



Plan

BESTEMMINGSPLAN SMALRIEMSEWEG 39 BEUSICHEM

CHR VAN ARNHEM & ZN BV
ontwerp

► ruimte voor ideeën

ruimtelijke
denkers

wissing

Smalriemseweg 39
Beusichem

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Vigerend bestemmingsplan	7
2.1 Vigerend bestemmingsplan	7
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	11
3.1 Huidige situatie	11
3.2 Toekomstige situatie	11
Hoofdstuk 4 Beleid	13
4.1 Rijksbeleid	13
4.2 Provinciaal beleid	14
4.3 Regionaal beleid	16
4.4 Beleid Waterschap	16
4.5 Gemeentelijk beleid	17
Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten	19
5.1 MER	19
5.2 Bedrijven- en milieuzonering	20
5.3 Externe veiligheid	22
5.4 Geluid	24
5.5 Verkeer en parkeren	26
5.6 Luchtkwaliteit	26
5.7 Archeologie en cultuurhistorie	27
5.8 Bodem	28
5.9 Ecologie	29
5.10 Stikstofdepositie	30
5.11 Water	31
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	33
6.1 Juridische planopzet	33
6.2 Economische uitvoerbaarheid	35
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op het perceel aan de Smalriemseweg 39 te Beusichem is het voornemen één extra woning te realiseren. Ter plaatse van het perceel gelden de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied'. In de regels voor 'Wonen' is opgenomen dat het bestaand aantal woningen niet mag toenemen. Op het perceel stond een woning die is gesloopt. Binnen het bestaande bouwvlak wordt één woning gebouwd (hiervoor is reeds een Omgevingsvergunning activiteit bouwen verleend). De tweede woning wordt gerealiseerd op de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied'. Op deze gronden zijn geen woningen toegestaan.

Tussen de ontwikkelde partij en de gemeente Buren is een overeenkomst gesloten waarin is vastgelegd dat de gemeente bereid is zich in te spannen om de bouw van een extra woning planologisch toe te staan mits;

- op het perceel binnen de bestemming Wonen en binnen het aangewezen bouwvlak, zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, ten hoogste 200m² bijgebouwen worden gerealiseerd bij de nieuwe woning;
- de aanduiding 'Functieaanduiding specifieke vorm van wonen- VAB' (375 m²) in het nieuwe bestemmingsplan komt te vervallen.

Omdat de gemaakte afspraken in strijd zijn met het bestemmingsplan, dient het bestemmingsplan herzien te worden. De realisatie van de tweede woning wordt mogelijk gemaakt in voorliggend bestemmingsplan, met als voorwaarde dat de functieaanduiding specifieke vorm van wonen - VAB (375 m²) komt te vervallen. Wel wordt het mogelijk gemaakt om op grond van de gemeentelijke VAB-regeling 200 m² bijgebouwen te realiseren. Dit geldt alleen voor de woning die gerealiseerd wordt in het bestaande bouwvlak. Voor de extra woning wordt een separate regeling voor bijgebouwen opgenomen in het bestemmingsplan. Ook de woning waarvoor reeds een Omgevingsvergunning activiteit bouwen is verleend wordt meegenomen in voorliggend bestemmingsplan om daarmee te zorgen dat de regels voor bijgebouwen voor beide woningen in overeenstemming zijn met de afspraken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Smalriemseweg 39 (kadastraal bekend als gemeente Buren, sectie M, perceel nr. 391) in het landelijk gebied ten westen van de kern Beusichem.

Aan de zuidkant van het plangebied liggen agrarische percelen. Aan de oostkant ligt de bestaande woning Smalriemseweg nr. 37 en aan de westkant van het plangebied ligt een bedrijfsgebouw met bijbehorende bedrijfsgronden. Aan de noordzijde ligt de bestaande woning Lekdijk West nr. 3.

Ten zuiden van het plangebied ligt een landgoed.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het vigerende bestemmingsplan beschreven, volgend daarop wordt in hoofdstuk 3 het plan beschreven. In hoofdstuk 4 wordt het relevante beleid beschreven. In hoofdstuk 5 worden de omgevingsaspecten behandeld. En afsluitend wordt in hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid van het plan beschreven.

Hoofdstuk 2 Vigerend bestemmingsplan

2.1 Vigerend bestemmingsplan

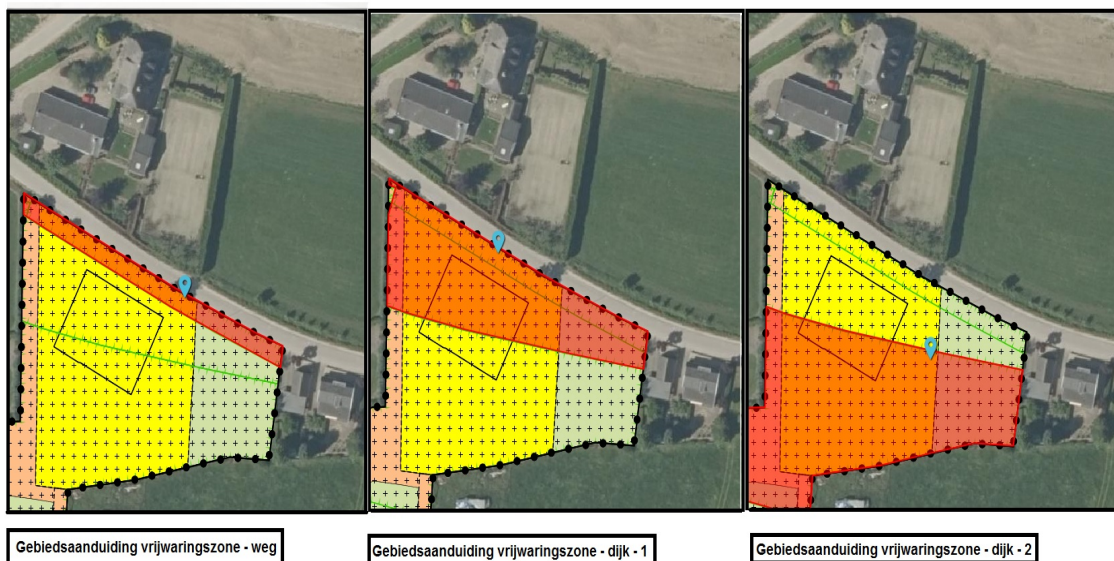
2.1.1 Buitengebied, 4e herziening

Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied, 4e herziening', is vastgesteld op 20 mei 2014 door de gemeente Buren. Het plangebied is bestemd met

- 'Wonen'
- 'Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied',
- 'Gemengd - Landgoed'
- 'Waarde - Archeologisch onderzoeksgebied 1'
- 'Waarde - Cultuurhistorie'
- Ter plaatse van het plangebied zijn de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone - dijk 1', 'vrijwaringszone - dijk 2' en 'vrijwaringszone weg' opgenomen.
- Ter plaatse van de bestemming Wonen is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - VAB' opgenomen.



Afbeelding uitsnede vigerend bestemmingsplan



Afbeelding uitsnede vigerend bestemmingsplan - vrijwaringszones

De voor 'Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor onder meer grondgebonden agrarische productie en instandhouding, dan wel herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden en de natuurwaarden. Wonen is niet mogelijk op deze gronden, tenzij dit met een specifieke aanduiding is aangegeven, hetgeen niet het geval is.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor; bewoning, bijbehorende voorzieningen, landschappelijke beplanting en waterpartijen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - VAB' kunnen bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van 375 m² worden ingezet binnen de gemeentelijke VAB-regeling. Op de gronden mogen uitsluitend woongebouwen met bijbehorende bouwwerken, vrijstaande woningen met bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming worden gebouwd.

In de regels voor 'Wonen' geldt dat indien er een bouwvlak is opgenomen, hetgeen van toepassing is, de woning in dit bouwvlak moet worden gebouwd. Het bestaand aantal woningen mag niet worden gewijzigd.

De voor 'Gemengd - Landgoed' aangewezen gronden zijn bestemd voor onder meer instandhouding, dan wel herstel en ontwikkeling, van de landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en de natuurwaarden. De nieuwe woningen worden niet gerealiseerd binnen deze bestemming.

Op gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologisch onderzoeksgebied 1' mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, voor zover deze zijn toegestaan voor de andere voor deze gronden aangegeven bestemmingen:

- indien het bouwwerken betreft waarbij de grondwerkzaamheden niet dieper reiken dan 30 cm, of;
- indien het bouwwerken betreft met geen grotere oppervlakte dan 1.000 m²; of;
- indien het bouwwerk dient ter vervanging van een bestaand bouwwerk, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid; of;
- indien het bouwwerk is gesitueerd binnen 3 m uit de fundering van een bestaand gebouw; of;
- indien het bouwwerken betreft die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden, die eigen zijn aan de desbetreffende gronden. Op gronden met deze bestemming, gelegen buiten een bouwvlak van een enkelbestemming, mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk 1' zijn de gronden, naast de voor die gronden

aangewezen bestemmingen, tevens aangeduid voor de bescherming, onderhoud en instandhouding van de waterkering. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - weg' zijn de gronden mede bestemd voor bescherming gebruik naastgelegen verkeerswegen. Op de gronden met deze gebiedsaanduidingen mag niet worden gebouwd. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk 2' mag worden gebouwd maar er moet wel rekening worden gehouden met de buitenbeschermingszone van de dijk.

