



Wijzigingsplan buitengebied West Betuwe

Zandweg 54a te Waardenburg

NL.IMRO.0304.BPZandweg54a-1802

Opdrachtgever

VOF Blom-Bok
De heer H. Blom
Zandweg 54a
4181 PM Waardenburg

ZLTO Advies

R.S. Westerveld
Adviseur team omgeving

Februari 2021

Kantoor 's-Hertogenbosch
Onderwijsboulevard 225
5223 DE 's-HERTOGENBOSCH
Postbus 100
5201 AC 's-HERTOGENBOSCH

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

1.	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging en begrenzing initiatieflocatie	1
1.3	Leeswijzer	3
2.	Het plan	4
3.	Planologisch beleidskader	5
3.1	Rijksbeleid	5
3.2	Provinciaal beleid	5
3.2.1	Omgevingsvisie Gelderland	5
3.2.2	Omgevingsverordening Gelderland	6
3.2.3	Woonvisie Gelderland en Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019	6
3.2.4	Conclusie toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid	7
3.3	Gemeentelijk beleid	8
3.3.1	Woonvisie 2012-2020	8
3.3.2	Bestemmingsplan	8
3.3.3	Toetsing aan vigerend bestemmingsplan, wijzigen naar wonen	10
3.3.4	Conclusie toetsing van het initiatief aan het gemeentelijk beleid	11
4.	Ruimtelijke aspecten	12
4.1	Flora en Fauna	12
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	13
4.3	Mobiliteit en parkeren	13
4.4	Technische infrastructuur	13
4.5	Bodem	14
4.6	Geluid	14
4.7	Luchtkwaliteit	14
4.8	Spuitzones	15
4.9	Landschappelijke inpassing	15
4.10	Externe veiligheid	16
4.11	Bedrijven en milieuzonering	18
4.12	Water	19
4.13	Algehele conclusie	20
5.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
5.1	Economische uitvoerbaarheid	21
5.2	Procedures	21
6.	Juridische toelichting	22
6.1	Regels	22
6.2	Verbeelding	22



Bijlage 1: Landschappelijke inpassing	23
Bijlage 2: onderbouwing spuitzones Zandweg 54a	24
Bijlage 3: nulsituatie bodemonderzoek	25



TOELICHTING

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het planvoornemen betreft de medewerking aan het beëindigen van de agrarische bestemming op de locatie Zandweg 54a in Waardenburg. Hierbij wordt de agrarische bestemming omgezet naar een woonbestemming in overeenstemming met de wijzingsbevoegdheid die is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Neerijnen Veegplan 2017".

De initiatiefnemer is pensioengerechtigd en heeft geen opvolger voor het agrarische bedrijf. Het plan is om de bedrijfsbestemming te wijzigen naar een woonbestemming. Daarbij wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning. Het plan is verder om de bestaande loods van 280 m2 te behouden en zal dienst blijven doen als opslagruimte.

Na beëindiging van het bedrijf blijft er nog een klein perceel rondom behouden. Voor het onderhoud en beheer van deze gronden blijft nog materieel benodigd dat gestald moet kunnen worden, deze stalling kan plaats vinden in de al aanwezige loods. Verder wordt de loods gebruikt als privé berging en opslagruimte. De resterende agrarische gronden (circa 2 hectare) worden als cultuurgrond verkocht en zo agrarisch behouden.

Clïënt wenst de locatie passend te bestemmen conform het beoogd gebruik op de locatie.

1.2 Ligging en begrenzing initiatieflocatie

De locatie is gesitueerd in het buitengebied, ten noordoosten van de kern Waardenburg. Het perceel wordt ontsloten via de Zandweg, een erftoegangsweg die de provinciale weg N830 verbindt met Waardenburg.

De Zandweg is een bebouwingslint met een van oorsprong grotendeels agrarisch karakter. In de afgelopen jaren zijn veel agrarische bedrijven gestopt en omgezet naar een burgerbestemming of een niet-agrarische bedrijfsbestemming. De gronden aan de Zandweg zijn grotendeels in agrarisch gebruik.

Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Waardenburg, sectie X nummer 271 en 271. In figuur 1-1 is de ligging van de initiatieflocatie weergegeven.



Figuur 1-1: Situering plangebied

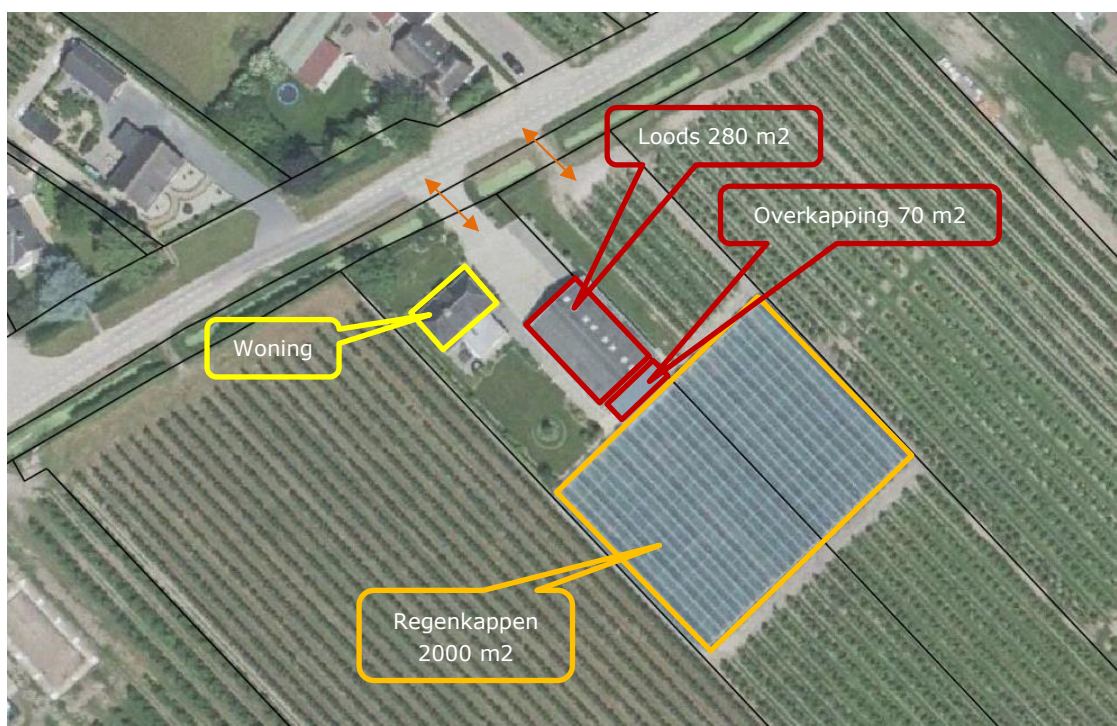
1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plan dat ten grondslag ligt aan dit wijzigingsplan uiteengezet. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 nader ingegaan op in hoeverre dit plan past binnen het rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 schetsen de planologische en milieukundige randvoorwaarden. Hoofdstuk 5 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid en op de overleg- en inspraakmogelijkheden en tot slot wordt in hoofdstuk 6 de juridische regelgeving toegelicht.

