

Toelichting B. Hopman
Westerkanaaldijk 7, Malden

Ten behoeve van veranderen
agrarisch bedrijf naar wonen



K. Weren
Mobiel: 06-1008 0465
Exitus
Postbus 158
5460 AD Veghel
Tel. 0413 – 257876
Fax 0413 – 354148

Inhoudsopgave

INLEIDING	3
AANLEIDING.....	4
BELEIDSKADERS	5
INLEIDING	5
VIGERENDE JURIDISCHE REGELING.....	5
RIJKSBELEID.....	5
PROVINCIAAL BELEID.....	6
GEMEENTELIJK BELEID	11
MILIEUASPECTEN	13
INLEIDING	13
WET GEURHINDER EN VEEHOUDERIJ/BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING.....	13
WET AMMONIAK EN VEEHOUDERIJ / DIRECTE AMMONIAKSCHADE	14
EXTERNE VEILIGHEID	16
BODEM	18
GELUID	18
NATUUR.....	20
CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE.....	25
LUCHTKWALITEIT.....	29
LANDSCHAPPELIJKE INPASSING.....	31
WATERHUISHOUDING.....	33
UITVOERBAARHEID	37
ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	37
PLANSCHADE	37
JURIDISCHE VORMGEVING.....	38
ALGEMEEN	38
SYSTEMATIEK VAN DE PLANREGELS	38
BESTEMMINGEN	38
ALGEMENE REGELS EN OVERGANGS- EN SLOTREGELS	39
OVERLEG EN INSPRAAK.....	40
INLEIDING	40
INSPRAAK.....	40
OVERLEG	40
DE VERBEELDING	41
PLANREGELS	42
BIJLAGEN	43
BIJLAGE 1: TEKENING SITUERING	40
BIJLAGE 2: LANDSCHAPPELIJKE INPASSING GELDERS LANDSCHAP.....	42
BIJLAGE 3: LANDSCHAP	43
BIJLAGE 4: WATERPLANNEN	44

Inleiding

Aan de Westerkanaaldijk 7 te Malden is sinds jaar en dag een varkens- en akkerbouwbedrijf aanwezig van de familie B. Hopman.

Het bedrijf heeft een milieu- en bouwvergunning voor het hebben van een bedrijf met 594 zeugen, 2 beren, 2173 biggen en 10 opfokzeugen en landerijen. Het bedrijf ligt tegen de EHS aan.

Vorig jaar heeft initiatiefnemer zich voor de keus gezet, of investeren in het bedrijf en aanpassen aan het Besluit ammoniakemissie huisvesting veehouderij of kijken naar alternatieven, zoals verkoop van het bedrijf of functieverandering.

Voor de functieverandering is gekeken naar de Notitie functieverandering buitengebied van de Stadsregio Arnhem Nijmegen.

Inmiddels kan zowel de gemeente Heumen als de provincie Gelderland zich vinden in de functieverandering van agrarisch naar wonen.

Wonen past echter niet in het vigerend bestemmingsplan Buitengebied 1997, herziening 2003 waarin de locatie is aangewezen als een agrarisch bedrijf. Voor de wijziging van deze bestemming in wonen is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Aanleiding

Ondernemer heeft een agrarisch bedrijf met een milieuvergunning voor bijna 600 zeugen met de bijbehorende biggen alsmede een akkerbouwbedrijf.

Het bedrijf heeft in 2009 laten doorrekenen wat de financieringskosten zijn om het bedrijf overeenkomstig de milieuvergunning volledig in werking te laten zijn overeenkomstig het Besluit ammoniakemissie huisvesting veehouderij.

In 2009, het beslismoment omtrent verdere bedrijfsvoering, zijn ook alle alternatieven bekeken, zoals verkoop van het bedrijf of functieverandering op deze locatie.

Voor de functieverandering is gekeken naar de Notitie functieverandering buitengebied, Regionale beleidsinvulling, vastgesteld door de KAN-raad op 18 oktober 2007.

Op grond van deze Notitie is functieverandering naar wonen mogelijk door sloop van alle voormalige bedrijfsgebouwen en herbouw van een woongebouw. Uitgangspunt hierbij is dat één woongebouw of maximaal 2 woongebouwen met meerdere wooneenheden wordt gerealiseerd. Dit komt dan ter plaatse van de gesloopte bebouwing.

Bovenstaande voorwaarde komt overeen met 2 twee-onder-één-kap woningen.

Met dit initiatief is de ondernemer naar de gemeente gestapt en heeft overeenstemming bereikt. Ook de provincie Gelderland kan zich vinden in dit initiatief. Het initiatief is onderbouwd met een tweetal tekeningen. 2 ontwikkelingsplannen. Deze tekening zijn in bijlage 1 toegevoegd aan deze onderbouwing.

Derhalve wordt het initiatief nu door wijziging in beleid vastgelegd.

Beleidskaders

Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aangegeven of de beoogde planontwikkeling, het beëindigen van een agrarisch bedrijf en het realiseren van 2 twee-onder-een-kap-woningen binnen de thans geldende landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidskaders past.

Vigerende juridische regeling

Juridisch bindend is het gemeentelijk bestemmingsplan.

Onderhavig perceel is gelegen in het vigerend bestemmingsplan “Buitengebied 1997, herziening 2003” en heeft een agrarische bestemming.

