

Wijzigingsplan

De Pas 7, Bemmelen

Oktober 2015

Versie: vastgesteld

1.2

NL.IMRO.1705.135-VG01

RO24

p/a Colmarstraat 51
6515 BC Nijmegen
info@ro24.nl
www.ro24.nl

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Ligging projectlocatie	3
1.3. Vigerend bestemmingsplan.....	4
1.4. Wijzigingsbevoegdheid	5
1.5. Leeswijzer	5
2. Gebieds- en projectbeschrijving	6
2.1. Bestaande situatie.....	6
2.2. Toekomstige situatie	6
3. Beleidskader	8
3.1. Rijksbeleid	8
3.2. Provinciaal beleid	10
3.3. Gemeentelijk beleid.....	10
4. Randvoorwaarden	11
4.1. Milieu.....	11
4.1.1. Bodem	11
4.1.2. Geluid	11
4.1.3. Luchtkwaliteit.....	12
4.1.4. Milieuzonering	13
4.1.5. Besluit Milieueffectrapportage	14
4.2. Externe veiligheid	14
4.3. Waterhuishouding	15
4.4. Archeologie	15
4.5. Flora en fauna	16
4.6. Ruimtelijke effecten.....	17
5. Planopzet.....	18
6. Uitvoerbaarheid	19
6.1. Economische uitvoerbaarheid.....	19
6.2. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro.....	19
6.3. Zienswijzenprocedure	19
7. Motivering	20

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Het voorliggende wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel De Pas 7 in Bemmeler. Achter de vrijstaande woning bevindt zich een bedrijfsgebouw, dat in het verleden ten dienste stond van een palingkwekerij. Tegenwoordig heeft het perceel een woonbestemming en doet het gebouw dienst als hobbyruimte/garage. De eigenaar van het perceel heeft het plan opgevat om het perceel te splitsen en het bedrijfsgebouw te verbouwen tot dubbele woning.

De beoogde ontwikkeling is in strijd met het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee burgemeester en wethouders medewerking kunnen verlenen.

Het voorliggende plan is een wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening. Dit wijzigingsplan biedt de juridisch-planologische basis om de gewenste verbouwing mogelijk te maken.

1.2. Ligging projectlocatie

De projectlocatie is gelegen aan De Pas 7 in Bemmeler. Onderstaande kaart geeft de ligging van de projectlocatie weer.



Figuur 1: Ligging projectlocatie

Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Bemmeler, sectie L, nummer 185. Het perceel heeft een omvang van 5.945 m².

Op onderstaande luchtfoto is het bedrijfsgebouw omcirkeld.



Figuur 2: Luchtfoto projectlocatie (bron: Google Earth)

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan “Park Lingezen”. Dit bestemmingsplan is op 15 december 2011 vastgesteld door de gemeenteraad.



Figuur 3: Fragment plankaart bestemmingsplan “Park Lingezen” (het plangebied is omcirkeld)

Het perceel De Pas 7 heeft volgens dit bestemmingsplan de bestemming “Wonen”. Per bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan. Indien binnen een bestemmingsvlak meerdere woningen zijn toegestaan is dat d.m.v. een aanduiding op de verbeelding opgenomen. Voor het plangebied is geen aanduiding opgenomen, zodat ter plaatse slechts één woning is toegestaan. Het voornemen om het bedrijfsgebouw te verbouwen t.b.v. de realisatie van twee woningen is daarmee in strijd met het bestemmingsplan.

1.4. Wijzigingsbevoegdheid

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die burgemeester en wethouders de mogelijkheid biedt om woningen in voormalige bedrijfsgebouwen –onder voorwaarden- toe te staan.

19.5.2 wonen in vrijstaande voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het toestaan van woningen in vrijstaande voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a) het aantal woningen maximaal 2 mag zijn;*
- b) bijgebouwen zijn toegestaan met een maximale oppervlakte van 75 m² per woning;*
- c) de afstand van bijgebouwen tot de woning bedraagt maximaal 20 m;*
- d) bijgebouwen worden gebouwd op een afstand van minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn van de woning;*
- e) in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;*
- f) de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad*

1.5. Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige en toekomstige situatie van de projectlocatie. Hoofdstuk 3 gaat in op de belangrijkste beleidsaspecten. Achtereenvolgend wordt ingegaan op het rijks-, provinciale en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan de verschillende omgevingsaspecten die van invloed zijn op het bouwplan. Daarbij komen onder andere de relevante milieuaspecten aan de orde en wordt onder meer ingegaan op de onderdelen waterhuishouding, externe veiligheid, archeologie en flora en fauna. Hoofdstuk 5 geeft uitleg over de juridische planopzet. Hoofdstuk 6 gaat in op de uitvoerbaarheid van het plan. Hoofdstuk 7 tenslotte vat het voorgaande samen.