2. HET PLAN

Op de locatie Zandweg 54a is het fruitteelt bedrijf gevestigd van de heer Blom. Blom exploiteert ter plaatse een fruitteelt bedrijf op een oppervlak van circa 2,5 hectare. Er worden vooral kersen, pruimen en peren geteeld. Naast de bedrijfswoning is er een loods aanwezig van circa 280 m². Deze loods wordt gebruikt voor de opslag van machines en materieel en de opslag en verwerking van fust. Aan de loods zit een overkapping vast van circa 70 m² voor de stalling van tractoren. Achter het bedrijfsperceel staan overkappingen voor de kersen, circa 2000 m². Rondom liggen boomgaarden.

Rond de woning is een tuininrichting. Voor de loods ligt verharding dat dienst doet als erf voor het bedrijf. Het perceel heeft twee inritten.



Figuur 2-1: huidige situatie

De initiatiefnemer is pensioengerechtigd en heeft geen opvolger voor het agrarische bedrijf. Het plan is om de bedrijfsbestemming te wijzigen naar een woonbestemming. Daarbij wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning. Het plan is verder om de bestaande loods van 280 m² te behouden en zal dienst blijven doen als opslagruimte.

3. PLANOLOGISCH BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (13 maart 2012 vastgesteld) omvat het ruimtelijke rijksbeleid tot 2040. Het uitgangspunt van de structuurvisie is voldoende ruimte te bieden voor het versterken van de Nederlandse concurrentiepositie, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid. Deze doelstellingen zijn vertaald in de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). Deze RHS beslaat de gebieden in Nederland die een belangrijke functie vervullen op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking, water, natuur en landschap. Ten aanzien van deze gebieden is beleid geformuleerd om de kwaliteiten ervan te behouden. Het plangebied maakt geen deel uit van de Nationale Hoofdstructuur.

De zogenaamde duurzaamheidsladder is een processchema dat alle mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen of initiatieven voor stedelijke functies, via beleidskaders begeleidt naar een optimale locatiekeuze. Allereerst is het van belang of onderhavig initiatief beschouwd wordt als een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Barro. De definitie voor een stedelijke ontwikkeling luidt als volgt:

"Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Aangezien er geen sprake is van een toenemend ruimtebeslag ten opzichte van de huidige situatie, de bestemmingswijziging geldt immers enkel voor de bestaande bebouwing, is er conform deze definitie geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en kan verdere toetsing achterwege blijven. Zie hiervoor ook de uitspraak van ABRvS d.d. 21 januari 2015, ECLI:NL:RVS:2015:96.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

De Omgevingsvisie Gelderland is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Gelderland. In januari 2018 is een geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie vastgesteld. In de Omgevingsvisie heeft de provincie twee doelen gedefinieerd die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken. De doelen zijn:

- een duurzame economische structuurversterking;
- het borgen van de kwaliteit en de veiligheid van de leefomgeving.

Deze doelen versterken elkaar en kunnen niet los van elkaar gezien worden. Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat is meer dan een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Het betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water en landschap in Gelderland. In deze Omgevingsvisie staat het 'fysieke' in de leefomgeving centraal. Tegelijk zit er een sterke 'sociale' component aan de opgaven voor sterke steden en een vitaal landelijk gebied.

Rivierenland

Rivierenland wordt gekenmerkt door groen open gebied, omzoomd door rivieren. Er is ruimte voor dynamiek en ontwikkeling, met voornamelijk logistiek, agrobusiness en vrijetijdseconomie. Van belang is daarbij de balans tussen koesteren, vernieuwen en benutten. Behouden wat de moeite

waard is, de kwaliteiten van het gebied en tegelijkertijd actief en creatief werken aan het verder ontwikkelen van het gebied, met als pijlers:

- Logistiek;
- Agrobusiness;
- Vrijtijdseconomie;
- Vitaal Platteland

Wonen

De provincie en haar partners streven er samen naar om vraag en aanbod op de woningmarkt met elkaar in balans te brengen en te houden: hoe kan de woningvoorraad kwantitatief en kwalitatief meegroeien met een veranderende vraag? Hierin worden de volgende opgaven gezien:

- focus van nieuwbouw naar het benutten van de bestaande voorraad;
- van aanbod gestuurd naar vraag gestuurd.

In de Regionale Woonagenda agenderen alle (relevante) partijen in een regio de regionale opgaven op het gebied van wonen. Vanwege de demografische ontwikkelingen neemt de vraag naar groei van de woningvoorraad geleidelijk af. De kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod op de woningmarkt vraagt echter steeds meer aandacht van alle betrokken partijen. Oplossingen zijn in toenemende mate te vinden in het benutten van kansen en mogelijkheden in (het aanpassen van) de bestaande woningvoorraad.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Gelderland. De omgevingsverordening vormt de juridische doorwerking van het beleid uit de Omgevingsvisie in regels. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. De omgevingsverordening bevat geen regels die van toepassing zijn ten aanzien van de beoogde ontwikkeling op het perceel Zandweg 54a te Waardenburg.

3.2.3 Woonvisie Gelderland en Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019

Om ontwikkelingen op de regionale woningmarkt inzichtelijk te maken, heeft de provincie de Woonvisie Gelderland opgesteld. Deze woonvisie bestaat uit drie delen. Het eerste deel (deel a: Woonbeleid met kwaliteit) omvat algemene beleidsvoornemens om te komen tot een woonbeleid met kwaliteit. Het tweede deel (deel b: Anders wonen in de regio) is een toespitsing van het algemene deel van de woonvisie op regionaal niveau. Deel c (Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019) is een regionaal afsprakenpakket over de ambities en opgave op het gebied van wonen.

