kapverbod. Met het initiatief is geen sprake van het vellen van houtopstanden. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er op grond van het Bal geen omgevingsvergunning in het kader van de bescherming van houtopstanden noodzakelijk is.

Uit bovenstaande toetsing aan de gebiedsbescherming, soortenbescherming en bescherming van houtopstanden blijkt dat er ten aanzien van het aspect natuur geen sprake is van een evidente onuitvoerbaarheid.

4.11. Archeologie, cultuurhistorie en landschap

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

In het Bkl zijn ten aanzien van de bescherming van cultureel erfgoed een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is vooruitlopend op de Omgevingswet opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen in het omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings-)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

4.11.1. Archeologie

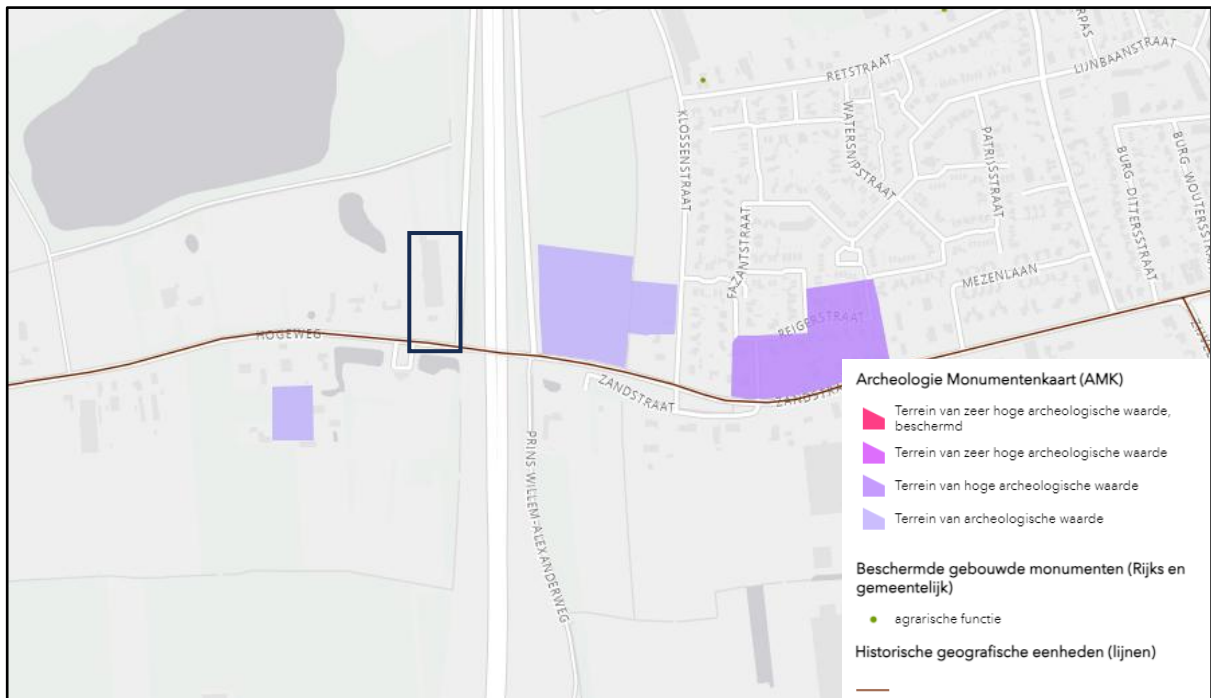
De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe omgevingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aantoonbaar, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij deze nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan een omgevingsvergunning voor activiteiten waar grondwerkzaamheden worden uitgevoerd.

Met de beoogde ontwikkeling wordt het bestaande bedrijfsgebouw gesaneerd en een nieuw bijgebouw gebouwd op deze zelfde gronden. Ter plaatse van de uit te breiden woning is de ingreep dusdanig klein van aard dat de, al dan niet aanwezige, archeologische waarden daarom ongewijzigd behouden blijven.