Strijdigheid met het bestemmingsplan

Ten tijden van de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan stond in het aangewezen bouwvlak een bestaande woning, en planologisch gezien betekent dit dat het aantal woningen één bedroeg. In de regels van de bestemming 'Wonen' is opgenomen dat het bestaand aantal woningen niet mag toenemen. Één nieuwe woning wordt gebouwd binnen dit bouwvlak. De tweede woning is voorzien op gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied'.

Doordat een extra woning is voorzien en deze buiten het bestaande bouwvlak en buiten de bestemming 'Wonen' ligt, is er sprake van strijdigheid met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied' en de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'. De laatste genoemde dubbelbestemming wordt niet overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

De 'vrijwaringszone - dijk - 1' en 'vrijwaringszone - weg' liggen over de voorzijde van het perceel. De 'vrijwaringszone - dijk - 2' ligt over het gehele perceel. Voor de realisatie van de woning in het bestaande bouwvlak levert dit geen belemmeringen op, omdat deze al planologisch is toegestaan. Voor de bouw van de tweede woning levert het wel strijdigheid op met de 'vrijwaringszone - dijk - 1'. In overleg met het Waterschap is bepaald dat de woning wel mag worden gerealiseerd. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 5.11. Er is geen strijdigheid met de 'vrijwaringszone - weg', omdat het bouwvlak buiten deze zone wordt gesitueerd.

Op grond van de gemaakte afspraken zoals uiteengezet in paragraaf 1.1 wordt in voorliggend bestemmingsplan de vigerende bestemming 'Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied' omgezet naar 'Wonen' en wordt een bouwvlak opgenomen waardoor de realisatie van de tweede woning mogelijk is. Met daarbij als voorwaarde dat de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - VAB' komt te vervallen.

Wel mag conform de afspraken uit 2015 en 2017 gebruik worden gemaakt van de gemeentelijke VAB-regeling voor de realisatie van 200 m² bijgebouwen bij de woning die gerealiseerd wordt in het bestaande bouwvlak. Voor de extra woning wordt een separate regeling opgenomen voor de toegestane oppervlakte van bijgebouwen in het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Huidige situatie

Het plangebied maakt deel uit van het buitengebied van Beusichem. Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Smalriemseweg. In de huidige situatie is het perceel braakliggend. In 2017 is de bestaande woning met bijbehorende bebouwing gesloopt.

3.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer heeft de gronden aangekocht en wil twee woningen realiseren op het perceel. Één woning is voorzien in het aangewezen bouwvlak en daarvoor is reeds een Omgevingsvergunning activiteit bouwen verleend. De tweede woning is voorzien op het oostelijk deel van het perceel. Er is voor deze woning nog geen bouwplan beschikbaar. Daarom is voor de maatvoering van de tweede woning aangesloten bij de regels die gelden voor de al toegestane woning. De goothoogte- en bouwhoogten mogen maximaal 6 m en maximaal 12 m bedragen.

In de hierna volgende afbeelding is het nieuwe bouwvlak en het bestaande bouwvlak opgenomen. Binnen deze bouwvlakken worden de twee woningen gerealiseerd.

Ter plaatse van de met 'Wonen' bestemde gronden (aan de westzijde van het perceel) vervalt de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - VAB' (375 m²). Bij de woning die gerealiseerd wordt in het bestaande bouwvlak mag maximaal 200 m² aan bijgebouwen worden gerealiseerd. Voor de tweede woning is het afhankelijk van de perceelsgrootte hoeveel m² bijgebouwen er gerealiseerd mogen worden. Hiertoe zijn regels opgenomen in voorliggend bestemmingsplan. De oppervlakte aan bijgebouwen kan maximaal 150m² bedragen.



Afbeelding positionering bouwvlakken nieuwe situatie

Hoofdstuk 4 Beleid

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In de structuurvisie zijn drie hoofddoelen vastgesteld;

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen naar voren die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, zijn daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden. Op 1 januari 2017 is de geconsolideerde versie van het Barro in werking getreden. In het Barro zijn onder meer Rijksvaarwegen, grote rivieren en ecologische hoofdstructuur opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze ruimtelijke plannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien het bestemmingsplan niet voldoet aan het Barro dan moet het bestemmingsplan drie jaar na inwerkingtreding van het besluit worden aangepast.

Het plangebied ligt niet binnen een invloedssfeer van het Barro.

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In het Bro is met ingang van 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen (artikel 3.2). Deze schrijft voor dat gemeenten bij iedere nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting bij een bestemmingsplan moeten beschrijven (en onderbouwen) dat een voorgenomen ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. En vervolgens moet er aangebond worden dat die behoefte niet kan worden voorzien door benutting van gronden in bestaand stedelijk gebied door herstructurering, transformatie of anderszins.

Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden waarbij een nieuwe Laddersystematiek is gaan gelden. De kernbepaling van de Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, is als volgt komen te luiden:
De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Onderbouwing

De ladder is van toepassing bij stedelijke ontwikkelingen. Op basis van jurisprudentie blijkt dat ontwikkeling van één of enkele woningen niet gezien wordt als een stedelijke ontwikkeling (Uitspraak Raad van State, ABRvS 18 december 2013, 201302867/1/R4). Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het bouwen van één extra woning. Hierdoor is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking wordt niet onderbouwd.

4.1.4 Conclusie Rijksbeleid

Het Rijksbeleid levert geen belemmeringen op voor het planvoornemen.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

In december 2018 is deze visie in werking getreden.

Het plangebied ligt in de regio Rivierenland, gekenmerkt door:

- groen open gebied, omzoomd door rivieren;
- ruimte voor dynamiek en ontwikkeling, met name vrijetijdseconomie, agribusiness en logistiek;
- balans zoeken tussen koesteren, vernieuwen en benutten.

Wonen

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Bovendien draagt een goede kwaliteit van de leefomgeving bij aan gezondheid. Goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen, een mooie natuur; het is allemaal van belang. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende woonkwaliteiten, zowel stedelijke als landelijke. De Gelderse streken hebben ieder hun eigen aard, waar mensen zich thuis en verbonden met elkaar voelen. In onze groeiende Gelderse steden komen veel activiteiten samen. Tegelijkertijd investeren we in een vitaal platteland, juist als daar krimp plaatsvindt. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied ons vertrekpunt. Wij geven de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen. Wij gaan voor concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, breiden we uit aan de randen van onze steden of dorpen.

Woonwensen veranderen door de tijd en met de leeftijd. Mensen worden ouder, wonen steeds langer alleen en zelfstandig, worden steeds meer energiebewust en zijn mobieler dan vroeger, waardoor ze ook meer en makkelijker verhuizen. De dynamiek op de woningmarkt is groot, ook als gevolg van ontwikkelingen in de Randstad. Het grootste deel van de woningen die we in 2050 in Gelderland nodig hebben, staat er al. Maar deze woningen zijn niet klaar voor de toekomst en moeten aangepast of vervangen worden. Soms zijn zelfs tijdelijke woonvormen nodig willen we snel in kunnen spelen op de vraag. Voor ons staat een goede balans tussen de vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën voorop, ook voor specifieke doelgroepen. We hebben zorg en aandacht voor de woonbehoeften van alle Gelderlanders en maken hier met onze partners afspraken over. Ook zijn de meeste woningen verre van energieneutraal en klimaatbestendig. Wij stimuleren innovaties op dit terrein, zoals het aardgasloos maken van bestaande woningen en het verduurzamen van woonwijken. Ook zijn wij met onze partners in gesprek over hoe we het vraagstuk van klimaatadaptatie en wonen slimmer kunnen aanpakken. Voldoende groene ruimte, koele plekken, opvang van water in het licht van de klimaatverandering is immers van belang, zeker met het oog op de gezondheid van onze inwoners.

Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Het beleid voorziet in provinciale kaders voor het terugdringen van leegstand en overcapaciteit in gemeentelijke plannen en voor zorgvuldige locatie-afwegingen op regionaal niveau, waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking wordt ingezet. Voor wonen en werken geldt een regionale aanpak die gericht is op een gezonde en veilige woonomgeving, waarin mensen zich met elkaar verbonden voelen en die goed bereikbaar is en goede voorzieningen heeft. De toelichting van de ladder is opgenomen in subparagraaf 4.1.3.

4.2.2 Omgevingsverordening

Op 19 december 2018 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening (hierna verordening) in werking getreden. In de Omgevingsverordening zijn regels (randvoorwaarden) opgenomen passend bij de provinciale aanpak van ambities en doelen in de Omgevingsvisie. De Verordening 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.

Glastuinbouw

Uit de kaart, behorend bij de verordening, blijkt dat het plangebied ligt in een gebied waar de uitbreiding, nieuwbouw en hervestiging van glastuinbouw niet zijn toegestaan. Het planvoornemen is hiermee niet in strijd omdat er geen glastuinbouw in het plangebied mogelijk wordt gemaakt.

Nationaal Landschap

Uit de kaart behorende bij de verordening blijkt dat het plangebied ligt binnen het Nationaal Landschap 'Rivierengebied, deelgebied Maurik, Kesteren, Ochten'.

De Nationale landschappen zijn de symbolen bij uitstek voor het Gelderse cultuurlandschap. Ze geven op (inter) nationale schaal een afspiegeling van de landschappelijke diversiteit en krijgen daarom speciale aandacht. De Provincie wil samen met haar partners ook door ruimtelijke ontwikkelingen de Kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen behouden, herstellen en versterken en de landschappelijke samenhang vergroten.