Deel a: Woonbeleid met kwaliteit

De provincie Gelderland hanteert het uitgangspunt 'De juiste woning op de juiste plaats en op de juiste tijd'. Het betekent dat niet alleen het aantal woningen dat in een gemeente wordt gebouwd van belang is. Belangrijker is het in welke kern er wanneer welk soort woning wordt gebouwd. Dit moet aansluiten op de behoefte van vooral de eigen inwoners van de gemeente. Veel inwoners

willen in hun eigen kern blijven wonen. Er wordt niet alleen aandacht geschonken aan nieuwbouw maar ook aan doorstroming, aanpassing en renovatie van woningen. De leefbaarheid in de (kleine) kernen vormt een belangrijk aandachtspunt.

Deel b: Anders wonen in de regio

Naast het algemene woonbeleid, zoals hierboven verwoord, wordt in de Woonvisie Gelderland ook gekeken naar het regionale woonbeleid. Het grondgebied van de provincie Gelderland is hierbij verdeeld in zes regio's. Het plangebied valt onder de regio Rivierenland. Voor deze regio gelden de volgende belangrijke beleidsopgaven:

- de bouwproductie verhogen;
- zeer veel levensloopbestendige of - liever nog - direct voor ouderen geschikte woningen bouwen;
- locaties in of nabij voorzieningencentra vrijwel uitsluitend bestemmen voor woningen, geschikt voor ouderen;
- herstructureringslocaties nabij stedelijke centra zoveel mogelijk benutten om het aanbod aan centrum(-stedelijk) wonen te vergroten;
- woningsplitsing en functieverandering in het buitengebied goed benutten om aan de vraag naar landelijk wonen te voldoen;
- met name in de kleinere kernen (maar wel bij voorzieningen) meer meergezinswoningen bouwen, aangezien juist daar het woningaanbod te eenzijdig is gericht op gezinnen met kinderen;
- beduidend minder woningen in het dure segment en beduidend meer woningen in het goedkope segment bouwen, mede door kleinere woningen te bouwen;
- meer verscheidenheid in woningtypen creëren, mede met behulp van particulier opdrachtgeverschap.

Deel c: Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019

Voor het Kwalitatief Woonprogramma (KWP) is uitgangspunt dat in de periode 2010 tot 2020 in totaal circa 69.000 woningen netto aan de voorraad in Gelderland worden toegevoegd. Voor de regio Rivierenland is dit nader uitgewerkt in een afsprakenkader 'Regionaal Woningbouwprogramma regio Rivierenland'

Toetsing aan woonvisie

Het voorliggende initiatief sluit aan op de woonvisie. De huidige bewoners van de bedrijfswoning welke omgezet wordt tot burgerwoning zijn voornemens om hier te blijven wonen. Er wordt geen woning gebouwd, maar er is sprake van het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning.

3.2.4 Conclusie toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid

Gezien de voorgenomen ontwikkeling geen nieuwe bebouwing toelaat en uitsluitend voorziet in een wijziging van agrarisch naar wonen, welke goed past in de omgeving, wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Gelderland verwoorde en in de Omgevingsverordening Gelderland verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonvisie 2012-2020

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 28 juni 2012 de Woonvisie 2012-2020 en het woningbehoefte onderzoek (2011) vastgesteld. De Woonvisie 2012-2020 is gebaseerd op het woningbehoefte onderzoek dat begin 2011 is uitgevoerd. Deze woonvisie rust op vier uitgangspunten:

1. Behoud van identiteit en het rustieke en landelijke karakter van onze gemeente.
2. Voldoen aan de woningbehoefte van degenen die graag in onze gemeente willen wonen.
3. Afstemming van het beleid op wat per kern nodig is, rekening houdend met maat en schaal van de dorpen, de noodzaak van koppeling van (zorg)voorzieningen aan het wonen en de ruimtelijke context.
4. Beleidsontwikkeling in samenspraak met Woonstichting De Kernen en Woningbouwvereniging De Goede Woning Neerijnen.

Centraal in de woonvisie staat de vraag hoe een beter evenwicht kan worden gevonden tussen het huidige planaanbod en de verwachte vraag.

Voorliggend plan betreft het herbestemmen van een bestaande agrarische locatie naar wonen, waarbij de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Aan het uitgangspunt van de visie dat de identiteit en het rustige landelijke karakter behouden moet blijven wordt in onderhavig plan voldaan. Zowel het bestaande karakter als de aanwezige maat en schaal worden door voorliggend plan niet doorbroken. Voorts voorziet het plan in een concrete behoefte. De huidige bewoners van de bedrijfswoning welke omgezet wordt tot woning zijn voornemens om hier te blijven wonen. Er wordt geen woning gebouwd, enkel één van bedrijfswoning omgezet in burgerwoning.

Het plan is derhalve in overeenstemming met de gemeentelijke woonvisie.

3.3.2 Bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Neerijnen heeft het perceel Zandweg 54a de enkelbestemming 'Agrarisch' met een bouwvlak alsmede de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Verder gelden de functieaanduiding 'glastuinbouw' en de gebiedsaanduiding 'overige zone - oeverwal-stroomrug'. De gronden met een agrarische bestemming zijn bedoeld voor de uitoefening van een volwaardig agrarisch bedrijf.

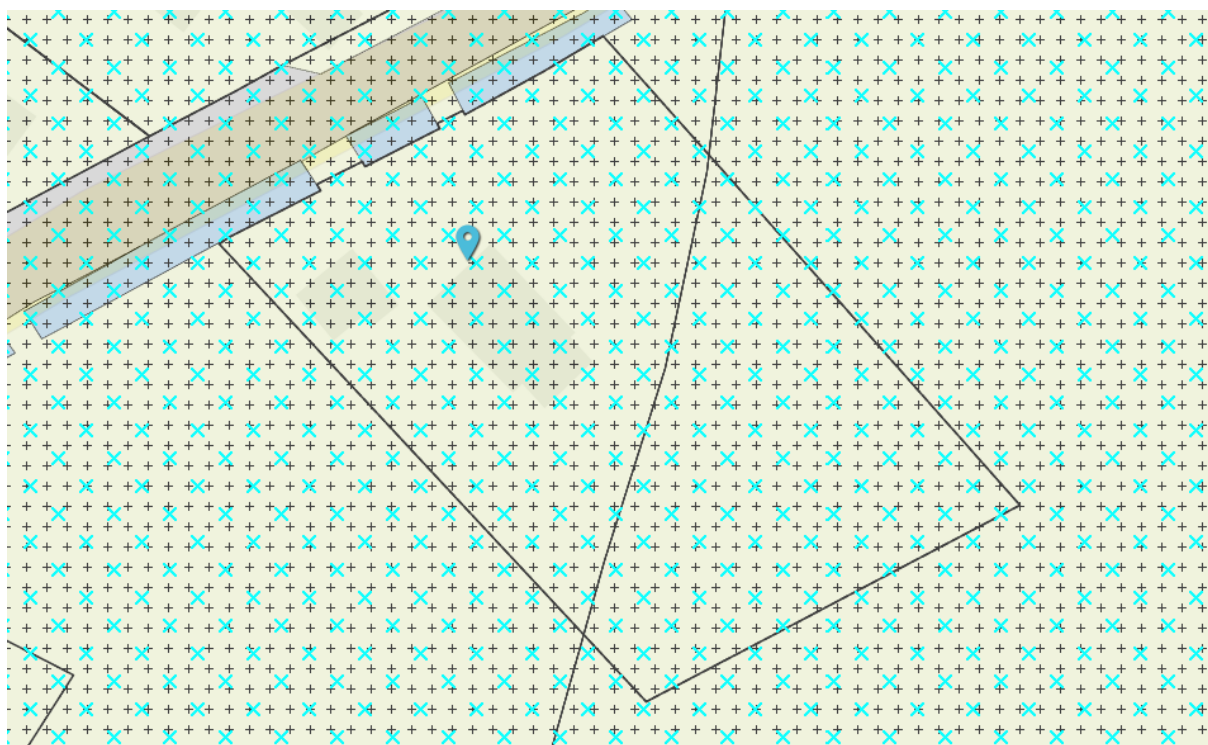
Op de voorliggende locatie is na het van kracht worden van het voorliggende bestemmingsplan geen sprake meer van een agrarisch bedrijf. De initiatiefnemer is pensioengerechtigd en heeft geen opvolger voor het agrarische bedrijf. Het plan is om de bedrijfsbestemming te wijzigen naar een woonbestemming. Daarbij wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning. Het plan is verder om de bestaande loods van 280 m² te behouden en zal dienst blijven doen als opslagruimte.

