

Wijzigingsplan

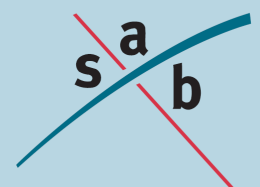
Buitengebied, Wolderweg 2 Maasbommel

Gemeente West Maas en Waal

Datum: 5 september 2013

Projectnummer: 120537

ID: NL.IMRO.0668.WIJMAAWolderweg2-OW01



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Opzet van het wijzigingsplan	4
1.4	Vigerende bestemmingsplan	4
1.5	Leeswijzer	7
2	Bestaande situatie	8
2.1	Omgeving plangebied	8
2.2	Plangebied	8
3	Beleidskader	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Regionaal beleid	13
3.4	Gemeentelijk beleid	15
3.5	Conclusie	16
4	Planbeschrijving	17
5	Onderzoek en verantwoording	18
5.1	Milieuaspecten	18
5.2	Archeologie	22
5.3	Cultuurhistorie	22
5.4	Watertoets	23
5.5	Flora en fauna	25
5.6	Verkeer en parkeren	26
5.7	Economische haalbaarheid	26
6	Wijze van bestemmen	27
6.1	Algemeen	27
6.2	Dit wijzigingsplan	27
7	Overleg en inspraak	28
7.1	Vorbereiding	28
7.2	Inspraak	28
7.3	Overleg	28
7.4	Zienswijzen	28

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Wolderweg 2 te Maasbommel is een agrarisch bedrijf gelegen. De agrarische activiteiten van het bedrijf zijn beëindigd. De huidige bebouwing bestaat uit een bedrijfswoning met meerdere bedrijfs- en bijgebouwen van in totaal 2.100 m² aan oppervlakte. Bij de gemeente West Maas en Waal is het verzoek binnengekomen om de agrarische bestemming van het plangebied te wijzigen in een woonbestemming. Voorliggend plan maakt deze wijziging mogelijk, waarmee de ontstane situatie planologisch zal worden vastgelegd.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich ten noorden van Maasbommel en bestaat uit één bedrijfswoning, met daarachter voormalige bedrijfs- en bijgebouwen en grasland. De locatie wordt begrensd door agrarische gronden aan noordelijke en oostelijke zijde. Ten zuiden van het plangebied is de Dijkgraaf de Leeuwweg gelegen en aan westelijke zijde is het plangebied gelegen aan de Wolderweg. Op de navolgende afbeeldingen is de globale ligging en begrenzing van het plangebied aangeduid met een rood kader. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding bij dit plan.



Globale ligging van het plangebied

bron: Google Earth



Globale begrenzing van het plangebied

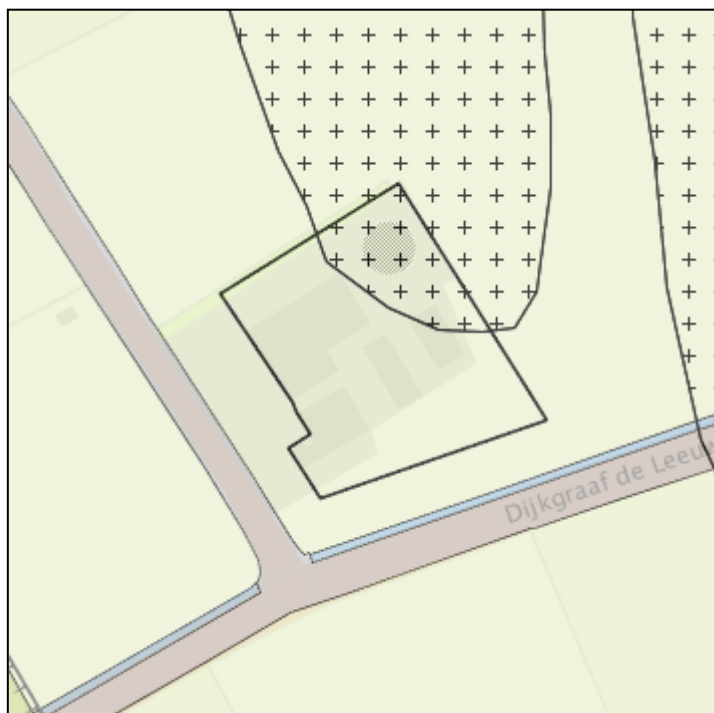
bron: Google Earth

1.3 Opzet van het wijzigingsplan

Dit wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. In de toelichting zijn de conclusies van de verschillende haalbaarheidsaspecten opgenomen. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het wijzigingsplan.

