

Wijzigingsplan

Buitengebied, Hogeweg ong. (tussen 4 en 6) Wamel

gemeente West Maas en Waal (Gld)

Ontwerp-wijzigingsplan



In opdracht van:

Dhr. G. Croonen

Door:

HSRO Stedenbouw en Ruimtelijke ontwikkeling

November 2014

www.hsro.nl

Procedure

Wijzigingsplan gemeente West Maas en Waal (Gld)
'Buitengebied, Hogeweg ong. (tussen 4 en 6) Wamel'
NL.IMRO.0668.WIJWMLHogewegong-WIO1

Principemedewerking gemeente:
Goedkeuring Welstand:

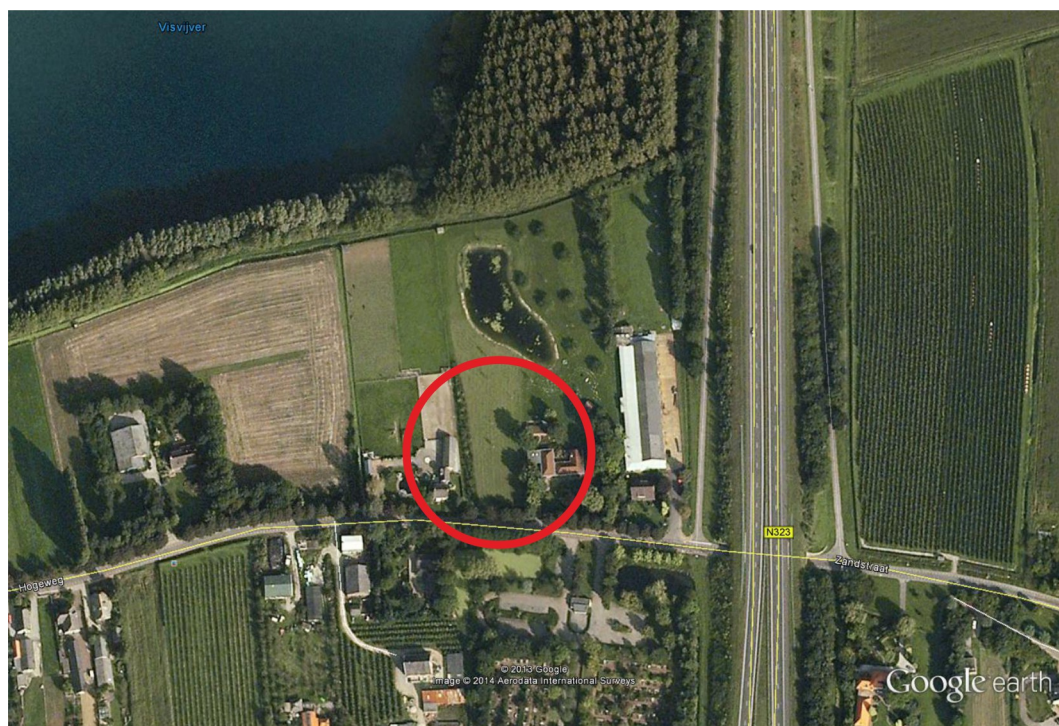
9 januari 2014
xx xxxx 2013

Ontwerp-wijzigingsplan

Publicatie voornemen:
Terinzage legging (volgens gemeentelijke inspraak):

INHOUDSOPGAVE

1 1. Inleiding.....	8
1.1 Aanleiding.....	8
1.2 Ligging en begrenzing plandelen.....	8
1.3 (Vigerende) Bestemmingsplan	9
1.4 Opzet van het wijzigingsplan.....	10
1.5 Leeswijzer.....	10
2. Planbeschrijving.....	11
2.1 Het voornemen.....	11
2.2 Verkeer en parkeren.....	13
3. Beleidskader.....	14
3.1 Europees en Rijksbeleid.....	14
3.2 Provinciaal beleid	17
3.3 Regionaal beleidskader.....	21
3.4 Gemeentelijk beleid.....	23
4. Milieuhygiënische aspecten.....	26
4.1 Water	26
4.2 Geluid.....	32
4.3 Bodem.....	33
4.4 Lucht.....	34
4.5 Zonering omliggende bedrijven.....	35
4.6 Externe veiligheid.....	38
4.7 Ecologie.....	40
4.8 Cultuur en Archeologie.....	43
5. Juridische planopzet.....	50
5.1 Algemeen.....	50
5.2 Dit wijzigingsplan.....	50
6. Motivatie.....	51
7. Economische uitvoerbaarheid.....	53
8. Inspraak en (voor)overleg.....	54
8.1 Inspraak.....	54
8.2 Overleg.....	54
8.3 Zienswijzen.....	54
Bijlagen.....	55
Bijlage 1: Onderbouwing verplaatsing Ruimte voor Ruimtekaavel (september 2013).....	55
Bijlage 2: Akoestisch onderzoek ABOVO Acoustics (13 mei 2014).....	55
Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek NIPA Milieutechniek (2 april 2014).....	55
Bijlage 4: Quickscan natuurwaarden HSRO (8 april 2014).....	55
Bijlage 5: Archeologisch onderzoek Archeodienst (21 mei 2014).....	55
Bijlage 6: Wateradvies www.dewatertoets.nl (23 september 2014).....	55
Bijlage 7: Te slopen bebouwing Wolderweg (25 september 2014).....	55
Bijlage 8: Selectieadvies (15 oktober 2014).....	55
Regels.....	56
Hoofdstuk 1 Inleidende regels.....	57
Artikel 1 Begrippen.....	57
Artikel 2 Wijziging bestemming.....	57
Artikel 3 Slotregel.....	57



Figuur 2 Luchtfoto's plangebied (Bron: Google-earth)



Locatie nieuwe woning



Locatie nieuwe woning



Huidige toegang plangebied



Huidige plangebied



Huidige plangebied



Huidige plangebied



Hogeweg, zicht zuid-west



Hogeweg, zicht noord-oost

Figuur 3 Foto's plangebied en aanliggende straten



Hogeweg, zicht zuid-west



Hogeweg, zicht zuid-oost



Hogeweg 4



Hogeweg 6



Uitvaartcentrum Hogeweg



Hogeweg 1a



Hogeweg 1a



Hogeweg 1

Figuur 4 Foto's aanliggende straten en bebouwing

1 1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In dit ontwerp-wijzigingsplan wordt de ontwikkeling mogelijk gemaakt voor de bouw van een nieuwe woning aan de Hogeweg ong (tussen 4+6) te Wamel (zie figuur 1 en 2). Het plangebied maakt momenteel deel uit van de tuin van Hogeweg nr. 4 en is onbebouwd. De locatie maakt onderdeel uit van het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied West Maas en Waal. Het plangebied heeft deels de bestemming 'Wonen' en deels de bestemming 'Agrarisch – Oeverwal' (zie figuur 6).

Voor de realisatie van het voornemen wordt gebruik gemaakt van artikel 21.6.1 Bouw extra woning van het bestemmingsplan 'Buitengebied West Maas en Waal'. Dit artikel maakt gebruik van het 'Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied' van de regio Rivierenland', afgekort VAB-beleid. De voormalige agrarische bebouwing van de boerderij aan de Wolderweg 2 te Maasbommel, zal hiervoor worden gesloopt.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied West Maas en Waal'. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid (artikel 21.6.1) kan planologisch medewerking worden verleend aan het initiatief. In dit kader is voorliggend wijzigingsplan opgesteld.

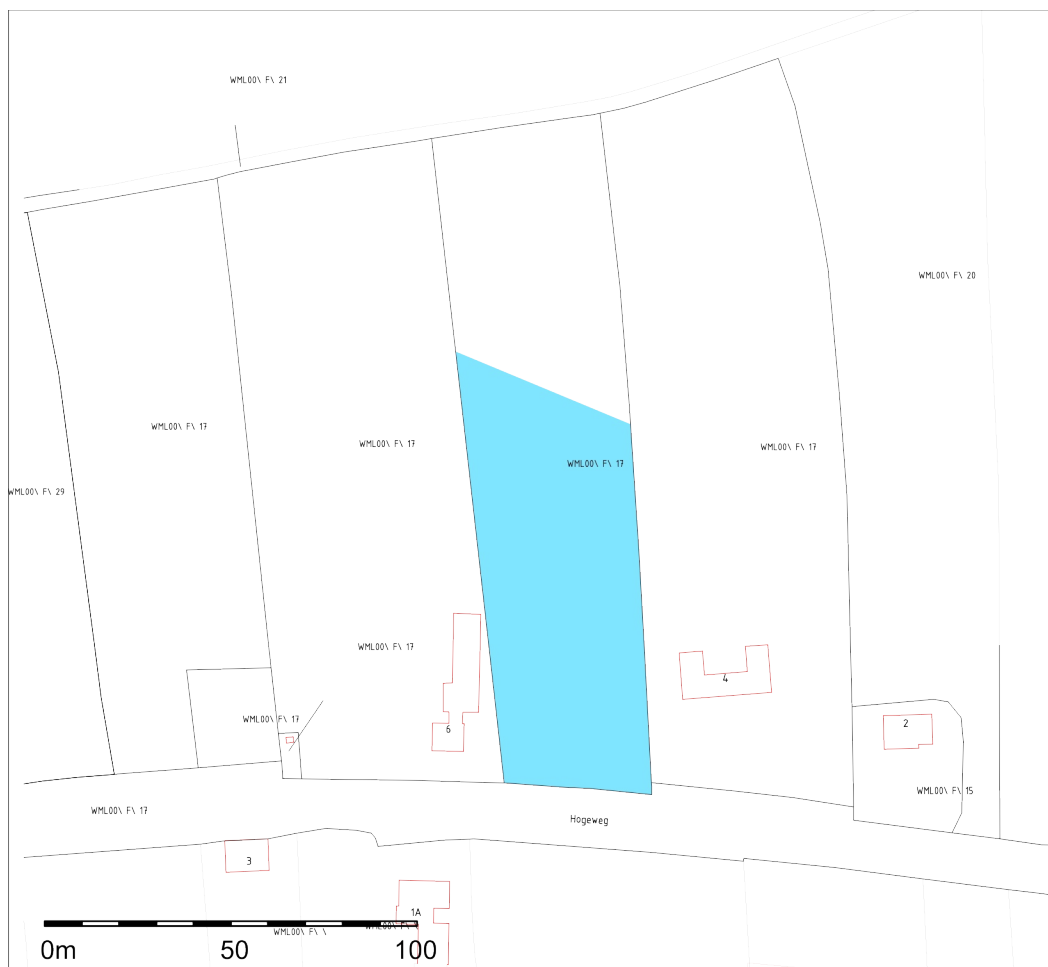
- De gemeente west Maas en Waal heeft d.d. 9 januari 2014 aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het voornemen.

1.2 Ligging en begrenzing plandelen

Algemeen

Het plangebied is gelegen aan de Hogeweg, de historische verbindingsweg tussen Wamel en Beneden Leeuwen, tussen de woningen Hogeweg nummer 4 en 6. Het perceel maakt onderdeel uit van de tuin van Hogeweg nummer 4 en is geheel onbebouwd (zie figuur 3+4). Momenteel zijn de randen ingeplant met bosplantsoen. Het plangebied hoort bij Wamel, maar is gelegen tussen de kernen Wamel en Beneden Leeuwen, in het buitengebied van de gemeente West Maas en Waal. De gemeente bestaat verder uit de kernen Alphen, Altforst, Appeltern, Boven-Leeuwen, Dreumel en Maasbommel. De rivieren Maas en Waal vormen zowel in zuidelijke als noordelijke richting de natuurlijke grens van de gemeente. Wamel heeft circa 2.431 inwoners (per 1 januari 2013, bron gemeentelijke website).

De initiatiefnemer en huidig eigenaar van Hogeweg 4, heeft hier kadastrale 2 percelen in eigendom. Het planvoornemen zal in zijn geheel gerealiseerd worden op een deel van het westelijke perceel. Het kadastrale perceel betreft kadastrale gemeente Wamel, sectie F, 1705 (zie figuur 5). Initiatiefnemer heeft het voornemen vooralsnog circa 3.200m² van het perceel te gebruiken voor de nieuwe woning. Mogelijk wordt dit meer in de loop van het totale proces.



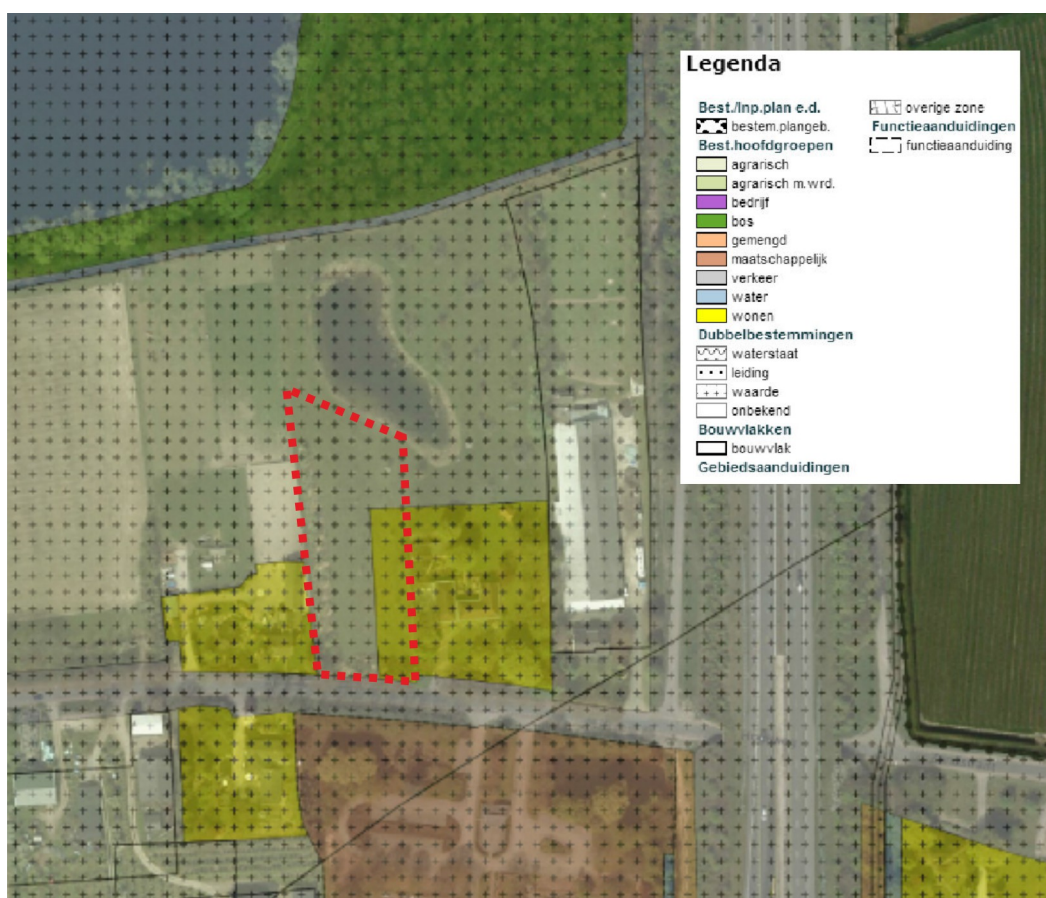
Figuur 5 Uitsnede kadastrale kaart met ingekleurd plangebied.

1.3 (Vigerende) Bestemmingsplan

Het plangebied valt onder het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied West Maas en Waal.' van de gemeente West Maas en Waal zoals vastgesteld is door de gemeenteraad van West Maas en Waal op 27 juni 2013. In het bestemmingsplan heeft een deel van het perceel reeds de bestemming 'Wonen' behorende bij de woning Hogeweg 4. Op dit bestemmingsvlak mag maximaal 1 woning worden gebouwd. Deze is reeds aanwezig en zal niet worden gesloopt. De westzijde van het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch – Oeverwal' (zie figuur 6).