Woningbouw past niet binnen dit bestemmingsplan.

In het ontwerp bestemmingsplan “Buitengebied 2009” is deze woningbouw ook niet meegenomen. Op grond van dit ontwerp plan heeft onderhavige locatie nog steeds de bestemming Agrarisch.

Derhalve is deze wijziging van het bestemmingsplan ontwikkeld. Voor het wijzigen van een agrarische bestemming in een bestemming “Wonen”.

Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland zijn vastgelegd. In de nota gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen.

De nota heeft vier algemene doelen:

1. versterken van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten);
2. krachtige steden en een vitaal platteland (bevorderen leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land);
3. waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden);
4. veiligheid (voorkoming van rampen).

“Ruimte voor ontwikkeling” is niet alleen de titel van de Nota Ruimte, maar is ook het uitgangspunt van het nieuwe ruimtelijke beleid: het Rijk geeft meer ruimte aan medeoverheden, maatschappelijke organisaties, marktpartijen en burgers. Het Rijk echter focust zich meer dan voorheen op gebieden en netwerken die van nationaal belang zijn.

Alle niet-ruimtelijke facetten van het mobiliteitsbeleid en het landbouwbeleid worden in achtereenvolgens de Nota Mobiliteit en de Agenda voor een Vitaal Platteland vastgelegd. Met de agenda Vitaal Platteland heeft het kabinet voor het eerst een integrale visie gegeven op een vitaal platteland: economisch, ecologisch en sociaal cultureel. Uitgangspunt is decentraal wat kan en centraal wat moet. De uitwerking moet op gebiedsniveau plaatsvinden om maatwerk te kunnen verrichten. Het Rijksbeleid is verwoord in het Structuurvisie (voorheen Streekplan) 2005 van de provincie Gelderland.

Er is niet gebleken van strijdigheid van het onderhavige plan met het Rijksbeleid.

Provinciaal Beleid

Structuurvisie (voorheen Streekplan) 2005

De provincie heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005. Het is in september 2005 van kracht geworden en geldt nog steeds.

Het streekplan verdeelt Gelderland ruwweg in drie soorten gebieden. Voor elk van deze gebieden is het beleid verschillend:

1. Het rode raamwerk

Hier moet vooral de verstedelijking van Gelderland plaatsvinden. Het gaat om de zogeheten stedelijke netwerken:

- stadsregio Arnhem-Nijmegen
- de Stedendriehoek Apeldoorn-Zutphen-Deventer
- Wageningen-Ede-Rhenen-Veenendaal
- De regionale centra Tiel, Doetinchem en Harderwijk

NB: ook de landbouw-ontwikkelings-gebieden (LOG's) worden tot het rode raamwerk gerekend vanwege het provinciale belang daarvan.

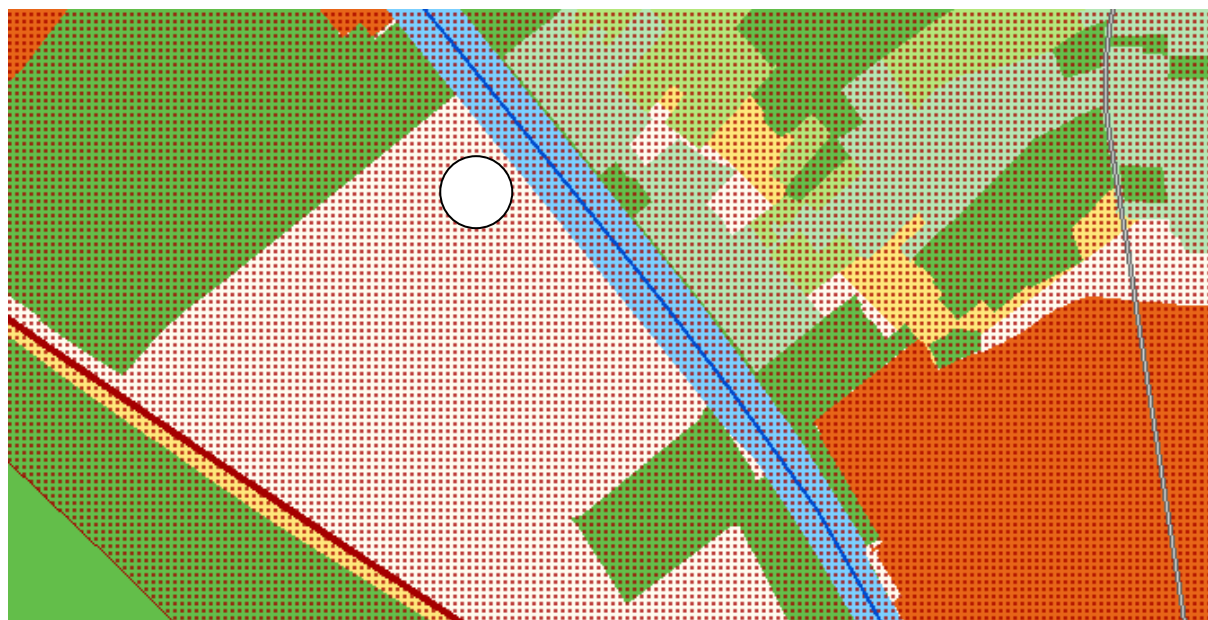
2. Het groen-blaue raamwerk

In het groen-blaue raamwerk geeft de provincie alle ruimte aan natuur. Verstedelijking is hier niet toegestaan, tenzij er een groot belang in het geding is. Dan moeten er wel compensatiemaatregelen worden getroffen. Het groene raamwerk omvat onder meer de Veluwe, de grote rivieren en grote delen van de nationale landschappen in de Achterhoek, het Rivierenland en de Gelderse Poort.