2. Gebieds- en projectbeschrijving

2.1. Bestaande situatie

De Pas

De Pas is een buurtschap gelegen op zo'n 1,5 km ten zuidwesten van Bemmelen, in de nabijheid van de uiterwaarden van de Waal.

Het perceel ligt aan de Pas, een zijweg van de Zandsestraat. In de nabije omgeving staan voornamelijk woonboerderijen en bungalows op ruime kavels.



Foto's nabije omgeving De Pas

Het perceel heeft een omvang van 5.945 m². Achter de vrijstaande woning bevindt zich op het perceel een bedrijfsgebouw. Dit gebouw is in 1988 gebouwd t.b.v. de palingkwekerij die destijds op het perceel was gehuisvest. De bedrijfsactiviteiten zijn recent beëindigd. Sindsdien is het gebouw in gebruik als hobby- en bergruimte.

Het terrein heeft twee opritten en beschikt over parkeergelegenheid op het eigen terrein. Het erf is deels verhard. Het onverharde gedeelte is in gebruik als tuin.



Foto's bestaande situatie. Links de voorkant, op de rechterfoto de achterkant.

2.2. Toekomstige situatie

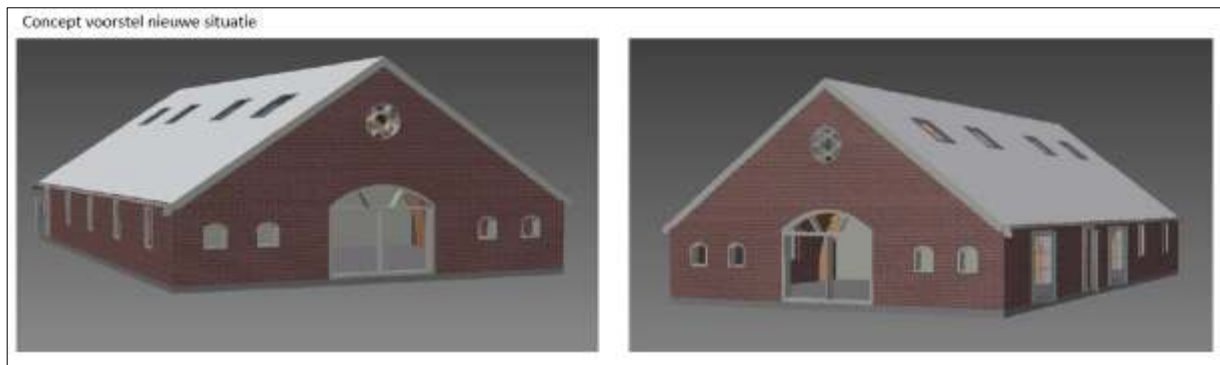
Het voormalige bedrijfsgebouw zal worden verbouwd tot dubbele woning. Hiertoe zal het perceel worden gesplitst in drie woonpercelen. Om het pand geschikt te maken voor bewoning wordt het verbouwd. Deze verbouwing is voornamelijk inpandig. Daarnaast zal de voorgevel worden gewijzigd en zullen er in de zijgevels en achtergevel enkele ramen en

deuren worden aangebracht. Voor het overige zijn de ruimtelijke gevolgen van de verbouwing beperkt. Conform de regeling die is opgenomen in het bestemmingsplan “Park Lingezegen” biedt het voorliggende wijzigingsplan de mogelijkheid om bijgebouwen te bouwen, tot een maximale oppervlakte van 75 m² per woning.

Welstand en beeldkwaliteit

De omgevingsvergunning wordt getoetst aan redelijke eisen van welstand. De gemeente Lingewaard heeft de welstandscriteria digitaal ontsloten via het Welstand en Monumenten Raadpleegsysteem. Voor de projectlocatie gelden de gebiedsgerichte criteria die van toepassing zijn voor het buitengebied. Op dit moment is het definitieve bouwplan nog niet bekend. Bij het ontwerp van het bouwplan zullen genoemde criteria in acht worden genomen.