Het wijzigingsplan kan worden opgesteld op basis van het VAB-beleid wat is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied West Maas en Waal'.

Op basis van de regels van het vigerend bestemmingsplan mag er dan op deze locatie een woning worden gebouwd met een goothoogte van 5 meter, een nokhoogte van 10 meter en een minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 3 meter. Op basis van het VAB-beleid mag de nieuwe woning een inhoud hebben van maximaal 800 kubieke meter.



Figuur 6 Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied West Maas en Waal

1.4 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 wijzigings-plan.

1.5 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit 8 hoofdstukken. Het inleidende hoofdstuk 1 beschrijft de aanleiding en de bestaande situatie. Hoofdstuk 2 geeft de planbeschrijving weer, waarna in hoofdstuk 3 het beleidskader aan de orde komt. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het plan aangetoond voor wat betreft diverse (milieu-)aspecten, waaronder water, archeologie, flora en fauna. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische aspecten en de plansystematiek. Hoofdstuk 6 geeft een uitgebreide motivatie van het voornemen. De hoofdstukken 7 en 8 gaan in op de economische uitvoerbaarheid en de regels omtrent overleg en inspraak.

- In deze toelichting wordt in de diverse hoofdstukken en paragrafen het planvoornemen getoetst aan het relevante beleid en de milieuhygiënische aspecten. Deze 'toetsstukjes' beginnen steeds met een ●.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Het voornemen

2.1.1 Algemeen

De familie Croonen wil graag naast het bestaande woning en kantoor een beter passende nieuwe woning te bouwen. Het huidige perceel van de familie Croonen is bijna 2 hectare groot en heeft een parkachtige allure. Hoewel het vigerende bouwblok ruim is, is het binnen het vigerende bestemmingsplan toegestane aantal woningen beperkt tot één. Extra bebouwing lijkt planologisch alleen mogelijk in het kader van het Ruimte voor Ruimte Beleid. De families Croonen en Borneman zijn, naar aanleiding van beider wensen, met elkaar in contact gekomen. Vervolgens hebben zij in overleg met de gemeente besloten om één en ander te combineren. Het voorliggend plan is de uitkomst van het overleg tussen de verschillende partijen.

2.1.2 Locatie Wolderweg

In het recente verleden zijn door de familie Borneman plannen gemaakt voor vervangende nieuwbouw aan de Wolderweg. Deze locatie was tot ongeveer vijftien jaar geleden in gebruik als gemengd bedrijf. De percelen van dit bedrijf lagen in een beoogde zandwinlocatie, zijn aangekocht door, en in lang bezit geweest van Nederzand BV. In de afgelopen periode is niet geïnvesteerd in vernieuwing van het bedrijf en verbetering van de uitstraling van de opstallen. Het perceel zou immers deels in de zandwinplas verdwijnen. Ook zou er in dat geval geen benutting meer zijn voor de grote hoeveelheid stallen, omdat het voorheen ter plaatse gevestigde bedrijf inmiddels verplaatst was. Het gevolg was wel dat ter plaatse een vervallen en slecht onderhouden situatie is ontstaan.

Toen de zandwinning onverhoopt definitief niet doorging kon de familie Borneman enkele jaren geleden het huisperceel kopen. Het idee was om een deel van de vrij lage stallen van het voormalige agrarische bedrijf te slopen, zodat één van de kinderen een extra woning kon bouwen. Ter plaatse is momenteel meer als 2500 m² aan bebouwing aanwezig. Vervolgens zou deze samen met de ouders ter plaatse een handel- en opslagbedrijf kunnen runnen. De stallen die hiervoor gesloopt zouden worden waren minder geschikt voor dit doel en/of bouwkundig in slechte staat. Tegelijkertijd is het economisch wel noodzakelijk om ter plaatse opstallen te slopen en hierdoor een woonrecht te creëren in het kader van het VAB beleid.

In het document "Onderbouwing verplaatsing Ruimte voor Ruimte kavel, Kom Wamel, Hogeweg ong (tussen 4 en 6), Wamel" is beschreven waarom moet worden afgeweken van regionale VAB-beleid en de nieuwe woning aan de Hogeweg ong (tussen 4 en 6) moet worden gebouwd.

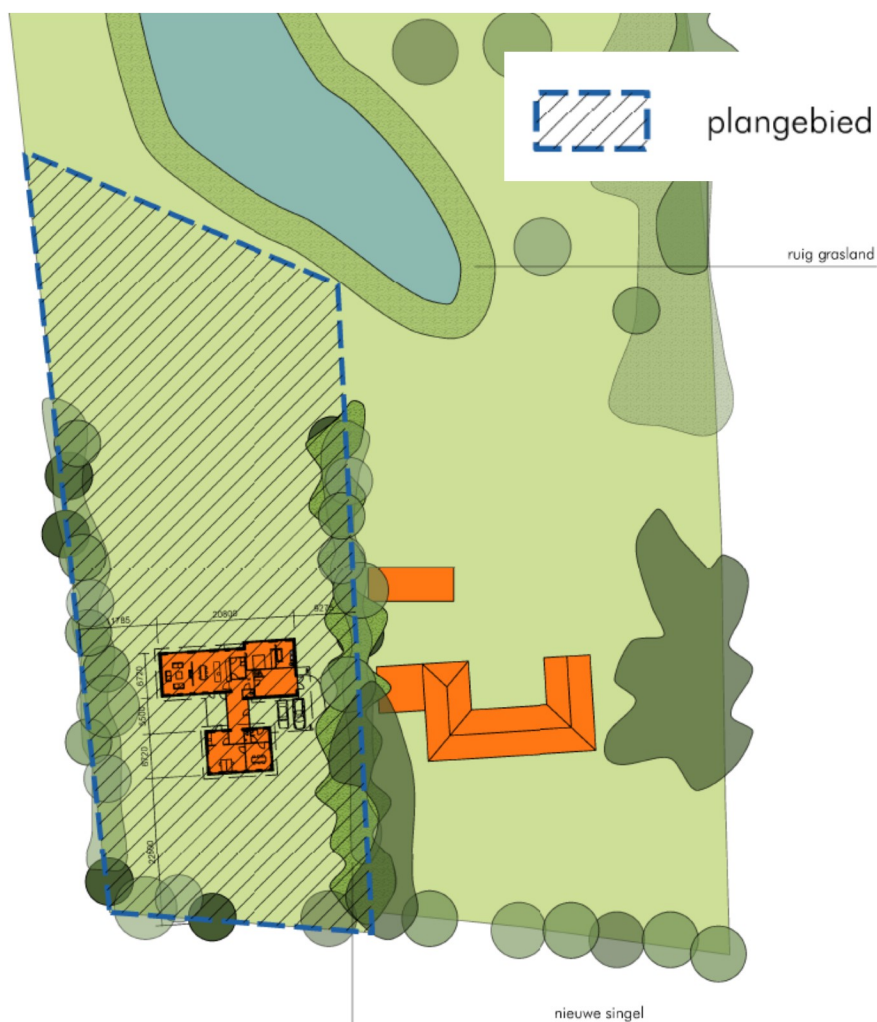
In overleg is besloten om niet aan de Wolderweg een nieuwe woning te bouwen, maar te kiezen voor de Hogeweg als nieuwbouwlocatie. De Wolderweg ligt over het algemeen ver weg ten opzichte van voorzieningen in het buitengebied van de gemeente. Er liggen geen sociaal culturele voorzieningen, openbaar vervoer en winkels op loop- en fietsafstand. Het toevoegen van burgerwoningen is niet passend binnen de gebiedskenmerken van het Kommeng gebied. Agrarische bebouwing geniet hier de voorkeur. Daarbij kunnen de burgerwoningen beperkend werken ten aanzien van de omliggende agrarische bedrijven. Cultuurhistorisch passen burgerwoningen niet binnen de nog vrij zuivere 'ruilverkavelingsnederzettingstructuur' van de Wolderweg. Hiervoor zouden deze burgerwoningen vergezeld moeten worden door extra schuren en opstallen, hetgeen niet wenselijk is in het kader van het VAB-beleid. Om het open komgebied te beschermen is gekozen om de nieuwbouw te laten plaatsvinden aan de Hogeweg, in het oeverwalgebied.

Binnen dit gebied is het toevoegen van een burgerwoning passend, sluit het aan bij de plaatselijke lintbebouwing en zorgt het voor een versterking van het karakter van de oeverwal.

2.1.3 Locatie Hogeweg

Op basis van het VAB-beleid zal aan de Hogeweg een nieuwe woning worden gebouwd. Het ontwerp van de woning verkeert nog in de schetsfase. Het voornemen is om een moderne woning te realiseren. De woning zal op gelijke afstand van de Hogeweg wordt geplaatst aan Hogeweg 4. Dit betekent een afstand tot de weg van circa 30 meter. De woning zal tot beide perceelsgrenzen op gelijke afstand worden gesitueerd.

Een inrichtingsplan van de tuin moet nog worden gerealiseerd. Waar mogelijk zullen de bestaande groenelementen aan de randen van het perceel behouden blijven. Wel zal aan de straatzijde het hoge groen plaats maken voor laag groen, waardoor vanaf de straat zicht op de woning zal ontstaan. Voor het inrichtingsplan zie figuur 7.



Figuur 7 Voorlopig inrichtingsplan

2.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied ligt aan de Hogeweg, de historische verbindingsweg tussen Wamel en Beneden-Leeuwen. Dit deel van de weg behoort tot het buitengebied van West Maas en Waal. Hier geldt een maximum snelheid van 60 km/uur. De nieuwe woning zal direct aan de Hogeweg worden ontsloten. Hier is reeds een wegaansluiting aanwezig. In eerste instantie zal deze bestaande aansluiting worden gebruikt. Mogelijk wijzigt dit na aanleiding van het definitieve inrichtingsplan.

- De extra verkeersbewegingen als gevolg van de extra woning is te verwaarlozen en zal geen problemen geven in het gebied.

Parkeren

Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost. Het voornemen betreft de realisatie van een carport voor de stalling van twee auto's. Tevens kunnen op de lange oprit auto's worden geplaatst. Zie inrichtingsplan (figuur 7).

Het plan voorziet in de aanleg van 2 parkeer-/opstelplaatsen. Volgens de Nota Parkeren 2013 (gemeente West Maas en Waal) dient voor elke woning 1,9 parkeerplaats (pp) aangelegd te worden. Het plan voorziet in de gestelde norm volgens de parkeerbeleidsregels.

- Het planvoornemen omvat de bouw van 1 nieuwe woning. De aanleg van de hierboven omschreven 2 parkeer-/opstelplaatsen voldoet aan de norm volgens de Nota Parkeren 2013 van de gemeente West Maas en Waal.

3. BELEIDSKADER

In voorliggend plan wordt gebruik gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 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 Europees en Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's zoals: de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

In de SVIR geeft het kabinet aan hoe het de bereikbaarheid in Nederland de komende jaren wil verbeteren. Bijvoorbeeld door in de Randstad standaard snelwegen van 2x4 rijstroken aan te leggen. Uiterlijk in 2020 moeten op de drukste trajecten 6 intercity's en 6 sprinters per uur rijden. Reizigers kunnen zo de trein nemen zonder hun reis vooraf te plannen. Dit heet spoorboekloos reizen. Verder wordt veel geld uitgetrokken voor het verbeteren van het wegenonderhoud.

Verder worden bestaande wegen beter benut. Bijvoorbeeld door spitsstroken ruimer open te stellen en reizen buiten de spits te stimuleren.

- De SVIR is geen direct relevant beoordelingskader. Wél zijn in de SVIR regels opgenomen om te zorgen voor een generieke basiskwaliteit (o.a. luchtkwaliteit, externe veiligheid). Het planvoornemen betreft slechts een kleine aanpassing van de bestaande planologische situatie. Het toevoegen van een woonbestemming op deze locatie heeft geen invloed op de doelstellingen en hoofddoelen van de SVIR.

3.1.2 *Besluit (algemene regels) ruimtelijke ordening*

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (B(ar)ro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Dit kabinet kiest ervoor de normering uit het B(ar)ro zoveel mogelijk direct te laten doorwerken op het niveau van de lokale besluitvorming

- Het B(ar)ro geeft kaders voor toetsing van de inhoud en opbouw van bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen. In al deze stukken wordt extra aandacht gevraagd voor de cultuurhistorische waarden, zowel onder als boven de grond. Onderstaand volgt hiervan de (juridische) achtergrond uit het Bro.

Wijziging Bro ten aanzien van borging erfgoedwaarden

Per 1 januari 2012 treedt wijziging in Besluit ruimtelijke ordening in werking ten aanzien van de borging van erfgoedwaarden in het bestemmingsplan. Door wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Bro dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied en moeten aangeven welke conclusies ze daar aan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen in het bestemmingsplan.

- Het planvoornemen (locatie Hogeweg) is gelegen aan een historische verbindingsweg tussen Wamel en Beneden-Leeuwen. In het archeologisch onderzoek is dit aspect meegenomen. Cultuurhistorische aspecten zullen worden meegenomen en geborgd in onderliggend wijzigingsplan. Dit punt zal nader worden toegelicht in paragraaf 4.8. Het voornemen heeft geen invloed op de doelstellingen en hoofddoelen van het B(ar)ro. Ten aanzien van erfgoedwaarden geniet de locatie aan de Hogeweg de voorkeur ten opzichte van de Wolderweg. De nieuwbouw van een burgerwoning binnen dit wederopbouwgebied (locatie Wolderweg) en in het open komgebied is niet passend. Agrarische bebouwing geniet hier de voorkeur. Het toevoegen van een burgerwoning aan de Hogeweg past dan ook beter binnen de historische structuur en groei van de Hogeweg en het Rivierengebied.

3.1.3 *Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking*

De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Overheden dienen op grond van het Bro nieuwe stedelijke ontwikkeling standaard te motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen. Deze stappen borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen wordt gekomen. De stappen schrijven geen

vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

In trede 1 wordt bepaald of de ontwikkeling past in de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor wonen, werken, detailhandel en overige voorzieningen. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien: eventuele andere initiatieven in de regio, zoals geplande woningbouwlocaties of een binnen stedelijke herstructurering, dekken immers al (deels) de regionale ruimtevraag. Ook leegstand speelt een rol in de bepaling van de vraag. De vraag is gelijk aan de behoefte minus het aanbod (in plannen én in de bestaande voorraad met eenzelfde kwaliteit als de gevraagde kwaliteit). Wanneer de regionale ruimtevraag in beeld is, kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

- Binnen de regio en de gemeente is geen behoefte aan nieuwe woningbouwlocatie. Echter voor dit project wordt gebruik gemaakt van het VAB-beleid. Hierdoor wordt voormalige agrarische bebouwing gesloopt ten einde een nieuwe woning te bouwen. De basis van dit beleid zorgt ervoor dat er ten allen tijde de mogelijkheid bestaat om door gebruikmaking van het VAB-beleid een nieuwe woning te bouwen. Het gaat hierbij om een klein initiatief bestaande uit 1 woning. Deze extra woning past binnen de behoefte van de regio en gemeente.

Trede 2 betreft de locatie van het voornemen. Kan de beoogde ontwikkeling plaatsvinden binnen het stedelijk gebied door een andere bestemming van een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden? De ladder spitst zich hier toe op twee aspecten:

- De beschikbare ruimte (kwantiteit);
- De (financiële) haalbaarheid van de intensivering (kwalitatief).