1.4 Vigerende bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied” zoals dat op 27 juni 2013 is vastgesteld door de raad van de gemeente West Maas en Waal. In dit bestemmingsplan is aan het plangebied de bestemming “Agrarisch - Komgebied” met een bouwvlak toegekend. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor agrarische doeleinden en grondgebonden en niet-grondgebonden agrarische bedrijven met bijbehorende erven. De gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Per bouwvlak is maximaal één agrarisch bedrijf en één bedrijfswoning toegestaan. Op de navolgende afbeelding is een fragment van de verbeelding uit het geldende plan opgenomen.



Fragment verbeelding vigerend bestemmingplan

Op grond van artikel 3.8.2 kunnen Burgemeester en wethouders de bestemming 'Agrarisch - Komgebied' van een bouwvlak wijzigen in 'Wonen' onder de volgende voorwaarden:

- a De regeling voor functieverandering geldt niet alleen voor vrijgekomen legale agrarische bedrijfsgebouwen die minstens vijf jaar rechtmatig in agrarisch gebruik zijn geweest;
- b Functieverandering mag niet leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende agrarische bedrijven.
- 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;
- d Bebouwing met monumentale of karakteristieke waarde mag volledig worden hergebruikt voor de nieuwe functie;
- e De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;

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

- 2 In afwijking van het vermelde onder 1. geldt voor bedrijfswoningen, ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden', die slechts met een verbindingselement verbonden zijn met een schuur, dat de uitbreiding uitsluitend mag plaatsvinden in de met de woning verbonden schuur, mits de totale omvang van de met elkaar in verbinding staande ruimten welke voor woondoeleinden wordt gebruikt maximaal 1200 m³ bedraagt;
- 3 Bij de bouw van een extra woning geldt dat de oppervlakte van de nieuwe woning maximaal 50% bedraagt van de oppervlakte van de gebouwen, die gesloopt mag worden om voor deze regeling in aanmerking te komen. De toegestane inhoud van de extra woning is gerelateerd aan de totale oppervlakte van de gesloopte gebouwen zoals vermeld in onderstaande tabel:

gesloopte oppervlakte bedrijfsgebouwen in m ²	Volume extra woning in m ³
0-1.000 m ²	Bouw extra woning niet mogelijk
> 1.000 m ²	Bouw woning van maximaal 800 m ³

- 4 Om bij de bouw van een extra woning voor saldering in aanmerking te komen gelden voor elk van de bij de saldering betrokken percelen de volgende voorwaarden:
- voor elk perceel geldt dat alle vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt met een minimum van 250 m²;
 - de extra woning wordt gerealiseerd daar waar dat uit ruimtelijke oogpunt het meest passend is.
- 5 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;

- g De bestemming 'Agrarisch - Komgebied' vervalt;

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

In voorliggend wijzigingsplan wordt aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de gestelde wijzigingsvoorwaarden.

1.5 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit 7 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader weergegeven, waarna in hoofdstuk 4 de planbeschrijving aan de orde komt. In hoofdstuk 5 wordt de haalbaarheid van het plan aangetoond voor wat betreft milieuaspecten, water, archeologie en flora en fauna. Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de juridische planopzet. Hoofdstuk 7 gaat ten slotte in op de resultaten van overleg en inspraak.

2 Bestaande situatie

2.1 Omgeving plangebied

Regio Rivierenland wordt gekenmerkt door het karakteristieke rivierenlandschap met zijn rivieren, uiterwaarden, dijken, oeverwallen en komgebieden. Het plangebied is gelegen in het oeverwalgebied. Oeverwallen zijn gronden die door de afzetting van de rivier op het moment dat deze buiten haar oevers treedt hoger zijn gelegen. Oeverwallen bestaan uit zavel en lichte klei en zijn zeer geschikt voor akker- en tuinbouw. Op deze natuurlijk hoger gelegen gebieden is het karakter kleinschalig, is er een kenmerkende mozaïekachtige blokverkaveling en een historisch gegroeid wegenpatroon.

In dit deel van het buitengebied staat behoud en ontwikkeling van het landschap voorop. Door schaalvergroting zal een deel van de bedrijven verdwijnen, met als gevolg dat agrarische bedrijfsgebouwen leeg zal komen te staan. Omdat het veelal om relatief nieuwe bedrijfsgebouwen gaat, kunnen deze gebouwen uitstekend worden hergebruikt voor een andere functie.

2.2 Plangebied

Het plangebied ligt circa 2.300 meter ten noorden van Maasbommel en maakt onderdeel uit van een bebouwingslint langs de Wolderweg. De gronden die aan de Wolderweg en omgeving zijn gelegen hebben voornamelijk agrarische functies. De agrarische functie van de locatie wordt beëindigd. Op de locatie is bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing met erfverharding van het agrarische bedrijf aanwezig. De bedrijfsbebouwing bestaat uit één bedrijfswoning, bijgebouwen en enkele (grote) stallen met een oppervlakte van 2.100 m². De overige gronden bestaan uit grasland. De navolgende foto's geven een impressie van de bebouwing van het plangebied.