Onderstaand het artikel onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders de bestemming ter plaatste kunnen wijzigen naar wonen.

3.7.7 Wijziging naar wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De agrarische gronden mogen niet gelegen zijn in een glasconcentratiegebied ter plaatse van een overige zone – regionaal cluster glastuinbouw';
- b. Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk.
- c. De wijziging dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
- d. De agrarische bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven mogen niet worden beperkt.
- e. Het aantal woningen mag niet toenemen, met dien verstande dat de inhoud per woning niet meer mag bedragen dan 750 m³.
- f. De oppervlakte aan- uit en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 150 m².
- g. Overtollige bebouwing, met uitzondering van monumentale bebouwing, dient te worden gesloopt. In bijzondere gevallen is het college bevoegd om bij een fraai ensemble in goede bouwkundige staat en binnen een verantwoorde stedenbouwkundige opzet (naar het oordeel van een ter zake deskundige) een groter oppervlak aan te handhaven bebouwing toe te staan, mits daar een goede bestemming (gebruik) voor zal zijn.
- h. In afwijking van het bepaalde onder e mag per 100 m² aan gesloopte bedrijfsgebouwen 40 m³ toegevoegd worden aan de inhoud van de woning, waarbij de inhoud van de woning maximaal 1.200 m³ mag bedragen.
- i. In afwijking van het bepaalde onder f mag per 500 m² aan gesloopte bedrijfsgebouwen of per 1.000 m² aan gesloopte kassen 100 m² extra aan nieuwe bijgebouwen worden opgericht, waarbij de totale oppervlakte aan bijgebouwen maximaal 500 m² mag bedragen.
- j. Er dient te worden voorzien in een passende landschappelijke inpassing op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd beplantingsplan.
- k. Er dient te worden voldaan aan de voorwaarden van artikel 20 'Wonen'.



Figuur 3-1: Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied Neerijnen, veegplan 2017"

3.3.3 Toetsing aan vigerend bestemmingsplan, wijzigen naar wonen

- a. De agrarische gronden mogen niet gelegen zijn in een glasconcentratiegebied ter plaatse van een overige zone – regionaal cluster glastuinbouw';
De locatie is niet gelegen binnen de aanduiding 'overige zone – regionaal cluster glastuinbouw';
- b. Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk.
Op de locatie Zandweg 54a is momenteel een agrarisch bedrijf actief welke zal worden beëindigd. Na de transformatie naar wonen is daar ook geen hergebruik mogelijk. Bedrijfsbebouwing is dan op de bestemming wonen niet langer toegestaan.
- c. De wijziging dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
Het woon-en leefklimaat van Zandweg 54a betreft een bestaande bedrijfswoning welke tot woning wordt bestemd. Indien er zich situaties voordoen die afwijken van de normen voor een goed woon- en/of leefklimaat dat kan die situatie voortduren omdat de situatie niet veranderd ten aanzien van die afwijking. Voor het aspect luchtkwaliteit en omliggende boomgaarden, zullen op de Zandweg maatregelen worden getroffen om de blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen sterk te beperken. De daarvoor aan te planten windhaag vormt tevens de kern voor de landschappelijke inpassing van het woonkavel in de directe omgeving.
- d. De agrarische bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven mogen niet worden beperkt.
In de directe omgeving van Zandweg 54a bevinden zich meerdere bedrijven waarvan het tegenover gelegen glastuinbouwbedrijf het meest dichtbij zijnde is. Dit bedrijf is in zijn mogelijkheden al begrensd door woonfuncties in haar directe omgeving. De omzetting van de bedrijfswoning naar wonen doet daar niets aan af. Er zijn geen bedrijven in de directe omgeving die belemmerd worden door de nieuwe woonbestemming. Zie ook paragraaf 4.11 "bedrijven en milieuzonering".
- e. Het aantal woningen mag niet toenemen, met dien verstande dat de inhoud per woning niet meer mag bedragen dan 750 m³.
Het aantal woningen op Zandweg 54a neemt niet toe en de inhoud van de woning zal maximaal 750 m³ zijn (zie regels).
- f. De oppervlakte van aan- uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 150 m².
In haar antwoord op het principeverzoek heeft de gemeente aangegeven om op grond van artikel 3.7.7 lid g toe te staan dat de loods van 280 m² gehandhaafd blijft, de loods is in een goede staat en het geheel heeft een goede opzet en samenhang. Dit is verankerd in de regels..
- g. Overtollige bebouwing, met uitzondering van monumentale bebouwing, dient te worden gesloopt In bijzondere gevallen is het college bevoegd om bij een fraai ensemble in goede bouwkundige staat en binnen een verantwoorde stedenbouwkundige opzet (naar het oordeel van een ter zake deskundige) een groter oppervlak aan te handhaven bebouwing toe te staan, mits daar een goede bestemming (gebruik) voor zal zijn.
Overtollige bebouwing in de vorm van regenkappen zal worden gesloopt. De aanwezige ex-agrarische bedrijfsbebouwing (woning en loods) blijft gehandhaafd. Deze loods zal gebruikt worden voor opslag ten behoeve van het onderhouden van de tuin en het landschap. De loods is in een goede staat en het geheel heeft een goede opzet en samenhang. Op basis van deze regel staat de gemeente West Betuwe toe dat de loods van 280 m² gehandhaafd blijft. Dit is verankerd in de regels bij dit plan.