In het omgevingsplan ligt de projectlocatie binnen verschillende dubbelbestemmingen met 'Waarde - Archeologie'. In het (tijdelijk) omgevingsplan is opgenomen dat ter plaatse van het beoogde bijgebouw een archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden wanneer er grondwerkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 1000 m² plaatsvinden EN grondwerkzaamheden dieper dan 1 meter plaatsvinden binnen de aanduiding 'Waarde - Archeologie 3'. Met de beoogde ontwikkeling wordt het nieuwe bijgebouw kleiner dan 1000 m² en gebouwd ter plaatse van het bestaande bedrijfsgebouw. De funderingen worden aangebracht op een diepte van minder dan 1 meter. Ter plaatse van de uit te breiden woning is aangegeven voor dat bodemingrepen groter dan 5.000 m² en dieper dan 40 cm een onderzoek uitgevoerd dient te worden. De uitbreiding heeft een kleiner oppervlak. Daarom is een nader onderzoek niet noodzakelijk.

4.11.2. Cultuurhistorie

Uit de kaart 'Historisch landschap, historische stedenbouw en archeologie' van de provincie Gelderland blijkt dat de projectlocatie niet in gebied ligt met landschappelijke of cultuurhistorische waarden, zie Afbeelding 9. Daarnaast kent de locatie geen complexen van cultuurhistorisch belang.



Afbeelding 9: Uitsnede 'Historisch landschap, historische stedenbouw en archeologie', plangebied zwart omkaderd

Zoals blijkt uit Afbeelding 9 zijn er binnen het plangebied géén cultuurhistorische waardevolle elementen aanwezig. De locatie is wel gelegen aan een historische geografische eenheid, namelijk de Hogeweg. De Hogeweg zal door de gewenste ontwikkeling niet worden aangetast. Hierdoor zal bij uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan cultuurhistorische waarden of landschappelijk waardevol gebied. Het aspect 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de wijziging van het omgevingsplan.

4.11.3. Landschapswaarden

In de Omgevingsverordening Gelderland zijn voor de streek 'Land van Maas en Waal' verschillende kernkwaliteiten opgenomen van het landschap. De kernkwaliteiten voor de locatie kunnen samengevat worden als zijnde liggend in landelijk rivierengebied met voornamelijk agrarische cultuurlandschappen en een klassieke opbouw van rivier, brede en smalle uiterwaarden, dijktrajecten, oude rivierarmen, fijnmazige (hoger gelegen) oeverwallen en min of meer open (lager gelegen) komgronden. Er is een opmerkelijke structuur en reliëf van rivierduinen en beboste zandverstuivingen met een vrij uitzicht vanaf dijken over het binnendijkse landschap en over de rivieren. Het gebied heeft karakteristieke, kleinschalige oeverwallen met rijke afwisseling van boomgaarden, gras- en bouwlanden, buurtschappen, dorpen en verspreide bebouwing. Hierbij vindt kleinschalige verstedelijking plaats op de rivierduinen. Dit staat in contrast met de open kommen met weidebouw en rationeel verkavelde patronen. Ruilverkavelingen uit de wederopbouwperiode is met name in West Maas en Waal structuur-bepalend, o.a. door de aanwezigheid van boerderijstraten in het buitengebied. Tot slot zijn de ecologische waarden, met name langs de rivieren en weteningen en in het vennengebied, aangemerkt als kernkwaliteit van het gebied.

In de beoogde situatie worden deze kernkwaliteiten niet geschaad. Het aanwezige reliëf en de opbouw van het landschap wordt gerespecteerd waarbij er verdere natuur wordt ontwikkeld. Het uitzicht over het binnendijkse landschap wordt niet verstoord door grote beeldbepalende elementen. Het karakter van de kleinschalige oeverwal wordt versterkt door de aanleg, herstel en het beheer van groene landschapselementen waarbij de openheid wordt gekoesterd. In paragraaf 2.2.2 is reeds ingegaan op hoe de landschapswaarden van de omgeving gewaarborgd worden in de beoogde ontwikkeling.

4.12. Welstand

Welstand gaat over hoe de uiterlijke kenmerken van een bouwwerk in de omgeving passen, denk aan vorm, kleur of gebruikte materialen. De redelijke eisen van welstand zijn uitgewerkt in de welstandsnota van de gemeente. In de bruidsschat zijn ook regels opgenomen met betrekking tot de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit (art. 22.29).

Artikel 22.29, lid 1, onder b bepaalt dat een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerken alleen wordt verleend als het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota. In de gemeente West Maas en Waal is de 'Welstandsnota gemeente West Maas en Waal' van toepassing. Het welstandsbeleid levert een bijdrage aan het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit van bebouwing binnen de gemeente.