Onderstaande afbeeldingen geven een indruk van de toekomstige situatie.



Afbeelding 4: impressie toekomstige situatie. N.B.: het definitieve bouwplan is nog niet bekend.

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze vervangt de Nota Ruimte. De SVIR is sindsdien het kader dat de (nieuwe) ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 benoemt. Eén van de kernbegrippen in de Structuurvisie is decentralisatie. Dit kabinet wil beslissingen over ruimtelijke ontwikkelingen dichterbij burgers en bedrijven brengen en provincies en gemeenten letterlijk de ruimte geven om maatwerk te leveren voor regionale opgaven. De SVIR is de eerste stap naar meer ruimte voor ontwikkeling, het terugbrengen van de bestuurlijke drukte en het schrappen van regelgeving. De tweede stap wordt de Omgevingswet. Deze integreert alle relevante wetten voor de ruimtelijke inrichting. Meer ruimte betekent ook minder en eenvoudiger regels en procedures.

Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Voor het plangebied is het volgende nationale belang relevant: "Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten."

Het rijksbeleid laat zich verder niet specifiek uit over betrekkelijk kleinschalige ontwikkelingen zoals de voorgenomen ontwikkeling. In het plan is rekening gehouden met de relevante belangen voor het projectgebied. Hoofdstuk 4 gaat in op de wijze waarop rekening wordt gehouden met de verschillende planologische en milieuaspecten.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Kern van de Wet ruimtelijke ordening is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vóóraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het rijk en provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk van provinciaal belang is. Ook moeten rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door provincies en gemeenten. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De AMvB is het inhoudelijke beleidskader van het Rijk waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair richt tot de gemeente. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), of met het vrijwaren van functies.

Niet alle nationale ruimtelijke belangen staan in het Barro. Het besluit bevat alleen die nationale ruimtelijke belangen, die via het stellen van regels aan de inhoud of toelichting van bestemmingsplannen (of daarmee vergelijkbare besluiten) beschermd kunnen worden. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen betrekking op de nationale belangen die in het Barro zijn genoemd. Het plan is daarom niet in strijd met de regels van het Barro.

Erfgoed en ruimte

In de beleidsvisie “Kiezen voor karakter, Visie erfgoed en ruimte” schetst het kabinet haar visie op het borgen van onroerend cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening. Om dit te bewerkstelligen is op 1 januari 2012 artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. Deze wijziging verplicht gemeenten nu om het aspect cultureel erfgoed expliciet mee te wegen bij de vaststelling van bestemmingsplannen (en dus ook bij andere ruimtelijke plannen, zoals afwijkingen o.g.v. de Wabo).

De manier waarop dat onderzoek uitgevoerd kan worden is beschreven in de Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek

In de Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek wordt een onderscheid in de fysieke omgeving gemaakt tussen de cultuurhistorie in de ondergrond en de bovengrond:

- het bodemarchief (archeologische waarden);
- het bouwkundig erfgoed (gebouwen en structuren);
- het cultuurlandschap (historische geografie).

Paragraaf 4.4 gaat in op het aspect archeologie. Van waardevol bouwkundig erfgoed is in het plangebied geen sprake. De verbouwing van het pand leidt evenmin tot een aantasting van de historische bebouwingsstructuur.

Duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de “ladder voor duurzame verstedelijking” zoals opgenomen in artikel 3.1.6, lid 2 Bro. De “stappen van de ladder” worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

1. voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte;
2. kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

Op basis van de gemeentelijke Structuurvisie (zie paragraaf 3.3) en de regionale woonbehoefte kan worden gezegd dat de realisatie van een dubbele woning voorziet in een behoefte; er worden twee woningen toegevoegd aan de woningvoorraad van Bemmelen. In deze behoefte wordt voorzien door de transformatie van een bestaand bedrijfspand in het buitengebied van Bemmelen. Een duurzaam en efficiënt hergebruik van bestaande bebouwing. Het perceel is goed bereikbaar, zodat ook aan dit uitgangspunt wordt voldaan.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. In de Omgevingsvisie zijn twee hoofddoelen benoemd: een duurzame economische structuur en het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving. Naast de Omgevingsvisie is een Omgevingsverordening opgesteld, waarin de beleidsuitgangspunten uit de Omgevingsvisie zijn vertaald in concrete regels. De verordening wordt naar verwachting vastgesteld in het najaar van 2014. De provinciale hoofddoelen zijn vertaald in provinciale ambities, met als hoofdthema's:

- Divers Gelderland - regionale verschillen en regionale identiteit;
- Dynamisch Gelderland - ambities op ruimtelijk-economisch vlak, waaronder wonen, werken en mobiliteit;
- Mooi Gelderland - bescherming en ontwikkeling van Gelderse kwaliteiten als cultuurhistorie, natuur, water en ondergrond.