Op grond van artikel 2.5.6 is bepaald dat een bestemmingsplan alleen bestemmingen mogelijk maakt welke de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap niet aantasten of versterken. De Kernkwaliteiten zijn vastgelegd in 'Kernkwaliteiten Gelderse Nationale Landschappen'. De Kernkwaliteiten voor het deelgebied Maurik, Kesteren, Ochten zijn:

- Weinig pregnante structuur van uiterwaarden, oeverwal en kom
- Vrij uitzicht vanaf de dijk met cultuurhistorisch waardevolle dijkhuizen, en over de rivier met uiterwaarden
- Afwisseling van kleinschalige fijnmazige structuur en grootschalige dynamische structuur
- Relatief veel boomteelt
- Bijzondere verkavelingsstructuur bij Hemmen

De bouw van één extra woning (kleinschalige ontwikkeling), in een bebouwingslint langs de Smalriemseweg en conform de gemaakte afspraken, tast de Kernkwaliteiten niet aan.

Intrekgebied

Uit de kaart behorend bij de Verordening is op te maken dat het gebied ligt in een intrekgebied. In deze gebieden mag het bestemmingsplan de winning van fossiele energie niet mogelijk maken (artikel 2.38 van de Verordening).

4.2.3 Conclusie

Het planvoornemen is passend binnen het provinciaal beleid.

In paragraaf 4.1.3 is toegelicht dat een onderbouwing van de ladder niet benodigd is omdat er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling is. Doordat er een nieuwe verkaveling is gemaakt voor het gebied, sluit het aanbod van de woningen beter aan bij de vraag naar woningen. In het voorliggende bestemmingsplan wordt de winning van fossiele brandstoffen niet mogelijk gemaakt.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale woonagenda Rivierenland en Regionale woningbouwprogrammering

De programmering van de woningbouw vraagt om (sub)regionale afstemming. De provincie Gelderland stelt dit ook als (regionale) voorwaarde om nieuwe bouwplannen uit te kunnen voeren. In 2015 is een regionale woonagenda, met de titel 'Samen werken aan wonen' opgesteld voor de regio Rivierenland. Hierin zijn verschillende thema's uitgewerkt tot actiepunten, zijnde een 'agenda' voor de komende jaren. Thema's zijn onder andere een regionaal afgestemd woningbouwprogramma, goede huisvesting voor arbeidsmigranten en statushouders, verbetering van de bestaande woningvoorraad en zorggerelateerde woningen. De regionale woningbouwprogrammering werkt de regio uit in de "Regionale woningbouwprogrammering". Daarin maken de gemeenten in de regio afspraken over de bouw van woningen in de gemeenten en zorgen zij voor de regionale afstemming. Met de provincie is overeengekomen dat de kwantitatieve opgave voor de regio Rivierenland 10.500 woningen voor de periode 2015- 2025 bedraagt.

De regionale woonagenda omschrijft dat het woningaanbod in de regio Rivierenland bestaat uit een zeer beperkt aantal woningtypen. Het gaat voornamelijk om grondgebonden eengezinswoningen en appartementen. Dit maakt doorstroming in de regio, voornamelijk voor ouderen, lastig. Eén van de maatregelen die wordt voorgesteld in de regionale woonagenda is om in te zetten op levensloopbestendig wonen.

Conclusie

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van nieuwe woningen en is opgenomen binnen de regionale afspraken. Er is geen concreet plan om de woningen levensloopbestendig of aanpasbaar te maken.

4.4 Beleid Waterschap

4.4.1 Waterbeheerplan 2016 - 2021

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 "Koers houden, kansen benutten" bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele riviereengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwaliteit, waterkwantiteit en waterketen.

Zo is het van belang dat er bij nieuwe ruimtelijke plannen voldoende waterberging wordt gecreëerd om wateroverlast bij hevige regenval te voorkomen. De benodigde ruimte voor compenserende waterberging wordt berekend op basis van maatgevende regenbuien, de toename aan verhard oppervlak en de maximaal toelaatbare peilstijging.

4.4.2 Keur waterkeringen en wateren

In de Keur waterkeringen en wateren (Waterschap Rivierenland) 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.

4.4.3 Waterplan Buren 2009 -2017

De gemeente Buren en het Waterschap Rivierenland hebben in 2009 het Waterplan Buren 2009-2017 vastgesteld. Knelpunten in oppervlaktewater, grondwater en de riolering zijn geïnventariseerd en samen met kansen vertaald in een concreet maatregelenpakket. Dat betekent dat onder andere in een aantal kernen extra waterberging wordt aangelegd. Daarnaast worden maatregelen genomen in de riolering en zijn er maatregelen om de waterkwaliteit te verbeteren.

Conclusie

In paragraaf 5.11 wordt aan het bovenstaande getoetst.

4.5 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2009 - 2019

De Structuurvisie Buren 2009-2019 (vastgesteld 27 oktober 2009) bevat de hoofdlijnen van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot 2019. In de Structuurvisie worden de kaders aangegeven waarbinnen ontwikkelingen en projecten kunnen plaatsvinden.

In de hiernavolgende afbeelding (uitsnede visiekaart) blijkt dat het plangebied binnen een oeverwal gebied ligt. Oeverwallen betreft de hoger gelegen gebieden waarop van oudsher de bebouwing met name plaatsvond. De landschappen kenmerken zich door meer bebouwing en opgaande begroeiing. In deze gebieden wordt gestreefd naar verdere ontwikkeling van het grondgebonden landbouwkundig gebruik, in samenhang met behoud, herstel en ontwikkeling van de bestaande waarden. De toevoeging van 1 extra woning binnen dit gebied betreft een incidentele toevoeging van bebouwing hetgeen, gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling, geen afbreuk doet aan de kwaliteit van het oeverwalgebied.



Afbeelding uitsnede plankaart structuurvisie, plangebied blauw omcirkelt

Woonvisie Gemeente Buren 2014-2020

In de woonvisie zijn de hoofdlijnen van het woonbeleid tot 2020 beschreven. Het doel is om een goed woonklimaat voor de inwoners te bieden. In de visie is het volgende opgenomen met betrekking tot nieuwbouw.

De gemeente wil gaan voor een plus in de kwaliteit van de woning en geeft in haar Woonvisie aan dat wonen in het groen een belangrijke kwaliteit is, waarnaar ook vraag bestaat. De gemeente wil daarbij onder andere levensloopbestendig en duurzaam bouwen stimuleren. De Woonvisie geeft aan dat er behoefte is aan woningen in alle segmenten.

Welstandsnota

Het welstandsbeleid (2013) is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te behartigen. In de nota is gekozen om het niveau van welstandtoezicht te splitsen in drie kleursporen. Het plangebied ligt binnen een gebied met een geel kleurspoor, hiervoor geldt toetsing o.b.v. ambtelijke toetsingscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen (zoals dakkapellen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en dergelijke).



Afbeelding uitsnede kaart Welstandsnota

4.5.1 Conclusie

De toevoeging van 1 extra woning binnen dit gebied betreft een incidentele toevoeging van bebouwing hetgeen, gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling, geen afbreuk doet aan de kwaliteit van het oeverwalgebied zoals beschreven in de structuurvisie.

De bouw van de nieuwe woningen is gericht op een doelgroep met een hoger inkomen en is daarmee passend binnen de woonvisie. Het bouwplan voor de woningen wordt in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning getoetst aan de welstandsnota.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

5.1 MER

Plannen en activiteiten kunnen nadelige gevolgen hebben voor het milieu. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is geregeld dat in zulke gevallen een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten. Een plan is plan m.e.r.-plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten. Een bestemmingplan (of wijzigingsplan) kan plan m.e.r.-plichtig zijn. Dit is het geval als het plan kaders stelt voor latere m.e.r.-plichtige activiteiten en/of als voor het plan een passende beoordeling nodig is. Daarnaast kan een plan ook m.e.r.-plichtig zijn als er een concreet (bouw)plan ter uitvoering ligt.

Kader

In het Besluit m.e.r. is de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Een m.e.r.-procedure is noodzakelijk als een besluit wordt genomen over een activiteit waarbij belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. In het Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is moet

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing. Het maakt daarvoor niet uit of het een activiteit onder of boven de D-drempel betreft.

Beoordeling

Het plan betreft de bouw van twee woningen, waarvan één woning extra ten opzichte van wat planologisch is toegestaan.

In het geval van nieuwe woningen moet worden aangetoond of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. In het Besluit m.e.r. is niet gedefinieerd wat onder een stedelijk ontwikkelingsproject wordt verstaan. In het kader van de toepassing van artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (de kruimelgevallen) heeft zich jurisprudentie gevormd over het begrip stedelijk ontwikkelingsproject. Artikel 4 van bijlage II van het Bor is niet van toepassing op projecten waar het Besluit m.e.r. op van toepassing is. Uit de jurisprudentie blijkt dat het afhangt van de concrete omstandigheden of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit-m.e.r., waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

De drempelwaarde uit onderdeel D voor woningen ligt op 2.000 woningen of meer. Het planvoornemen betreft de realisatie van twee woningen op een perceel waar reeds één woning planologisch is toegestaan. De aard van het project (toevoeging 1 gelijksoortige vrijstaande woning) in relatie tot de drempelwaarden uit onderdeel D is relatief klein. Ook is impact op de omgeving, toevoeging van één woning binnen de bestaande lintbebouwing langs de Smalriemseweg, minimaal te noemen. Uit de onderzoeken en beoordelingen van diverse omgevingsaspecten blijkt het plan milieuhygiënisch aanvaardbaar is.