Vervolgens moet de ruimte vraag aansluiten bij het ruimteaanbod. Is er ruimte in bestaand stedelijk gebied en sluit dit aan bij de regionale vraag. Daarna moet de resterende regionale vraag worden bepaald.

- Het voornemen maakt gebruik van het VAB-beleid. Hiervoor zal voormalige agrarische bebouwing worden gesloopt. Dit terrein zal worden geherstructureerd. De beoogde nieuwbouw locatie aan de Hogeweg is niet strikt gelegen binnen stedelijk gebied. Het betreft het buitengebied van de gemeente West Maas en Waal. Echter de nieuwe woning zal worden geplaatst in het bestaande bebouwingslint aan de Hogeweg. De woning doet door zijn plaatsing en oriëntatie geen afbreuk aan het bestaande lint, maar zorgt voor een versterking van het lint. Met de initiatiefnemer zal een exploitatieovereenkomst worden afgesloten. Het plan is financieel haalbaar.

Trede 3 betreft bouwen buiten bestaand stedelijk gebied. Indien bij trede 2 ontkennend beantwoord wordt betreffende een mogelijke locatie binnen bestaand stedelijk gebied, moet worden bepaald of een nieuwe locatie kan worden gevonden buiten bestaand stedelijk gebied. Belangrijkste aandachtspunt betreft de ontsluiting van het plangebied. Is de locatie multimodaal ontsloten of kan de ontsluiting worden aangepast om te voldoen aan de regionale behoefte. Hierbij staan twee vragen centraal:

- Welke plekken zijn of worden op korte termijn multimodaal ontsloten op een wijze die past bij de schaal van de ontwikkeling?
- Wat is een optimale afstemming tussen de resterende regionale vraag en het

aanbod aan passende (in potentie) multimodaal ontsloten of op korte termijn te ontsluiten locaties?

Het antwoord op deze vragen is het eindresultaat van de toepassing van de ladder: zicht op (in potentie) multimodale locaties die passen bij de schaal en de omvang van de ontwikkeling.

- Bij trede 2 is ontkennend geantwoord. De beoogde nieuwbouw locatie aan de Hogeweg is niet strikt gelegen binnen stedelijk gebied. Het betreft het buitengebied van de gemeente West Maas en Waal. Echter de nieuwe woning zal worden geplaatst in het bestaande bebouwingslint aan de Hogeweg. De woning doet door zijn plaatsing en oriëntatie geen afbreuk aan het bestaande lint, maar zorgt voor een versterking van het lint. De nieuwe woning wordt direct ontsloten aan de Hogeweg. De gekozen ontsluiting heeft geen gevolgen voor de verkeerssituatie ter plaatse.
Het plan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.4 *Vierde Nota Waterhuishouding*

De 'Vierde Nota Waterhuishouding' (Ministerie V&W, september 1997) beschrijft de hoofdlijnen van het rijksbeleid voor de waterhuishouding. Hoofddoelstelling van het beleid is "het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". Voor de verschillende watersystemen, zoals stedelijk waterbeheer, is specifiek beleid ontwikkeld. Verder wordt nadere aandacht geschonken aan enkele onderwerpen, zogenaamde thema's, waaronder terugdringen van verdroging, reductie van emissies van diffusie bronnen en waterbodemsanering.

- In onderhavig wijzigingsplan is een waterparagraaf opgenomen waarin is aangeven hoe in relatie tot de ontwikkelingen wordt omgegaan met de verschillende wateraspecten (zie paragraaf 4.1.3).

3.2 **Provinciaal beleid**

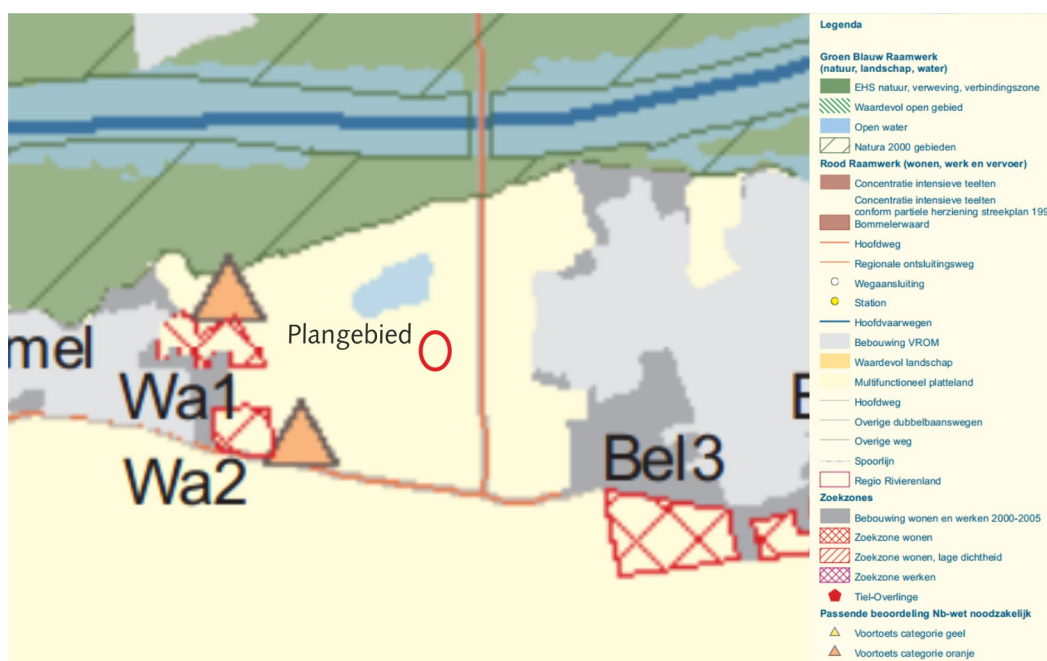
3.2.1 *Structuurvisie Gelderland*

Het Streekplan 'Gelderland 2005' wordt Structuurvisie Gelderland genoemd sinds de invoering van de Wet ruimtelijke ordening in juli 2008. Eind 2010 is de Structuurvisie aangevuld met de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

In de Structuurvisie wordt uitgegaan van de sturingsfilosofie die ook in de Nota Ruimte wordt gehanteerd: 'Decentraal wat kan, centraal wat moet'. Een onderscheid wordt gemaakt tussen het provinciaal belang en het domein van de gemeente. De Provincie is vooral verantwoordelijk voor stedelijke functies en infrastructuur (rood raamwerk), natuur en water (groenblauwe raamwerk). De gemeenten en de regio's richten zich vooral op het multifunctioneel gebied. Daarnaast wordt er een beleidsmatig onderscheid gemaakt voor de gebieden met een bijzondere status; de waardevolle landschappen, de concentratiegebieden voor intensieve teelten, de ganzen- en weidevogelgebieden en groene wiggen. Het multifunctioneel gebied beslaat het grootste deel van de provincie. Dit gebied omvat de steden, dorpen, buurtschappen buiten de provinciaal ruimtelijke hoofdstructuur.

- Op de kaart uitwerking zoekzones verstedelijking (deelkaart Rivierenland) streekplankaart ruimtelijke structuur (figuur 8) is te zien dat het plangebied is gelegen in het gebied 'Multifunctioneel platteland'. Deze aanduiding is echter niet

passend bij de werkelijke situatie. Het betreft hier in werkelijkheid 'bestaand bebouwd gebied'. Voor deze gebieden geldt het deel van het programma van wonen en werken, gericht op intensivering en herstructurering. Het planvoornemen voldoet aan het provinciale programma van wonen en werken.



Figuur 8 Uitsnede kaart uitwerking zoekzones verstedelijking (bron: Ruimtelijke Verordening, prov. Gelderland)

Het Gelders kwalitatief woonbeleid richt zich zowel op bestaand bebouwd gebied (herstructurering, transformatie) als op nieuw stedelijk gebied (uitbreiding). Het aanbod aan woningen en woonmilieus moet beter aansluiten bij de voorkeuren van bewoners. Om deze reden bevordert de provincie vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters en van de woonmilieus centrum-stedelijk en landelijk wonen. Voorts wil de provincie een versnelling bevorderen van herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied, het aanpakken van de stagnerende (nieuwbouw)productie, het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen en wijken en het versterken van verscheidenheid en identiteit.

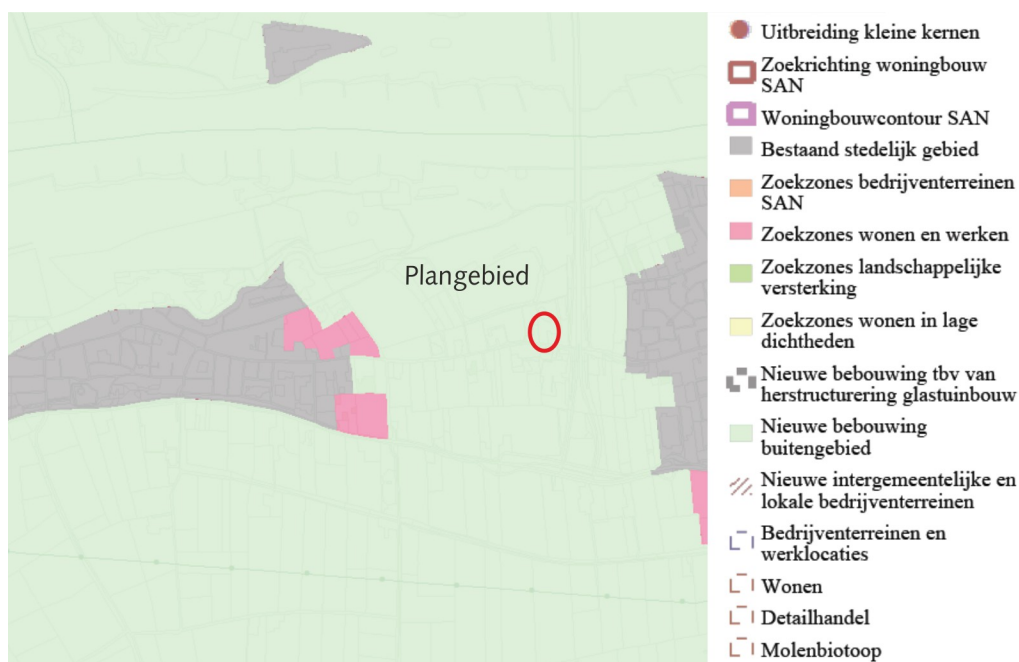
- Het voornemen betreft op basis van het VAB-beleid en de geplande sloop transformatie van bestaand gebouwd gebied. Een ruimtelijke verbetering van zowel de locatie aan de Wolderweg als aan de Hogeweg. De nieuwe woning wordt geschikt gemaakt als levensloopbestendige woning. Het planvoornemen sluit hierdoor aan bij het provinciale beleid.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Gelderland

Een van de nieuwe instrumenten waar de provincie binnen de Wro over kan beschikken is de provinciale ruimtelijke verordening. Met deze verordening kan de provincie gemeenten verplichten hun bestemmingsplannen binnen een bepaalde periode aan te passen. De verordening geeft niet alleen regels over de inhoud van het plan, maar ook over de toelichting of de onderbouwing. 15 december 2010 is de ruimtelijke verordening vastgesteld door Provinciale Staten. Op grond van de verordening is bijstelling van het bestemmingsvlak voor woonbebouwing binnen het bestaande bebouwde gebied mogelijk.

- Het plangebied is in de Provinciale Ruimtelijke Verordening op de kaart Verstedelijking aangewezen als zoekzones landschappelijke versterking (zie figuur 9). De vigerende Gelderse ruimtelijke structuurvisie hanteert als uitgangspunt dat nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen mogelijk is in geval van

functieverandering naar een niet-agrarische functie, mits de functieverandering in overeenstemming is met een door Gedeputeerde Staten geaccordeerd regionaal beleidskader; 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; buiten de concentratiegebieden glastuinbouw en de regionale clusters glastuinbouw gelegen; en in de toelichting bij een bestemmingsplan wordt aangegeven op welke manier nieuwe bebouwing landschappelijk wordt ingepast (art 2.3 van de Ruimtelijke verordening). Het planvoornemen wordt gerealiseerd door middel van gebruikmaking van het VAB-beleid. Het project is daardoor passend binnen de Ruimtelijke verordening.



Figuur 9 Uitsnede detailkaart verstedelijking (bron: Ruimtelijke Verordening, prov. Gelderland)

3.2.3 Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019

Het kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 bevat afspraken met de provincie, de woningcorporaties, de gemeenten en de regio's in Gelderland over de woningvoorraad voor de komende tien jaar. Het KWP3 is op 12 januari 2010 vastgesteld door Gedeputeerde Staten. De partijen willen er voor zorgen dat het woningaanbod in iedere regio van Gelderland ook in de toekomst goed aansluit bij de behoefte van de inwoners.

Om tot afspraken te kunnen komen zijn regionale woonvisies opgesteld. Deze visies gaan in op de kwaliteit, de identiteit en de woonproblematiek per regio. Ze zijn in samenspraak met gemeenten en regio's ontwikkeld en ondertekend. Deze visies vormen de basis voor het opstellen van een kwalitatief woonprogramma per gemeente. Hierin staan afspraken over wat voor soort woningen er gebouwd gaan worden. Algemeen kan gezegd worden dat er met name behoefte is aan goedkopere starterswoningen en aan zorggeschikte (nultreden)woningen. De woningbehoefte in Gelderland blijkt voor de periode 2010 tot en met 2019 lager uit te komen dan in de periode 2005 tot en met 2014. Dit is onder andere gebleken uit recente prognoses van het CBS. Voor de regio Rivierenland is een netto woningbehoefte van 9800 woningen benoemd.

- Het planvoornemen maakt gebruik van het VAB-beleid. Voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt, waardoor bouwcontingent ontstaat voor 1 woning. Het KWP is opgesteld met het VAB-beleid in ogenschouw genomen. Toetsing aan het KWP 2010-2019 is dan ook niet noodzakelijk.

3.3 Regionaal beleidskader

3.3.1 *Structuurvisie Rivierenland 2004-2015*

De Structuurvisie Rivierenland is indertijd opgesteld als bouwsteen in het kader van het Streekplan Gelderland 2005. De Structuurvisie formuleert als hoofdpoging het behouden en versterken van het unieke karakter van de regio rond de ruimtelijke structuurdragers die de eigenheid van dit landschap bepalen. De ruimtelijke structuurdragers zijn de uiterwaarden, dijken, oeverwallen en kommen en het cultuurhistorische landschap.

Voor wonen en werken acht de structuurvisie het Experiment Ruimtelijk Beleid leidend. (Inmiddels vervangen door de uitwerking zoekzones uit 2006). De verhouding tussen te bouwen huur- en koopwoningen moet veranderen. Het doel is om meer huur-, starters- en seniorenwoningen te realiseren. Daarbij moet ook gekeken worden naar de verhouding tussen het aantal eengezinswoningen en meergezinswoningen. Ook moeten de mogelijkheden voor herstructurering van bestaande bouw worden bekeken.

- Het planvoornemen sluit aan bij de wens naar herstructurering van bestaande bouwwerken. Het slopen van de vervallen voormalige agrarische bebouwing maakt het mogelijk aan de Hogeweg een nieuwe woning te bouwen en om de Wolderweg 2 te herstructureren.

3.3.2 *Regionale woonvisie*

Voor het woonbeleid zijn regionale woonvisies opgesteld. Deze visies gaan in op de kwaliteit, de identiteit en de woonproblematiek per regio. Ze zijn in samenspraak met gemeenten en regio's ontwikkeld en ondertekend. Deze visies vormen de basis voor het opstellen van een kwalitatief woonprogramma per gemeente. Hierin staan afspraken over wat voor soort woningen er gebouwd gaan worden.