3. Het multifunctionele gebied

Het staat gemeenten vrij zelf het ruimtelijk beleid voor multifunctionele gebieden te bepalen. Wel wil de provincie dat gemeenten rekening houden met waardevolle landschappen in deze gebieden.

Op onderstaande passage uit de kaart van het Streekplan blijkt dat onderhavige locatie is gelegen in het rode raamwerk, de zogeheten stedelijke netwerken.



Legenda

- Inspanning nodig, bovenregionaal
- Inspanning nodig, regionaal
- Stations
- Wegaansluiting
- Hoofdvaarweg
- IC Spoorlijn
- Regionale ontsluitingsweg
- Stedelijk netwerk
- Waardevol open gebied
- Extensivering intensieve veehouderij

Regionale waterberging

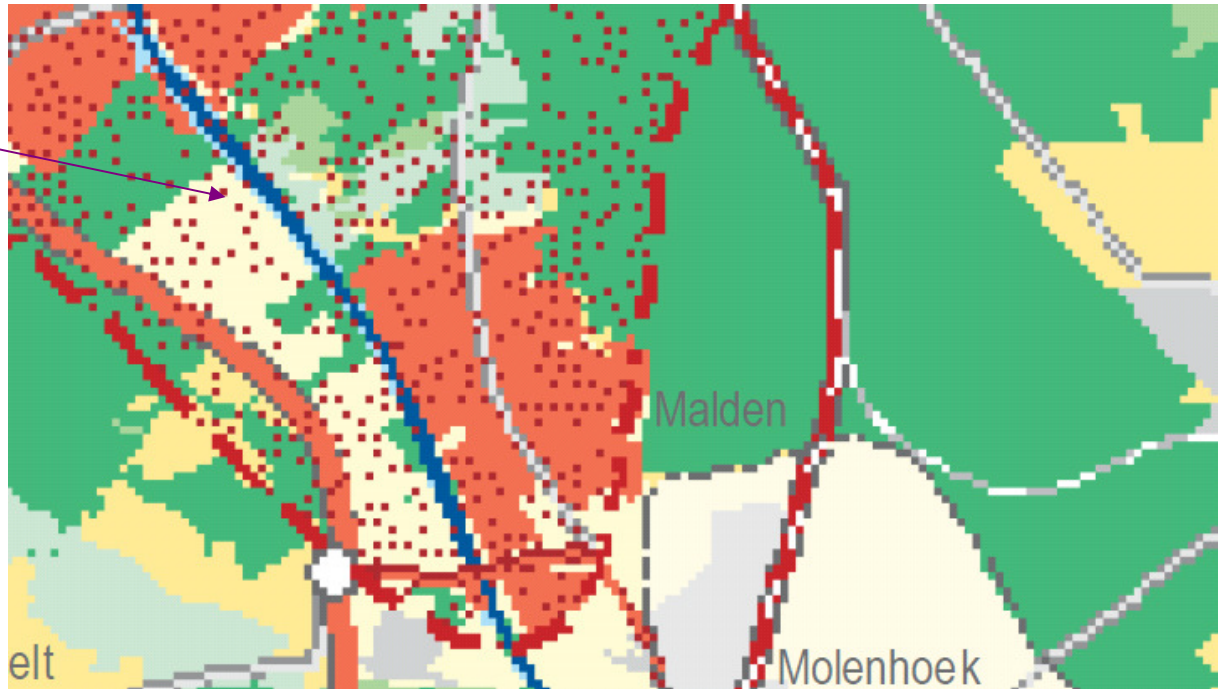
- Definitief begrensd
- Globaal begrensd
- Zoekruimte

Glastuinbouw

Locatie aan de Westerkanaaldijk

Beleidskaart Ruimtelijke Structuur

Onderhavige locatie is in de Ruimtelijke Structuur opgenomen als Stedelijk Netwerk. Op onderstaande passage uit de beleidskaart is dit beleid op kaart weergegeven.



In casu is sprake van een functieverandering; van een agrarisch bedrijf naar wonen.

Het Streekplan spreekt zich ook uit over functieverandering en onder welke voorwaarde de provincie deze functieveranderingen wil realiseren

Functieverandering

De provincie heeft ook beleid ontwikkeld bij een functieverandering naar wonen toe.