De Omgevingsvisie beschrijft hoe de provincie Gelderland in de komende jaren wil omgaan met ontwikkelingen en initiatieven. In de Omgevingsvisie wordt het accent gelegd op de stedelijke netwerken als economische kerngebieden van Gelderland. In samenhang met de sterke steden zijn de landschappelijke ligging en de vitaliteit van de dorpen in de regio van groot belang. Bij ruimtelijke initiatieven is de uitdaging de match te maken tussen de kwaliteiten van het betreffende initiatief en de kwaliteiten van de plek of het gebied waar het initiatief speelt. Als leidend principe en afwegingskader hanteert de provincie hiertoe de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik, in samenhang met de rijksladder voor duurzame verstedelijking.

Op basis van de gemeentelijke Structuurvisie (zie paragraaf 3.3) en de regionale woonbehoefte kan worden geconcludeerd dat de realisatie van een dubbele woning voorziet in een behoefte; er worden twee woningen toegevoegd aan de woningvoorraad van Bemmelen. In deze behoefte wordt voorzien door de transformatie van een bestaand bedrijfspand in het buitengebied van Bemmelen. Een duurzaam en efficiënt hergebruik van bestaande bebouwing. De voorgestane ontwikkeling past hiermee dan ook binnen het provinciale beleid, zoals dat geformuleerd is in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Gelderland.

3.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Lingewaard 2012-2022

Op 31 mei 2012 heeft de gemeente de Structuurvisie Lingewaard 2012-2022 vastgesteld. De structuurvisie beschrijft op hoofdlijnen het ruimtelijk beleid van de gemeente en geeft de hoofdlijnen van de voorziene en gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in Lingewaard voor de komende tien jaren weer. Daartoe zijn een aantal ruimtelijke opgaven geformuleerd waaraan de komende tien jaren wordt gewerkt. De structuurvisie geeft tevens inzicht in de wijze waarop die ruimtelijke ontwikkelingen kunnen worden gerealiseerd en hoe lokale organisaties bij het opstellen van de structuurvisie betrokken zijn geweest. Eén van de opgaven die in de structuurvisie is opgenomen betreft de bouw van woningen. Er ligt zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve opgave. De bouwcapaciteit in Bemmelen is de komende 10 jaar lager dan de behoefte. Er is met name behoefte aan woningen in het middensegment. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt deels voorzien in deze behoefte. De gemeente Lingewaard streeft verder naar duurzaam en efficiënt ruimtegebruik. Het voorliggende plan voorziet in de transformatie van een voormalig bedrijfspand naar een woonfunctie. Daarmee sluit het plan naadloos aan op het gemeentelijk beleid.

4. Randvoorwaarden

4.1. Milieu

In dit hoofdstuk worden de milieuaspecten behandeld die bij een ruimtelijke ontwikkeling dienen te worden bestudeerd. Achtereenvolgens komen de aspecten bodem, geluid, luchtkwaliteit, milieuzonering en duurzaam bouwen aan de orde.

4.1.1. Bodem

Bij het opstellen van een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing moet onderzoek worden verricht naar de bodemkwaliteit binnen de projectlocatie. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid het plan.

Bodemonderzoek Ecopart

Door Ecopart is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform NEN5740 (rapportnummer 15890, 17 februari 2015). Doel van het onderzoek was het vaststellen of binnen het plangebied sprake is van een grond- en/of grondwaterverontreiniging, die een belemmering zou kunnen vormen voor het beoogde gebruik. Het onderzoek is in de bijlagen opgenomen.