Daarmee wordt gesteld dat er geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.

Conclusie

Een vormvrije m.e.r. beoordeling is niet van toepassing.

5.2 Bedrijven- en milieuzonering

Kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen milieuhinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies.

In de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG, versie 2009) zijn onderstaande richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

De richtafstanden zijn afhankelijk van het omgevingstype waarbinnen de milieugevoelige bestemming ligt. De VNG-handreiking gaat uit van de omgevingstypes rustige woonwijk/rustig buitengebied of gemengd gebied. Een rustige woonwijk/rustig buitengebied kan aangemerkt worden als een gebied zonder functiemenging, met minimale invloed vanuit wegverkeer. Bij een gemengd gebied is sprake van een functiemenging tussen wonen en milieubelastende activiteiten, van wonen langs drukke gebieds-ontsluitingswegen of bij lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. De aangegeven richtafstanden in de VNG-handreiking zijn gebaseerd op het omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied. Voor het omgevingstype gemengd gebied kunnen deze richtafstanden met één stap worden verlaagd. De richtafstandenlijst biedt voor een scala aan typen bedrijvigheid de richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geur, stof, geluid en gevaar.

Beoordeling

Voor de beoordeling of er wordt voldaan aan de richtafstanden van bedrijven / activiteiten in de omgeving is uitgegaan van het omgevingstype 'rustig buitengebied'. In de directe omgeving van het plangebied komen een beperkt aantal bestemmingen voor; 'wonen', 'bedrijven', 'agrarisch' en 'gemengd - landgoed'. Alleen binnen de bestemmingen 'agrarisch' en 'bedrijven' zijn milieubelastende functies toegestaan. Daarom is getoetst of er wordt voldaan aan de richtafstand tot deze bedrijven. Er is gemeten vanuit de grens van het perceel tot aan de bestemmingsvlakken 'bedrijf' en 'agrarisch'.

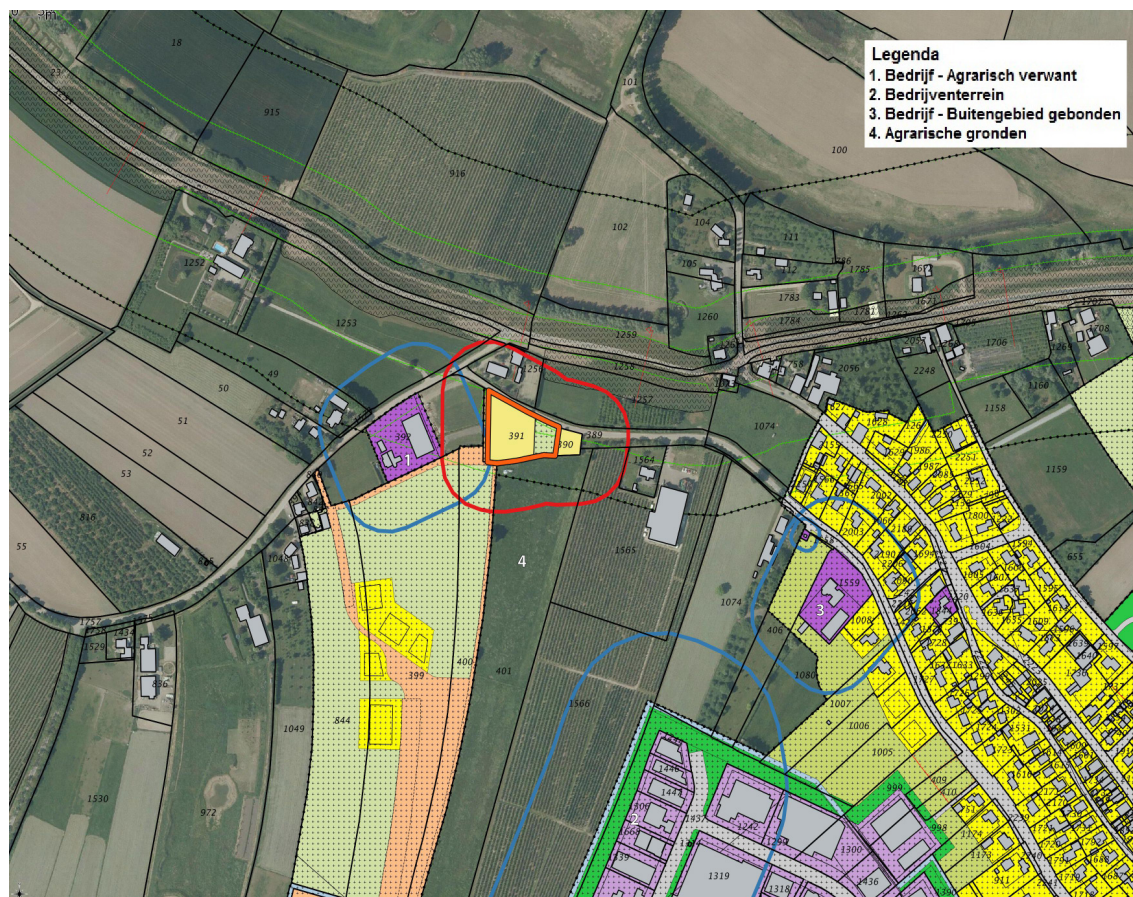
In de volgende tabel en afbeelding zijn de bedrijven in de directe omgeving met bijbehorende milieucategorie en de contouren opgenomen. Hieruit blijkt dat alleen ter plaatse van de agrarische gronden (rode contour) niet aan de gewenste richtafstand wordt voldaan.

Er wordt nader gemotiveerd of de bedrijfsvoering door het planvoornemen wordt belemmerd en/of de agrarische bedrijvigheid een goed woon- en leefklimaat van de nieuwe woningen in de weg staat.

Bedrijf/activiteiten	Omschrijving	Adres	SBI-2008	Milieu cat.	Minimale gewenste afstand (rustig buitengebied)	Huidige afstand tot bestemmingsvlak Wonen
1. Bedrijf - Agrarisch verwant	Dienstverlening t.b.v. landbouw >500 m ²	Smalriemseweg 45/47	27, 28, 33, 0 27, 28, 33, 1	3.1	50	60
2. Bedrijventerrein	Bedrijvigheid	Bedrijventerrein Beusichem Zuid	n.v.t	maximaal 3.2	100	302
3. Bedrijf - Buitengebied gebonden	Dienstverlening t.b.v. landbouw >500 m ² Hovenier	Smalriemseweg 29	016, 3	3.1	50	277

4. Agrarische gronden	Akkerbouw en fruitteelt met het houden van dieren	Directe omgeving plangebied	0150	3.2	100	0
-----------------------	---	-----------------------------	------	-----	-----	---

Tabel activiteiten / bedrijven in directe omgeving van het plangebied.



Afbeelding ligging bedrijven / bedrijfsactiviteiten met de contouren

Onderbouwing agrarische gronden in relatie tot planvoornemen

In de huidige situatie worden de agrarische bedrijfsmogelijkheden van de gronden ten zuiden van het plangebied reeds beperkt doordat een deel van het perceel bestemd is met 'Wonen'. Indien er bijvoorbeeld een boomgaard wordt gerealiseerd ten zuiden van het plangebied moet de afstand (de spuitzone) vanaf de rand de boomgaard tot het bestemmingsvlak 'Wonen' tenminste 50 meter bedragen. Op grond van het Activiteitenbesluit is het namelijk niet mogelijk om een bedrijf / activiteiten dichtbij een perceel met een woonbestemming te exploiteren die een goed woon- en leefklimaat in de weg staan. In de toekomstige situatie worden de bedrijfsmogelijkheden van de gronden niet verder beperkt omdat er binnen het bestaande bestemmingsvlak 'Wonen' en de nieuwe woning direct naast dit bestemmingsvlak wordt gebouwd.

Ten zuidoosten van het plangebied ligt een bestaande boomgaard behorende bij het perceel aan de Smalriemseweg 35. De bestaande woning (Smalriemseweg 37) beperkt in de huidige situatie de bedrijfsvoering van de naastgelegen agrarische percelen al. Omdat deze woning direct naast het plangebied ligt wordt de bedrijfsvoering niet verder belemmerd.

In de bestaande situatie moet al rekening worden gehouden door agrarische bedrijven met de woonbestemming van de woningen nr. 39 en nr. 37 (voldoende afstand houden in verband met goed woon- en leefklimaat).

Op grond van het Activiteitenbesluit is een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied geborgd. Als er bijvoorbeeld een boomgaard aanwezig is moeten maatregelen getroffen worden ter plaatse van de boomgaard (indien dit nog niet is gebeurd) om een goed woon- en leefklimaat te garanderen. Dit is bepaald in artikel 3.78a Activiteitenbesluit

milieubeheer.

Conclusie

De bedrijfsmogelijkheden op de nabijgelegen agrarisch percelen, waaronder het vestigen van een boomgaard, worden niet verder beperkt door het planvoornemen. Door de werking van het Activiteitenbesluit is een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning geborgd.

Het aspect bedrijven- en milieuzonering levert geen belemmeringen op voor het planvoornemen.

5.3 Externe veiligheid

Kader

Voor het milieuaspect externe veiligheid zijn een aantal bronnen van belang, namelijk het vervoer van gevaarlijke stoffen via de weg, het spoor of het water, het transport door ondergrondse leidingen en de opslag van gevaarlijke stoffen.