Gelderland vindt wonen een geschikte vorm van (her)gebruik van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied. Mede in het kader van het provinciale woonbeleid verlangt de provincie dat gemeenten de regionale behoefte aan landelijk wonen in het buitengebied in beginsel in vrijgekomen gebouwen in het buitengebied accommoderen. Bij functieverandering kan hergebruik van de aanwezige gebouwen met meerdere wooneenheden plaatsvinden. De wooneenheden komen zoveel mogelijk in 1 gebouw, en hoogstens in twee gebouwen die bij elkaar staan. Met de meerdere wooneenheden per gebouw kan gedifferentieerd worden voorzien in de regionaal aanwezige kwalitatieve woonbehoefte. Er wordt uitgegaan van een reductie van tenminste 50% van de bebouwing (alle opstallen, exclusief de bedrijfswoning) per bestemmingswijziging. Het resterend oppervlak aan gebouwen kan worden hergebruikt voor wonen. De gebouwen die niet voor wonen en bijgebouw worden hergebruikt, dienen te worden gesloopt.

Als hergebruik van de aanwezige gebouwen voor wonen niet mogelijk is, kan na sloop van alle bedrijfsgebouwen vervangende nieuwbouw plaatsvinden in de vorm van meerdere wooneenheden in 1 gebouw, met een omvang van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing.

Ingeval van de uitvoering van de ruimte voor ruimte-regeling op basis van het Pact van Brakkestein kan er bij complete bedrijfsbeëindiging sprake zijn van een vervangende woning voor reeds gesloopte of te slopen bedrijfsgebouwen, zonder verdere toepassing van verevening.

Functieverandering van vrijgekomen gebouwen naar wonen door middel van bestemmingswijziging van het perceel naar een kleiner perceel wonen zal door toepassing van verevening per saldo een positieve bijdrage aan de omgevingskwaliteit leveren. De wezenlijke kenmerken en waarden van de omgeving worden met functieverandering van vrijgekomen gebouwen naar wonen niet aangetast. Derhalve is functieverandering naar wonen ook toepasbaar in het groenblauwe raamwerk.

Conclusie

Functieverandering op deze locatie naar wonen past binnen het provinciaal beleid.

Stadsregio Arnhem Nijmegen

De stadsregio Arnhem Nijmegen, de KAN-raad, heeft de Notitie functieverandering buitengebied op 18 oktober 2007 vastgesteld.

Op grond van hoofdstuk 3, paragraaf 3.1.2 "Sloop en vervangende nieuwbouw" is een functieverandering naar wonen mogelijk door sloop van alle voormalige bedrijfsgebouwen en herbouw van een woongebouw. Uitgangspunt hierbij is dat één woongebouw of maximaal twee woongebouwen met meerdere wooneenheden wordt gerealiseerd. Deze vorm van hergebruik is in alle gebiedstypen mogelijk.

Conclusie

Het initiatief tot bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen past binnen het beleid van het KAN.

In bijlage 1 is op tekening aangegeven, de toekomstige ruimtelijke invulling door 2 woongebouwen met 2 wooneenheden.

Ontwerp Ruimtelijke Verordening Gelderland

Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen.

De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan op deze regels afstemmen. De voorschriften in de ruimtelijke verordening zijn gebaseerd op de [provinciale structuurvisie](#) (voorheen Streekplan Gelderland 2005).

Onderwerpen

In overleg met betrokken organisaties over het [voorontwerp Ruimtelijke verordening](#) zijn de volgende onderwerpen opgenomen in het ontwerp Ruimtelijke Verordening:

- verstedelijking
- wonen
- detailhandel
- recreatiewoningen/ -parken
- glastuinbouw
- waterwingebied
- grondwaterbeschermingsgebied
- oppervlaktewater voor drinkwatervoorziening
- ecologische hoofdstructuur (EHS)
- waardevol open gebied
- Nationale landschappen

Op grond van deze ontwerp verordening is nieuwe bebouwing buiten bestaand bebouwd gebied niet toegestaan, **tenzij er sprake is van een functieverandering naar een niet agrarische functie en het bebouwde oppervlak substantieel vermindert.**

Conclusie

Het initiatief voldoet ook aan de gestelde criteria in deze ontwerp verordening. Provincie heeft inmiddels aangegeven dat initiatief voldoet aan het provinciaal beleid.

Reconstructieplan

Samen met veel partijen werkt de provincie Gelderland aan een economisch vitaal, groen en leefbaar platteland. Reconstructiecommissies en gebiedscommissies hebben reconstructieplannen opgesteld die in 2005 door Provinciale Staten zijn vastgesteld.

Reconstructieplannen zijn nodig om de problemen die op het platteland spelen te kunnen aanpakken. In delen van het Gelders landelijk gebied zitten de (intensieve) landbouw, wonen, werken, recreatie natuur en landschap elkaar te vaak in de weg. Het gevolg is dat vooral economisch belangrijke sectoren als landbouw en recreatie zich niet genoeg kunnen ontwikkelen.

Reconstructieplannen zoneren het buitengebied in extensiverings-, verwevings- en landbouw-ontwikkelingsgebieden.

Extensiveringsgebied

In deze zone van 250 meter rond de zeer ammoniak-gevoelige natuur mag de intensieve veehouderij niet meer groeien. In Gelderland liggen binnen deze zone enkele honderden bedrijven waar varkens, pluimvee, vleeskalveren of eenden worden gehouden. De meesten zijn klein.

Verwevingsgebied

Het grootste deel van de reconstructiegebieden heeft de aanduiding 'verwevingsgebied' gekregen. Vestiging van nieuwe intensieve veehouderij is hier niet mogelijk. Voor bestaande bedrijven zijn er soms wel (beperkte) uitbreidingsmogelijkheden.