Bedrijfswoning in het plangebied



Bedrijfsgebouwen in het plangebied

3 Beleidskader

In voorliggend plan wordt gebruik gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied, integrale herziening, 1997' van de gemeente West Maas en Waal. Het plan wordt daarmee tevens geacht in overeenstemming te zijn met het rijks-, provinciaal en regionaal beleid, dat hierna kort wordt behandeld.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig gebleken omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit gedateerd zijn door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden.

De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits-Aanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk "concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig". Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

1. *Concurrerend* = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economisch structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - *Nationaal belang 1*: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
 - *Nationaal belang 2*: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
 - *Nationaal belang 3*: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
 - *Nationaal belang 4*: Efficiënt gebruik van de ondergrond;

2. *Bereikbaar* = Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - *Nationaal belang 5*: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
 - *Nationaal belang 6*: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor- en vaarweg;
 - *Nationaal belang 7*: Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor- en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
3. *Leefbaar & veilig* = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:
 - *Nationaal belang 8*: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
 - *Nationaal belang 9*: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling;
 - *Nationaal belang 10*: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
 - *Nationaal belang 11*: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
 - *Nationaal belang 12*: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

- *Nationaal belang 13*: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

3.1.2 Besluit algemene regels omgevingsrecht

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en wadengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

In het Barro zijn geen regels opgenomen die van belang zijn voor het plangebied.

3.1.3 Toets plan

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de Nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Voorliggend plan past binnen het rijksbeleid, omdat het omvormen van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing naar wonen bijdraagt aan een vitaal platteland.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Streekplan Gelderland 2005

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland tot 2015 is vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.

Daarbij heeft de provincie een tweeledige provinciale hoofdstructuur waarbij Gelderland enerzijds 'hoog dynamische' functies met een intensieve vorm van ruimtegebruik kent, zoals stedelijke functies en intensieve vormen van recreatie/leisure. Anderzijds kent de provincie 'laag dynamische' functies. Deze gebieden zijn kwetsbaar voor intensieve vormen van ruimte gebruik, zoals de ecologische hoofdstructuur (EHS), waardevolle open gebieden en ruimte voor water moet worden gecreëerd. Het provinciaal planologisch beleid is er op gericht deze gebieden te vrijwaren van intensieve gebruiksvormen en wordt ook het groenblauwe raamwerk genoemd.

Het multifunctioneel gebied beslaat het grootste deel van de provincie. Dit gebied omvat de steden, dorpen, buurtschappen buiten de provinciaal ruimtelijke hoofdstructuur, waardevolle landschappen en het multifunctioneel platteland. In het provinciaal planologisch beleid wordt op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing gericht. Op de streekplankaart ligt het plangebied in het 'multifunctioneel platteland'.

De vitaliteit van het multifunctionele platteland wordt bevorderd door planologische beleidsvrijheid te geven aan gemeenten wat betreft de grondgebonden landbouw en nieuwe economische dragers voor vrijkomende agrarische bebouwing.

De ontwikkeling aan de Wolderweg 2 is een woonontwikkeling binnen vrijkomende agrarische bebouwing. In dit geval gaat het om een functiewijziging ten behoeve van één woning. Voorliggend plan past binnen het provinciaal beleid, omdat het omvormen naar een woning van voormalige agrarische bebouwing bijdraagt aan een vitaal platteland en het op peil houden van het draagvlak voor voorzieningen. Er wordt bovendien ingespeeld op de behoefte aan landelijk wonen. Daarnaast wordt het leefklimaat in de omgeving positief beïnvloed door het beëindigen van een agrarisch bedrijf.

3.2.2 Ruimtelijke verordening Gelderland

De Ruimtelijke Verordening Gelderland richt zich net zo breed als het streekplan op de fysieke leefomgeving in de provincie. De vigerende ruimtelijke structuurvisie hanteert als uitgangspunt dat nieuwe verstedelijking voor wonen en werken hoofdzakelijk plaatsvindt binnen het bestaand bebouwd gebied. De verordening legt dit beleid van bundeling en intensivering vast door hiervoor voorschriften op te nemen. Bij de afzon-

derlijke voorschriften uit de verordening is in de artikelgewijze toelichting een korte duiding en verantwoording van het provinciaal belang opgenomen. De voor het plan van belang zijnde onderwerpen worden hierna kort behandeld.

In geval van functieverandering naar een niet-agrarische functie dient het plan te voldoen aan de navolgende eisen:

1. sprake is van de vervanging van bestaande bebouwing, met inbegrip van bouwwerken ten behoeve van glastuinbouw, door nieuwe bebouwing welke leidt tot een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak, en
2. buiten de concentratiegebieden glastuinbouw en de regionale clusters glastuinbouw, en
3. in de toelichting bij een bestemmingsplan wordt aangegeven op welke manier nieuwe bebouwing landschappelijk wordt ingepast.