Het Externe veiligheidsbeleid heeft betrekking op het gebruik, productie, opslag en transport van gevaarlijke stoffen.

De overheid stelt grenzen aan de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen. De grenzen zijn vertaald in een norm voor het plaatsgebonden risico (PR), een oriëntatiewaarde en verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR).

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven.

Er worden in dit kader twee normstellingen gehanteerd, te weten:

- het plaatsgebonden risico: richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het groepsrisico: stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Beoordeling

Voor de beoordeling van het aspect externe veiligheid is de risicokaart gebruikt. Hieruit is op te maken dat twee risicobronnen in de omgeving van het plangebied liggen.

De provinciale weg N320 ten zuiden van het plangebied is aangemerkt als route waarover gevaarlijke stoffen vervoerd mogen worden. Ook de transportroute Utrecht - Geldermalsen wordt toegelicht.

Propaanopslag camping /Jachthaven Beusichem

Op het terrein van de camping / jachthaven Beusichem (Veerweg 10) is een propaantank aanwezig. Deze installatie valt onder de categorie overige inrichtingen gevaarlijke stoffen. De plaatsgebonden risico afstand voor deze tank bedraagt 20 meter.

De afstand van het plangebied tot deze inrichting bedraagt 719 meter. Het plangebied ligt buiten de risicocontour van de inrichting.

Aardgasleiding

Ten zuiden van het plangebied ligt een aardgasleiding welke in eigendom is van Gasunie. Deze leiding ligt op een afstand van 1176 meter van het plangebied. De hogedruk aardgasleiding heeft een invloedsgebied welke reikt tot ca. 95 meter vanaf de hogedruk aardgasleiding. Het plangebied ligt niet binnen dit invloedsgebied, waardoor een verantwoording van het groepsrisico niet nodig is.

Gezien vanuit externe veiligheid levert deze aardgasleiding geen belemmeringen op voor het planvoornemen.



Afbeelding uitsnede risicokaart (plangebied blauw omcirkelt, 1 propaanopslag camping, 2 aardgasleiding)

Provinciale weg N320

Het relevante risicocontour ligt niet buiten de weg ligt en langs deze weg treedt geen relevant groepsrisico op. Daarnaast ligt het plangebied op meer dan 900 meter. Daarom is een verantwoording van het groepsrisico van deze weg niet nodig.

Vervoer gevaarlijke stoffen (basisnetroute spoor)

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het aspect externe veiligheid wel relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoortraject Utrecht-Geldermalsen. Het plangebied ligt namelijk binnen het invloedsgebied van deze transportroute, waarbij personen kunnen overlijden als rechtstreeks gevolg van een zwaar ongeval met toxische stoffen. Het plangebied ligt echter buiten een veiligheidszone, een plasbrandaandachtsgebied 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 aangegeven dat in dit geval sprake is van een standaardsituatie, waarvoor onderstaande verantwoordingstekst kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is ook dat 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, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, 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. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische 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 het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is alleen relevant vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoortraject Utrecht-Geldermalsen. Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er binnen het plangebied voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid bij een zwaar ongeval op deze transportroute. Dit betekent dat geen nadere eisen aan het plan hoeven te worden gesteld in het kader van het aspect externe veiligheid.

De verantwoording bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid zijn akkoord bevonden door Veiligheidsregio Gelderland-Zuid op 16 september 2019. Daarmee wordt voldaan aan de verplichting uit artikel 9 van het Besluit externe veiligheid transportroutes om de veiligheidsregio in de gelegenheid te stellen om advies uit te brengen over de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

5.4 Geluid

Kader

Voor realisatie van de twee woningen moet worden beoordeeld of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat gezien vanuit het aspect geluid.

De wet- en regelgeving omtrent het geluid in Nederland is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). In artikel 74 van de Wgh is bepaald dat zich langs alle wegen een geluidszone bevindt. Uitzonderingen hierop zijn wegen waarvoor een wettelijke maximum snelheid geldt van 30 km/uur en woonerven.

De breedte van de geluidszone hangt af van het aantal rijstroken waaruit de weg bestaat en van de ligging van de weg in stedelijk dan wel buitenstedelijk gebied. Doel van de geluidszone is het vaststellen van de geluidsgevoelige bestemmingen die deel (moeten) uitmaken van het akoestisch onderzoek.

Beoordeling

Door Buro DB is een akoestische onderzoek wegverkeer uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 1 bijgesloten. De relevante geluidsbronnen voor het onderzoek zijn de volgende wegen:

- Lekdijk West;
- Smalriemseweg

De Lekdijk-West en de Smalriemseweg zijn beide 60 km/uur-wegen. De wegen zijn daarmee voor de Wgh gezoneerd. Het bouwperceel ligt direct aan de Smalriemseweg en op een afstand van circa 85 meter vanaf de Lekdijk-West en daarmee is het in zijn geheel gelegen binnen de wettelijke geluidszones van beide wegen. De te verwachten geluidsbelasting van het verkeer op de wegen is daarom bepaald en getoetst aan de wettelijke normen. De toetsing vindt plaats per geluidsbron (per weg). Ook is de totale (gecumuleerde) geluidsbelasting van het wegverkeer bepaald en beoordeeld. Zowel de Lekdijk-West als de Smalriemseweg zijn bestaande wegen die liggen buiten het stedelijke gebied. De voorkeursgrenswaarde voor de nieuw te realiseren woningen daarbij is 48 dB (artikel 82 lid 1 Wgh). Wanneer deze norm wordt overschreden dan dient eerst nader onderzoek plaats te vinden naar de mogelijkheden voor het toepassen van geluidsbeperkende maatregelen.

In het onderzoek is alleen de geluidsbelasting op het meest oostelijk gelegen bouwvlak onderzocht omdat er in het bestaande bouwvlak reeds een woning is toegestaan en de bouw van deze woning is ook reeds vergund.

Op de randen van het (nieuwe) bouwvlak zijn drie toetspunten geplaatst. Voor deze toetspunten is de te verwachten geluidsbelasting van het wegverkeer bepaald.



Afbeelding situering toetspunten op het bouwvlak van het plan

Rekenresultaten

Uit de berekeningsresultaten voor de Lekdijk-West volgt dat de geluidsbelasting ten gevolge van de Lekdijk-West voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De berekende maximale geluidsbelasting is 39 dB. Voldaan wordt aan de norm en daarom is voor deze situatie nader onderzoek naar geluidsbeperkende maatregelen niet nodig.

Uit de berekeningsresultaten voor de Smalriemseweg volgt dat de geluidsbelasting op de randen van het bouwvlak ten gevolge van het verkeer op de Smalriemseweg ook voldoet aan de norm. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. De berekende maximale geluidsbelasting bedraagt 44 dB. Nader onderzoek naar geluidsbeperkende maatregelen is voor deze situatie ook niet nodig.

Gecumuleerde geluidsbelasting wegverkeer

Uit het onderzoek volgt dat de gecumuleerde geluidsbelasting maximaal 50 dB zal is. De grenswaarde van 55 dB (gecumuleerd) wordt daarmee niet overschreden. Dat betekent dat er vanuit het oogpunt van het geluid van wegverkeer het plan voldoet aan de voorwaarden voor een goed woon- en leefklimaat en er sprake is van een goede ruimtelijke

ordening.

Ook wordt de grenswaarde van 53 dB niet overschreden. Dat betekent dat er geen nadere eisen gelden ten aanzien van de geluidwering van de gevels. Met een normale, deugdelijke bouw wordt automatisch voldaan aan de eis ten aanzien van het maximale geluidsniveau binnen de woning.

Conclusie

Voor beide wegen wordt daarmee voldaan aan de norm; de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Nader onderzoek naar geluidsbeperkende maatregelen is daarom niet nodig.

De totale gecumuleerde geluidsbelasting van het wegverkeer voldoet aan de voorwaarden voor een goed woon- en leefklimaat en aan de grenswaarde voor de geluidwering van de gevels.

Vanuit het oogpunt van verkeersgeluid kan een woonhuis in het beoogde bouwvlak van het plan worden gerealiseerd.

5.5 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied blijft ontsloten vanaf de Smalriemseweg.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van een extra woning ten opzichte van wat planologisch is toegestaan. Uitgaande de CROW richtlijnen neemt het aantal verkeersbewegingen met gemiddeld 8 ritten toe ten opzichte van de huidige situatie. De verkeersstroom van deze woning zorgt niet voor een significante toename van de verkeersbewegingen op de ontsluitingsweg van het plangebied, de Smalriemseweg.

Doordat er geen sprake is van een significante toename is er ook geen sprake van een verslechtering van de verkeersdruk en/of verkeersveiligheid op de Smalriemseweg.

Parkeren

Het parkeren wordt volledig geregeld op eigen terrein. Conform de richtlijnen van het CROW moeten er minimaal 2 parkeerplaatsen en maximaal 2,8 parkeerplaatsen per woning worden gerealiseerd (stedelijkheidsgraad weinig stedelijk, buitengebied).

Per woning worden minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.

Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren leveren geen belemmeringen op voor het planvoornemen.

5.6 Luchtkwaliteit

Kader

Het onderzoek naar luchtkwaliteit wordt uitgevoerd op grond van hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer (Wm). De titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit. Een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren. Daarnaast zijn daarin alle ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren.