In de meeste regio's zijn i.s.m. corporaties afspraken gemaakt over de periode tot en met 2019. In deze periode zal extra aandacht gaan naar starters- en seniorenwoningen. In januari 2010 hebben Gedeputeerde Staten het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 goedgekeurd.

- Het voornemen betreft de bouw van 1 nieuwe woning na sloop van voormalige agrarische bebouwing. Hierbij wordt gebruik gemaakt van het VAB-beleid. Toetsing aan de regionale woonvisie is niet aan de orde.

3.3.3 *Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied*

Uitgangspunt van dit 'VAB-beleid' is dat Vrijgekomen Agrarische Bedrijfsbebouwing kan worden hergebruikt voor woondoeleinden of verscheidene bedrijfsmatige doeleinden. Ook zijn er mogelijkheden voor sloop van de vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing en vervangende nieuwbouw. Het VAB-beleid is door de samenwerkende gemeenten in de regio Rivierenland opgesteld en is van kracht in het buitengebied van onder andere de gemeente West Maas en Waal.

Het agrarisch buitengebied van de regio Rivierenland wordt deels gekenmerkt door relatief moderne bedrijfsgebouwen die qua omvang en materiaalgebruik niet in het landschap passen. Middels het VAB-beleid willen de samenwerkende gemeenten streven naar het vergroten van de landschappelijke kwaliteit door te stimuleren dat deze agrarische bebouwing gesloopt wordt wanneer de agrarische functie is verdwenen.

Ter stimulans bestaat binnen dit beleid de mogelijkheid om - in ruil voor de sloop van alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen – een woongebouw en, in sommige gevallen, een woning op te richten.

Door de opbrengsten van de extra bouwrechten te gebruiken voor het dekken van de sloopkosten van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing en de kosten van landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing, denken de samenwerkende gemeenten de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied per saldo te kunnen vergroten.

Alleen in de situatie waarin verbouw van de vrijgekomen agrarische bedrijfsruimte tot woonruimte niet mogelijk of wenselijk is, is sloop en vervangende nieuwbouw toegestaan. Monumentale bebouwing mag niet worden gesloopt, evenals bebouwing die door de gemeente als karakteristiek of beeldbepalend is bestemd.

De samenwerkende gemeenten van de regio Rivierenland leggen in vergelijking met het streekplanbeleid meer nadruk op sloop van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing en vervangende nieuwbouw, met uitzondering van monumentale en karakteristieke/beeldbepalende bebouwing. Aan deze keuze ligt een aantal redenen ten grondslag:

- een aanzienlijk deel van de agrarische bedrijfsgebouwen in de regio Rivierenland (met name in de fruit- en champignonteelt) heeft eerder een industriële dan een traditionele landbouwkundige uitstraling. De ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied zijn dan ook meer gediend met vervangende nieuwbouw onder strikte voorwaarden dan met hergebruik;
- een deel van de agrarische bedrijfsgebouwen in de regio Rivierenland is sterk verpauperd en daardoor ongeschikt voor hergebruik of rendabele verbouw tot woon- of bedrijfsruimte;
- een deel van de agrarische bedrijfsgebouwen in de regio Rivierenland is door hun vormgeving of doordat zij agrarisch in gebruik zijn geweest simpelweg ongeschikt voor andere functies

VAB-regeling woningen

Pas bij sloop van meer dan 1.000 m² aan bedrijfsgebouwen of 800 m² aan kapitaalintensieve bedrijfsgebouwen kan één individuele woning worden gebouwd. Bij herbouw van een vrijstaande woning is het nodig aan te tonen dat de realisatie van een woongebouw in het plangebied niet wenselijk of financieel haalbaar is.

Functieverandering naar werken

Onder een aantal voorwaarden is het mogelijk vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing te gebruiken voor bedrijfsmatige doeleinden. Vestiging van bedrijvigheid in vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing kan een impuls geven aan de vitaliteit van het platteland en voorkomt verpaupering en leegstand. Niet alle soorten bedrijvigheid is hiervoor geschikt. Het gaat om bedrijvigheid die specifiek aan het buitengebied is gebonden en die qua karakter en schaal past in het landschap.

- In het kader van dit project en doordat hier gebruik gemaakt wordt van VAB-beleid om de ontwikkeling mogelijk te maken is in een eerder stadium een rapport opgesteld dat diep ingaat op het beleid en de keuze voor deze nieuwbouw locatie. Verwezen wordt naar dit document (zie bijlage 1) met betrekking tot project en beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 *Ontwikkelingsvisie wonen en werken gemeente West Maas en Waal*

Met de in juni 2000 vastgestelde partiële streekplanherziening van het streekplan Gelderland, heeft de provincie ruimtelijk beleid in gang gezet dat gericht is op het benutten van inbreidingslocaties voor woningbouw. Voor wat betreft inbreiding van bedrijvigheid dient in eerste instantie gekeken te worden naar de mogelijkheid tot inbreiding op bestaande bedrijventerreinen dan wel te trachten hierop aan te sluiten. De provincie heeft in dit kader alle gemeenten in Gelderland gevraagd een visie op te stellen inzake de ontwikkeling van het stedelijk gebied. Daarop heeft de gemeenteraad de "Ontwikkelingsvisie wonen en werken" vastgesteld. Met deze ontwikkelingsvisie wordt inzicht gegeven in de te ontwikkelen locaties voor woningbouw en bedrijven tot 2010 met een doorkijk naar de langere termijn.

Door de huidige economische crisis en de stand van zaken van de ontwikkeling van woningbouw in de gemeente, is het bestaande beleid, waaronder deze "Ontwikkelingsvisie wonen en werken" tegen het licht gehouden. Naar aanleiding hiervan heeft de gemeenteraad besloten geen nieuwe woningbouwprojecten meer in ontwikkeling te nemen. De in ontwikkeling zijnde woningbouwprojecten lopen wel door, wat inhoudt dat er tot 2015 ± 1400 woningen gebouwd worden en naar verwachting nog ± 600 woningen in de periode van 2015 tot 2020.

Het voornemen betreft de bouw van 1 nieuwe woning na sloop van voormalige agrarische bebouwing. Hierbij wordt gebruik gemaakt van het VAB-beleid. Toetsing aan de ontwikkelingsvisie is niet aan de orde. De ontwikkelingsvisie richt zich met name op ontwikkelingen in het bestaand stedelijk gebied. Het planvoornemen vindt plaats buiten het bestaande stedelijk gebied, ook wel het oeverwal/overgangsgebied. Voor de ze gebieden geldt het volgende:

Het oeverwallengebied heeft deels landschappelijke waarde. Deze waarde wordt bepaald door de aanwezigheid van kleinschalige beplantingselementen en de aanwezigheid van historisch-geografische aspecten in de vorm van kromakkers en dijken. Met name bij Appeltern en ten oosten van Boven Leeuwen zijn kleinschalige beplantingselementen te vinden. Op deze oeverwallen bevinden zich de acht kernen.

Onderstaand volgen kort enkele voor dit planvoornemen relevante citaten uit de ontwikkelingsvisie.

Ontwikkelingsvisie Wamel

'Voor Wamel is het van belang de huidige karakteristiek van de cultuurhistorische linten te handhaven en te versterken en het mooie zicht vanaf de dijk op de kern te behouden. Ook het opwaarderen van het kasteel Lakenburg met het omliggende groen is vanuit cultuurhistorisch oogpunt wenselijk.

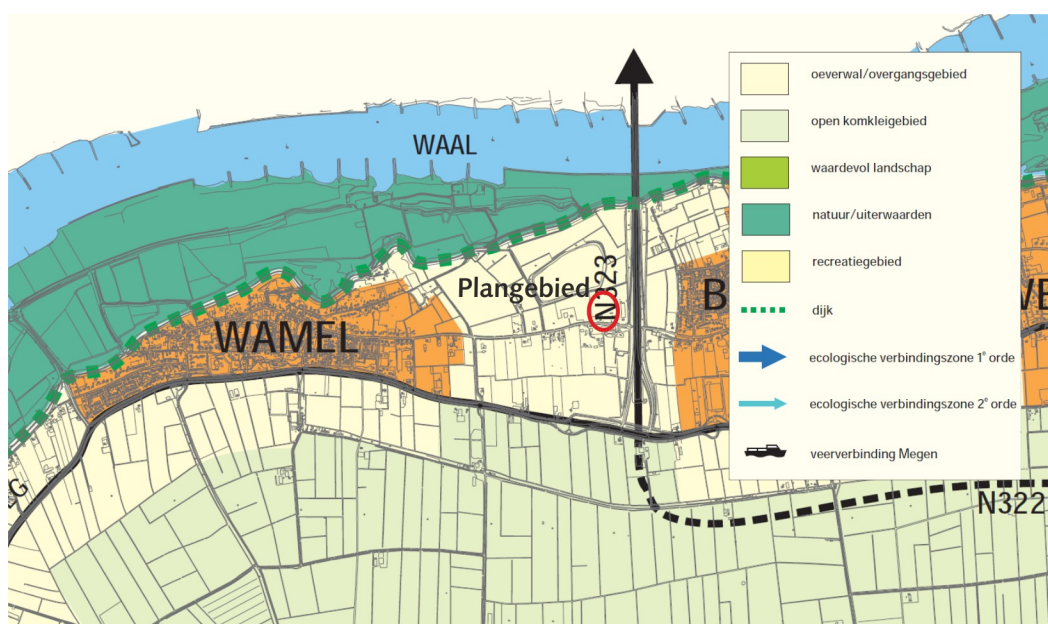
Daarnaast is het noodzakelijk het beeld voor Wamel vanaf de Van Heemstraweg te versterken. Dit geldt zowel voor het bedrijventerrein als de woningbouwlocaties.

Vanwege het feit dat Wamel sterke verdichte bebouwing kent en aan drie zijden harde grenzen heeft wordt uitbreiding in oostelijke richting voorgestaan. Hierdoor is het mogelijk het waardevolle landschap te respecteren en de dorpskern zorgvuldig te begrenzen. De toekomstige oostgrens van Wamel krijgt een groene uitstraling door de landschappelijke inpassing van zowel het bedrijventerrein als de woningbouwlocaties.

De ontsluiting van het bedrijventerrein Wamel- Oost via de Industriestraat is verkeersonveilig en levert veel overlast op voor de woningen langs de Hogeweg. Aanleg van een nieuwe ontsluiting richting Nieuweweg is gewenst. Op het bestaande bedrijventerrein wordt de komende 10 jaar geen ruimte voorzien voor inbreiding.

De openheid (groene geleidingszones) aan de rand van Wamel richting Dreumel en Beneden-Leeuwen wordt gehandhaafd, zodat voorkomen wordt dat kernen te veel naar elkaar toe groeien waardoor geen zicht meer op de dijk en het open landschap mogelijk is en kernen hun eigen herkenbare identiteit zouden verliezen.'

- Op de plankaart Ruimtelijke typering is te zien dat het plangebied is gelegen in het 'Oeverwal/ overgangsgebied' (zie figuur 10). Het plangebied is gelegen buiten de rode contouren van Wamel. De visie spreekt zich niet uit over kleine initiatieven in dit gebied. De visie is dan ook geen toetsingskader voor dit project.

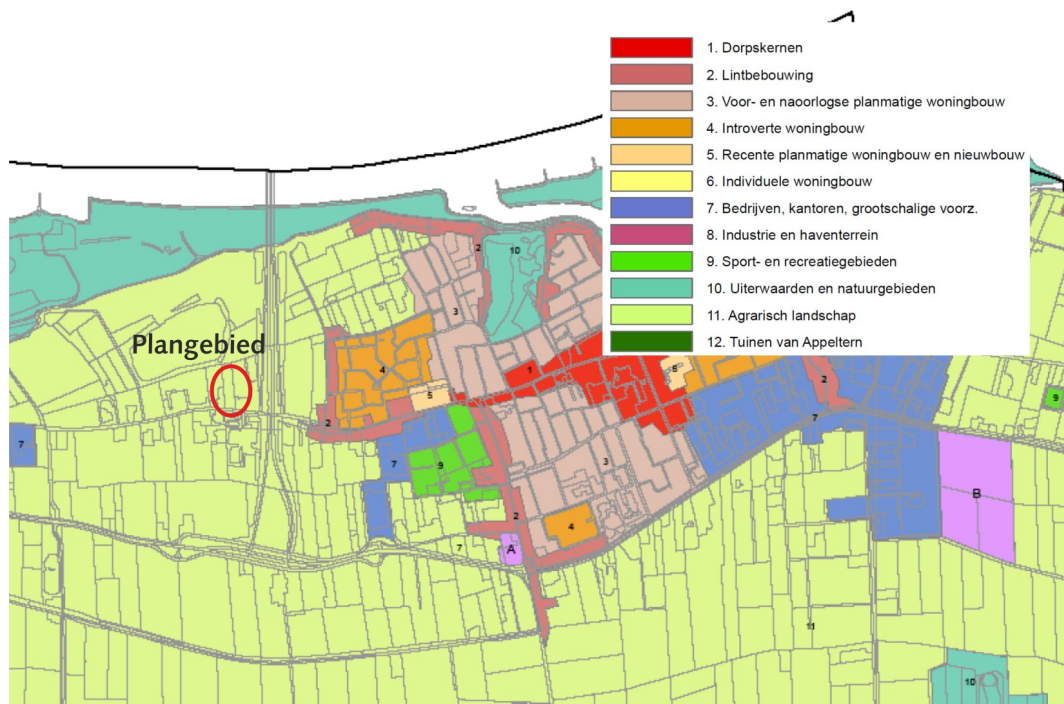


Figuur 10 Ruimtelijke typering Wamel (Bron: Ontw. Visie Wonen en Werken 2002, gem. WMW)

3.4.2 Welstandsnota gemeente West Maas en Waal

In de welstandsnota van West Maas en Waal staat beschreven aan welke eisen het uiterlijk van een bouwwerk moet voldoen. Bij de behandeling van bouw aanvragen speelt deze nota dus een belangrijke rol. De welstandsnota is een duidelijk en objectief toetsingskader voor de welstandscommissie. En voor de inwoners van West Maas en Waal biedt de nota meer inzicht in deze toetsing door de commissie en – minstens zo belangrijk - meer zekerheid vooraf over de haalbaarheid van bouwplannen. Naast algemene en gebiedsgerichte criteria zijn in de welstandsnota voorwaarden opgenomen voor veel voorkomende, kleine bouwplannen.

- Het plangebied valt onder de criteria die zijn opgesteld voor het 'Agrarisch Landschap' (zie figuur 11). De welstandcriteria behorende bij deze zone met welstandsniveau 3 heeft voornamelijk betrekking op agrarische en agrarisch verwante bebouwing. Uitspraken over solitaire woningen worden niet gedaan. Belangrijkste aspect waar rekening mee moet worden gehouden is het bewaren en respecteren van de landschappelijke en cultuurhistorische identiteit van het landschap. Toetsing aan de Welstandsnota zal in een later stadium plaatsvinden.



Figuur 11 Gebiedstypering voor Welstand (Bron: Welstandsnota 2012, gem. WMW)

4. MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN

4.1 Water

4.1.1 *Beleid diverse partijen*

Het waterbeleid is op Europees niveau vastgelegd in de Kaderrichtlijn Water en op nationaal niveau in de Waterwet. Op lokaal niveau is het beleid van het Waterschap Rivierenland richtinggevend in de vorm van Keur en Watertoets. Dit beleid wordt geconcretiseerd in het verkavelingsplan en het bestemmingsplan van de betreffende gemeentes.