Aan voornoemde eisen wordt in voorliggend plan voldaan, omdat geen nieuwbouw gerealiseerd wordt. De ontwikkeling vindt plaats in een gebied dat ligt buiten de concentratiegebieden glastuinbouw en de regionale clusters glastuinbouw.

3.2.3 Toets plan

Voorliggend plan past binnen het provinciaal beleid, omdat het omvormen van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing naar wonen bijdraagt aan een vitaal platteland. Daarnaast wordt met deze ontwikkeling ingespeeld op de behoefte aan landelijk wonen en is het plan in lijn met regels uit de provinciale verordening Gelderland.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Rivierenland 2004-2015

De regionale structuurvisie Rivierenland 2004-2015 is opgesteld als bouwsteen voor het streekplan Gelderland 2005 en is daarbij een integratiekader van al bestaande ruimtelijke plannen van de deelnemende gemeenten. In de structuurvisie zijn de volgende ruimtelijke structuurdragers voor de regio genoemd: uiterwaarden, dijken, oeverwallen en kommen en het cultuurhistorisch landschap. De hoofdinfrastructuur is mede leidraad voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Het plangebied is gelegen in het komgebied.

Ondanks het feit dat het aantal agrarische bedrijven in de kommen zal afnemen, is de verwachting dat door de schaalvergroting de meeste gronden toch agrarisch beheerd blijven. Dit betekent dat de grondgebonden landbouw de primaire functie in de kommen is en dat de landbouw zich duurzaam moet kunnen blijven ontwikkelen. Bij vrijkomende agrarische bedrijven moet derhalve eerst worden onderzocht of deze niet een nieuwe agrarische functie kunnen krijgen. Blijkt dit niet mogelijk te zijn, dan geldt dat functieverandering er niet toe mag leiden dat de huidige en toekomstige agrarische bedrijfsvoering wordt belemmerd. Daarom is het gewenst zeer terughoudend met functieverandering te zijn.

Voorliggend plan voorziet in functieverandering. Door de geldende milieuwetgeving belemmert het plan de omliggende agrarische functies niet meer dan de mate waarin zij reeds belemmerd worden, omdat in de huidige situatie al een bedrijfswoning aanwezig is. Het plan speelt in op de behoefte aan landelijk wonen en zorgt ervoor dat hiervoor geen nieuwbouw in het landelijk gebied hoeft plaats te vinden. Bij het plan vindt geen sloop of nieuwbouw plaats.

3.3.2 *Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied*

Het beleid voor vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing (VAB) is door de samenwerkende gemeenten in de regio Rivierenland opgesteld en is onder andere van kracht in het buitengebied van de gemeente West Maas en Waal. Vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing kan worden hergebruikt voor woondoeleinden of verscheidene bedrijfsmatige doeleinden. Daarnaast worden mogelijkheden geboden voor sloop van de vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing en vervangende nieuwbouw.

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. Meer concreet willen de gemeenten:

- de vitaliteit van het buitengebied vergroten door vestiging van nieuwe economische bedrijvigheid in vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied onder een aantal voorwaarden mogelijk te maken;
- de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied vergroten door vrijgekomen landschapsontsierende agrarische bedrijfsbebouwing te saneren;
- door hergebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing verpaupering en ongewenst gebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied tegen te gaan;
- agrarische ondernemers nieuwe mogelijkheden bieden om na staking van het agrarische bedrijf in hun levensonderhoud te voorzien;
- voorzien in de behoefte aan wonen in een landelijke omgeving.

Voorliggend plan sluit aan bij de doelstellingen, zoals opgenomen in het regionale beleidskader voor hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing.

3.3.3 *Toets plan*

Het voorliggende plan voorziet in de functiewijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Het initiatief sluit daarmee aan bij de doelstellingen van het regionale beleidskader.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 *Structuurvisie buitengebied 2020*

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening van kracht geworden. Voor gemeenten betekent dit dat zij een structuurvisie moeten opstellen. De structuurvisie bevat een brede visie op de toekomst van de gemeente en vormt het kader van alle ruimtelijke ontwikkelingen. Sinds het moment van vaststelling door de gemeenteraad op 25 februari 2010 heeft deze visie een formele status als gemeentelijk beleid. Dit houdt in dat de visie een toetsingskader vormt voor initiatieven die voor dit gebied worden ingediend, maar ook de basis voor het opstarten van gemeentelijke projecten. Initiatieven worden in eerste instantie getoetst aan de visie en het toetsingskader.