Beoordeling

Er wordt ten opzichte van wat al planologisch is toegestaan, één woning toegevoegd wat leidt tot een gemiddelde toename van 8 extra verkeersbewegingen. De verkeersgeneratie neemt ten gevolge van het plan niet significant toe.

Uit een berekening aan hand van de NIMB-tool blijkt dat de bijdrage van het extra verkeer op de concentratie NO₂ is maximaal 0,01 µg/m³. De bijdrage van het extra verkeer op de concentratie PM₁₀ is 0,00 µg/m³. De grens van 1,2 µg/m³ wordt hiermee niet overschreden. Dit betekent dat de bijdrage extra verkeer niet in betekende mate bijdraagt en dat er geen nader onderzoek nodig is.

Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van het plan zijn de concentraties uit de digitale monitoringstool, die behoort bij het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) bekeken. Uit de monitoringstool (2017) blijkt dat de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) ter plaatse van de dichtstbij gelegen doorgaande weg, N320, nergens meer bedraagt dan de grenswaarde 40 µg/m³ (grenswaarde NO₂ en PM₁₀). De concentratie NO₂ bedraagt maximaal 19,3 µg/m³ en concentratie PM₁₀ bedraagt maximaal 18,51 µg/m³. De fijnstof (PM_{2,5}) concentraties zijn nergens hoger dan 11,5 µg/m³ (2016) (grenswaarde 25 µg/m³). Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autobeleiding de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog lager is.

Conclusie

Het plan draagt in niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Ter plaatse van de dichtstbijzijnde doorgaande weg is er geen sprake van een overschrijding van de grenswaarden. Derhalve is er sprake van een goed woon- en leefklimaat gezien vanuit luchtkwaliteit.

5.7 Archeologie en cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

Onderzoek / conclusie

In maart 2014 is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd ter plaatse van landgoed Beusichem. Het plangebied is in dit onderzoek ook meegenomen. Het onderzoek is als Bijlage 2 bijgevoegd.

Op basis van het bureauonderzoek is de volgende conclusie getrokken voor het plangebied;

- In het noordelijke deel van het onderzoeksgebied ligt een zone met een hoge archeologische verwachting voor wat betreft nederzettingen uit de Romeinse tijd en de Vroege Middeleeuwen). Deze worden verwacht vanaf maaiveld tot circa 0,5 m –Mv.

Geadviseerd wordt voor de gedefinieerde zones met een hoge archeologische en middelhoge verwachting in het bestemmingsplan als dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' op te nemen.

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologisch onderzoeksgebied 1' geldt ter plaatse van het plangebied. Op gronden met deze dubbelbestemming mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd, voor zover deze zijn toegestaan voor de andere voor deze gronden aangegeven bestemmingen:

- indien het bouwwerk betreft waarbij de grondwerkzaamheden niet dieper reiken dan 30 cm, of;
- indien het bouwwerk betreft met geen grotere oppervlakte dan 1.000 m²; of;
- indien het bouwwerk dient ter vervanging van een bestaand bouwwerk, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid; of;
- indien het bouwwerk is gesitueerd binnen 3 m uit de fundering van een bestaand gebouw; of;
- indien het bouwwerk betreft die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

Het archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd en toegevoegd bij de aanvraag van de omgevingsvergunning.

5.7.2 Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is het Bro (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, rekening is gehouden. Ook de facetten historische bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het plangebied is een braakliggend perceel. De cultuurhistorische waarde ervan is nihil. Het plan heeft derhalve geen invloed op cultuurhistorische waarden.

5.8 Bodem

Kader

In 2013 is een verkennend bodemonderzoek voor meerdere locaties in Beusichem uitgevoerd. Het plangebied is ook onderzocht. Het onderzoek is als Bijlage 3 bijgesloten. Doel van het onderzoek is een indruk te verkrijgen omtrent de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de grond en in het grondwater van het onderzoeksterrein teneinde te bepalen of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen bestaan voor het toekomstige gebruik van de locatie (wonen met tuin).

In 2019 is een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als Bijlage 4 bijgesloten. Beide onderzoeken worden onderstaand toegelicht.

Onderzoek / conclusie onderzoek 2013

In zowel de boven- als ondergrond en het grondwater zijn lichte verhogingen aan zware metalen aangetroffen. De verhogingen aan nikkel in de grond en barium in het grondwater worden beschouwd als zijnde achtergrondconcentratie.

Op grond van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat in de grond en het grondwater licht verhoogde gehalten aan zware metalen zijn gemeten. Nikkel in de boven- en ondergrond en barium in het grondwater worden in vrijwel alle onderzochte monsters aangetoond. Verder zijn lood en molybdeen aangetoond in lichte mate boven de achtergrond dan wel streefwaarde.

Het onderzoeksbureau acht het aannemelijk dat het achtergrondconcentraties betreffen en de hypothese "onverdacht" hiermee wordt bevestigd.

De resultaten vormen geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek en er zijn geen belemmeringen voor het gebruik van de locaties ten behoeve van woningen met tuin.

Onderzoek / conclusie onderzoek 2019

Toetsing hypothese

Gezien de verkregen resultaten van het onderzoek dient de gestelde hypothese "niet verdachte locatie" met betrekking tot het verkennend bodemonderzoek formeel gezien verworpen te worden. Gezien de geringe overschrijdingen is het echter gerechtvaardigd de gestelde hypothese te accepteren. De gestelde hypothese "verdachte locatie" met betrekking tot asbest dient formeel gezien geaccepteerd te worden. Gezien de geringe gehalten is het echter gerechtvaardigd de gestelde hypothese te verwerpen.

Conclusie

Op basis van het historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek kan gesteld worden dat binnen de huidige functieklasse geen gebruiksbepalingen hoeven te worden gesteld aan de onderzoekslocatie. De verkregen resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

Voor een formeel oordeel van de toepassingsmogelijkheden van de vrijkomende grond (hergebruik) dient voldaan te worden aan hetgeen wat beschreven staat in de Regeling en het Besluit bodemkwaliteit (aanwezigheid bodemfunctiekaart en/of AP04 onderzoek). Vooralsnog dienen voor de overtollige grond, afkomstig van de onderzoekslocatie, de eisen van het binnen de gemeente van toepassing zijnde beleid in acht genomen te worden.

Conclusie

Het aspect bodem levert geen belemmering op voor het bestemmingsplan.

5.9 Ecologie

Adviesbureau Paul van Kan heeft in 2013 een ecologisch onderzoek uitgevoerd voor het plangebied en het landgoed ten zuiden hiervan. Dit betrof een verkennend onderzoek natuurwaarden. Dit onderzoek was gebaseerd op de flora en fauna wet. Inmiddels is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Middels een oplegnotitie is het onderzoek in 2018 geactualiseerd waarbij het onderzoek wordt getoetst aan de geldende wetgeving. Door Veldbiologische Werken is een actualisatie van de Quicksan Wet natuurbescherming uitgevoerd, de memo is als Bijlage 5 bijgevoegd. In mei 2019 is de quickscan aangevuld en hernieuwd, de memo is als Bijlage 6 toegevoegd. De conclusie uit deze memo wordt onderstaand toegelicht.

Huismuis, steenuil en vleermuizen

In het plangebied zijn geen Huismussen aangetroffen. Wat betreft de steenuil wordt de aard van het leefgebied voor Steenuil niet wezenlijk gewijzigd ten opzichte van de uitgangssituatie. Een aanwezige Eik blijft gespaard andere opgaande beplanting ontbreekt in het plangebied. De struiken grenzend aan het plangebied blijven gespaard. Een Steenuilenkast is reeds aangebracht in oude boomgaard. Ook wordt de aard van het leefgebied (omgeving) voor marterachtigen niet wezenlijk gewijzigd ten opzichte van de uitgangssituatie. Vanuit Zorgplicht dient het (bouw)terrein vrij te blijven van opslag materialen om te voorkomen dat marterachtigen zich hier kunnen vestigen.

Voor vleermuizen wordt de aard van het leefgebied voor vleermuizen niet wezenlijk gewijzigd ten opzichte van de uitgangssituatie. Aangezien de planlocatie mogelijk incidenteel gebruikt wordt door vleermuizen (foerageergebied/vliegroute) wordt geadviseerd tijdens daglicht te werken en geen felle verlichting te gebruiken op de bouwlocatie.

Marterachtigen

Het is aannemelijk dat de Bunzing, Wezel en Hermelijn in de omgeving voorkomen. De eigenschappen van het plangebied en de omgeving zullen na realisatie van de geplande ingreep niet wezenlijk wijzigen. Ruigtevegetatie in oude boomgaard blijft en rommelhoek (oude stobalen) in weiland aan zuidzijde blijft. Tijdens het veldbezoek zijn er geen sporen waargenomen die duiden op aanwezigheid van marterachtigen. Het is redelijkerwijs uit te sluiten dat door de ingreep marterachtigen in hun leefgebied geschaad of beperkt worden. Ten behoeve van deze onderbouwing is een memo opgesteld met een nadere beschouwing naar de mogelijke aanwezigheid van verblijfplaatsen en de functie als foerageergebied. Deze memo is als Bijlage 7 toegevoegd. De conclusie uit de memo wordt onderstaand toegelicht.