De waterpartners in West Maas en Waal:

- Rijkswaterstaat is als beheerder verantwoordelijk voor de Rijkswateren.
- De provincie Gelderland verzorgt de doorvertaling van het landelijk beleid en is operationeel beheerder van het grondwater.
- Waterschap Rivierenland verzorgt het operationele waterbeheer binnen de gemeente. Dit betekent het peilbeheer en onderhoud van het oppervlaktewater. Ook initiëren zij veelal de projecten gericht op verbetering van het watersysteem (waterkwaliteit, ecologie en veiligheid).
- De gemeente West Maas en Waal draagt de zorg voor de efficiënte inzameling van regen- en afvalwater. Zij beheert het rioleringsstelsel in de gemeente en is tevens beheerder van de openbare ruimte.
- De grondeigenaren verzorgen het onderhoud van de niet-leggerwaterlopen en de ontwatering van het eigen perceel.

Waterschap Rivierenland

In de regio is het Waterschap Rivierenland de waterbeheerder. Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 'Werken aan een veilig en schoon Rivierenland' bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels

Het beleid uit het Waterbeheerplan is er op gericht schoon hemelwater niet af te voeren naar de riolering. In het kader van duurzaam waterbeheer is het gewenst om bij alle nieuwbouw maximale afkoppeling van het hemelwater toe te passen. 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. Daarnaast dient afhankelijk van de keuze van de oplossing de versnelde afvoer van het verhard oppervlak te worden gecompenseerd.

Grondwater

Ter voorkoming van grondwateroverlast bij bestaande en nieuwe bebouwing gelden richtlijnen voor een bepaalde drooglegging. Dit is de maat waarop het maaiveld, het straatniveau of het bouwpeil boven het oppervlaktewaterpeil ligt. Doorgaans geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,70 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1

meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Er wordt uitgegaan van het zomerpeil.

Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen. In gebieden waar grondwateroverlast bekend is of gebieden met hoge grondwaterstanden adviseert het waterschap om hier nader onderzoek naar te doen. Eventuele maatregelen zijn het ophogen van het maaiveld of kruipruimteloos bouwen. In gebieden met rivierkwel dient aan getoond te worden dat een T=10 hoogwatersituatie op de rivier in combinatie met de T=2 winterbui volgens Buijsman en Velds niet leidt tot onacceptabele peilstijgingen en afvoeren.

Compensatieverplichting Waterschap Rivierenland

Om wateroverlast voor de omgeving te voorkomen vraagt het Waterschap Rivierenland om in geval van een substantiële toename van verharding deze te compenseren. Dit betekent een compensatieverplichting in stedelijk gebied bij een toename van meer dan 500 m² verharding en in landelijk gebied van meer dan 1500 m² verharding. Dit betekent dat voor de oppervlaktes boven de genoemde oppervlaktes een compensatie plicht van 436 m³ per 10.000 m² gevraagd wordt.

Waterplan gemeente West Maas en Waal

Om water een volwaardige plek te geven binnen de gemeentelijke beleidsvorming heeft de gemeente West Maas en Waal samen met het Waterschap Rivierenland een waterplan opgesteld. Het waterplan is in 2006 vastgesteld. Het Waterplan heeft de status van kaderstellend beleidsplan. Het plan kent geen directe planologische doorwerking. De geformuleerde waterdoelstellingen dienen wel door te werken in ruimtelijke afwegingen.

Het Waterplan formuleert de doelstellingen die deze partijen hebben voor het toekomstige waterbeheer binnen de gemeente. Het streven is gericht op het realiseren van een gezond en veerkrachtig watersysteem en een duurzame waterketen. Daarnaast dient het oplossingen te formuleren voor bestaande knelpunten ten aanzien van waterkwantiteits- en kwaliteitsproblemen. Tot slot moet het Waterplan de gemeente West Maas en Waal voorbereiden op het toekomstige waterbeheer. De voor dit planvoornemen relevante aandachtspunten uit het waterplan zijn:

- onvoldoende ruimte voor berging in bestaand watersysteem;
- onvoldoende afvoercapaciteit op enkele locaties binnen het huidige watersysteem;
- spanning tussen ruimtelijke ontwikkelingen en het aspect water;
- capaciteitsproblemen in het rioolstelsel en hierdoor voorkomen van watercapaciteitsproblemen door overstortingen;
- volledige afkoppeling gevraagd bij nieuwbouw en renovatieprojecten.

Hemelwater bovengronds aanbieden aan de perceelsgrens

De gemeente West Maas en Waal wil graag dat het hemelwater bovengronds aan de perceelsgrens wordt aangeboden. Dit vanwege:

- het voorkomen van foutieve aansluitingen (vuilwateraansluitingen op een hemelwaterriool en andersom);
- de bewoners bewust maken van de aanwezigheid en de afvoer van hemelwater;
- het water zichtbaar en beleefbaar in het straatbeeld te brengen;
- de verschillende waterstromen (vuilwater en hemelwater) beheerbaar en

controleerbaar te maken en te houden voor de gemeente.

Geen infiltratie in kernen West Maas en Waal

In de kernen van de gemeente West Maas en Waal is infiltratie en het gebruik van krattensystemen niet meer toegestaan. Bij nieuwbouw en renovatieprojecten zal er volledig afgekoppeld moeten worden. Infiltreren zal gezien de hoge grondwaterstanden niet of nauwelijks mogelijk zijn. Dit beleid is na te lezen op pag. 42 van het waterplan van de gemeente West Maas en Waal.

- In de watertoets worden bovengenoemde beleidsuitgangspunten getoetst aan het planvoornemen, zie onderstaand paragraaf 4.1.2 en 4.1.3.

4.1.2 Watertoets algemeen

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het overleg met de waterschappen, de provincie en het rijk bij de voorbereiding van een bestemmingsplan voorgeschreven. Bij de watertoets gaat het om het van meet af aan meenemen van water bij ruimtelijke plannen en besluiten. Daarvoor is in een zo vroeg mogelijk stadium overleg nodig met de waterbeheerder. Het gaat niet om een toets achteraf.

Afstemming Waterschap

In overleg met het waterschap wordt in het kader van de watertoets afgesproken welke normen van toepassing zijn. In principe dient voor alle uit- en inbreidingsprojecten (feitelijk alle Wet ruimtelijke ordening gerelateerde projecten) een natte paragraaf en een onderbouwend waterhuishoudkundig plan te worden opgesteld, waarin (de aanpassingen van) het watersysteem en de riolering zijn uitgewerkt. In het reguliere watertoetsoverleg wordt per geval bekeken welke omvang het onderzoek en de natte paragraaf dient te krijgen. Kleinschalige projecten kunnen op die wijze op efficiënte wijze het watertoetstraject doorlopen.

- Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie.

Afstemming gemeente

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert de gemeente West Maas en Waal het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen (hergebruik), buffering en afvoer doorlopen. De doelstelling is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het lokaal verwerken van het schone hemelwater. Hergebruik van schoon hemelwater wordt gestimuleerd.

Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden, waarbij de minimale inzet (in bestaand bebouwd gebied) is om het vuile en het schone water gescheiden aan te bieden aan het al aanwezige gemengde rioolstelsel. De gemeente staat 'postzegel afkoppeling' (elk perceel op zich afkoppelen) niet voor, vanwege de bijna onbeheersbare situatie die dat oplevert.

- Het plangebied valt onder het buitengebied van de gemeente West Maas en Waal en heeft reeds een deel een woonbestemming. Uitgangspunt is dat het riool- en

hemelwater gescheiden worden aangeboden. Voor hemelwater geldt in principe dat dit bovengronds moet worden afgevoerd en aan de perceelsgrens wordt aangeboden. In dit deel van de Hogeweg ligt echter een persleiding, waar niet op mag worden aangesloten. Ook liggen er geen kolken in de weg en geen DWA. Hemelwater zal richting de vijver worden geleid. Infiltratie van hemelwater is in op deze locatie mogelijk.

4.1.3 Watertoets

Leggerkaart algemeen

Op de leggerkaart van Waterschap Rivierenland zijn onder meer alle A- B- en C- watergangen en bijbehorende beschermingszones weergegeven. Alle werkzaamheden in watergangen of de bijbehorende beschermingszone zijn vergunningplichtig omdat deze invloed hebben op de water aan- en afvoer, de waterberging of het onderhoud.

Een onderhoudsstrook is een obstakelvrije strook die als beschermingszone in de legger is aangewezen. Met deze zone wordt handmatig en/of machinaal onderhoud van de watergang vanaf de kant mogelijk gemaakt. Voor A-watergangen is die strook 4 meter breed, gemeten uit de insteek. Voor B-watergangen is de strook 1 meter breed. C-watergangen hebben geen beschermingszone.



Figuur 12 Uitsnede Leggerkaart (Bron: Waterschap Rivierenland)

Legger plangebied (Lakenstraat – Stationsstraat – Viaductstraat)

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van West Maas en Waal. Zoals op de leggerkaart (figuur 12) is te zien, liggen er meerdere watergangen (A-, B- en C-) in de nabijheid van het plangebied. Ook is op het huidige huisperceel een grote natuurvijver gelegen.

- De watergangen maken geen onderdeel uit van het plangebied. Deze zullen ook niet worden opgenomen in het wijzigingsplan. De aanwezigheid van de natuurvijver zal tijdens het overleg met betrekking tot de afvoer van hemelwater aan de orde komen. Mogelijk zal hier op worden aangesloten of zal deze worden vergroot.

Geohydrologie

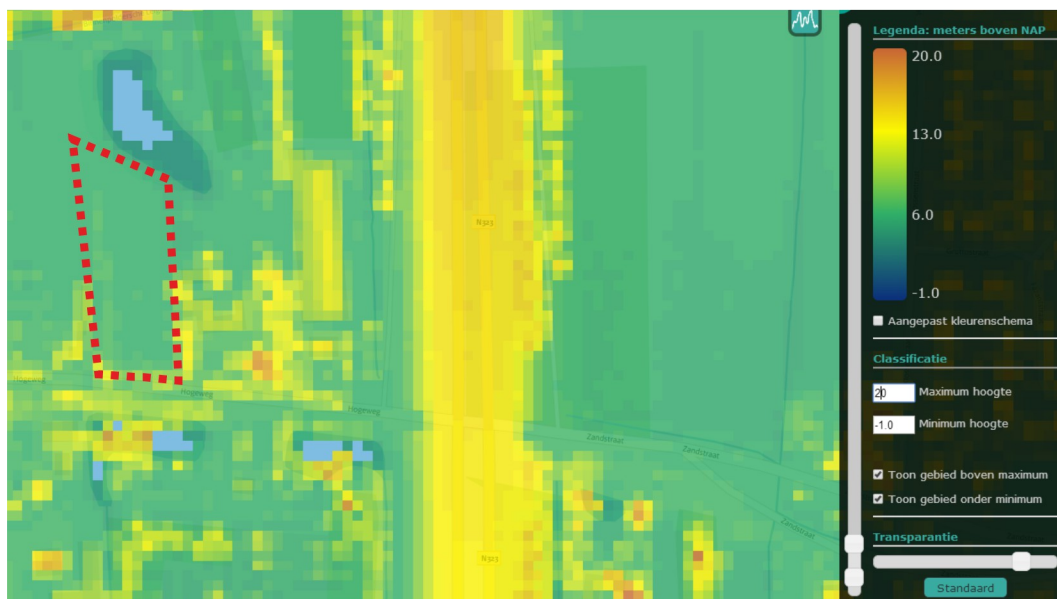
Volgens de bodemkaart van Nederland bestaat de bodem bovenin het profiel uit zandige kleiafzettingen. Over de onderliggende lagen zijn weinig gegevens bekend. De scheidende laag tussen het eerste en tweede watervoerende pakket is ter hoogte van het grondgebied van de gemeente West Maas en Waal waarschijnlijk onderbroken.

Er zijn weinig gegevens beschikbaar om een reëel beeld te vormen van de grondwaterstand en de grondwaterstroming ter plaatse. De stand zal gemiddeld zo'n 1 meter – mv zijn, de stroming is in hoofdzaak westelijk gericht. De stromingsrichting kan plaatselijk worden beïnvloed door factoren als stand van de Waal, drainagepatroon en ligging van sloten, de aanwezigheid van zandlichamen voor kabels, leidingen of funderingen.

Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN)¹⁰

Volgens het AHN heeft het maaiveld van het plangebied een hoogte variërend tussen de 6,1 m +NAP aan de zuidzijde en 5,8m +NAP aan de noordzijde (zie figuur 13). Het hoogteverschil tussen noord en zuid is representatief voor heel Wamel. Over het algemeen zijn de gronden gelegen aan de winterdijk hoger en het land loopt af in zuidelijke richting.

Het plangebied heeft een redelijk regelmatig maaiveld. Alvorens de bouwwerkzaamheden gestart kunnen worden, zal het maaiveld opgehoogd worden ter plaatse van de nieuwe woning. In verband met mogelijke overlast voor omwonenden zal de ophoging beperkt blijven tot maximaal 30 centimeter. Ondanks het voornemen tot ophoging van een deel van het maaiveld, zal het hoogtekarakter van het plangebied in tact blijven.



Figuur 13 Hoogtekaart (Bron: www.ahn.nl)

- Het planvoornemen wordt uitgevoerd zodat er geen wateroverlast op de belendende percelen kan ontstaan. Hoe de daadwerkelijke uitvoering er uit zal zien wordt nog besproken met de betrokken partijen.

Verhard oppervlak bestaande en nieuwe situatie

Voor de omgang met hemelwater zijn vooral wijzigingen in de hoeveelheid bebouwing/verharding binnen het plangebied van belang. In de huidige situatie zijn op het plangebied aan de Hogeweg geen opstallen of erfverharding aanwezig. Het terrein is in zijn geheel onbebouwd. De totale verharding bedraagt daardoor momenteel 0 m².

Echter, het planvoornemen vindt plaats op basis van het VAB-beleid. Voormalige agrarische bebouwing aan de Wolderweg 2 te Maasbommel wordt gesloopt. De sloop betreft een oppervlakte variërend van 1.000m² tot circa 2.500m².

In de nieuwe situatie zal het perceel aan de Hogeweg worden ingericht met een nieuwe woning met aangebouwd bijgebouw, oprit naar de woning en een terras. De verharding zal in de nieuwe situatie een totaal oppervlak hebben van circa 550 m². De verharding van het perceel zal derhalve toenemen met circa 550 m².

- Voor dit plan is de toename van het verhard oppervlak minder dan 1500 m² en ligt in landelijk gebied. Op basis van het beleid van het waterschap Rivierenland is geen compensatie / waterberging noodzakelijk. Vanuit de gemeente is sinds december 2012 geen compensatievraag meer aanwezig. In combinatie met de sloop aan de Wolderweg treedt een ruimtelijke verbetering op.

Vuilwater

Voor de afvoer van vuilwater worden de nieuwe woningen aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel

- De watertoets wordt ter beoordeling voorgelegd aan de gemeente.

Toetsing aan www.dewatertoets.nl

Acht waterschappen in Noord- en Midden-Nederland hebben een website voor gemeenten ontwikkeld: dewatertoets.nl. Gemeenten kunnen zo sneller zien of zij bij de vaststelling van een bestemmingsplan of bouwproject rekening moeten houden met wateraspecten of niet.

Nederland kent sinds 2003 de watertoetsprocedure. Omdat bijna elk bouwproject invloed heeft op de waterhuishouding, moet een gemeente die een ruimtelijk plan opstelt daarover advies aanvragen bij het waterschap. In de praktijk zijn er plannen met een verwaarloosbaar waterbelang en met een ingrijpend waterbelang. Voor die eerste groep kennen de waterschappen een verkorte procedure. Deze blijkt voor 90% van de plannen te volstaan.