De locatie is gelegen in het gebied 'Agrarisch Landschap', dit is in het geheel aangemerkt als een regulier welstandsgebied; welstandsniveau 3. Algemene welstandscriteria voor dit gebied zijn:

- Respecteren van de landschappelijke en cultuurhistorische identiteit en waarde van het agrarische landschap als geheel;
- Respecteren van de karakteristieke openheid van het landschap;
- Handhaven van de bestaande oriëntatiemogelijkheden en doorzichten langs de landschappelijke hoofdstructuren;
- (Vervangende) nieuwbouw vormgeven in relatie tot het omliggende landschap.

Verder zijn de volgende criteria van toepassing:

- Respecteren van de karakteristieke erfindeling bij (vervangende) nieuwbouw van agrarische bedrijfsbebouwing. Dit betekent een woonhuis voor op het erf aan de weg met daarachter een mogelijke clustering van de verschillende typen bedrijfsbebouwing;
- Respecteren van het bestaande gespreide bebouwingspatroon;
- Respecteren van de bestaande omliggende bebouwing en het ensemble van gebouwen op het erf als geheel bij (vervangende) nieuwbouw;
- Streven naar de positionering van technische voorzieningen, zoals silo's, warmteopslagtanks, traforuimten en dergelijke, op een ondergeschikte plaats ten opzichte van de woon- en bedrijfsbebouwing.
- Afstemmen van (vervangende) nieuwbouw op de bebouwingshoogte en -massa van de omliggende bebouwing of het ensemble van gebouwen als geheel;
- Streven naar vormgeving van bedrijfsbebouwing bestaande uit een onderbouw op een herkenbare en in verhouding uitgevoerde gemetselde plint, die wordt afgedekt met een schilddak of zadeldak.

- Bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied zijn voor wat betreft positionering, maatvoering, verschijningsvorm, materiaal, kleur en detaillering:
 - ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
 - afgestemd op het hoofdgebouw;
 - afgestemd op het tuinkarakter en/of bestaande bijbehorende bouwwerken in de omgeving.

In de beoogde situatie wordt de bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt en komt het beoogde bijgebouw op dezelfde plek als het huidige gebouw. Zoals te zien in Afbeelding 3 en te lezen in paragraaf 2.2.2 wordt in de beoogde situatie de karakteristieke openheid van het gebied behouden. De bestaande oriëntatie wordt gehandhaafd in de nieuwe bebouwing waarbij deze wordt vormgegeven in relatie tot het omliggende landschap. Ook wordt de karakteristieke erfindeling gerespecteerd. In ruimtelijke zin voldoet het ontwerp voor de locatie aan de eisen van welstand, op gebouwniveau zal het gebouw ook voldoen aan de welstandscriteria, dit wordt nader uitgewerkt in de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van het nieuwe bijgebouw.

Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van de functie aan de locatie voor het onderdeel welstand.

4.13. Verkeersgeneratie, -afwikkeling & parkeren

Binnen de projectlocatie dient een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor.

De omgevingsvisie van een gemeente moet een visie op verkeer en vervoer op gemeentelijk niveau bevatten. Het initiatief dient hieraan getoetst te worden. In het gemeentelijk verkeer en vervoersplan van de gemeente West Maas en Waal is opgenomen dat de Hogeweg valt in de categorie 'erftoegangsweg type 1'. Dit plan omvat voornamelijk doelstellingen met betrekking tot veiligheid van de wegen binnen de gemeente. Met betrekking tot parkeren heeft de gemeente een 'Nota Parkeren 2019' vastgesteld. Het initiatief heeft geen toename van het aantal transportbewegingen tot gevolg. Door de omzetting van de locatie naar een woonfunctie zullen de vervoersbewegingen ten gevolge van het bedrijf niet langer plaatsvinden, er is derhalve sprake van een afname. Er vinden enkel nog vervoersbewegingen voor het wonen plaats. De projectlocatie ligt aan de Hogeweg, een verharde weg die voornamelijk wordt gebruikt als ontsluiting tussen Wamel en Beneden-Leeuwen. De weg is aan te merken als ontsluitingsroute en beschikt over voldoende capaciteit voor de afwikkeling van de verschillende verkeersbewegingen.