- h. In afwijking van het bepaalde onder e mag per 100 m² aan gesloopte bedrijfsgebouwen 40 m³ toegevoegd worden aan de inhoud van de woning, waarbij de inhoud van de woning maximaal 1.200 m³ mag bedragen.

Gelet op de kwaliteit van het bouwerk kan het college overwegen om gebruik te maken van de onder g genoemde mogelijkheid die als volgt omschreven is. In bijzondere gevallen is het college bevoegd om bij een fraai ensemble in goede bouwkundige staat en binnen een verantwoorde stedenbouwkundige opzet (naar het oordeel van een ter zake deskundige) een groter oppervlak aan te handhaven bebouwing toe te staan, mits daar een goede bestemming (gebruik) voor zal zijn. Deze loods zal gebruikt worden voor opslag ten behoeve van het onderhouden van de tuin en het landschap. De loods is in een goede staat en het geheel heeft een goede opzet en samenhang. Op basis van deze regel staat de gemeente West Betuwe toe dat de loods van 280 m² gehandhaafd blijft. Dit is verankerd in de regels bij dit plan.

- i. In afwijking van het bepaalde onder f mag per 500 m² aan gesloopte bedrijfsgebouwen of per 1.000 m² aan gesloopte kassen 100 m² extra aan nieuwe bijgebouwen worden opgericht, waarbij de totale oppervlakte aan bijgebouwen maximaal 500 m² mag bedragen.

Dit criterium is niet van toepassing.

- j. Er dient te worden voorzien in een passende landschappelijke inpassing op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd beplantingsplan.

Het perceel Zandweg 54a wordt voorzien van een passende landschappelijke inpassing.

- k. Er dient te worden voldaan aan de voorwaarden van artikel 20 'Wonen' uit de regels van het huidige bestemmingsplan.

Aan deze randvoorwaarde wordt voldaan door de bepaling uit dit artikel via de regels van het wijzigingsplan van toepassing te verklaren op de locatie.

3.3.4 Conclusie toetsing van het initiatief aan het gemeentelijk beleid

Gezien de voorgenomen ontwikkeling geen nieuwe bebouwing toelaat en uitsluitend voorziet in een wijziging van agrarisch naar wonen, welke goed past in de omgeving, wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.

4. RUIMTELIJKE ASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt het initiatief getoetst aan alle relevante planologische en milieuaspecten.

4.1 Flora en Fauna

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

Gebiedsbescherming

Met betrekking tot gebiedsbescherming is de situering ten opzichte van beschermde gebieden (Natura2000 gebieden en beschermde natuurmonumenten) van belang. Ten noordwesten van de initiatieflocatie is het Habitat- en Vogelrichtlijngebied Krammer-Volkerak gelegen. De afstand tussen het plangebied en dit Natura 2000-gebied bedraagt meer dan 10 kilometer.

Het plan van voor het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming leidt niet tot significante effecten op dit gebied. Er is namelijk sprake van een behoorlijke afstand tussen de locatie en het gebied (> 10 km.), waardoor er geen sprake is van directe of indirecte effecten in de zin van areaalverlies, verontreiniging of verstoring.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Wet Natuurbescherming. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. De Wet natuurbescherming deelt soorten in drie beschermingsregimes in:

- 1 Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn. Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
- 2 Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de Bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
- 3 Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage A van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland. De Wet natuurbescherming maakt invulling van de wet door provincies mogelijk, hiertoe kunnen provincies een eigen invulling geven aan de bescherming van soorten.

Om de populatie van een te beschermen soort te behouden mag, in juridische termen, geen sprake zijn van 'een wezenlijke invloed op de soort'. Uiteraard wordt hier een negatieve invloed bedoeld. Of een (bouw)werk wezenlijke invloed uitoefent, hangt onder meer af van de lokale, regionale, landelijke en Europese stand van de soort. Hoe zeldzamer een soort is, hoe kwetsbaarder de populatie. En omgekeerd: hoe algemener een soort voorkomt, des te beter kan de populatie tegen een ingreep met een negatieve invloed.

Daarnaast is het van belang of een soort kan uitwijken naar een nabijgelegen geschikt leefgebied dat ongemoeid wordt gelaten. Sommige soorten doen dat gemakkelijker dan andere. Zo is een kamsalamander bijzonder plaats getrouw, terwijl een bever zich gemakkelijk tientallen kilometers kan verplaatsen op zoek naar een nieuw leefgebied. Ook speelt mee of een ingreep tijdelijk is of permanent.

Het plangebied is niet aan te merken als woongebied van kwetsbare soorten. Het plangebied, de gebouwen en de directe omgeving zijn al geruime tijd in gebruik door de mens en worden

commercieel ingezet. In de feitelijke situatie veranderd er weinig, er worden geen nieuwe gebouwen opgericht. Tesaamen met het niet wijzigen van aanwezige bebouwing is te stellen dat soortenbescherming geen belemmering vormt voor de beoogde wijziging.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen danwel aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie. Op de archeologische beleidskaart van de gemeente West Betuwe zijn alle thans bekende terreinen aangegeven die archeologisch van belang zijn. Voorts is op de kaart de trefkans of verwachtingswaarde op aanwezigheid van archeologische resten in de bodem aangegeven.

Voor het perceel Zandstraat 54a kan gesteld worden dat het enkel het planologische herbestemmen en de sloop van overkappingen betreft. Er worden dus geen grondwerkzaamheden verricht welke aantasting zouden kunnen veroorzaken. In de verbeelding, behorende bij dit plan wordt de dubbelbestemming overgenomen zoals in het vigerend bestemmingsplan. Bij eventuele verdere ontwikkelingen dient aangetoond te worden dat er geen aantasting van de archeologische waarden plaatsvindt.

Cultuurhistorie

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente West Betuwe zijn de plangebieden niet aangemerkt als 'Cultuurhistorisch aandachtsgebied'. In en nabij het plangebied zijn ook geen beschermde rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten aanwezig. Evenmin zijn er andere gekwalificeerde karakteristieke panden aanwezig. Op het gebied van cultuurhistorie worden derhalve geen belemmeringen voorzien voor de beoogde ontwikkeling. Daarbij heeft de planontwikkeling geen invloed op cultuurhistorische waarden.