Landbouwontwikkelingsgebied

Bedrijven die met subsidie uit de extensiveringsgebieden vertrekken, kunnen in deze zone een nieuwe locatie vinden. Het kan dan gaan om volledige nieuwbouw of om het hergebruik van een bestaand bedrijf dat te koop is. De betreffende gemeente moet de mogelijkheden voor uitbreiding en nieuwvestiging nader uitwerken in het bestemmingsplan. In de drie Gelderse reconstructieplannen zijn vijftien gebieden aangewezen als landbouwontwikkelingsgebied; deze liggen in dertien gemeenten.

Gemeente Heumen ligt niet in een van de Reconstructieplannen van de Provincie Gelderland.

Gelderland heeft een Reconstructieplan voor de Gelderse Vallei, de Veluwe, en Achterhoek en Liemers.

Dit beleid is dan ook voor onderhavige locatie niet van toepassing.

Gemeentelijk beleid

Onderhavig perceel is gelegen in het vigerend bestemmingsplan "Buitengebied 1997, herziening 2003" en heeft een agrarisch bouwblok. De locatie ligt in een gebied met de bestemming "Agrarische doeleinden I" (agrarisch productiegebied).

Woningbouw past niet binnen dit bestemmingsplan. Ook de in het bestemmingsplan opgenomen ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden voorzien niet in de mogelijkheid tot woningbouw.

In het ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied 2009" is deze woningbouw ook niet meegenomen. Op grond van dit ontwerp plan heeft onderhavige locatie nog steeds de bestemming Agrarisch.

Derhalve is deze partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied ontwikkeld. Voor het wijzigen van de bestemming "Agrarische doeleinden" in een bestemming "Wonen".

Welstandsnota

In 2004 heeft de gemeente Heumen de welstandsnota vastgesteld

In deze nota wordt vastgelegd op welke wijze het welstandstoezicht in de gemeente Heumen is geregeld. Tevens geeft deze nota uitgangspunten en criteria voor het welstandsoordeel. Het gemeentebestuur wil met deze nota een belangrijke stap zetten naar modernisering en vermaatschappelijking van het welstandstoezicht. Via deze nota voldoet de gemeente tevens aan de verplichtingen die de nieuwe Woningwet stelt in artikel 12a.

In deze nota heeft de gemeente een viertal welstandsniveau's vastgelegd.

Het hele buitengebied heeft het welstandsniveau 2 toegekend gekregen. Dit betekent een reguliere welstandstoets voor de bebouwing in het buitengebied.

Op onderstaande kaart is aangegeven, dat onderhavige locatie ligt in boerenerven (agrarisch) buitengebied.



kaart welstandsnota 2004

bron: gemeente Heumen

Groen betekent: boerenerven (agrarisch) buitengebied

Hier richt de welstandsbeoordeling zich op het handhaven of gericht veranderen en verbeteren van de basiskwaliteit van het gebied.

Alle vergunningplichtige plannen worden voorgelegd aan de welstandscommissie. Bij de beoordeling gelden in principe de volgende aandachtsvelden:

- relatie met de omgeving
- het bouwwerk op zichzelf
- de detaillering

De architect van het ontwerp heeft met deze aspecten terdege rekening gehouden.

Bovendien zal de aanvraag om bouwvergunning voor deze woningen worden voorgelegd aan de Welstandscommissie. Deze commissie kan beoordelen of voldoende rekening is gehouden met de gestelde criteria.

Milieuaspecten

Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de planologische relevante milieuaspecten die voor dit project van toepassing zijn.

Wet geurhinder en veehouderij/Bedrijven en milieuzonering

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-stacks-vergunningen. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). De wet stelt in artikel 3 vier standaardnormen: voor concentratiegebieden/niet-concentratiegebieden en de bebouwde kom/buiten de bebouwde kom. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen de veehouderij en een geurgevoelig object. De emissie van de geurstoffen wordt uitgedrukt in Europese odour units (Ou). De geuremissies per dier zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden.

Bij gemeentelijke verordening kunnen gemeenten afwijken van de wettelijke normen. Voor de onderbouwing van andere normen wordt de geursituatie berekend met het verspreidingsmodel V-stacks gebied.

Het huidige bedrijf mag een geurbelasting veroorzaken.

Door deze bedrijfsactiviteiten te staken, zal ter plaatse een verbetering ontstaan van de woon- en leefomstandigheden.

Een omwisseling van bedrijfswoning naar burgerwoning alsmede het toevoegen van een viertal woningen levert op grond van de omgekeerde werking van de Wet geurhinder en veehouderij geen belemmeringen op voor de in de omgeving gelegen bedrijven.

Op grond van artikel 14 van deze wet bepaalt namelijk:

Artikel 14

1. Indien een aanvraag om een vergunning is ingediend voor het tijdstip waarop deze wet met betrekking tot zodanige aanvraag in werking treedt, blijft het voor dat tijdstip ten aanzien van zodanige aanvraag geldende recht van toepassing tot het tijdstip waarop de beschikking op de aanvraag onherroepelijk is geworden.
2. Voor de toepassing van de [artikelen 3, 4 en 6](#) bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd:
 - a. op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij,
 - b. in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij, en
 - c. in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij,

ten minste 100 meter indien de woning binnen de bebouwde kom is gelegen en ten minste 50 meter indien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen.