Zoals aangegeven heeft de gemeente West Maas en Waal een Nota parkeren, hierin zijn verschillende normen opgenomen voor parkeren bij verschillende functies. Ook is hierin het toetsingskader voor inritten opgenomen. Deze nota is gebaseerd op de cijfers van het CROW, het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. Voor het parkeren bij de woning wordt aangesloten bij de vereiste parkeergelegenheid bij de functie 'wonen', liggend in de rest bebouwde kom. Hiervoor wordt een minimum van 2,3 parkeerplaatsen voorgeschreven per woning. Op de inrit naar de woning en langs het beoogde bijgebouw is ruim voldoende ruimte om 3 auto's te kunnen parkeren.

Er kan worden geconcludeerd dat er als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen belemmeringen zullen ontstaan voor de afwikkeling van personen- en goederenvervoer en dat er ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig is op het bedrijf.

4.14. Activiteiten- en milieuzonering

Het omgevingsplan van een gemeente bevat de regels voor de fysieke leefomgeving op gemeentelijk niveau. In het omgevingsplan worden regels gesteld over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving. Voor het gehele grondgebied van de gemeente bevat het omgevingsplan in ieder geval de regels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Deze regels kunnen dus onder andere worden gesteld voor activiteiten.

De handreiking 'Activiteiten en Milieuzonering' is een publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en dient als hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een passende locatie ten opzichte van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het al in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- Aan bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

De VNG-publicatie is een hulpmiddel om de milieuwaarden en bijbehorende contouren in beeld te brengen. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie. De handreiking geeft informatie over de ruimtelijk milieuaspecten geur en geluid. De handreiking geeft voor beide aspecten de milieuwaarden voor verschillende activiteiten. Aan deze milieuwaarden kunnen contouren worden gekoppeld. Deze contouren zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen:

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied: een woonwijk (of vergelijkbaar omgevingstype) die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en er is weinig verstoring door verkeer.
- Gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor of er is sprake lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Ook gebieden die direct naast de hoofdinfrastructuur liggen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid. Hier zijn dan ook kleinere richtafstanden te rechtvaardigen (behalve voor het aspect veiligheid).

De planlocatie ligt conform de definitie in de VNG-publicatie in het omgevingstype 'gemengd gebied'. Doordat de locatie direct naast de N323 ligt, is hier sprake van verhoogde milieubelasting door geluid.

Wat betreft veehouderijen is in paragraaf 4.5 getoetst aan de wetgeving die specifiek van toepassing is voor veehouderijen met betrekking tot het aspect geur. De dichtstbijzijnde niet-agrarische bedrijvigheid is een begraafplaats aan de overzijde van de weg, dit heeft een milieuwaarde van FM voor geur en geluid. Voor een dergelijke instantie, liggend in gemengd gebied, geldt een milieucontour van 0 meter. Het andere dichtstbijzijnde bedrijf is een gasontvangststation, wat behoort tot milieuwaarde 2 voor het aspect geluid en milieuwaarde FM voor het aspect geur. Conform de handreiking geldt voor een bedrijf in deze milieuwaarden, liggend in gemengd gebied, een milieucontour van 30 meter. De begraafplaats is gelegen op circa 30 meter van het bouwvlak van de beoogde ontwikkeling. Het gasontvangststation ligt op circa 190 meter van de planlocatie. De planlocatie ligt dus buiten de milieucontour van de bedrijvigheid van bedrijven in de omgeving. De beoogde ontwikkeling beperkt omliggende bedrijven derhalve niet in hun ontwikkelmogelijkheden.

Er kan worden geconcludeerd dat er op grond van de activiteiten- en milieuzonering een evenwichtige toedeling van de functie op de locatie is.

5. Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling van deze wijziging van het Omgevingsplan

5.1. Wijziging omgevingsplan

5.1.1. Omgevingsplan van rechtswege

Op 1 januari 2024 is het omgevingsplan van rechtswege ontstaan. Dit omgevingsplan bestaat uit alle ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen en wijzigingsplannen, en uit de Bruidsschat die de gemeente van het Rijk heeft ontvangen. In de Bruidsschat zitten onder andere regels voor milieubelastende activiteiten en bouwactiviteiten. Ook twee bodemkaarten en de hogere waarde besluiten maken deel uit van het omgevingsplan van rechtswege. Gemeenten krijgen tot 1 januari 2032 de tijd om het omgevingsplan van rechtswege en andere regels over de fysieke leefomgeving om te zetten naar een nieuw omgevingsplan. Op grond van artikel 2.4 en 22.6 van de Omgevingswet kan de gemeenteraad het omgevingsplan van rechtswege (laten) wijzigen.