De digitale watertoets is bedoeld voor die ruimtelijke plannen, waar geen, of een gering waterbelang speelt. In die gevallen kan een initiatiefnemer van een plan, via de website, snel inzicht krijgen in de waterbelangen binnen zijn plangebied en krijgt hij een voorzet voor een waterparagraaf.

- Het planvoornemen is getoetst op de website www.dewatertoets.nl. Op basis van de toets volgt een standaard wateradvies. Zoals in het wateradvies (zie bijlage 6) is te lezen kan worden volstaan met het automatisch gegenereerde wateradvies. Aandachtspunten zijn niet aan de orde. Het ruimtelijk plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer toegestuurd te worden aan Waterschap Rivierenland.

4.2 Geluid

4.2.1 Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies binnen de geluidszone van (spoor)wegen en/of industrieterreinen worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting.

4.2.2 Toetsing

Het planvoornemen voorziet in de realisering van een nieuwe woning. Een woning wordt getypeerd als geluidsgevoelig object waarvoor een geluidsonderzoek uitgevoerd dient te worden. Getoetst dient te worden op geluidsbronnen in het omgeving. Het plangebied is gelegen binnen de geluidszone van de Hogeweg en de provinciale weg N323. Dit zijn beide zoneringsplichtige wegen. ABOVO Acoustics uit Wijchen heeft opdracht gekregen om akoestisch onderzoek uit te voeren. Het onderzoek is al losse bijlage 2 bij de toelichting gevoegd. Onderstaand zijn de conclusies van het onderzoek (rapportnr. Z1633-1-GB) ingevoegd.

Conclusies akoestisch onderzoek ABOVO Acoustics

Wet Geluidhinder

Er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde (48 dBO als opgenomen in de Wet geluidhinder.

Ruimtelijke ordening

Het bevoegd gezag zal een afgewogen oordeel dienen te geven of er sprake zal zijn van een goede ruimtelijke ordening.

- Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het onderhavig wijzigingsplan en planvoornemen.

4.3 Bodem

De Wet bodembescherming (Wbb) van 3 juli 1986 vormt de basis voor de regelgeving om bodemverontreiniging te voorkomen, beperken, onderzoeken en saneren. Daarnaast regelt de wet wie verantwoordelijk is voor de verontreiniging en de financiële gevolgen ervan. De Woningwet bepaalt dat de gemeente alleen nog voor bouwwerken die specifiek bedoeld zijn voor het verblijf van mensen, een bodemonderzoek (bodemtoets) moet uitvoeren. Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, moet worden aangetoond dat de bodem en het grondwater vrij zijn van verontreinigingen.

- Verkennend bodemonderzoek is nodig om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor de geplande functie 'Wonen'. In opdracht van HSRO is door NIPA Milieutechniek b.v. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

4.3.1 Verkennend bodemonderzoek NIPA Milieutechniek b.v. (rapportnr. 14029)

Aanleiding tot het uitvoeren van het bodemonderzoek is het inzichtelijk maken van de milieuhygiënische kwaliteit met het oog op de bestemmingsplanwijziging en de bouw van één nieuwe woning. Het onderzoek is uitgevoerd volgens protocol NEN 5740. Het rapport (14029) maakt als losse bijlage 3 deel uit van deze toelichting.

Conclusies en aanbevelingen verkennend bodemonderzoek NIPA

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op een perceel aan de Hogeweg te Wamel, kadastraal bekend als gemeente Wamel, sectie M, nummer 139, blijkt dat de toplaag van de vaste bodem licht verontreinigd is met DDE en EEE aangetoond. De boomgaard is in het verleden gerooid en daarbij is de toplaag waarschijnlijk omgeploegd, waardoor de verontreinigingen met organochloorbestrijdingsmiddelen homogeen over het perceel zijn verdeeld.

In de toplaag is tevens een licht verhoogd gehalte aan kwik gemeten. Voor de aanwezigheid van het licht verhoogde gehalte aan kwik is op basis van de beschikbare gegevens geen verklaring voorhanden.

In de ondergrond van de vaste bodem is een licht verhoogd gehalte aan nikkel gemeten. Het grondwater bevat een licht verhoogd gehalte aan barium. Het nikkel en barium hebben waarschijnlijk een natuurlijke oorsprong en duiden niet op een noemenswaardige verontreiniging.

Op basis van deze resultaten dient de hypothese, zoals verwoord in paragraaf 2.4, in principe verworpen te worden. De gevolgde strategie is echter als voldoende te beschouwen.

De uitvoering van een aanvullend of nader onderzoek is, ons inziens, niet zinvol. Tegen de eventuele bebouwing van de onderzoekslocatie zijn, ons inziens, geen zwaarwegende milieuhygiënische bezwaren aan te voeren.

Indien grond afgevoerd moet worden van de locatie, dient rekening gehouden te worden met gebruiksbeperkingen van de vrijkomende grond. Conform de Regeling bodemkwaliteit mag de grond slechts onder voorwaarden worden hergebruikt.

Opgemerkt wordt dat wij slechts een adviserende taak hebben en dat het bevoegd gezag de noodzaak tot de uitvoering van nader of aanvullend onderzoek vaststelt.

Alhoewel het onderzoek met de grootst mogelijke nauwkeurigheid en conform de daarvoor opgestelde normen en richtlijnen is uitgevoerd dient opgemerkt te worden dat een bodemonderzoek slechts bestaat uit een steekproef waarbij een relatief gering aantal boringen en analyses worden uitgevoerd. Niet geheel uitgesloten kan worden dat op de locatie een verontreiniging aanwezig is die bij dit onderzoek niet is aangetroffen.

- Het bodemonderzoek is samen met het wijzigingsplan aangeboden aan de gemeente West Maas en Waal ter beoordeling. Geconcludeerd is dat het uitgevoerde bodemonderzoek correct en in voldoende mate is uitgevoerd. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van het perceel. Wel moet bij de afvoer van grond vanaf de locatie een partijkuring worden uitgevoerd indien de grond elders wordt toegepast.

4.4 Lucht

4.4.1 Wet Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de wetgeving op het gebied van luchtkwaliteit gewijzigd en is sindsdien opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer (luchtkwaliteitseisen). De regelgeving is verder uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen.

Deze wijziging heeft er voor gezorgd dat er een betere afstemming is ontstaan tussen ruimtelijke activiteiten en luchtkwaliteit. Als namelijk aan één van de volgende voorwaarden is voldaan vormen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor het ontwikkelen van de beoogde ruimtelijke activiteit:

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

Het wijzigingsplan is één van de bevoegdheden waarbij aan de bovengenoemde criteria moet worden getoetst (genoemd in artikel 5.16, tweede lid onder c Wet milieubeheer). Op 1 augustus 2009 is het NSL in werking getreden. Op basis van bijlage 3A van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (NIBM)' dragen na de vaststelling van het NSL, de volgende ontwikkelingen “niet in betekenende mate” bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en hoeft daarvoor geen luchtonderzoek te worden uitgevoerd.

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

Concreet betekent dit bij:

- < 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en < 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.2);
- < 100.000 m² bruto vloeroppervlak (b.v.o.) bij kantoorlocaties bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en < 200.000 m² b.v.o. bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.1).
- Onderhavig plan betreft de ontwikkeling van in totaal één nieuwe woningen, zodat op basis van bijlage 3A sprake is van een 'niet in betekenende mate'-plan. Meer concreet betekent dit dat voor dit plan geen luchtkwaliteitonderzoek hoeft te worden uitgevoerd.

Omgekeerde werking

Naast de toetsing van het aspect luchtkwaliteit in het kader van de Wet luchtkwaliteit moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening worden getoetst of de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied aanvaardbaar is voor de beoogde functie.

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

- Het plangebied ligt in het buitengebied van West Maas en Waal. De Prins Willem Alexanderbrug (N323) is een provinciale weg. Deze heeft een zone van 50 meter aan weerszijden met betrekking tot de luchtkwaliteit. Het plangebied ligt op een afstand van 160 meter van de weg. De weg is derhalve niet van invloed op de luchtkwaliteit van het plangebied. In de omgeving van het plangebied liggen verder geen wegen of bedrijven die van negatieve invloed zijn op de luchtkwaliteit. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied aanvaardbaar. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.5 Zonering omliggende bedrijven

Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen anderzijds milieugevoelige functies als wonen en recreëren. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

Milieuzonering

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijven. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en

welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. Hierbij onderscheidt de VNG diverse omgevingstypen. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied voor bepaalde hinder afhankelijk is van het omgevingstype. De door de VNG aangegeven afstanden betreffen een rustige woonwijk. De mate van milieuhinder bepaalt in welke van de zes milieucategorieën een bedrijfsoort is ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid.

Bedrijvigheid omgeving

Het plangebied ligt in het buitengebied van West Maas en Waal aan de historische verbindingsweg tussen Wamel en Beneden-Leeuwen. Van oudsher hebben zich agrarische bedrijven aan deze weg gevestigd. Zo ook in de nabijheid van het plangebied. In de loop van de jaren hebben enkele van deze bedrijven de bedrijfsvoering uitgebreid en zijn gestopt met de werkzaamheden.

In een straal van 200 meter van het plangebied bevinden zich de volgende (voormalige) bedrijven:

Adres	Omschrijving	SBI-code (VNG Bedrijven en milieuzonering2009)	Milieucategorie	Zoneringsafstand	Afstand tov plangebied
Hogeweg 1	Voormalig agrarisch bedrijf. Bedrijfsvoering gestopt. Was een varkenshouderij. Geen stallen meer aanwezig.	Was: 0146	Was: 4.1	Was 200m	120
Hogeweg 1a	Voormalig agrarisch bedrijf. Bedrijfsvoering gestopt.	Nvt	Nvt	Nvt	65
Hogeweg 1b	Uitvaartcentrum Leeuwenhaeghe	9603	1	10m	60
Hogeweg 2	Voormalig agrarisch bedrijf. Bedrijfsvoering gestopt. Was een champignonkwekerij	Was: 0113.4	2	30m	100
Hogeweg 3	Agrarisch bedrijf met jongvee	0141/0142	'3.2	100m	110
Hogeweg 4	Belastingadviesbureau Croonen (bedrijf initiatiefnemer)	69204	1	10m	30

Tabel 1: Overzicht (voormalige) bedrijven in straal 200m van plangebied

Zoals in de tabel 1 is te zien bevinden zich 3 voormalige bedrijven in de nabijheid van het plangebied. Deze hebben geen van allen een hindercirkel met invloed op het plangebied. 3 bedrijven zijn nog wel in gebruik. Het betreft Uitvaartcentrum Leeuwenhaeghe, het agrarisch bedrijf met jongvee (Hogeweg 3) en het bedrijf van dhr. Croonen, Belastingadviesbureau Croonen. Geen van deze bedrijven heeft een hindercirkel met invloed op het plangebied en liggen allen op voldoende afstand. Het planvoornemen ondervindt geen hinder van deze bedrijven.

Omgekeerd ondervinden ook deze bedrijven geen hinder en of worden niet beperkt in hun bedrijfsvoering als gevolg van de ontwikkeling. De aanwezige agrarische bedrijfslocaties zijn momenteel in hun groei gebonden door de aanwezige burgerwoningen. Het plangebied wordt ten allen tijde gescheiden van omliggende agrarische bedrijfspercelen door een bestaande burgerwoning. Daarbij worden de bedrijven ten alle tijde getoetst aan de aanwezige woonbebouwing. Dit betekent dat indien een agrariër plannen heeft ten aanzien

van het wijzigen van zijn bedrijfssituatie en / of het toevoegen van een nevenfunctie, deze getoetst wordt op de mogelijke (milieu) effecten voor de omliggende woningen. Doordat hier reeds meerdere burgerwoningen aanwezig zijn, werken deze reeds belemmerend. De nieuwe woning voegt geen extra beperking toe. De uitbreidingsmogelijkheden voor de aanwezige bedrijven worden niet gewijzigd.



Figuur 14 Uitsnede kaart bedrijven en bedrijventerreinen (Bron Provincie Gelderland)

- Er zijn geen verwachtingen voor hinder voor de nieuwe woning. Er liggen in de omgeving geen milieucirkels van bedrijven die het plangebied raken. Een goed woon- en leefklimaat kan hierdoor gegarandeerd worden. De woonfunctie is anderzijds ook niet belemmerend voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven. In figuur 14 is een overzicht te zien van de omliggende bedrijvigheid binnen een straal van circa 200m om het plangebied. Zichtbaar is dat er geen hinderlijke bedrijvigheid aanwezig is in de nabije omgeving.

4.5.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning).

- De nieuwe woning ligt in het buitengebied van West Maas en Waal. Zoals op figuur 15 is te zien liggen er 2 veehouderijen in de nabijheid van het plangebied. Het betreft de veehouderij met jongvee aan de Hogeweg 3 en de voormalige varkenshouderij Hogeweg 1a. De varkenshouderij is niet meer in bedrijf. Hierdoor veroorzaakt dit bedrijf geen geurhinder meer. Het bedrijf met jongvee, Hogeweg 3, ligt op voldoende afstand van het plangebied. Vanuit dit bedrijf is geen geurhinder te verwachten. Een goede woonkwaliteit kan worden gewaarborgd.



- de weg;
- de 200 meter zone, (toekomstig) plasbrandaandachtsgebied (PAG) van relevante spoorwegen;
- de 200 meter zone, (toekomstig) PAG en vrijwaringszone van relevante vaarwegen;
- het invloedsgebied van een hogedruk aardgasleiding.

Het plangebied ligt wel binnen:

- het invloedsgebied van een basisnetroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor (Betuweroute);
- het invloedsgebied van twee basisnetroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water (Waal);
- het invloedsgebied van transport van gevaarlijke stoffen over de weg (provinciaal).

De provinciale weg betreft de N323 (Prins Willem Alexanderbrug). Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van deze weg. Op basis van telgegevens van Rijkswaterstaat rijden per jaar 1100 tankwagens met brandbare gassen over deze weg. Uitgaande van de 1% letaliteitsafstand vanwege deze gevaarlijke stoffen ligt het invloedsgebied hier op 355 meter vanaf het midden van de N323. Het plangebied ligt (deels) ook binnen de 200 meter zone vanaf de buitenrand van de N323.

Plaatsgebonden risico

Gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van de risicobronnen (zie figuur 16) wordt voldaan aan de grenswaarden en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) ter plaatse van kwetsbare respectievelijk beperkt kwetsbare objecten in het plangebied.

Verantwoording groepsrisico basisnetroutes

Het plangebied ligt binnen de invloedsgebieden, maar (ruim) buiten de 200 meter zones, van de Betuweroute en de Waal. Als gevolg van het wijzigingsplan zal de personendichtheid binnen het plangebied toenemen. Het plan voorziet in de bouw van 1 extra woning. Dit betreft een beperkte toename van de personendichtheid in een laag bevolkt gebied. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling zal er dus geen (significante) toename van de personendichtheid en het groepsrisico plaatsvinden. Op grond van het huidige toetsingskader, de Circulaire, hoeft daarom geen verantwoording van het groepsrisico als gevolg van deze drie basisnetroutes plaats te vinden.

In de loop van 2014 wordt de Circulaire naar verwachting vervangen door het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt). Het criterium voor het verantwoorden van het groepsrisico verandert dan. Voor een plangebied dat ligt binnen het invloedsgebied en buiten de 200 meter zone van een relevante transportroute is dan alleen artikel 7 van het ontwerp Bevt relevant. Uit dit artikel blijkt dat in de toelichting bij het bestemmingsplan moet worden ingegaan op de aspecten:

- zelfredzaamheid voor nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten in het plan en;
- de bestrijdbaarheid.