4.3 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Zandweg. Het initiatief leidt tot een wezenlijke verandering van het aantal verkeersbewegingen. Ten tijden van het actief zijn van het agrarisch bedrijf kende de locatie een grotere hoeveelheid verkeersbewegingen.

Bij het beëindigen van de agrarische bedrijfsactiviteiten, vervallen deze verkeersbewegingen en resteert het verkeer ten aanzien van de woonfunctie. Dit verkeer is overeenkomstig met het verkeer met betrekking tot de bedrijfswoning ter plaatse.

Er is op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid voorhanden. Het initiatief is daarbij inpasbaar in het lokale verkeersbeeld.

4.4 Technische infrastructuur

De woning is reeds aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals drukriolering en andere nutsvoorzieningen. Hiervoor hoeven geen structurele aanpassingen plaats te vinden. In de omgeving is geen zakelijke rechtstrook gesitueerd in verband met de aanwezigheid van (ondergrondse) kabels en/of leidingen die planologische bescherming behoeven.

4.5 Bodem

Het voormalige gebruik van het plangebied voor de fruitteelt betekend in praktijk dat er gebruik gemaakt is van machines op diesel en gewasbeschermingsmiddelen. Om de veiligheid en gezondheid van bewoners en gebruikers van het plangebied te garanderen is een bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek heeft zich primair gericht op de aanwezige dieseltank en bestrijdingsmiddelenkast. Er zijn monsters genomen van de bodem en er is een peilbuis geplaatst om het grondwater te bemonsteren. Er zijn geen verontreinigingen geconstateerd die een nader onderzoek noodzakelijk maken. Het volledige rapport is opgenomen als bijlage.

4.6 Geluid

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder van toepassing. De Wet geluidhinder kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe bestemmingen. De Wet geluidhinder gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen die aandachtsgebieden voor mogelijke geluidhinder begrenzen.

Volgens de Wet geluidhinder gelden voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen dan woningen en andere geluidsgevoelige objecten binnen de zone van een weg geluidswaarden die niet overschreden mogen worden.

Op basis van art. 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg waar geen wijzigingen optreden op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een woonbestemming. Verder worden er geen nieuwe geluidsgevoelige objecten opgericht. Er mag geconcludeerd worden dat aan de vereiste geluidsnormen voldaan kan worden.

4.7 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met $1,2 \mu g/m^3$ voor zowel PM_{10} als NO_2 .

Er dient met name gekeken te worden naar de emissie van fijn stof (PM_{10}). Op grond van de Wet luchtkwaliteit gelden grenswaarden waaraan voldaan moet worden. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn:

- Jaargemiddelde concentratie: $40 \mu g/m^3$;
- Daggemiddelde concentratie: $50 \mu g/m^3$;

- Aantal toegestane overschrijdingen daggemiddelde: 35 keer.

Uit gegevens van het Compendium voor de Leefomgeving blijkt dat ter plaatse van de initiatieflocatie geen sprake is van overschrijding van de grenswaarden.

De functiewijziging heeft geen toename van het aantal verkeersbewegingen ter plaatse. De functiewijziging zal niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ uit de Wet Luchtkwaliteit. Indien het aantal voertuigbewegingen per dag meer bedraagt dan 50 wordt in het kader van zorgvuldigheid wel geadviseerd de verslechtering van de luchtkwaliteit inzichtelijk te maken. Dit is echter niet aan de orde. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk aangezien het project niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit.

4.8 Spuitzones

Een ander voor dit gebied belangrijk aspect van luchtkwaliteit vormen de boomgaarden in de directe nabijheid van woningen. Onderdeel van de bedrijfsvoering binnen boomgaarden is het sproeien/besproeien van de fruitbomen tegen ziekten, plagen en insecten. Dit gebeurt deels voordat de bomen blad- en vrucht dragen maar ook ten tijde van dat de bladeren aan de fruitbomen zitten.

In de bijlage (Onderbouwing spuitzones Zandweg 54a) is een uiteenzetting gegeven met betrekking tot de afstand van een fruitteeltperceel tot blootstellingsgevoelige functies (zoals wonen). In de rapportage is in een tabel opgenomen dat de afstand van een woning (gevoelige functie) tot een fruitteeltperceel teruggebracht kan worden tot 10 meter (van de eerste woonlaag) indien er een dubbele haag (driftreducerende maatregel) geplaatst wordt op de perceelgrens naar de boomgaard.

Een dergelijke maatregel wordt in dit plan getroffen om de blootstelling (depositie) tot een aanvaardbaar niveau (niet meer meetbaar) terug te brengen. Er is gekozen voor het aanleggen van een dubbele windhaag met tussen beide windhagen een boomvrije zone van circa 10 meter.

Ten aanzien van het aspect spuitzones kan geconcludeerd worden dat met de voorziene maatregelen die zijn weergegeven in het landschappelijke inpassingsplan (zie bijlage) er sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat voor de initiatiefnemer, wonende aan de Zandweg 54a. Daarbij wordt de bedrijfsvoering van de fruittelers op de belendende percelen door de omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoningen niet belemmerd. In de regels behorende bij de ontwikkeling zal een voorwaardelijke verplichting opgenomen worden voor het aanleggen en onderhouden van de landschappelijke inpassing, daarmee is voor de toekomst verzekerd dat sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat.

4.9 Landschappelijke inpassing

De locatie Zandweg 54a betreft in de nieuwe situatie een woning met loods. Dit is de voormalige agrarische bedrijfswoning en een bestaande loods. Op de locatie is sprake van een bestemmingswijziging zonder bouwactiviteit (alleen sloop) naar wonen. Gelet op de aldaar aanwezige boomgaarden zijn hier elzenwindhagen opgenomen als landschappelijke inpassing. In onderstaand figuur is de landschappelijke inpassing weergegeven. De volledige inpassing en toelichting is opgenomen in de bijlage.



Figuur 4-1: Landschappelijke inpassing

4.10 Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheids situatie mede de ruimtelijke mogelijkheden. Binnen het vakgebied externe veiligheid wordt er onderscheid gemaakt in drie soorten risicobronnen, namelijk transportroutes (weg, water en spoor) inrichtingen met gevaarlijke stoffen en buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet onderzoek gedaan worden naar het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van de aanwezige risicobronnen.