Op basis van de onderzoeksresultaten concludeert Ecopart dat de bovengrond licht is verontreinigd met polycyclische aromatische koolwaterstoffen en plaatselijk met kwik en zink. De ondergrond is licht verontreinigd met kwik. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Waarschijnlijk betreft het een verhoogd achtergrondniveau. Het is echter niet aannemelijk dat de geconstateerde verontreinigingen risico's voor de volksgezondheid met zich meebrengen. Indien het geheel aan onderzoeksresultaten wordt beoordeeld is sprake van een aanvaardbare situatie. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.1.2. Geluid

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder (Wgh). In deze wet is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

De Wgh stelt dat de geluidsbelasting op de gevels van gevoelige bestemmingen niet hoger mag zijn dan de hoogst toelaatbare waarden (voorkeursgrenswaarde van 48 dB). Kan hier niet aan worden voldaan, dan is de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen niet toegestaan. Blijft de geluidsbelasting onder de voorkeursgrenswaarde, zoals gesteld in de Wgh, dan zijn er akoestisch gezien geen belemmeringen en hoeven er geen procedures gevolgd te worden. Voor het voorliggende bouwplan is alleen het wegverkeer relevant, omdat het project niet is gelegen binnen de geluidszone van een spoorweg en/of gezoneerd industrieterrein.

In de Wgh is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten (zoals een woning) binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen. Het perceel ligt binnen de geluidzone van de Zandsestraat. Voor deze weg geldt een maximumsnelheid van 80 km/u. Deze weg heeft een contour van 200 meter (aan weerszijden van de weg).

Door Het Geluidburo is een onderzoek ingesteld naar de geluidbelasting door wegverkeer (rapport d.d. 30 oktober 2014). Het rapport is in de bijlagen opgenomen. Het Geluidburo concludeert dat de voorkeursgrenswaarde nergens wordt overschreden. Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.1.3. Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. Artikel 5.16 Wm (eerste lid) geeft aan hoe en onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (opgesomd in het tweede lid) kunnen uitoefenen in relatie tot luchtkwaliteitseisen. Als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- 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 de concentratie van een stof;
- een project is genoemd of past binnen het NSL of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Deze AMvB, verder te noemen het Besluit NIBM, legt vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Dat is het geval wanneer aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- Motiveren dat een project binnen de getalsmatige grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM. Dit volgt uit artikel 4, eerste lid, van het Besluit NIBM.
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 1% of 3% grens niet overschrijdt. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet past binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aannemelijk te maken, dat de 1% of 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM10 of NO₂ niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Het voorliggende wijzigingsplan voorziet in een functiewijziging van een bestaand pand. Een voormalig agrarisch bedrijfspand wordt verbouwd tot dubbele woning. De ontwikkeling blijft dus beneden de 3% grens van de Regeling NIBM, zodat zonder verdere toetsing gesteld kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen met zich meebrengt.

4.1.4. Milieuzonering

Bedrijven en Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet aandacht worden besteed aan voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Om dit te voorkomen moet tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies (zoals woningen) voldoende afstand in acht genomen worden. Uitgangspunt is dat gevoelige functies geen onevenredige milieuhinder (geur, geluid etc.) mogen ondervinden van nabijgelegen bedrijvigheid.

In de VNG brochure wordt onderscheid gemaakt tussen de omgevingstypen “rustige woonwijk en rustig buitengebied” en “gemengd gebied”. De omgeving van De Pas kan worden getypeerd als rustig buitengebied.

In de buurt van het plangebied zijn twee glastuinbouwbedrijven en een agrarisch hulpbedrijf gevestigd. Voor dit soort bedrijven geldt een richtafstand van 30 meter. Hieraan wordt ruimschoots voldaan. Op grond van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit het aspect milieuzonering geen belemmeringen bestaan voor de uitvoering van het bouwplan.



Overzicht omliggende bedrijven

4.1.5. Besluit Milieueffectrapportage

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan een ruimtelijk plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport opgesteld dient te worden.

De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden is opgenomen in de bijlage van het Besluit MER. Overigens wordt onderscheid gemaakt tussen een MER-beoordeling (categorie D), waarbij het bevoegd gezag een beslissing kan nemen of een MER nodig is of een verplicht MER (categorie C).

Het soort bouwplan als het onderhavige - een interne verbouwing van een bestaand pand ten behoeve van het realiseren van twee nieuwe woningen- is niet opgenomen op de C-lijst of D-lijst van het Besluit m.e.r.. Een milieueffectrapportage is niet nodig. Het gaat om een kleinschalige verandering, waarvoor evenmin een milieueffectbeoordeling nodig is.