3. Het tweede lid is van overeenkomstige toepassing op een geurgevoelig object dat op de in dat lid bedoelde kavel aanwezig is.

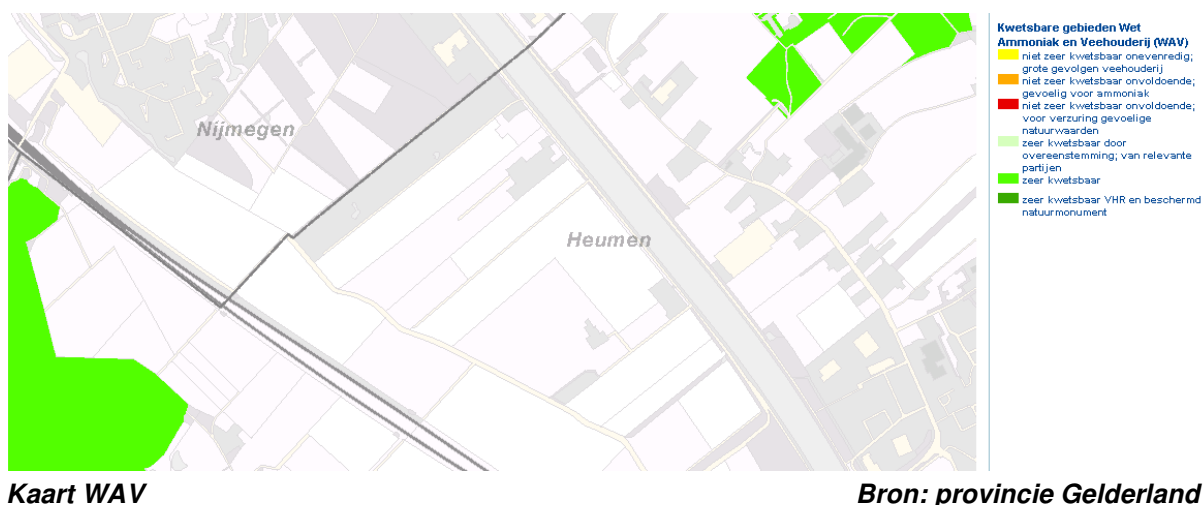
Conclusie

Voor zowel de nieuwe woningen alsmede de bestaande woning geldt een afstand tot een veehouderij 50 meter. De woningen liggen namelijk op de kavel van de veehouderij.

Aan de afstandseis wordt voldaan.

Wet ammoniak en veehouderij / directe ammoniakschade

De ammoniak uit de dierenverblijven wordt getoetst aan de Wet ammoniak en veehouderij. Ammoniakemissie uit andere bronnen dan dierenverblijven (inclusief uitloop) van veehouderijen zoals mestbe- of verwerken en de opslag van mest buiten de dierenverblijven wordt niet beoordeeld met de Wet ammoniak en veehouderij (Wav). De wet maakt een onderscheid in veehouderijen waarvan de dierenverblijven geheel of gedeeltelijk in een kwetsbaar gebied danwel in een zone van 250 meter rond een zodanig gebied zijn gelegen en veehouderijen waarvan alle dierenverblijven in zijn geheel op meer dan 250 meter van een kwetsbaar gebied zijn gelegen.



In de omgeving van het bedrijf bevinden zich **geen** Natura 2000-gebieden (donkergroene kleur op de kaart) maar wel een gebied dat aangewezen is als Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is in paragraaf 4 aangegeven.

Door de saneren van de dierenverblijven wordt ter plaatse de ammoniakemissie verlaagd met 2.070 kg ammoniak. Dit betekent dat de ammoniakdepositie van het bedrijf op beschermde gebieden en op flora en fauna in de omgeving aanzienlijk afneemt.

Deze wijziging van het bestemmingsplan heeft dan ook een sterke positieve verbetering op de ammoniakdepositie in de omgeving van het project van initiatiefnemer.

Conclusie

De wijziging van de bestemming agrarisch naar de bestemming wonen levert het aspect ammoniak geen belemmeringen op.

Directe ammoniakschade

De effecten van ammoniak op planten in de directe omgeving van stallen worden beoordeeld aan de hand van het rapport "Stallucht en Planten" dat is opgesteld door het Instituut voor Plantenziektenkundig Onderzoek (IPO). Dit rapport is bedoeld ter beoordeling van directe ammoniak schade veroorzaakt door de uitstoot van ammoniak bij intensieve kippen- en varkensbedrijven op gevoelige gewasgroepen (kasteelt, fruitteelt en boomkwekerij). Andere gewasgroepen lopen een verwaarloosbare kans beschadigd te worden. Uit de jurisprudentie is gebleken dat minimaal een afstand van 50 meter moet worden aangehouden ten opzichte van kasteelt en coniferen. Ten opzichte van minder gevoelige planten en bomen, zoals een fruitboomgaard, is een afstand van 25 meter toereikend.

Door het wegvallen van de ammoniakdepositie ter plaatse heeft dit aspect een positieve invloed op de eventuele omliggende boomkwekerijen/kascomplexen.

Conclusie

Door het wegvallen van de ammoniakdepositie is de directe ammoniakschade geen aspect wat belemmerd werkt op de ontwikkeling van dit project.