Volgens het ontwerp Bevt moet de Veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om te adviseren over deze aspecten.

Bovenstaande betekent dat, indien het ontwerp-wijzigingsplan wordt gepubliceerd na de inwerkingtreding van het Bevt, uitgegaan moet worden van het Bevt en dus de aspecten

zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid moeten worden uitgewerkt. Indien het ontwerp-wijzigingsplan wordt gepubliceerd voor de inwerkingtreding van het Bevt kan nog worden uitgegaan van de Circulaire en hoeven deze aspecten niet nader te worden uitgewerkt.

Verantwoording groepsrisico invloedsgebied van transport van gevaarlijke stoffen over de weg N323 (Prins Willem Alexanderbrug).

De N323 is niet vermeld in Bijlage 1 van de Regeling Basisnet. Volgens de Circulaire is daardoor voor deze weg geen verantwoording van het groepsrisico nodig. Ten einde volledig te zijn wordt echter een korte verantwoording gegeven.

Over de N323 worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en het daaraan gepaard gaande externe veiligheidsrisico over de weg is relatief laag. De weg wordt gebruikt ter bevoorrading van risicovolle inrichtingen in gemeenten binnen het Land van Maas en Waal. Het groepsrisico van de N323 ligt ruim beneden de oriëntatiewaarde en is dusdanig gering dat het hier niet verder wordt beschouwd.

- De relevante risicobronnen nabij het plangebied zijn de Betuweroute, de Waal en de N323 (Prins Willem Alexanderbrug). Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en water leiden niet tot overschrijdingen van een PR 10-6/jr contour ter plaatse van het plangebied, zodat aan de grens- en richtwaarde voor het PR wordt voldaan.
- Er is een verantwoording voor het groepsrisico uitgewerkt vanwege de ligging van het plangebied in het invloedsgebied van de N323 (Prins Willem Alexanderbrug). Dit aspect heeft geen gevolgen voor het plan en het risico voor het plangebied wordt als verantwoord geacht.



Figuur 17 Uitsnede Risicokaart

4.7 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen zoals de bouw van nieuwe woningen of een bedrijf moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied en omgeving. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. HSRO heeft een Quicksan natuurwaarden uitgevoerd op het plangebied. Het volledige rapport (d.d. april 2014) maakt als losse bijlage 4 deel uit van de toelichting. Hieronder volgen de conclusies en aanbevelingen.

4.7.1 *Conclusie soortenbescherming*

De Flora- en Faunawet is een soortbeschermingswet. De wet draait niet om het beschermen van individuele organismen, maar om de duurzame instandhouding van soorten. Indien voldoende voorzorgsmaatregelen worden genomen lijkt het voornemen uitvoerbaar binnen de Flora- en Faunawet. In het plangebied komen alleen algemeen beschermde flora- en faunasoorten voor. Deze soorten genieten een algemene vrijstelling (soorten van tabel 1 van de AmvB art. 75 bij de Flora en Faunawet) van de verbodsbepalingen art. 8 tot en met 12 als gevolg van schade door ruimtelijke ontwikkelingen en projecten. Voor deze soorten is geen ontheffing vereist. Hierbij moet wel rekening gehouden worden met de algemene zorgplicht en de aanbevelingen voor de uitvoering.

Voor vogels kan worden vastgesteld dat schade aan nesten, hollen, eieren en verontrusting van individuen door de nodige voorzorgsmaatregelen kan worden voorkomen. Voor vogels zal enkel een ontheffing in het kader van de Flora- en Faunawet noodzakelijk zijn indien het voornemen schade toebrengt aan vaste broed-, rust- en verblijfsplaatsen. Als onderdeel van het inrichtingsplan wordt, door gerichte maatregelen, mogelijke schade aan het foerageergebied van steenuil voorkomen. Hiernaast wordt geadviseerd om het uitvoeren van de werkzaamheden uit te stellen tot het einde van de broedperiode. Omdat de broedperiode niet voor iedere soort gelijk is, is geen vaste tijdsperiode aan te geven. Op het moment dat beschermde inheemse broedvogels bezig zijn met hun broedproces, mogen er geen verstorende werkzaamheden of activiteiten plaatsvinden, dus ongeacht de periode van het jaar. Het (laten) uitvoeren van een controle op de aanwezigheid van een broedgeval voor de aanvang van de werkzaamheden, kan eveneens voorkomen dat er onnodige vertraging van de plannen en verstoring van broedvogels plaatsvindt. Tevens wordt aangeraden om eventuele kap- en bouwwerkzaamheden geleidelijk uit te voeren. Op deze wijze wordt dieren de gelegenheid geboden uit te wijken.

Met inachtneming van de algemene zorgplicht, is een ontheffing in het kader van de Flora- en Faunawet niet nodig.

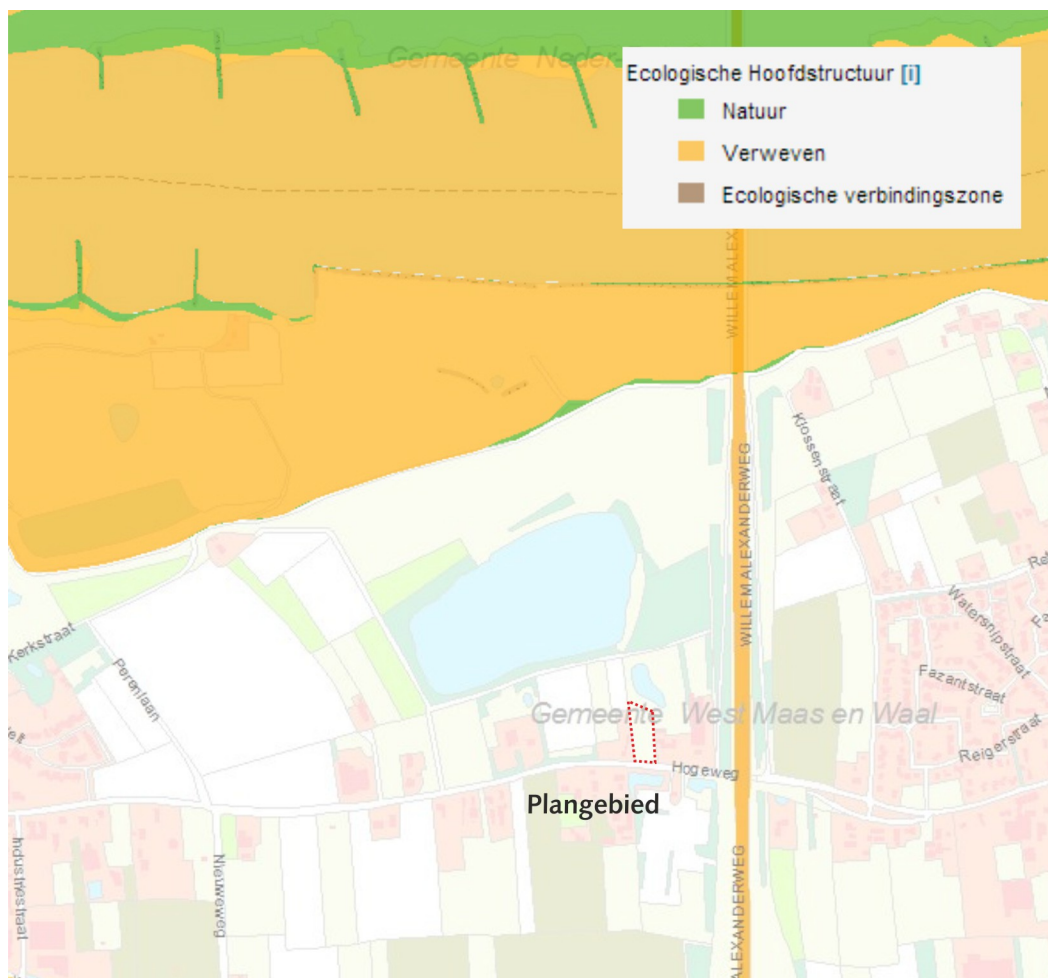
4.7.2 *Conclusie Gebiedsbescherming*

Ecologische Hoofdstructuur

Het plangebied maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (zie figuur 17). Het voornemen heeft door zijn aard en omvang geen invloed op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS. Vanuit het provinciale natuurbeleid is er daarom geen bezwaar tegen de voorgenomen ingreep. Een nadere beoordeling is niet nodig.

Natuurbeschermingswet 1998

Met de inwerking treding van de nieuwe Natuurbeschermingswet 1998 in oktober 2005 is de Europese wet- en regelgeving volledig in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De Natuurbeschermingswet ziet toe op de bescherming van specifiek aangewezen gebieden ten behoeve van specifieke instandhoudingsdoelen. Het plangebied ligt op circa 450 meter van het door de Natuurbeschermingswet 1998 beschermde Natura 2000-gebied 'Uiterwaarden Waal'. Gezien de locatie van het plangebied en de aard van de ingreep, doet het voornemen geen afbreuk aan de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied. Een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (ex. artikel 19d lid 1) is niet nodig.



Figuur 18 Ecologische Hoofdstructuur (bron: Provincie Gelderland)

4.7.3 Algemene aanbevelingen

De directe omgeving is potentieel geschikt als leefgebied voor huismus, gierwaluw, huiswaluw en verschillende vleermuissoorten. Deze soorten staan onder druk door steeds verder afnemende broedgelegenheid. Met geringe inspanningen kan de nieuwbouw mogelijkheden bieden voor de vestiging van verschillende soorten. Door het plaatsen van bijvoorbeeld nestkasten (mussenflat), speciale dakpannen, vogelvides, (inbouw) vleermuiskasten én maatwerk kan een positieve impuls worden gegeven aan de lokale populaties.

Vogelbescherming Nederland heeft een unieke checklist (zie bijlage 2) ontwikkeld, waarmee iedere bouwonderneming zijn projecten en de directe omgeving natuurvriendelijker kan maken. Door middel van het beantwoorden van enkele ja/nee vragen, kunnen eenvoudige maatregelen worden toegepast die goed zijn voor stadsnatuur en in het speciaal voor vogels.

De Zoogdiervereniging heeft de brochure 'Vleermuisvriendelijk Bouwen' (zie bijlage 3) ontwikkeld met daarin handvatten waarmee bij het ontwerp, bouw en renoveren van gebouwen eenvoudig rekening kan worden gehouden met verblijfplaatsen van vleermuizen

- Binnen het voornemen zijn geen ontheffingen of vergunningen nodig in het kader van de Flora en faunawet en/of de Natuurbeschermingswet 1998. Ook is het voornemen uitvoerbaar binnen het beleidskader van de Ecologische Hoofdstructuur

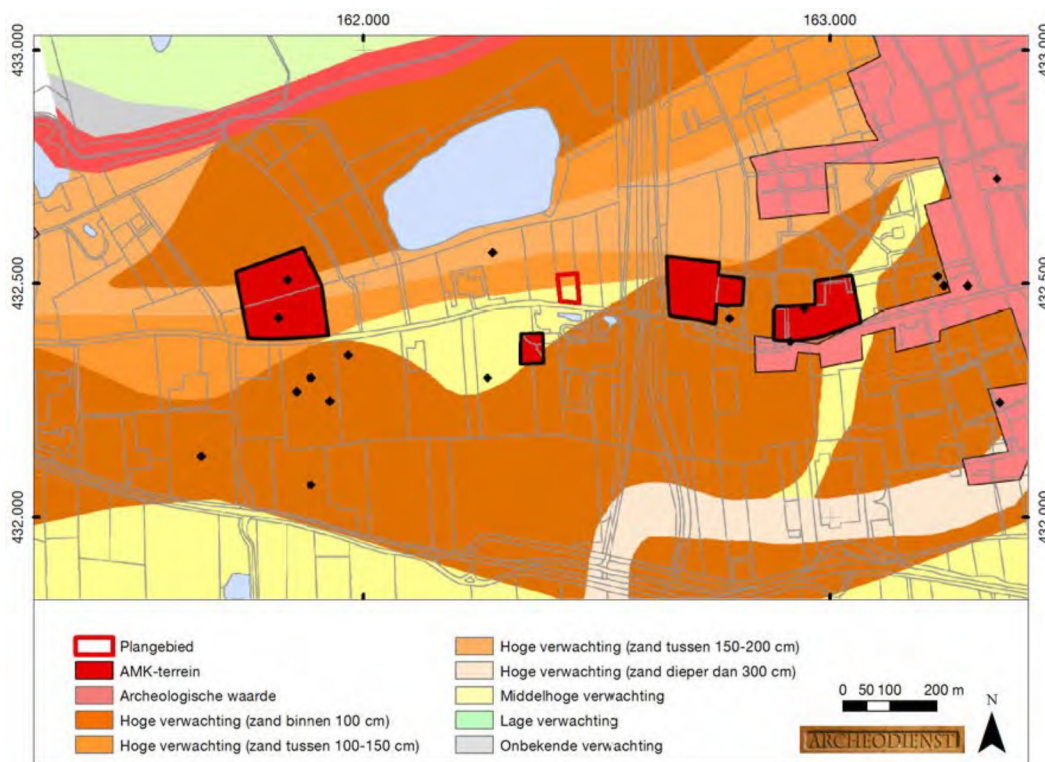
4.8 Cultuur en Archeologie

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valletta (Malta, 1992). Dit verdrag is uitgewerkt in een wijziging van de Monumentenwet. 1 september 2007 is de wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen.

Archeologische en cultuurhistorische waarden conform vigerend bestemmingplan

Op de beleidsadvieskaart van de gemeente West Maas en Waal is te zien dat het plangebied een archeologische verwachtingswaarde heeft variërend van middelhoog tot hoog. Zie figuur 18.

Op basis van de middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde van het plangebied is door Archeodienst een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (onderzoekscade: 60521) uitgevoerd.



Figuur 18 Het plangebied op de beleidsadvieskaart van de gemeente West Maas en Waal)

4.8.1 Archeologisch onderzoek Archeodienst (d.d. 31-07-2013)

Archeodienst heeft in opdracht van HSRO een archeologisch onderzoek op het plangebied aan de Hogeweg ong (tussen 4 en 6) te Wamel uitgevoerd. Het gaat om een bureauonderzoek in combinatie met een karterend booronderzoek (zie figuur 19 voor de boorpuntenkaart). Het opgestelde rapport (60521) maakt als losse bijlage 5 deel uit van deze toelichting. Onderstaand is uit het rapport de conclusie en het advies opgenomen.

Conclusie

Inleiding

Het doel van het archeologisch bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Het doel van het inventariserend veldonderzoek was om deze verwachting te toetsen. In paragraaf 4.2 wordt antwoord gegeven op de onderzoeksvragen zoals die voorafgaand aan het onderzoek zijn geformuleerd. In paragraaf 4.3 wordt een advies gegeven ten aanzien van archeologisch vervolgonderzoek.