5.1.2. Toepassing TAM-IMRO

Deze wijziging van het omgevingsplan betreft een TAM-Omgevingsplan. TAM-IMRO is bedoeld voor gemeenten die nog geen gebruik kunnen maken van het planvormingsdeel van het DSO. Bijvoorbeeld doordat de plansoftware nog niet alle daarvoor benodigde functies biedt. De Omgevingswet integreert wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Het DSO ondersteunt bij de uitvoering van de wet en bestaat uit lokale systemen van overheden en de landelijke voorziening (DSO-LV), zoals Regels op de kaart en het Omgevingsloket. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) ontwikkeld voor organisaties die nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van deze TAMs is TAM-IMRO. Met TAM-IMRO kunnen gemeenten toch hun omgevingsplan wijzigen. Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de huidige techniek voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de bestaande uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen. IMRO is een bekende en functionerende techniek. De TAM-IMRO vraagt niet om alternatieve software. Het gaat meer om langduriger gebruik van de bestaande systemen en koppelingen. De regels en verbeelding van voorliggend TAM-Omgevingsplan zijn dan ook opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit TAM-Omgevingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het gebruik van TAM-IMRO is toegestaan tot en met 31 december 2025. Als het ontwerp van een TAM-IMRO omgevingsplan uiterlijk 31 december 2025 ter inzage is gelegd, mag het ook na 1 januari 2026 worden afgemaakt met TAM-IMRO. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Klimaat geeft aan dat TAM-IMRO plannen uiterlijk voor 1 januari 2032 moeten worden omgezet naar de nieuwe Standaard officiële publicaties (STOP) met de bijbehorende Toepassingsprofielen omgevingsdocumenten (TPOD).

5.1.3. Werkingsgebied

De regels in dit TAM-IMRO omgevingsplan zijn van toepassing op de locatie Hogeweg 2 te Wamel, kadastraal bekend als gemeente Wamel, sectie M, nummers 141 en 142, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0668.WAMhogeweg2-TOO1 zoals vastgelegd op DSO (omgevingsloket).

5.1.4. Opzet van de regels

Het juridisch bindend gedeelte van het TAM-Omgevingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de functies zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangsregels.

5.1.5. Preambule

De IMRO-standaarden maken het niet mogelijk om een regeling te beginnen met een ander hoofdstuk dan hoofdstuk 1. De naamgeving van het hoofdstuk kan worden gewijzigd, maar hoofdstuk 1 blijft altijd zichtbaar. De IMRO-standaarden bieden ook geen mogelijkheid tot het gebruik van paragrafen. Ook voor de artikelen geldt dat deze in IMRO automatisch worden genummerd en dat de nummering dus bij 'artikel 1' begint. Voor het TAM-IMRO omgevingsplan is de IMRO hoofdstuk- en artikelnummering onhoudbaar, omdat het omgevingsplan van rechtswege al een hoofdstuk 1 en een artikel 1 kent. Deze nummers zijn dus al bezet.

Om duidelijk te maken hoe dit TAM-IMRO omgevingsplan zich verhoudt tot de rest van het omgevingsplan, is een preambule opgenomen. De preambule geeft aan hoe het TAM-IMRO omgevingsplan in samenhang met de rest van het omgevingsplan gelezen moeten worden. Hieronder is de preambule weergegeven.

Dit TAM-Omgevingsplan is gericht op het faciliteren van de functiewijziging van agrarisch naar wonen voor de locatie aan de Hogeweg 2 te Wamel en is als een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22I) opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente West Maas en Waal. Dit hoofdstuk is bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22I van het omgevingsplan van de gemeente West Maas en Waal. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22I' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22I' gelezen worden.

Als het TAM-IMRO omgevingsplan wordt geraadpleegd, is de preambule direct zichtbaar boven de regels.

5.1.6. Overzicht wijzigingen

Voor voorliggende wijziging van het omgevingsplan wordt vastgehouden aan de regels van het plan 'Buitengebied west Maas en Waal', voor zover deze relevant zijn. Er worden aanvullend voorschriften opgenomen teneinde de landschappelijke inpassing, sloop en het niet gebruiken van gewasbeschermingsmiddelen te borgen.