Marterachtigen:

Zoals in de ecologische check (rapportage 28-05-2019) wordt aangegeven, is het wel aannemelijk dat Bunzing, Wezel en Hermelijn in de omgeving voorkomen. De huidige eigenschappen van het plangebied (ongeschikt leefgebied voor marterachtigen) en de omgeving (wel geschikt leefgebied marterachtigen) zullen na realisatie van de geplande ingreep niet wijzigen. Het leefgebied in de omgeving van de planlocatie zal ongewijzigd blijven. Ruigtevegetatie in de oude boomgaard ten zuidwesten van het plangebied blijft aanwezig. Rommelhoek (oude stobalen) in weiland aan zuidzijde blijft aanwezig. Perceelscheiding (hek met prikkeldraad) blijft aanwezig.

Binnen het plangebied zijn geen schuilplaatsen, rust- of verblijfplaatsen voor marterachtigen aangetroffen. Dicht struweel of struikbegroeiing ontbreekt, evenals dichte ruige vegetatie. Takkenhopen, hopen puin/stenen, bladhopen of andere hopen organisch materiaal zijn binnen het plangebied niet aanwezig. Holtes (konijnenholen, muizenholen, etc.) waarin soorten als Wezel en Hermelijn kunnen verblijven zijn niet aangetroffen. Het plangebied wordt door de korte grasvegetatie ongeschikt geacht als foerageergebied voor marterachtigen (open en ontbreken prooidieren).

Amfibieën:

Het plangebied heeft een geïsoleerde ligging ten opzichte van open water (sloten, poelen, etc.). Tussen het plangebied en open water (voortplantingsbiotoop amfibieën) zijn graslanden, ruigte (in boomgaard), bebouwing en verharde weg aanwezig. Het is hierdoor redelijkerwijs niet aannemelijk dat het plangebied dienst doet als landhabitat van beschermde amfibieën. De ligging van het plangebied is te geïsoleerd t.o.v. voortplantingsbiotoop.

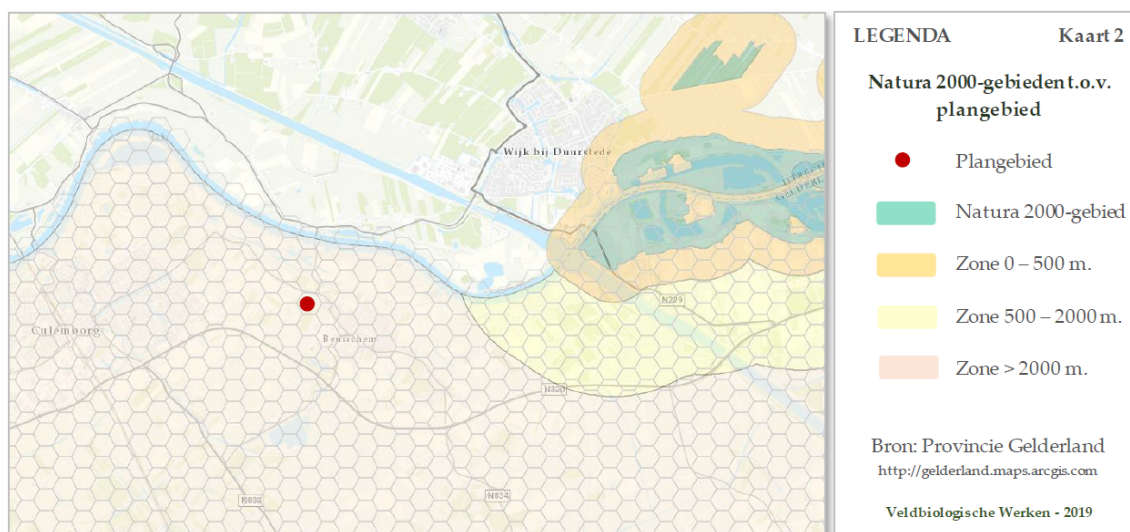
Conclusie

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken flora en fauna en nadere onderbouwingen wordt gesteld dat deze aspecten geen belemmeringen opleveren. Een ontheffing Wet natuurbescherming is aldus niet aan de orde.

5.10 Stikstofdepositie

Buro SRO heeft op 17 oktober 2019 een rapport uitgebracht t.a.v. de uitstoot van stikstof in de gebruiks- en bouw fase. Daarbij is een berekening (Aerius-berekening) uitgevoerd t.b.v. Wet natuurbescherming om de mogelijke effecten van de ontwikkeling na te gaan op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Zie: BEREKENING T.B.V. WET NATUURBESCHERMING SMALRIEMSEWEG 39, BEUSICHEM. 17 OKTOBER 2019 - PROJECTNUMMER BURO SRO: SR190331, welke als Bijlage 8 is toegevoegd.

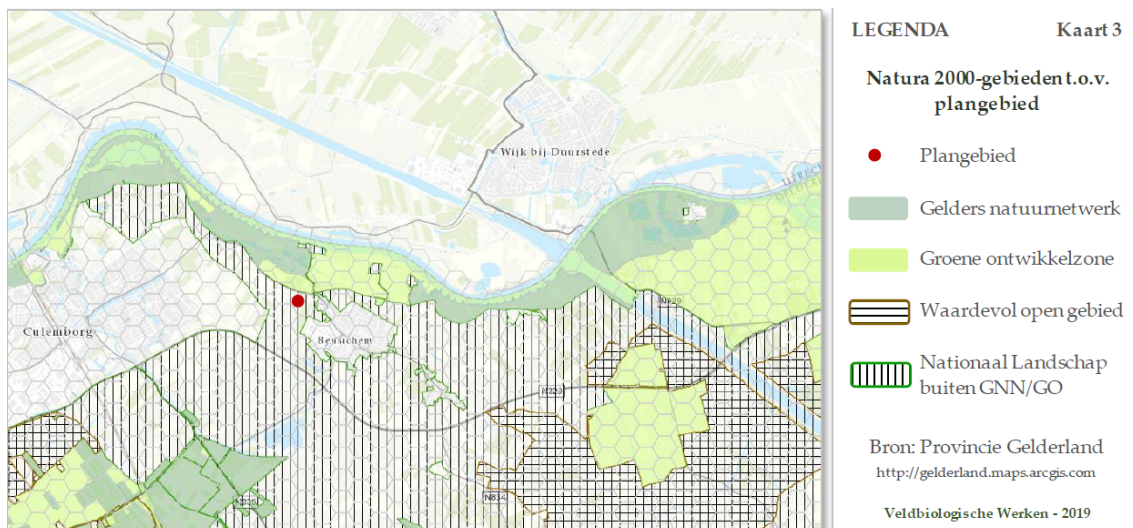
Binnen een straal van 10 km zijn drie Natura 2000-gebieden aanwezig. Het meest nabijgelegen Natura 2000 gebied betreft De Rijntakken en bevindt zich op een afstand van ca. 4,4 km. Zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding ligging plangebied ten opzichte van natura 2000-gebieden

Uit de uitkomsten van de Aerius-berekening wordt geconcludeerd dat: *“Er kan geconcludeerd worden dat de stikstofdepositie vanwege de beoogde ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor de Natura 2000 gebieden. Daarmee is er geen vergunning nodig in het kader van de Wet natuurbescherming. Met het oog op de Wet natuurbescherming is het plan uitvoerbaar.”*

Het plangebied valt buiten het Gelders natuurnetwerk, buiten de Groene ontwikkelzone en maakt geen deel uit van waardevol open gebied. De aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied zal geen wezenlijk effect hebben op Nationaal landschap buiten het Gelder natuurnetwerk en/of Groene ontwikkelzone. Zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding ligging plangebied ten opzichte van Gelderse natuurnetwerk

Conclusie

Op basis van de stikstofdepositieberekening wordt gesteld dat stikstofdepositie geen belemmering oplevert. Een ontheffing Wet natuurbescherming is aldus niet aan de orde.

5.11 Water

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van waterschap Rivierenland. In het beleid van dit waterschap is bepaald dat een toename van verharding gecompenseerd dient te worden door de aanleg van nieuw water. Per hectare verhard oppervlak dient 436 m³ water geborgen te worden. Dit komt overeen met een T=10+10% bui (T10 = bui, die gemiddeld 1x per 10 jaar voorkomt). Het waterschap heeft eisen gesteld aan de hoeveelheid water dat gecompenseerd dient te worden;

- De toename van verharding dient voor 23% gecompenseerd te worden
- Het dempen van een watergang dient voor 100% gecompenseerd te worden
- De toename van half verharding dient voor 11,5% gecompenseerd te worden.

Toename verhard oppervlak

In de verbeelding is een bouwvlak opgenomen met een oppervlakte van 438 m² voor de realisatie van de tweede woning. Bij deze woning zijn bijgebouwen met een totale oppervlakte van maximaal 150 m² (afhankelijk van perceelsgrootte) toegestaan.

Dit betekent een toename van 588 m² verhard oppervlak. Er geldt een vrijstelling van de compensatieplicht voor lozen vanaf nieuw verhard oppervlak van 1.500 m² in landelijk gebied. Omdat de toename ruim binnen deze vrijstelling valt, is er geen compensatie nodig.

Watergangen

Het planvoornemen voorziet niet in het dempen van en/of werkzaamheden nabij watergangen.

Waterkering

De woningen worden gerealiseerd binnen de beschermingszone van de dijk. Per mail van 6 juni 2018 en 18 oktober 2018 heeft het waterschap aangegeven dat vanuit deze waterkering geen eisen worden gesteld aan de hoogte van de woning en dat het waterschap in principe in kan stemmen met de realisatie van de woning. De woning wordt buiten het zogenaamde profiel van vrije ruimte worden gerealiseerd.