De visie is opgesteld met als hoofddoelstelling het realiseren van een leefbaar en economisch goed functionerend buitengebied, dat recht doet aan en respect heeft voor de landschappelijke kwaliteiten en karakteristieke identiteit van het rivierengebied. Ter verwezenlijking van deze doelstelling wil de gemeente binnen de planperiode medewerking verlenen aan particuliere initiatieven die een bijdrage leveren aan de gewenste ontwikkelingsrichting.

3.4.2 *Vigerend bestemmingsplan*

Het plangebied maakt deel uit van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied” zoals dat is vastgesteld bij besluit van de Raad van de gemeente West Maas en Waal d.d. 27 juni 2013. Het plangebied is in dit bestemmingsplan bestemd tot “Agrarisch - Komgebied”. De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met bijbehorende bedrijfsgebouwen.

Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied is het, onder bepaalde voorwaarden, mogelijk het bestemmingsplan te wijzigen voor wat betreft het omzetten van een agrarisch bouwperceel in een bestemming “Wonen”. Hierbij mag uitsluitend de dienstwoning (+ in pandige bedrijfsruimte) worden gebruikt voor bewoning en dient het aantal woningen beperkt te blijven tot één, of het aantal dienstwoningen dat aanwezig was op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit. Dit is bepaald in artikel 3.8.2 (wijzigingsbevoegdheid) van het bestemmingsplan.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in deze wijziging, waarmee aan genoemd perceel de bestemming “Wonen” wordt toegekend. De situatie voldoet aan de voorwaarden die bij de wijzigingsbevoegdheden worden gesteld

Toets plan

Het voorliggende plan voorziet in de functiewijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Het initiatief draagt daarmee bij aan de hoofddoelstelling van de structuurvisie, namelijk het realiseren van een leefbaar en economisch goed functionerend buitengebied. Daarnaast past de ontwikkeling in het plangebied binnen de wijzigingsbevoegdheid, zoals is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.

3.5 Conclusie

Het plan sluit aan bij de doelstellingen van het ruimtelijk beleid op zowel provinciaal als regionaal en gemeentelijk niveau. Het belangrijkste toetsingskader vormt het vigerende bestemmingsplan, waarvan dit wijzigingsplan na vaststelling een onderdeel is. Het plan voldoet aan alle eisen die voor de wijzigingsbevoegdheid in het moederplan, "Buitengebied", gelden.

4 Planbeschrijving

De initiatiefnemer is voornemens de huidige dienstwoning aan de Wolderweg 2 in gebruik te nemen als burgerwoning. Hiervoor wordt de agrarische bestemming van het hele perceel gewijzigd in de bestemming "Woonbebouwing". In verband met het plan wordt geen bebouwing gesloopt of opgericht. De bestaande voormalige bedrijfsgebouwen worden als bijgebouw bij de woning in gebruik genomen.

5 Onderzoek en verantwoording

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Geluidhinder

Algemeen

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder stelt dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bebouwing niet de 48 dB mag overschrijden. Wanneer een wijzigingsplan nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige bebouwing toestaat, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen op een bepaalde afstand van die woningen of andere geluidsgevoelige bebouwing. Een woning geldt als geluidsgevoelige bebouwing.

Toetsing

De woning ligt binnen de 48 dB-contour, vrije-veldsituatie, van de Dijkgraaf de Leeuwweg. Voor de bestaande bedrijfswoning wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. In het ontwerpbesluit over het wijzigingsplan wordt de relatie tussen de geluidbelasting op de gevel, de voorkeursgrenswaarde en de bestaande bebouwing nader beschreven. Hierbij wordt er vooralsnog vanuit gegaan dat geen ontheffing van hogere waarden nodig is, omdat voor het wijzigingsplan artikel 76, derde lid van de Wet geluidhinder van toepassing is.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor dit wijzigingsplan.

5.1.2 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Toetsing

Het plan voorziet in het herbestemmen van een voormalige agrarische bedrijfswoning tot burgerwoning. In de directe nabijheid van het plangebied zijn diverse agrarische bedrijven gevestigd. Realisatie van het plan moet en mag geen belemmering vormen voor het gebruik en de functies van omliggende gronden en agrarische bedrijven. Ook de toekomstige functie moet en mag geen hinder ondervinden van het gebruik en de functies van omliggende gronden en bedrijven. Ingevolge de Wet geurhinder en veehouderij en Verordening Geurhinder en Veehouderij van de gemeente West Maas en Waal geldt voor de burgerwoning in het plangebied (gebied F) een aan te houden afstand van 50 m tot omliggende veehouderijen. Binnen een afstand van 50 m zijn geen agrarische bedrijven aanwezig.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmering vormt voor voorliggend plan.