4.2. Externe veiligheid

Algemeen

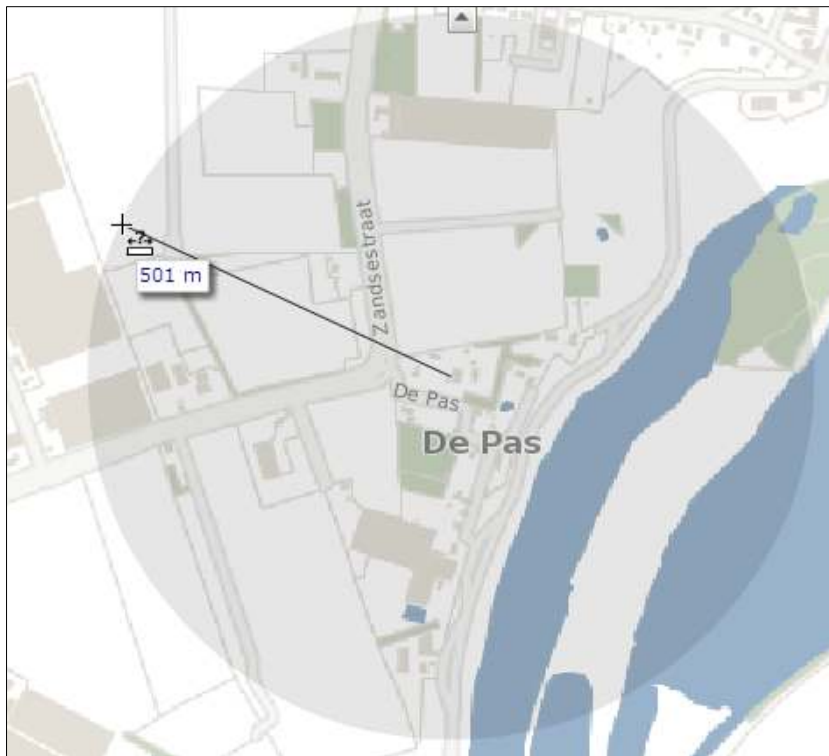
Bij externe veiligheid gaat het om het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. Het kan hierbij zowel gaan over het gebruik, de opslag en de productie als over het transport van gevaarlijke stoffen. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (Circulaire risiconormering gevaarlijke stoffen) volgt de verplichting om bij ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's die handelingen met gevaarlijke stoffen kunnen veroorzaken voor het plangebied. Externe veiligheid moet altijd in preventieve zin deel uitmaken van de besluitvorming bij nieuwe situaties, en kan bij besluitvorming over bestaande situaties leiden tot aanvullende maatregelen. De risico's worden onderverdeeld in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR beschrijft de kans per jaar dat een persoon op een plaats in de omgeving van een risicovolle activiteit zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van door die activiteit veroorzaakte calamiteit. Een kans op overlijden van 1 op de miljoen per jaar ($PR=10^{-6}$) wordt aanvaardbaar geacht. Dit is een harde grenswaarde die niet mag worden overschreden. Rondom de "risicobron" (weg, spoorlijn, bedrijf, etc.) wordt een risicocontour gelegd. Binnen deze contour mogen geen kwetsbare objecten liggen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit met gevaarlijke stoffen (een ramp). Het GR is een maat voor de cumulatieve kansen per jaar dat tenminste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en van een daardoor veroorzaakte calamiteit. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het aantal maximaal aanwezige personen, de z.g. oriënterende waarde (OW).

De kans op en de gevolgen van mogelijke ongevallen zijn te berekenen in een risicoanalyse. Met de risicoanalyse is voor elke willekeurige locatie langs een route van gevaarlijke stoffen (weg, binnenwater, spoor), het risico voor de omgeving te berekenen. Eenzelfde berekening kan worden gemaakt voor inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn (chemische installaties, vuurwerkfabrieken, LPG installaties, etc.).

Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Er is een analyse gemaakt van de externe veiligheid voor het plangebied. Voor de inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied is de Risicokaart van de Provincie Gelderland geraadpleegd. In onderstaande figuur is het plangebied weergegeven:



Figuur 6: uitsnede risicokaart provincie Gelderland

Uit de risicokaart blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Verder onderzoek is daarom niet noodzakelijk

4.3. Waterhuishouding

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de taken en belangen van het waterschap. De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets van waterschap Rivierenland. Uit de gegevens die zijn ingevoerd volgt dat het plan uitsluitend een functieverandering van bestaande bebouwing betreft. Er vindt geen aanpassing van bebouwing of ruimte plaats. Waterschap Rivierenland heeft geen bezwaar tegen dit plan. Het plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer voorgelegd te worden aan Waterschap Rivierenland.