Conclusies / beantwoording van de onderzoeksvragen

- Wat is de opbouw van de ondergrond en is het bodemprofiel intact?
*In de boringen 1, 3 en 5 is vanaf een diepte van respectievelijk 200, 130 en 120 cm –mv zwak siltig fijn zand tot matig siltig matig grof zand aangetroffen. Dit zand is geïnterpreteerd als beddingzand van de Waal stroomgordel. In de andere boringen is geen beddingzand aangetroffen binnen 2, 0 m –mv. Mogelijk bevindt zich het beddingzand hier op een iets grotere diepte. Het beddingzand wordt in boring 1 door een 25 cm dikke laag zwak tot sterk zandige klei afgedekt. Deze afzettingen zijn geïnterpreteerd als oeverafzettingen van de Waal stroomgordel. In de boringen 2 en 6 bestaat respectievelijk de onderste 25 dan wel 55 cm van het sediment uit oeverafzettingen (Ks4/Kz1). In boring 4 is een dunne laag oeverafzettingen aanwezig vanaf 140-160 cm –mv gelegen tussen een pakket komklei (Ks3 tot Ks2). In alle andere boringen bevindt zich boven het beddingzand (boring 3) dan wel de oeverafzettingen een pakket zwak siltig tot sterk siltig klei, dat is geïnterpreteerd als een komafzetting van de Waal. Het komkleipakket is tussen de 40-95 cm dik. Het komklei pakket wordt afgedekt door een opgebrachte kleilaag (afkomstig uit vijver).
Onder het opgebrachte pakket grond is in de komklei geen bouwvoor/Ah-horizont van de ooivaaggrond aangetroffen, maar direct de kleiige C-horizont. Er is dus geen intacte bodem aanwezig. Er zijn ook geen dieper gelegen lagen aangetroffen, die als A-horizont of oude woongrond kunnen worden geïnterpreteerd.*
- Zijn in het plangebied archeologische vindplaatsen aanwezig?
In geen van de boringen zijn indicatoren aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. De kans dat binnen het plangebied een archeologische vindplaats aanwezig is, wordt daarom klein geacht.
- Wat is te zeggen over de horizontale en verticale verspreiding van de archeologische resten?
Niet van toepassing.
- Wat is de vermoedelijke aard en datering van de archeologische resten?
Niet van toepassing.
- Wat is de specifieke archeologische verwachting van het plangebied en wordt deze bij het veldonderzoek bevestigd?
De onbekende verwachting voor vuursteenvindplaatsen van jagers-verzamelaars uit het Laat- Paleolithicum tot en met Mesolithicum uit het bureauonderzoek voor het zuidelijke deel van het plangebied kan op grond van de veldresultaten worden omgezet in geen verwachting, zoals deze ook al in het bureauonderzoek voor het noordelijke deel van het plangebied gold en op basis van de resultaten van het

veldonderzoek voor het noordelijk deel gehandhaafd blijft. De onbekende verwachting voor vindplaatsen vanaf het Neolithicum tot en met de Midden-IJzertijd uit het bureauonderzoek voor het zuidelijke deel van het plangebied kan op grond van de veldresultaten worden omgezet in geen verwachting, zoals deze ook al in het bureauonderzoek voor het noordelijke deel van het plangebied gold en op basis van de resultaten van het veldonderzoek voor het noordelijk deel gehandhaafd blijft.

De hoge verwachting uit het bureauonderzoek voor vindplaatsen uit de Late-IJzertijd tot en met de Vroege-Middeleeuwen kan op grond van de veldresultaten worden bijgesteld naar laag. De middelhoge verwachting uit het bureauonderzoek voor vindplaatsen vanaf de Late- Middeleeuwen tot en met de Nieuwe tijd kan op grond van de veldresultaten worden bijgesteld naar laag.

- In hoeverre worden eventueel aanwezige archeologische waarden bedreigd door de voorgenomen graafwerkzaamheden?
Aangezien er in het plangebied geen vindplaatsen worden verwacht vormen de voorgenomen graafwerkzaamheden geen bedreiging voor het archeologische bodemarchief.

Boorpuntenkaart



Figuur 19 Boorpuntenkaart (Archeodienst)

Advies

Op grond van de resultaten van het onderzoek acht Archeodienst BV een archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk.

Bovenstaand advies vormt een zogenaamd selectieadvies. Met nadruk wijst Archeodienst BV erop dat dit selectieadvies nog niet betekent dat reeds bodemversturende activiteiten of daarop voorbereidende activiteiten kunnen worden ondernomen. De resultaten van dit onderzoek zullen namelijk eerst moeten worden beoordeeld door de bevoegde overheid (gemeente West Maas en Waal), die vervolgens een selectiebesluit neemt.

Het uitgevoerde onderzoek is op zorgvuldige wijze verricht volgens de algemeen gebruikelijke inzichten en methoden. Het archeologisch onderzoek is erop gericht om de kans op het aantreffen dan wel vernietigen van archeologische waarden bij bouwwerkzaamheden in het plangebied te verkleinen. Aangezien het onderzoek is uitgevoerd door middel van een steekproef kan echter, op basis van de onderzoeksresultaten, de aan- of afwezigheid van eventuele archeologische waarden niet met zekerheid gegarandeerd worden. Indien bij graafwerkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen dienen deze conform de Monumentenwet 1988, artikel 53, bij de minister gemeld te worden. Ook verdient het de aanbeveling de gemeente hierover in te lichten.

- Op basis van het uitgevoerde onderzoek is vervolg onderzoek niet nodig. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.8.2 Cultuurhistorische toetsing

Wijziging Bro ten aanzien van borging erfgoedwaarden. Door wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Bro dienen sinds 1 januari 2012 cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen (zie ook 3.1.3). Dat betekent dat bij nieuwe ontwikkeling een analyse moet worden verricht van de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied en op welke wijze deze waarden geborgd worden in het bestemmingsplan.

Historisch gebruik plangebied

Voor de historische ontwikkeling is historisch kaartmateriaal geraadpleegd. Zowel op de kaart uit 1799 (Figuur 20), het minuutplan uit het begin van de 19e eeuw (Figuur 21) als op de kaart uit ca. 1908 (Figuur 22) is het plangebied onbebouwd en in gebruik als akker. De Hogeweg was al wel aanwezig direct ten zuiden van het plangebied. Ten zuidwesten van het plangebied aan de overzijde van de Hogeweg is in ieder geval al vanaf 1799 bebouwing aanwezig. Pas in 1960 is er bebouwing ten westen van het plangebied en in 1970 ten oosten van het plangebied aanwezig (bagviewer.geodan.nl). Het plangebied is tot op heden onbebouwd geweest.

- In het plangebied zijn geen bovengrondse cultuurhistorische waarden aanwezig. Het plangebied is tot op heden onbebouwd geweest. Het initiatief heeft geen gevolgen voor stratenpatroon. Het plangebied en de directe omgeving maken geen onderdeel uit van een beschermd stads en dorpsgezicht. Ook liggen in de directe omgeving geen rijks- en of gemeente monumenten



Figuur 20 Plangebied rond 1799



Figuur 21 Plangebied begin 19e eeuw

5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in het wijzigingsplan, verbeelding en regels.

5.1 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 'Buitengebied'.

5.2 Dit wijzigingsplan

Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

Dit wijzigingsplan bestaat uit regels en een verbeelding. De regels bestaan uit vier artikelen. Artikelen 1 en 4 betreffen begrippen en een slotregel. De materiële bepalingen van dit plan zijn opgenomen in artikel 2 Wijziging bestemming en artikel 3 Algemene bouwregels.

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.

Artikel 3 Algemene bouwregels

Artikel 3.1 betreft een toevoeging aan artikel 34 van het onderliggende bestemmingsplan.

Artikel 3.2. In dit artikel wordt aangegeven dat pas met de nieuwbouw op basis van het VAB-beleid begonnen kan worden, na afronding van de sloop van de bij het besluit aangegeven (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen.

6. MOTIVATIE

Het plangebied aan de Hogeweg ligt in het buitengebied van de gemeente West Maas en Waal. Door middel van het VAB-beleid, het slopen van voormalige agrarische bebouwing in ruil voor het bouwen van een nieuwe woning, wordt onderhavig planvoornemen mogelijk gemaakt.

In het document "Onderbouwing verplaatsing Ruimte voor Ruimte kavel, Kom Wamel, Hogeweg ong (tussen 4 en 6), Wamel" is uitvoerig beschreven waarom moet worden afgeweken van regionale VAB-beleid en de nieuwe woning aan de Hogeweg ong (tussen 4 en 6) moet worden gebouwd. De conclusie van dit onderzoek wordt hieronder ingevoegd:

Beleidsmatig zijn er qua bestemmingsplanvoorschriften geen verschillen voor beide locaties. Wezenlijk is de in artikel 21 lid 6 sub i beschreven randvoorwaarde dat de extra woning wordt gerealiseerd daar waar dat uit ruimtelijk oogpunt het meest passend is.

Uit de Structuurvisie Buitengebied 2020 kan echter worden geconstateerd dat, hoewel nieuwbouw op beide locaties als vrijwel gelijkwaardig kan worden aangemerkt, er voorkeur zou kunnen bestaan voor de locatie Hogeweg. Qua beleid scoort bebouwing bij de Hogeweg hoger omdat dit immers beter past bij het karakter van de Oeverwal. Ook wordt op de oeverwal gestreefd naar functiemenging en landschapsversterking en herstel van oorspronkelijk aanwezige groenelementen. Nieuwbouw en landschapsinrichting bieden deze kansen. Tegelijkertijd moet echter voorkomen worden dat de groene buffer tussen Wamel en Beneden Leeuwen dicht slibt. In de huidige situatie is de beoogde locatie aan Hogeweg echter vrijwel volledig omgeven door hoog opgaande beplanting. In geval hier nieuwbouw mogelijk kan worden, zal deze beslotenheid met name aan de voorzijde sterk verminderen. Bovendien is het plan om relatief ver van de Hogeweg te bouwen. Ondanks de extra bebouwing zal langs de Hogeweg dan ook meer openheid ontstaan.

In het beleidskader van de regio wordt duidelijk gesteld dat de ontwikkelingskansen voor extensieve landbouw beter zijn in de kommen. De meeste gronden in de kommen zullen dan ook agrarisch gebruikt blijven worden. Bedrijven op de oeverwal hebben veel minder perspectief op schaalvergroting. Toevoeging van een extra burgerwoning in de Kommen in combinatie met het omvormen van de bestaande boerderij naar een woning is dan ook minder logisch. Hoewel ook hier een voorkeur wordt uitgesproken voor vervangende nieuwbouw op de locatie die vrijkomt na sloop, wordt de beleidsmatig de mogelijkheid geschapen om mits landschappelijk aantoonbaar ook nieuwbouw elders toe te staan.

Landschappelijk, verkeerskundig en stedenbouwkundig heeft nieuwbouw van een woning aan de Hogeweg sterk de voorkeur boven het toevoegen van een woning aan de Wolderweg. De locatie aan de Hogeweg ligt in de eerste plaats heel dicht bij de hoofdkern van de gemeente. Er kan op loop- en fietsafstand gebruik worden gemaakt van de sociaal culturele voorzieningen, het openbaar vervoer en de winkels van Beneden Leeuwen. In de tweede plaats zijn in de directe omgeving veel meer verschillende ruimtelijke functies aanwezig. In de derde plaats liggen in de directe omgeving veel meer ruime woningen met veel groen. Het belangrijkste argument is echter dat de locatie op de veel kleinschaliger oeverwal in plaats van het open kommengebied ligt. Van oudsher is dit de plek waar in het land van Maas en Waal gewoond wordt. De ruimtelijke impact van een relatief kleinschalig perceel en woning is dan ook veel minder wezensvreemd dan in het open kommengebied. Bovendien biedt nieuwbouw goede kansen voor versterking van het kleinschalige en meer besloten landschappelijke karakter van de oeverwal. Het grondgebruik is op de oeverwal van oudsher immers veel diverser en in tegenstelling tot de huidige kommen veel minder gericht op puur agrarische productie. Bovendien kan een extra woning aan de Wolderweg

op de lange termijn en bij de steeds verdergaande schaalvergroting in combinatie met met strengere milieu- en gezondheidseisen toch tot een beperking in productie mogelijkheden gaan leiden.

Ook vanuit cultuurhistorisch oogpunt is het ongewenst om in de nog vrij zuivere "ruilverkavelingsnederzetting" Wolderweg een nieuwe burgerwoning te plaatsen. Om de geschiedenis beter te kunnen duiden is het zelfs wenselijk om nog enkele schuren extra te handhaven.

Op basis van het gedane onderzoek zijn er geen bezwaren voor het uitvoeren van het planvoornemen, de realisatie van een nieuwe woning aan de Hogeweg tussen nummer 4 en 6. De nieuwe woning versterkt de structuur van de Hogeweg en is landschappelijk goed inpasbaar. Parkeergelegenheid wordt op eigen terrein gerealiseerd. Parkeerplaatsen aan de openbare weg zijn niet noodzakelijk.

Het planvoornemen sluit aan bij het vigerende bestemmingsplan. Middels het toevoegen van een woonbestemming voor de nieuwe woning is het mogelijk om uitvoering te geven aan het planvoornemen. Tevens kan op basis van het uitgevoerde archeologisch onderzoek de dubbelbestemming Waarde-archeologie van het perceel worden verwijderd.

Het planvoornemen is getoetst aan de diverse beleidskaders die gelden voor het wijzigen van de bestemming. Er zijn, zoals in de toelichting te lezen is, geen ruimtelijke of milieuhygiënische knelpunten naar voren gekomen die belemmerend zijn.

Indien grond afgevoerd moet worden van de locatie, dient rekening gehouden te worden met gebruiksbeperkingen van de vrijkomende grond. Conform de Regeling bodemkwaliteit mag de grond slechts onder voorwaarden worden hergebruikt. Eventueel vrijkomende grond mag echter wel op de locatie worden hergebruikt. De bedrijven en woningen in de omgeving worden niet beperkt in hun bedrijfsontwikkeling of woongenot.

Het voornemen past binnen het beleid van rijk, provincie en gemeente. Het plan past in de visie van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied West Maas en Waal'. De gemeente West Maas en Waal is voornemens medewerking te verlenen aan het uitvoeren van het planvoornemen en het hiervoor noodzakelijke aanpassen van de bestemmingen door het invoegen/ opstellen van dit wijzigingsplan.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het plan wordt door de initiatiefnemer ontwikkeld. Alle kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Er zal door de gemeente geen financieel risico worden gelopen. De gemeente West Maas en Waal is niet betrokken bij de exploitatie of investeringen van het project. Exploitatiebijdragen of baatbelasting zijn niet aan de orde. Er wordt door de initiatiefnemer een realisatie-overeenkomst gesloten met de gemeente West Maas en Waal.

8. INSPRAAK EN (VOOR)OVERLEG

8.1 Inspraak

Een wijzigingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Deze procedure houdt in dat het ontwerpwijzigingsplan na behandeling in het college van burgemeester en wethouders wordt gepubliceerd en zes weken ter inzage wordt gelegd. Het ontwerpwijzigingsplan is dan ook digitaal raadpleegbaar op de site van de gemeente en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Belanghebbenden kunnen in die zes weken hun zienswijze kenbaar maken bij de gemeente. Binnen acht weken na afloop van de termijn dat het ontwerpwijzigingsplan ter inzage heeft gelegen moet het college van burgemeester en wethouders het wijzigingsplan vaststellen. Daarbij worden de eventueel ingediende zienswijzen betrokken. Tegen de vaststelling van een wijzigingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.2 Overleg

In het kader van het wettelijk overleg zal onder meer overleg plaatsvinden met Waterschap Rivierenland, provincie Gelderland en de inspectie VROM.

8.3 Zienswijzen

Eventueel ingediende zienswijzen tegen het ontwerpwijzigingsplan zullen hier worden opgenomen.

- PM -

BIJLAGEN

Bijlage 1: Onderbouwing verplaatsing Ruimte voor Ruimtekavel (september 2013)

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek ABOVO Acoustics (13 mei 2014)

Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek NIPA Milieutechniek (2 april 2014)

Bijlage 4: Quickscan natuurwaarden HSRO (8 april 2014)

Bijlage 5: Archeologisch onderzoek Archeodienst (21 mei 2014)

Bijlage 6: Wateradvies www.dewatertoets.nl (23 september 2014)

Bijlage 7: Te slopen bebouwing Wolderweg (25 september 2014)

Bijlage 8: Selectieadvies (15 oktober 2014)