5.1.3 Bodem

Algemeen

Voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld, moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Toetsing

Voorliggend plan heeft betrekking op een functiewijziging van een agrarisch bouwvlak tot woonbestemming. Op basis van de bodemkwaliteitskaart 2012 en bodemnota van de gemeente West Maas en Waal blijkt dat het perceel Wolderweg 2 onverdacht is voor bodemverontreinigingen. Het uitvoeren van een nader bodemonderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

5.1.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die sinds 2010 van kracht zijn. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht, waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden.

Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM. Voor wat betreft landbouwinrichtingen gaat het om akkerbouw of tuinbouw met open teelt, teelt van eetbare gewassen in een gebouw of

onverwarmde glastuinbouw ongeacht de omvang en verwarmde opstanden van glas of kunststof van maximaal 2 hectare;

Toetsing

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming: Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan aan de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden.

- Aan de Wolderweg 2 in Maasbommel bestaat het voornemen om de huidige bestemming “agrarisch” te wijzigen naar “woonbebouwing”. De ministeriële regeling NIBM kwantificeert de (N)IBM-grens voor wooneenheden. Op grond van de ministeriële regeling NIBM draagt een plan van deze omvang niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.
- In het onderhavige plan wordt geen mogelijkheid geboden om een school, kinderdagverblijf of bejaarden-, verpleeg- of verzorgingstehuis te realiseren. Er is geen sprake van een gevoelige bestemming binnen de onderzoekszones van rijks- of provinciale wegen. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.
- De regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 geeft aan dat er bij onder andere een woning sprake van een significante blootstellingsduur. Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht. Hiertoe is de saneringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het ministerie van VROM geraadpleegd. De saneringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in het plangebied tussen 2008 en 2020. De saneringstool kent scenario's zonder en met lokale maatregelen die er voor moeten zorgen dat op termijn overal aan de grenswaarden wordt voldaan. Beide type scenario's laten in de toekomst een afname van de concentraties zien. Dit komt omdat bedrijven en het verkeer steeds schoner worden door technologische verbeteringen. De saneringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2008, 2011, 2015 en 2020 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

5.1.5 Externe veiligheid

Algemeen

Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van de risico's bij de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid of het nieuw vestigen van dergelijke activiteiten kunnen beperkingen opleggen aan de omgeving, doordat veiligheidsafstanden tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen nodig zijn. Aan de andere kant is het rijksbeleid er op gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed op elkaar worden afgestemd.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden.

In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld. De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Toetsing

Op basis van de risicokaart Nederland kan geconstateerd worden dat er geen relevante inrichtingen en routeringen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn gelegen in de nabijheid van het plangebied.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

5.2 Archeologie

5.2.1 Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het onderhavig plan te betrekken.

5.2.2 Toetsing

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Onderhavig plan voorziet niet in ingrepen in de ondergrond. De bestaande panden zullen een andere functie krijgen.

5.2.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.3 Cultuurhistorie

5.3.1 Inleiding

De cultuurhistorische waarden worden met ingang van 1 januari 2012 meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Artikel 3.1.6, tweede lid onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vormt hiervoor de wettelijke basis. In het kader van de Modernisering van de Monumentenzorg krijgt de ruimtelijke ordening zo een uitgesproken rol met betrekking tot het in stand houden van cultuurhistorische waarden.

5.3.2 Onderzoek

Het rivierenland is in het provinciaal beleid aangewezen als Belvoirgebied. In de kadernota 'Provinciaal Cultuurhistorisch beleid 2009-2012'. Het doel van het provinciale beleid is en blijft de versterking van de identiteiten van de Belvoirgebieden. Per gebied worden programma's en projecten gerealiseerd die de identiteiten van een gebied verstrekken. In de gebiedsbeschrijving van het rivierengebied wordt onder andere gesteld dat de verschillende landschapstypen duidelijk herkenbaar zijn: in de directe omgeving van de grote rivieren ziet het er heel anders uit dan op de oeverwallen en weer heel anders dan in de komgronden: dijkzones met vrijwel onbebouwde uiterwaarden, putten en gaten van de klei- en zandwinning en ruige nieuwe natuur, oeverwallen met dichte bebouwing en boomgaarden, en kommen met uitgestrekt grasland en boerderijlinten.

Het plangebied maakt landschappelijk gezien onderdeel uit van het cultuurhistorisch waardevol rivierenland. De aanleg van dijken, sluizen, molens, maar ook het ontginnen van de natte komgronden is bepalend geweest voor het rivierenland zoals het nu is. Het plangebied ligt binnen het rivierenland in het oeverwallenlandschap. Karakteristiek voor de oeverwallen is de kleinschalige structuur met onregelmatige blokverkavelingen, verspreid liggende wegen en een verspreid patroon van bebouwingselementen.

In het plangebied is geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig. Ook vindt er geen sloop van bebouwing plaats. Verder wordt de bestaande beplanting gehandhaafd.