4.4. Archeologie

Het beschermen van cultureel erfgoed is een taak van de overheid. Een goed beleid moet zorgen voor een zorgvuldige omgang met het culturele erfgoed, zowel bovengronds als ondergronds. Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het in 1992 ondertekende Europese Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. Archeologische taken en verplichtingen, die voortvloeien uit de Wamz, liggen sindsdien bij de gemeenten. Van hen wordt verwacht dat zij een archeologisch beleid met bijbehorende

instrumenten ontwikkelen.

In het bestemmingsplan "Park Lingezen" zijn de aanwezige archeologische waarden vastgelegd. De gebieden met een zeer hoge, hoge, middelmatige en lage archeologische verwachtingswaarde zijn bestemd als Waarde - Archeologische verwachting 1 t/m 4. Deze gebieden worden eveneens beschermd door middel van een verplichting tot het overleggen van een archeologisch onderzoek bij aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen en het uitvoeren van werken. Voor de projectlocatie geldt de Waarde-Archeologie 2. Hiervoor geldt een onderzoeksplicht als het bruto oppervlak van de ingreep groter is dan 100 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm.

In dit geval heeft de beoogde ontwikkeling betrekking op een inpandige verbouwing van een reeds bestaand pand. Er wordt geen bebouwing gesloopt en er zal geen nieuwe bebouwing worden gerealiseerd. Nader archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.5. Flora en fauna

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die op provinciaal niveau in het de provinciale Structuurvisies.

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningplichtig.

Het plangebied ligt niet in of nabij beschermde natuurgebieden zoals de EHS en Natura 2000 gebieden. Nadere toetsing aan wet- en regelgeving is in dit kader niet noodzakelijk.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. In artikel 2 van de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen: een ieder die redelijkerwijs kan vermoeden of weet dat zijn handelingen nadelige gevolgen kunnen hebben voor (individuele) planten of dieren is verplicht om deze handelingen achterwege te laten of de gevolgen zoveel mogelijk te beperken. De zorgplicht geldt altijd voor alle individuen van in Nederland voorkomende soorten planten en dieren, ongeacht of de soort beschermd is en ongeacht of er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet er naast de algemene zorgplicht ook nog rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit "tabel 2" en "tabel 3" van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of versterking van leefgebied.

Het bouwplan voorziet in een functiewijziging. Er wordt geen bebouwing gesloopt en er zal geen nieuwe bebouwing worden gerealiseerd. De ontwikkeling heeft dan ook geen invloed op eventueel aanwezige flora en fauna. Een aanvullend flora- en faunaonderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht. Daarnaast ligt het plangebied niet in of nabij beschermde

natuurgebieden zoals de EHS en Natura 2000 gebieden. Nadere toetsing aan wet- en regelgeving is in dit kader evenmin noodzakelijk.

4.6. Ruimtelijke effecten

Uit het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat de functiewijziging geen noemenswaardige functionele, ruimtelijke als stedenbouwkundige effecten heeft en er dus geen zwaarwegende negatieve effecten voor de omgeving zullen optreden.

Verkeer en parkeren

De functiewijziging heeft geen gevolgen voor de verkeersafwikkeling of de parkeersituatie ter plaatse. Parkeren wordt volledig op eigen terrein opgelost. De nieuwe woonpercelen worden ontsloten via de bestaande uitrit.

5. Planopzet

Het wijzigingsplan “De Pas 7, Bommel” bestaat uit een verbeelding en regels betreffende de bestemming en gaat vergezeld van deze toelichting.

Het betreft hier een wijzigingsplan op grond van artikel 19.5.2 van de regels van het onherroepelijke bestemmingsplan “Park Lingezen”. Op grond van artikel 3.6 lid 3 Wet ruimtelijke ordening maakt een wijzigingsplan deel uit van het bestemmingsplan op basis waarvan het is vastgesteld. Dat betekent in dit geval dat de regels van het bestemmingsplan “Park Lingezen” automatisch integraal van toepassing zijn op het voorliggende wijzigingsplan. In de regels zelf wordt niets gewijzigd.