Uit de risicokaart van de provincie Gelderland blijkt dat het Gasdrukregel- en meetstation, het meest nabij gelegen bedrijf is. Deze locatie heeft een invloedsgebied van 15 meter, de werkelijke afstand is ruim 300 meter.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR10-6) is een (berekende) afstand vanaf een risicobron waarbinnen de kans om te overlijden door een ongeval met de aanwezig gevaarlijke stoffen meer dan 1 op een miljoen jaar is. Binnen deze afstand mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden opgericht binnen het bestemmingsplan. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld grote kantoren, kinderdagverblijven e.d.

Doordat er planologisch gezien geen nieuwe kwetsbare objecten mogelijk gemaakt worden zal het plaatsgebonden risico niet wijzigen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Door de gemeente West Betuwe is geen routing voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgesteld. Dit betekent dat tankwagens met gevaarlijke stoffen in principe langs het bestemmingsplangebied kunnen rijden over gemeentelijke wegen. Aangezien op of nabij het bestemmingsplangebied geen bedrijven met opslag van gevaarlijke stoffen (in tanks) zijn gelegen, zal het vervoer van gevaarlijke stoffen in tankwagens over gemeentelijke wegen langs het bestemmingsplangebied zeer beperkt zijn. Daarom is geen rekening gehouden met de risico's vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de gemeentelijke en/of provinciale wegen.

Groepsrisico

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het aspect externe veiligheid relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute, het spoor Utrecht-Meteren en die toekomstige basisnetroute spoor Meteren-Den Bosch. Het plangebied ligt namelijk binnen het invloedsgebied van deze transportroutes, waarbij personen kunnen overlijden als rechtstreeks gevolg van een zwaar ongeval met toxische en/of brandbare stoffen. Het plangebied ligt echter buiten een veiligheidszone, een plasbrandaadachtsgebied en de meest relevante zones voor het groepsrisico (de 200 meter zones).

Op grond van artikel 7 van het Bevt moet in dergelijke gevallen worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

- De bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroutes
- De zelfredzaamheid met betrekking tot nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied

Volgens artikel 9 van het Bevt moet de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om hierover een advies uit te brengen. Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft op 17 december 2018 aangegeven dat in dit geval sprake is van een standardsituatie, waarvoor onderstaande verantwoordingstekst kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is ook het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) "bijzonder kwetsbaar object", bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

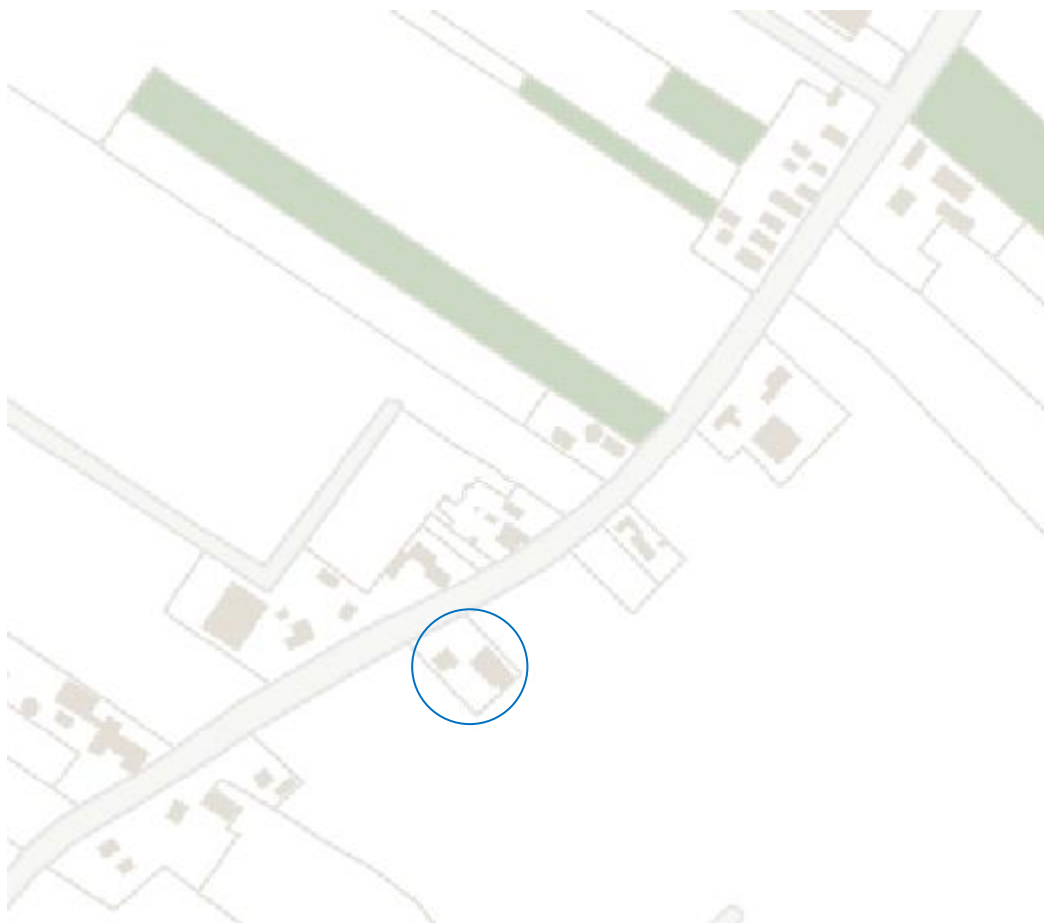
Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Bij een calamiteit ten gevolge van het vrijkomen van toxische en/of brandbare stoffen zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. Eventuele secundaire branden in het plangebied kunnen met behulp van adequate bluswatervoorzieningen (conform het bouwbesluit) door de brandweer worden bestreden. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische en/of brandbare stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij een toxisch scenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. Bij een scenario, waarbij brandbare stoffen (kunnen) vrijkomen, is het advies om te vluchten van de risicobron af, maar ook schuilen in een

gebouw biedt in eerste instantie voldoende bescherming voor personen in het plangebied. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om relevante adviezen tijdig op te volgen.



Figuur 4-2: uitsnede risicokaart (www.risicokaart.nl)

Leidingen

Uit de risicokaart van de provincie Gelderland blijkt dat het plangebieden ook niet is gelegen binnen het invloedsgebied van relevante buisleidingen voor aardgas en vloeibare brandstof. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege buisleidingen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is alleen relevant vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute, het spoor Utrecht-Meteren en de toekomstige basisnetroute spoor Meteren-Den Bosch. Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er voor het plangebied voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid bij een zwaar ongeval op deze transportroutes. Dit betekent dat geen nadere eisen aan het plan hoeven te worden gesteld in het kader van het aspect externe veiligheid.