5.3.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.4 Watertoets

5.4.1 Rijksbeleid

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het plangebied ligt in het gebied 'Rivieren'. Het gebied bestaat uit het Nederlandse deel van de Rijn inclusief de aftakkingen en de Maas en wordt onderscheiden in bovenrivieren, benedenrivieren en de Maas. De belangrijkste wateropgaven voor dit gebied zijn: huidige afvoerverdeling handhaven; bestaande ruimte buitendijks behouden, beschermen en beheren; ruimte voor de rivier om het riviersysteem op orde te brengen; anticiperen op hogere rivierafvoeren en een hogere zeespiegel op de lange termijn; en voor de scheepvaart een duurzaam behoud van de bevaarbaarheid van de rivieren.

Volgens de nota Waterbeheer 21^e eeuw moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "vasthouden-bergen-afvoeren" staat hierbij centraal. Ook in stedelijke uitbreidingen dient daarom het overtollige hemelwater beter vastgehouden te worden.

5.4.2 Provinciaal beleid

Het Waterplan Gelderland 2010-2015 heeft op basis van de nieuwe Waterwet de status van structuurvisie. In het plan is beschreven welke instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening de provincie wil inzetten voor de realisatie van specifieke waterdoelen.

Het beleid uit Waterhuishoudingsplan 3 wordt grotendeels voortgezet. Het plan is tegelijk opgesteld met de ontwerp water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In het Waterplan staan de doelen voor waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor enkele functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd. Het plangebied heeft op grond van het Waterplan de basisfunctie 'landbouw'. Binnen de functie landbouw komt natte natuur verspreid in kleine elementen voor. In de gebieden met de functie landbouw is de inrichting en het beheer van het watersysteem allereerst gericht op:

- een ontwateringsdiepte met aanvaardbare risico's voor wateroverlast en vervolgens minimale vochttekorten;
- oppervlaktewaterpeilen die het meest voorkomende landbouwkundige grondgebruik accommoderen;
- beschikbaarheid van oppervlaktewater voor het op peil houden van de grondwaterstand en voor beregening;
- (zeer) lokale afstemming op verspreid liggende natuurelementen en waardevolle ecologie (vissen, waterplanten);
- een grondwaterpeil in de veenweidegebieden dat niet verlaagd wordt ten opzichte van het maaiveld (wel het volgen van maaiveld daling). De maximale drooglegging in veenweidegebieden is 60 cm onder maaiveld.

5.4.3 Regionaal beleid

Het (ruimtelijk) beleid van het Waterschap Rivierenland is vastgelegd in het Waterbeheerplan 2010-2015. Het waterschap houdt in het Waterbeheerplan vast aan de afspraken die gemaakt zijn in de gebiedsprocessen rondom het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Kaderrichtlijn Water. De punten uit het plan die voor gemeenten het belangrijkst zijn:

- vasthouden aan ambities op het gebied van het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Kaderrichtlijn Water;
- actualisatie stedelijke waterplannen, met nieuwe thema's rond onkruidbestrijding en beperking effecten van overstorten;
- voortzetting samenwerking in de afvalwaterketen;
- proactiviteit bij beoordeling plannen Ruimtelijke Ordening.

Op hoofdlijnen is het in het kader van duurzaam waterbeheer gewenst om bij nieuwbouw maximale afkoppeling van het hemelwater toe te passen. Hierbij hanteert het waterschap de drietrapsstrategie vasthouden, bergen en afvoeren. Het schone hemelwater dient geïnfiltreerd te worden in de bodem of anders via een bodempassage afgevoerd te worden naar het oppervlaktewater.

5.4.4 Gemeentelijk beleid

De gemeente West Maas en Waal en Waterschap Rivierenland streven gezamenlijk naar een gezond en veerkrachtig watersysteem en een duurzame waterketen. Het Waterplan dient als input voor nieuw op te stellen bestemmingsplannen en de waterparagraaf.

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

- 1 Drietrapsstrategie WB21 (niet afwentelen van waterproblemen)
 - vasthouden, bergen, afvoeren (waterkwantiteit);
 - schoonhouden, scheiden, schoonmaken (waterkwaliteit).
- 2 Uitgaan van stroomgebiedbenadering en waterketenbenadering; onderling in balans;
- 3 Gezonde en veerkrachtige watersystemen:
 - juiste hoeveelheid water, van de juiste kwaliteit, op het juiste moment en op de juiste plek voor mens, dier en plant;
 - watersysteem moet op orde zijn (voldoen aan Normering regionale wateroverlast);
 - ecologisch gezond water en (natte) landnatuur, ook in stedelijk gebied.
- 4 Ruimte voor water:
 - in het kader van veiligheid;
 - water als medeordenend, dan wel sturend principe bij ruimtelijke plannen;
 - met water de identiteit van de plek zichtbaar maken.
- 5 Uitvoeren tegen laagst mogelijke maatschappelijke kosten;
- 6 Goede interne en externe communicatie;
- 7 Samenwerking en afstemming (planvorming en uitvoering).