De wijziging houdt in dat op de verbeelding voor het bestemmingsvlak “Wonen” de aanduiding “maximum aantal woningen: 3” opgenomen. Deze aanduiding maakt het mogelijk dat ter plaatse 2 extra woningen kunnen worden gebouwd.

Daarnaast is te zien dat voor het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachting 2’ geldt. Aan de westzijde van het plangebied is ook nog de dubbelbestemming “Leiding-Riool” “Waterstaat – Waterkering” opgenomen. De bouw- en gebruiksregels voor de bestemmingen zijn dus opgenomen in het moederplan.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld. Het voorliggende bouwplan (de verbouwing van een bestaand gebouw voor woondoeleinden) is geen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro. Er hoeft daarom geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

6.2. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning met planologische afwijking overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

6.3. Zienswijzenprocedure

Het ontwerp-wijzigingsplan en de daarbij behorende stukken heeft van 25 juni t/m 5 augustus 2015 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend.

7. Motivering

Het voorliggende wijzigingsplan is opgesteld de verbouwing van het voormalige bedrijfsgebouw op het perceel De Pas 7 in Bemmeloord mogelijk te maken. Het vigerende bestemmingsplan "Park Lingezege" maakt deze ontwikkeling niet rechtstreeks mogelijk. Wel is in genoemd bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

De in deze toelichting beschreven ontwikkeling wordt in ruimtelijk en planologisch opzicht aanvaardbaar geacht omdat:

- het plan bouwplan past binnen de ruimtelijke en functionele structuur van de omgeving;
- het plan past binnen de uitgangspunten van het provinciaal en gemeentelijk beleidskader;
- er uit oogpunt van milieuhygiëne (bodemkwaliteit, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit en overige milieuhinder) geen belemmeringen zijn voor deze ontwikkeling;
- geen archeologische waarden worden verstoord;
- het plan geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding;
- geen negatieve effecten optreden voor eventueel aanwezige flora en fauna;
- de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

Toetsing aan de wijzigingsbevoegdheid

Uit de toelichting blijkt dat aan de voorwaarden die zijn verbonden aan de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan.

- a) het aantal woningen maximaal 2 mag zijn;*
- b) bijgebouwen zijn toegestaan met een maximale oppervlakte van 75 m² per woning;*
- c) de afstand van bijgebouwen tot de woning bedraagt maximaal 20 m;*
- d) bijgebouwen worden gebouwd op een afstand van minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn van de woning;*
- e) in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;*
- f) de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad*

ad a, b, c en d:

in de planregels zijn deze voorwaarden opgenomen. De regeling is gelijk aan de regeling die is opgenomen in het moederplan.

Ad e en f:

De ruimtelijke impact van het plan is beperkt. De ontwikkeling plan heeft geen negatieve gevolgen voor de ter plaatse aanwezige waarden en functies. Belangen van eigenaren en gebruikers van de omliggende percelen worden evenmin geschaad.

Bijlagen:

- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï De Pas 7 Bommel, Geluidburo, d.d. 30 oktober 2014
- Verkennend bodemonderzoek, Ecopart, d.d. 17 februari 2015

PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE BEPALINGEN

ARTIKEL 1 BEGRIPSBEPALINGEN

1.1 plan:

het wijzigingsplan “De Pas 7” van de gemeente Lingewaard;

1.2 wijzigingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand (NL.IMRO.1705.135-ON01) met de bijbehorende regels.

1.3 bestemmingsplan “Park Lingezen”:

het bestemmingsplan “Park Lingezen” zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Lingewaard op 15 december 2011 en vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1705.53-OH01.

1.4 verbeelding:

de verbeelding van het wijzigingsplan “De Pas 7” .

HOOFDSTUK 2 ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 2 VAN TOEPASSING VERKLARING

Op dit wijzigingsplan zijn de regels van het bestemmingsplan “Park Lingezen” onverkort van toepassing, met dien verstande dat wanneer wordt verwezen naar de verbeelding, de bij het wijzigingsplan behorende verbeelding wordt bedoeld.

HOOFDSTUK 3 SLOTREGEL

ARTIKEL 3 SLOTREGEL

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:

Regels van het wijzigingsplan “De Pas 7” van de gemeente Lingewaard.