4.11 Bedrijven en milieuzonering

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te maken wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd. Deze dient er voor te zorgen dat door het in acht nemen van voldoende afstand tussen bedrijven en gevoelige objecten (zoals woningen),

geen overlast, hinder of schade ontstaat. Deze ruimtelijke zonering is gebaseerd op het in acht nemen van voldoende fysieke afstand. Afhankelijk van bedrijfstype en sector gelden verschillende afstanden.

De locatie bevindt zich op afdoende afstand van agrarische bedrijven in de buurt. Er zijn reeds meerdere burgerwoningen in de straat die mogelijk beperkend zijn voor de aanwezige bedrijven. Aangezien sprake is van een bestaande bedrijfswoning en tuin, waarbij in relatie tot boomgaarden reeds rekening mee gehouden moet worden, vormt het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning geen belemmering.

4.12 Water

Het algemene waterbeleid van het Rijk dat op het plangebied van toepassing is, staat beschreven in de Waterwet en het Nationaal Waterplan. Daarnaast zijn het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) de komende jaren richtinggevend voor het regionale waterbeheer in Nederland. Beide beleidsstukken hebben hun neerslag en vertaling gekregen in het beleid van het waterschap Rivierenland waarbinnen de planlocatie Steenweg valt.

Beleid waterschap

De speerpunten van het beleid van het Waterschap Rivierenland zijn duurzaamheid en klimaatbewustzijn. In het kader van de speerpunten van het beleid is het waterschap verantwoordelijk voor, en werkt het voorvarend aan, een duurzaam waterbeheer voor een veilig en leefbaar Rivierenland. Hierbij heeft het de visie die bestaat uit een missie, een aantal kernwaarden en een toekomstbeeld. De kerntaak is het waterbeheer in Rivierenland. Wederom speelt het aspect veiligheid een belangrijk onderdeel. Het uitvoeren van de taken doet het waterschap door middel van het inzetten van technische middelen en bijzondere capaciteiten, te weten: dijkbeheer, muskusrattenbestrijding, beheer van watersystemen, waterzuivering, vaarwegenbeheer en grondwaterbeheer. Het waterschap draagt de verantwoordelijkheid bij het inzetten van de middelen en beschikt over de noodzakelijke kennis om tot een juiste inzet te komen.

Waterbeheerplan 2016-2021

Het waterschap Rivierenland kent een waterbeheerplan. Het beheerplan gaat in op het waterbeheer in het hele plangebied en omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en waterketen. Het nieuwe plan bouwt voort op het bestaande beleid uit de voorgaande waterbeheerplannen. Het plan kent drie hoofdonderwerpen en doelen:

- Waterveiligheid
- Watersysteem
- Waterketen

Waterveiligheid kenmerkt zich in de fysieke bescherming van de mens tegen het water. Denk daarbij aan primaire en regionale keringen. Meest relevant voor de ontwikkeling aan de zandweg zijn de doelen ten aanzien van het watersysteem. Onder het watersysteem vallen de specifieke functies van water, schoon water en voldoende beschikking over water. Onder waterketen worden de taken van het waterschap ten aanzien van zuivering en de plek in de keten bedoeld. Onder dat hoofdonderwerp zijn hoofdzakelijk punten te vinden ten aanzien van die rol.

Watertoets

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincie, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21e eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de 'watertoets': de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem. De initiatiefnemer vraagt de waterbeheerder om een wateradvies in de vorm van een watertoets. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van het overleg opgenomen. Op basis van de watertoets kan de waterbeheerder een keurontheffing en (indien nodig) een Wvo-vergunning (Wet verontreiniging oppervlaktewater) verlenen.

Toetsing t.a.v. de locatie

De bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen' gaat niet gepaard met een vergroting van het verhard oppervlak. Hierdoor vinden er geen verandering plaats welke gevolgen hebben voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Ten opzichte van de huidige situatie is er dan sprake van een afname of gelijkblijven van het verhard oppervlak. Water compenserende maatregelen zijn niet noodzakelijk.

Vuilwater

De vuilwaterafvoer van het plan is reeds aangesloten op het riool grenzend aan het plangebied. De bestaande situatie in deze blijft onveranderd.

4.13 Algehele conclusie

In overweging nemende de criteria en randvoorwaarden welke verbonden zijn het toepassen van de wijzigingsbevoegdheden en de toetsing van het plan aan de algemene milieutechnische voorwaarden, kan geconcludeerd worden dat het plan voldoet aan de eisen welke worden gesteld aan een goede ruimtelijke ordening. Er zijn rekening houdend met deze constatering geen zwaarwegende belemmeringen om de wijzigingsbevoegdheid niet toe te passen.

5. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden. Met de initiatiefnemer wordt een zogenaamde anterieure overeenkomst afgesloten waarin de afspraken over plankosten en planschade is geregeld. Gezien het karakter van het plan is er op voorhand geen aanleiding te veronderstellen dat er sprake is van planschade ten gevolge van het plan. Tevens wordt er een overeenkomst afgesloten in verband met de landschappelijke inpassing.

5.2 Procedures

Het ontwerpwijzigingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd met bijbehorende stukken. Gedurende de termijn van de ter inzage legging kunnen belanghebbenden een zienswijze indienen. De eventuele zienswijzen worden beoordeeld en aanvullend in dit wijzigingsplan opgenomen.

Gelijktijdig met de terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan wordt het plan in het kader van vooroverleg aangeboden aan de betrokken instanties.

6. JURIDISCHE TOELICHTING

Dit plan betreft een wijzigingsplan van het bestemmingsplan "Buitengebied Neerijnen, veegplan 2017" ter plaatse van de locatie Zandweg 54a te Waardenburg.

6.1 Regels

De planregels beschrijven de bestaande regeling voor een woonbestemming. De planregels bevatten regels met betrekking tot het bouwen en gebruiken van grond en gebouwen. Met deze standaardregels wordt aangesloten op het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Neerijnen, veegplan 2017".

Om, ook in de toekomst, zeker te zijn van een goed woon en leefklimaat op het plangebied wordt er een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van de landschappelijke inpassing. De landschappelijke inpassing doet tevens dienst als windhaag om drift van gewasbeschermingsmiddelen te voorkomen.

6.2 Verbeelding

Aan het plangebied wordt de enkelbestemming 'Wonen' toegekend alsmede de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Verder geldt de gebiedsaanduiding 'overige zone - oeverwal-stroomrug'.



BIJLAGE 1: LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Separate bijlage



BIJLAGE 2: ONDERBOUWING SPUITZONES ZANDWEG 54A

Separate bijlage



BIJLAGE 3: NULSITUATIE BODEMONDERZOEK

Separate bijlage