5.4.5 Situatie plangebied

In het voorliggende plan is er alleen sprake van een functiewijziging. Onderhavig plan voorziet niet in nieuwbouw van gebouwen of toename van het verhard oppervlak. De verwachting is dat de functiewijziging geen negatieve gevolgen zal hebben voor de waterhuishouding binnen en rondom het plangebied.

5.4.6 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

5.5 Flora en fauna

5.5.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied in het kader van bijvoorbeeld de Vogel- of Habitatrichtlijn. Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de be-

scherming van dier- en plantensoorten geregeld. Als bij ruimtelijke ontwikkelingen sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

5.5.2 *Situatie plangebied*

In het voorliggende plan is er alleen sprake van een functiewijziging naar woonbebouwing. Onderhavig plan voorziet niet in nieuwbouw van gebouwen of fysieke ingrepen in de in het plangebied aanwezige bebouwing. De verwachting is dat de functiewijziging geen negatieve gevolgen zal hebben voor de flora en fauna in en rondom het plangebied.

5.5.3 *Conclusie*

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.6 Verkeer en parkeren

5.6.1 *Verkeer*

Het plangebied wordt via de bestaande inrit ontsloten op de Wolderweg. Deze ontsluiting hoeft niet te worden aangepast. De beëindiging van de agrarische activiteiten op het perceel zorgt voor een afname van het aantal verkeersbewegingen. Er is dus sprake van een licht positieve invloed op het heersende verkeersbeeld.

5.6.2 *Parkeren*

Het plan voorziet in een functiewijziging ten behoeve van één woning. Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruik gemaakt van de Nota Parkeren en de parkeerbeleidsregels 2012 van de gemeente West Maas en Waal. Op basis hiervan geldt een parkeernorm van 1,9 parkeerplaats per woning. In het plangebied is op het erf voldoende ruimte aanwezig om de parkeerbehoefte van twee parkeerplaatsen op eigen terrein op te lossen.

5.6.3 *Conclusie*

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de geplande functiewijziging.

5.7 Economische haalbaarheid

De ontwikkeling van voorliggend plan betreft een particulier initiatief dat op particulier grondeigendom plaatsvindt. De gemeente neemt niet deel aan de ontwikkeling van het initiatief. De gemeente verzorgt de planologische kaders na toetsing van de planontwikkeling. Er bestaan geen redenen om te twijfelen aan de economische uitvoerbaarheid van het particuliere initiatief.

6 Wijze van bestemmen

6.1 Algemeen

Wat is een wijzigingsplan?

Een wijzigingsplan is een plan dat wordt opgesteld naar aanleiding van een in een bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Na de inwerkingtreding van dit plan vormt het plan een onderdeel van het bestemmingsplan.

6.2 Dit wijzigingsplan

Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

Dit wijzigingsplan bestaat uit regels en een verbeelding. De regels bestaan uit drie artikelen. Artikelen 1 en 3 betreffen begrippen en een slotregel. De materiële bepalingen van dit plan zijn opgenomen in artikel 2 Wijziging bestemming.

Artikel 2 Wijziging bestemming

Artikel 2.1. Dit artikel bevat de reikwijdte van het wijzigingsplan. Het wijzigingsplan heeft betrekking op de gronden, zoals opgenomen op de wijzigingsverbeelding. De oorspronkelijke bestemming van deze gronden, 'Agrarisch - Komgebied' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen'.

Artikel 2.2. In dit artikel wordt aangegeven dat de regels van het moederplan van toepassing zijn op de bestemmingen, zoals opgenomen in het wijzigingsplan. Om deze reden is het niet nodig om afzonderlijke regels voor de bestemming op te nemen in het wijzigingsplan.

7 Overleg en inspraak

7.1 Voorbereiding

Op grond van artikel 1.3.1, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in het huis-aan-huisblad kennis gegeven van de voorbereiding van het bestemmingsplan.

7.2 Inspraak

In deze paragraaf of in een separate bijlage worden te zijner tijd de resultaten van de inspraak opgenomen. Deze stelt de gemeente op.

7.3 Overleg

In deze paragraaf of in een separate bijlage worden te zijner tijd de resultaten van het overleg opgenomen.

7.4 Zienswijzen

Het ontwerpbesluit met het daarbij behorende ontwerpbestemmingsplan wordt na publicatie in onder andere het huis-aan-huisblad gedurende zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze termijn kunnen door een ieder zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend. In de publicatie wordt aangegeven op welke wijze dat kan worden gedaan. In deze paragraaf of in een separate bijlage wordt een verslag van de ontvangen zienswijzen en de reactie daarop opgenomen. Deze stelt de gemeente op.