Externe veiligheid

Intern

Integrale veiligheid is een verzamelnaam voor alles wat bedrijven ondernemen om de veiligheid en gezondheid van de mens en milieu te beschermen. Door middel van het naleven van voorschriften van de milieuvergunning wordt er binnen de inrichting verantwoord omgegaan met deze aspecten.

Woningen vallen niet onder deze interne veiligheid. De milieuvergunning voor het agrarisch bedrijf verdwijnt zodat zeker geen risico voor veiligheid en gezondheid van mens en milieu meer aanwezig is.

Extern

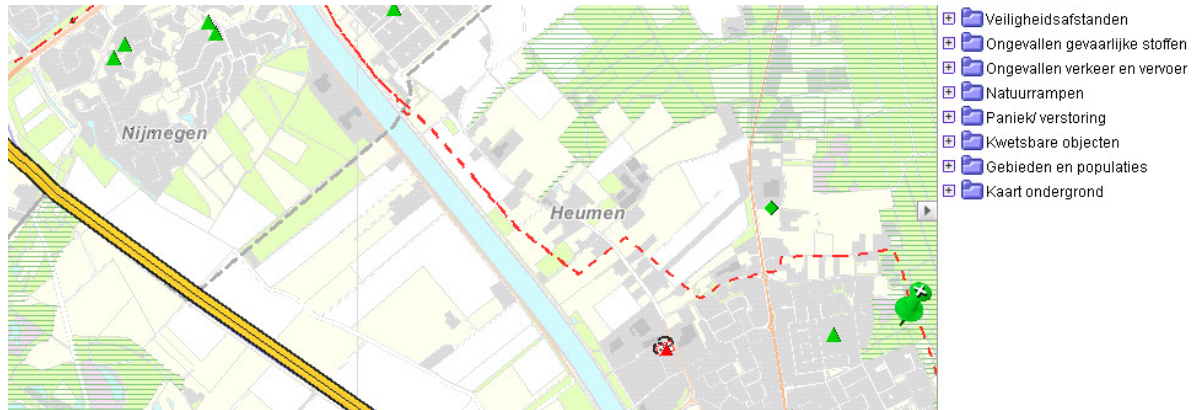
Het Registratiebesluit en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) hebben beiden betrekking op risicovolle inrichtingen met gevaarlijke stoffen en bevatten beiden regels voor gemeenten en provincies. Beide besluiten liggen zodoende in elkaars verlengde en worden, ten aanzien van inrichtingen, op elkaar afgestemd. Dit betekent onder andere dat:

- de vaste afstanden die tussen een risicovolle inrichting en een (beperkt) kwetsbaar object moeten worden aangehouden ook in het Register terug te vinden zijn;
- de fasering waarmee de saneringsverplichting uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen in werking treden (eerst voor LPG tankstations en Brzo bedrijven) gelijk oploopt met de fasering waarmee de inventarisatie volgens het Registratiebesluit moet plaatsvinden.

Woningen zijn die kwetsbare objecten die beschermd moeten worden. Daarom wordt gekeken of in de omgeving van deze kwetsbare objecten risicovolle inrichtingen aanwezig zijn.

Risicokaart

In Nederland zijn deze risicovolle inrichtingen in kaart gebracht. Ook de provincie Gelderland heeft een dergelijke kaart. Een passage van deze kaart is hieronder weergegeven.



passage Risicokaart Noord-Brabant

Bron: provincie Gelderland

De dichtst bij gelegen risicovolle inrichting ligt op ongeveer 250 meter aan de overzijde van het kanaal. De vereiste afstand van deze inrichting tot kwetsbare object bedraagt 0 meter. Een passage uit het onderzoeksrapport voor de inrichting is hieronder weergegeven.

Risico effect bevolking			
Plaatsgebonden risico			
Risicocontour Risicoafst. (PR 10-6) [m]	0		
Groepsrisico gegevens			
Details buisleiding			
Beheerder	N.V. Nederlandse Gasunie		
Gebruikers buisleiding	Gas Transport Services B.V.		
Jaar ingebruikname	1966		
Uitwendige diameter	168,30 [mm]	6,63 [inch]	
Inwendige diameter	158,75 [mm]	6,25 [inch]	
Wanddikte buisleiding	4,78 [mm]	0,19 [inch]	
Maximale werkdruk	40,00 [bar]	4000,00 [kpa]	
Ligging bovenkant buisleidingdeel [cm]	130		
Staalsoort	Grade B		
Maatregel			

Afgedrukt op:31-8-2010

Pagina 2 van 2

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is geen belemmering voor de ontwikkeling van zorgwonen op de Westerkanaaldijk 7.

Bodem

De gronden waarop de nieuwbouw gepland is, zijn in gebruik als agrarisch bedrijf. In de agrarische bedrijven blijkt uit ervaring nooit verontreinigingen aanwezig te zijn. Mestputten zijn afdoende gebleken om verontreinigingen tegen te gaan.

Dus de locatie aan de Westerkanaaldijk is zeer waarschijnlijk schoon.

Op grond van artikel 8 van de Woningwet bevat de bouwverordening voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigende bodem. Deze voorschriften hebben uitsluitend betrekking op bouwwerken waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen aanwezig zullen zijn.