Wel blijven er voorschriften van toepassing voor de bouw van de woning. Belangrijkste voorschrift zal zijn dat de woning geen kruipruimte mag hebben (geen holle ruimtes onder de woning). Er moet daarom wel een vergunningsaanvraag worden ingediend (bouwen in/nabij een waterstaatswerk waterkering). Dit is geborgd in voorliggend bestemmingsplan.

Conclusie

Het aspect water staat een realisatie van het planvoornemen niet in de weg, wel dient een watervergunning te worden aangevraagd omdat er gebouwd wordt nabij een waterstaatswerk waterkering. Het plan wordt in het kader van vooroverleg voorgelegd aan het Waterschap Rivierenland.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Juridische planopzet

In deze paragraaf wordt ingegaan op de manier waarop de ontwikkelingen uit hoofdstuk 2 juridisch zijn vertaald in de planregels. De verbeelding en de regels van dit bestemmingsplan sluiten inhoudelijk aan op het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' en de daaropvolgende drie veegplannen. De regels zijn aangepast aan de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012) en de nieuwe wet- en regelgeving.

6.1.1 Algemeen

Op de verbeelding is met behulp van de methode uit SVBP 2012 de bestemming van de gronden aangegeven. De bijbehorende bepalingen zijn vervolgens opgenomen in de planregels. De verbeelding brengt de planregels in beeld. De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het Artikel 1 Begrippen waarin is toegelicht wat onder bepaalde begrippen wordt verstaan. Het tweede artikel is 'Artikel 2 Wijze van meten' waarin is aangegeven hoe de benoemde maatvoering moet worden gemeten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk betreft een nadere verklaring van de bestemmingen die op de verbeelding zijn aangegeven. Hierin is onder andere de maximale bebouwingshoogte en het bebouwingspercentage bepaald.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn regelingen opgenomen die zijn bedoeld voor meer dan één bestemming. De gehanteerde algemene bepalingen zijn kort toegelicht in 6.1.4 en 6.1.5.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

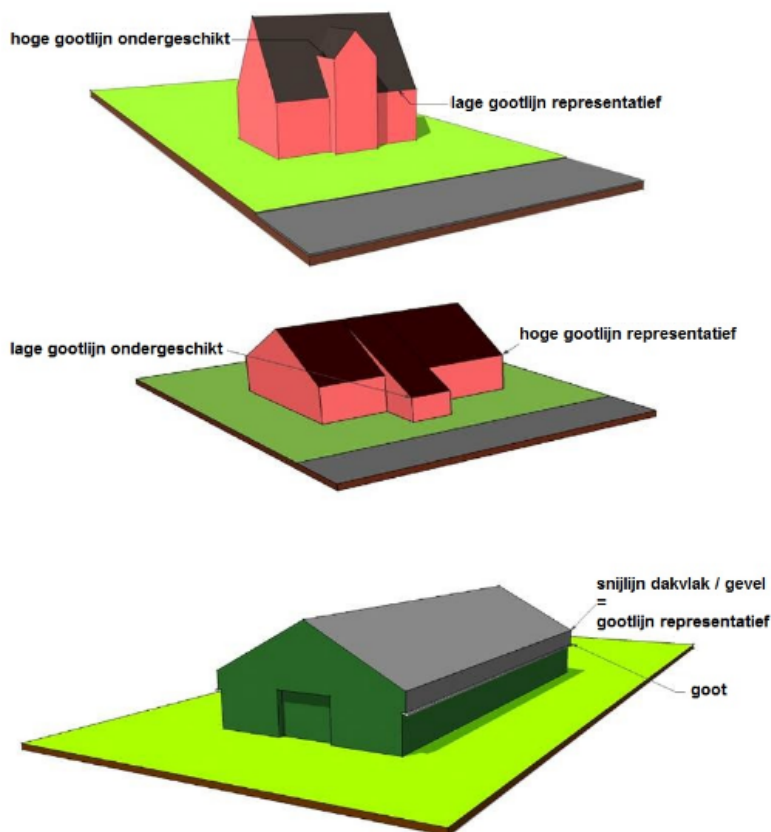
Binnen de overgangsbepalingen is geregeld dat bouwwerken en plannen die (legaal) bestaan op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt, maar die in strijd zijn met het bestemmingsplan, mogen worden herbouwd mits er geen veranderingen plaatsvinden in aard en omvang. In de slotregel is de officiële naam van het bestemmingplan genoemd. Deze naam moet worden gebruikt om te verwijzen naar het plan.

6.1.2 Toelichting wijze van meten goothoogte

Naar aanleiding van de 'Wijze van meten' is hieronder een toelichting gegeven op de manier waarop de goothoogte moet worden gemeten.

Als gootlijn wordt aangemerkt het snijpunt van het verticale gevelvlak met de bovenzijde van het aansluitende dakvlak.

De goothoogte die moet worden getoetst, is die hoogte die representatief kan worden geacht voor de hoofdmassa. De volgende figuren geven voorbeelden van wat onder de 'representatieve goothoogte' wordt verstaan. Ook worden voorbeelden gegeven van wat onder 'ondergeschikte delen' wordt verstaan. De ondergeschikte goothoogte mag niet meer dan 1/3^e deel van de breedte van het dakvlak bedragen



6.1.3 Opbouw regels

Bestemmingsomschrijving

Per bestemming zijn onder de bestemmingsomschrijving de functies opgenomen waarvoor de betreffende gronden mogen worden gebruikt. Alle daarna volgende bepalingen (in die bestemming) zijn gerelateerd aan deze doeleinden. Gebruik van de gronden, inclusief de bouwwerken die zich daarop bevinden, dat in strijd is met de doeleinden (volgens die bestemming), is verboden. Een uitzondering hierop vormt slechts het gebruik dat is toegestaan volgens de 'overgangsbepalingen'.

Gebruik

In de algemene gebruiksregels is opgenomen welk gebruik als strijdig wordt aangemerkt.

Bouwregels

Voor alle bestemmingen is vermeld welke bebouwing is toegestaan, gerelateerd aan de doeleinden. Voor de toegestane bebouwing zijn regels opgesteld met betrekking tot de toegestane omvang en situering.

Afwijken van de bouwregels en de gebruiksregels

Onder een groot aantal bestemmingen zijn mogelijkheden opgenomen om af te wijken. Met behulp van deze afwijkmogelijkheden kunnen burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning afwijken van in het plan gestelde regels. Hiermee wordt het plan flexibel gehouden. De mogelijkheden zijn opgenomen voor ontwikkelingen die wel te verwachten zijn, maar waarvan de juiste omvang en situering vooralsnog niet zijn te voorzien.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Bij een groot aantal bestemmingen is een stelsel voor 'omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' (voorheen: aanlegvergunningen) opgenomen. Dit is gedaan om te

voorkomen dat een terrein minder geschikt wordt voor de realisatie van de bestemming. Ook is dit opgenomen voor de handhaving van een gerealiseerde bestemming.

In het vergunningstelsel is aangegeven voor welke werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning verplicht is. Daarbij is aangegeven onder welke voorwaarden de bewuste omgevingsvergunningen kunnen worden verleend. Het uitvoeren van de genoemde werken en werkzaamheden zonder omgevingsvergunning is verboden.

6.1.4 Algemene aanduidingsregels

vrijwaringszone - dijk 1

Met de aanduiding vrijwaringszone - dijk 1 zijn de zomerkades en de binnenbeschermingszone van waterkeringen geregeld. Met deze regeling is het niet mogelijk om direct te bouwen in overeenstemming met de enkelbestemming. Pas na afwijking kan in overeenstemming met de enkelbestemming gebouwd worden. Bij de afwijking wordt het belang van de waterkering meegenomen.

Per mail van 6 juni 2018 en 18 oktober 2018 heeft het waterschap aangegeven dat zij in principe in kan stemmen met de realisatie van de woning en dat deze dus binnen de vrijwaringszone mag worden gebouwd. Wel dient een watervergunning te worden aangevraagd zoals vastgelegd in deze regels.

vrijwaringszone - dijk 2

Met de aanduiding vrijwaringszone - dijk 2 is de buitenbeschermingszone van waterkeringen geregeld. Deze regeling heeft beperkte gevolgen voor de opgenomen bouw mogelijkheden in het plan.

vrijwaringszone - weg

De aanduiding vrijwaringszone - weg is opgenomen voor zones aan beide zijden van wegen met de bestemming 'Verkeer'. De aanduiding is bedoeld voor het tegengaan van ontwikkelingen die een belemmering kunnen vormen voor het verkeer op de aangrenzende wegen. Voor het verlenen van afwijkingen en voor het wijzigen van het plan, moet de wegbeheerder worden gehoord. Voor de rest mogen de gronden worden gebruikt en bebouwd volgens de onderliggende bestemmingen.

6.1.5 Wijzigingsbevoegdheden

Het plan bevat algemene wijzigingsregels om de bestemmingen 'Waarde - Archeologisch onderzoeksgebied 1' op te nemen of te verwijderen van gronden.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De realisatie van de woningen worden op risico en kosten van de ontwikkelaar gerealiseerd.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van het planvoornemen voor de realisatie van een extra woning in het plangebied. De keuze is gemaakt om geen voorontwerp op te stellen gezien de kleinschaligheid van het planvoornemen.

Het ontwerp plan wordt in het kader het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening naar meerdere instanties toegezonden en wordt ter inzage gelegd. Het is voor eenieder mogelijk om een zienswijze in te dienen. In een separate notitie worden de zienswijzen samengevat en voorzien van beantwoording.