Op de verbeelding zijn de functiegebieden van de in het plan inbegrepen gronden aangewezen en begrensd. Op de verbeelding zijn de volgende functiegebieden en aanduidingen opgenomen:

- Functiegebied: Agrarisch – Oeverwal
- Functiegebied: Wonen
- Functiegebied: Waarde - Archeologie
- Bouwaanduiding: 'bijgebouwen'
- Gebiedsaanduiding: 'overige zone – waarde archeologie 2'; (meest zuidelijk deel)
- Gebiedsaanduiding: 'overige zone – waarde archeologie 3'; (midden deel loods)
- Gebiedsaanduiding: 'overige zone – waarde archeologie 4'; (noordelijk deel)
- Gebiedsaanduiding: 'overige zone – waarde archeologie 5'; (ter hoogte van woning)

Ten opzichte van de voorgaande situatie is het bouwvlak verkleind en is een deel van het functiegebied 'Agrarisch – Oeverwal' gewijzigd in het functiegebied 'Wonen'. Ter plaatse van het nieuw te realiseren bijgebouw is een aanduiding opgenomen die borgt dat enkel binnen deze aanduiding bijgebouwen geplaatst worden.

5.2. Artikelsgewijze toelichting functies

5.2.1. Artikel 6 Agrarisch – oeverwal

Met artikel 6 is aan het achterste deel van het plangebied de functie Agrarisch – oeverwal toegekend. Op deze gronden is geen bouwvlak aanwezig waardoor deze gronden alleen gebruikt kunnen worden voor, onder andere, agrarische doeleinden, het behoud, beheer en/of herstel van de landschappelijke en ecologische waarden en extensief recreatief medegebruik. Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd. Voor deze functie geldt wel dat er een schuilgelegenheid voor dieren kan worden

gerealiseerd van maximaal 30 m² op gronden die grenzen aan het functiegebied voor wonen van de eigenaar van de dieren.

5.2.2. Artikel 7 Wonen

Met artikel 7 is de functie Wonen aan een deel van het plangebied toegekend. Binnen de functie is het mogelijk gemaakt om een woning met een inhoud van maximaal 1000 m³ te hebben, waarbij bijbehorende bouwwerken enkel binnen de aangegeven functie gerealiseerd mogen worden. Voor de bijbehorende bouwwerken geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 6 meter. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 300 m². In artikel 7.4.2 en 7.4.3 zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen die respectievelijk de aanleg van de landschappelijke inpassing en de sloop van bebouwing borgen in de bijlage van de landschappelijke inpassing is de beoogde inpassing en sloop duidelijk aangegeven, deze is ook bijgevoegd als bijlage bij de regels.

5.2.3. Artikel 4 Waarde - Archeologie

Met het plan 'Archeologie West Maas en Waal' is de functie 'Waarde - Archeologie' en de verschillende gebiedsaanduidingen 'overige zone - waarde archeologie 2', '[...] 3', '[...] 4' en '[...] 5' toegekend aan de locatie. Hiermee zijn deze gronden, naast voor de andere voorkomende functiegebieden, mede bestemd voor bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

6.1.1. Economische uitvoerbaarheid

In deze motivering is onderbouwd dat deze wijziging van het omgevingsplan een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie wordt bereikt en dat de toegekende functie binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Zodoende kan aangenomen worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

6.1.2. Kostenverhaal

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht kosten te verhalen, indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwactiviteiten uit artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. Dit houdt in dat de gemeenteraad kostenverhaalsregels dient vast te stellen in het omgevingsplan, tenzij middels onder andere een anterieure overeenkomst de kosten die het vanwege artikel 8.15 Omgevingsbesluit maakt, op andere wijze verzekerd zijn of vrijstelling wordt verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Omgevingsbesluit.

Met de initiatiefnemer wordt een overeenkomst gesloten. Hierin is geregeld dat alle kosten die samenhangen met het deze wijziging voor rekening komen van initiatiefnemer. Deze wijziging van het omgevingsplan heeft voor de gemeente geen financiële gevolgen.

6.2. Participatie

Voorafgaand aan het indienen van onderhavige ruimtelijke onderbouwing is overleg gevoerd met de gemeente West Maas en Waal. Onderhavig initiatief is in eerste instantie beknopt beschreven waarna de gemeente een positief standpunt heeft ingenomen op onderhavige ontwikkeling in de vorm van een principebesluit. Het participatietraject is vervolgens verder behandeld met meerdere belanghebbenden.

6.2.1. Bestuurlijk overleg

Er is overleg gevoerd over de beoogde ontwikkeling met de gebruikelijke overlegpartners, Waterschap Rivierenland, provincie Gelderland en de Gemeente West Maas en Waal. Naar aanleiding van dit overleg hebben de overlegpartners verschillende opmerkingen gemaakt die verwerkt zijn in onderhavige onderbouwing.

6.2.2. Participatie omgeving

In de Omgevingswet is opgenomen dat participatie een belangrijk onderdeel is van projecten in de fysieke woon- en leefomgeving. De gemeente West Maas en Waal vindt het belangrijk dat inwoners optimaal betrokken worden bij plannen en projecten. Het is namelijk de taak van de gemeente om bij initiatieven te beoordelen hoe de omgeving is betrokken. Door participatie wordt ervoor gezorgd dat alle belangen, meningen, kennis en creativiteit direct op tafel komen. Door bezwaren, maar juist ook goede ideeën met elkaar te bespreken, kan het initiatief beter worden gemaakt en is er meer kans op betrokkenheid.

De gemeente stelt dat participatie verplicht is in verschillende situaties. In het kader van onderhavige ontwikkeling, het wijzigen van de functie van de locatie naar wonen, is participatie niet verplicht. Voor de volledigheid zijn de plannen wel voorgelegd aan omwonenden door bij deze mensen langs te gaan met een uitwerking van de beoogde situatie. In bijlage 7 is het document met ondertekening opgenomen waarmee initiatiefnemers langs omwonenden zijn geweest. De reacties op de plannen zijn positief. Naar aanleiding van de gesprekken met omwonenden hebben er geen wijzigingen aan het initiatief plaatsgevonden.

7. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Deze motivering betreft de planologische verantwoording voor de functieverandering van de agrarische functie aan de Hogeweg 2 te Wamel naar een woonfunctie. Voor deze ontwikkeling is een wijziging van het omgevingsplan nodig. Volgens artikel 4.1, eerste lid, van de Omgevingswet moeten gemeenten ervoor zorgen dat het omgevingsplan leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Bij de afweging voor de beoogde situatie wordt een integrale belangenafweging gemaakt, waarbij zowel de ruimtelijke, economische, ecologische als sociale aspecten in overweging worden genomen. Door middel van deze motivering is aangetoond dat de beoogde ontwikkeling leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan de locaties. De ontwikkeling is getoetst aan alle relevante beleidskaders op provinciaal en gemeentelijk niveau. Het beleid op geen van deze niveaus vormt een belemmering voor de ontwikkeling. In deze onderbouwing is getoetst aan de Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland', de Omgevingsverordening Gelderland en de gemeentelijke omgevingsvisie en overige beleidsdocumenten.

Tevens is de ontwikkeling getoetst aan alle relevante milieu-hygiënische en planologische aspecten. Hieruit is gebleken dat met de ontwikkeling geen nadelige effecten ontstaan voor de omgeving. De onderzoeken naar geluid, bodem, geur en luchtkwaliteit tonen aan dat de ontwikkeling milieu-hygiënisch aanvaardbaar is. Door de onderzoeken van natuur, archeologie, externe veiligheid en de waterparagraaf wordt aangetoond dat de ontwikkeling planologisch aanvaardbaar is. Daarnaast wordt geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap door de aanleg van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan de locaties. Daarom kunnen de voorgenomen ontwikkelingen op de planlocatie aan de Hogeweg 2 te Wamel doorgang vinden.

8. Bijlagen

- Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan (incl sloop)
- Bijlage 2: Aangevuld bodemonderzoek
- Bijlage 3: AERIUS berekening gebruiks-, sloop- en bouwphase
- Bijlage 4: Toelichting invoergegevens AERIUS
- Bijlage 5: Quickscan flora en fauna
- Bijlage 6: Nader onderzoek vleermuizen
- Bijlage 7: Omgevingsdialoog
- Bijlage 8: Nota van ambtshalve wijzigingen



www.ontwerp-planologie.nl