Voor de woningen aan de Westerkanaaldijk zal te zijner tijd, bij de aanvraag om bouwvergunning / omgevingsvergunning een bodemonderzoek overeenkomstig de NVN 5740 worden aangeleverd.

Nederlandse richtlijn bodembescherming (NRB)

Om te voorkomen dat nadelige gevolgen aan de voornoemde bodemsoort en grondwaterstanden optreedt is er een richtlijn opgesteld. De Nederlandse Richtlijn Bodembescherming (NRB). In de NRB worden de activiteiten genoemd, die een bodem kunnen vervuilen. Hierbij dient in onderhavige situatie vooral te worden gedacht aan de opslag van (drijf) mest, kadavers, opslag van dieselolie, zwavelzuur en reinigingsmiddelen. Stevens geeft het NRB aan hoe de vervuiling naar de bodem en het grondwater kan worden voorkomen.

Volgens de plattegrondtekening behorende bij de aanvraag om milieuvergunning zijn voldoende maatregelen getroffen teneinde te voorkomen dat bodem- en/of grondwaterverontreiniging optreedt. Zo zijn de stallen voorzien van vloeistofdicke en mestdicke beton.

Reden te meer dat geconcludeerd kan worden dat de bodem op de locatie aan de Westerkanaaldijk waarschijnlijk schoon is.

Geluid

Door de inrichting aan de Westerkanaaldijk wordt door het gebruik van ventilatoren, machines, aan- en afvoerbewegingen, geluid geproduceerd. Door de geluidbelasting van de inrichting kan verstoring optreden. Deze verstoring wordt genormeerd in de milieuvergunning van het bedrijf.

Het aspect verstoring richt zich op de uitstraling van de verstorende aspecten die de rust van het gebied aantasten. De belangrijkste bron van verstoring is geluid. Deze geluidsbelasting zal na beëindiging van het agrarisch bedrijf verdwijnen.

Gezien de omgeving van dit bedrijf, een omgeving met een enkele burgerwoning maar ook een omgeving met EHS-gebieden, is een verlaging van het geluid een verbetering voor de woon- en leefomgeving van mens en dier. De kaart van de EHS staat onder paragraaf Natuur.

Conclusie

Door het verdwijnen van het aspect geluid bij een agrarisch bedrijf zal de woon- en leefomgeving voor mens en dier ter plaatse verbeteren. Dit aspect levert dan ook geen belemmeringen op voor dit project.

Parkeren

Op het terrein van de zal voldoende mogelijkheid worden gecreëerd om ter plaatse de auto's te parkeren, waardoor er geen overlast zal plaatsvinden op de Westerkanaaldijk.

Dit aspect levert dan ook geen belemmeringen op voor de ontwikkeling van de locatie aan deze dijk.

Woning

Op de locatie aan de Westerkanaaldijk worden 4 nieuwe woningen gerealiseerd. Een woning is een gevoelig object. De optredende geluidsbelasting op de voorgevel van deze woningen moet voldoen aan de grenswaarde van $L_{den} = 48 \text{ dB(A)}$.

Bij de verdere planontwikkeling zal rekening worden gehouden met de 48 dB(A) – contour, de woningen zullen op voldoende afstand van de weg worden gehouden.

Uit bijlage 1, situatieschets, blijkt ook dat de woning op geruime afstand van de Westerkanaaldijk zijn gesitueerd. Bij de aanvraag bouwvergunning voor de woning zal – zo nodig – een berekening worden gevoegd die aangeeft dat de woning voldoet aan het gestelde geluidsniveau van 48 dB(A) .

Infrastructuur

Het wegverkeer op de Westerkanaaldijk is agrarisch en woon-werkverkeer. Vanuit de woningen zal een ontsluiting worden gerealiseerd op de Westerkanaaldijk. Door het saneren van de agrarische locatie zullen verschillende vrachtbewegingen op de Westerkanaaldijk verdwijnen. Het woon-werkverkeer zal iets toenemen. Echter het wegverkeer aan de Westerkanaaldijk zal geen ander karakter krijgen. Het woon werkverkeer van het onderhavige project zal in het normale wegverkeerslawaaï zijn opgenomen wanneer de dichtstbijzijnde woningen zullen worden bereikt.

Wel zal aan de Westerkanaaldijk een verlaging van het vrachtvervoer plaatsvinden wanneer het agrarisch bedrijf van initiatiefnemer zal worden ontmanteld.

Conclusie

Door het saneren van het agrarisch bedrijf zal het aantal vrachtbewegingen op de Westerkanaaldijk afnemen. Dit heeft een positief effect op de omliggende woningen.

Dit aspect levert dan ook geen beperkingen op voor de ontwikkeling van dit project.

Natuur

Natuurbeschermingswet

De natuurbeschermingswet is een instrument ter bescherming van unieke nationale en Europese natuurwaarden. De kwaliteit van de leefgebieden van beschermde soorten in deze natuurgebieden mag niet verslechteren. Verder mogen er geen storende factoren in gebieden optreden die negatieve gevolgen hebben voor het voortbestaan van de soorten die beschermd worden.

Habitatrichtlijn

De Habitatrichtlijn richt zich op de biologische diversiteit door instandhouding van de natuurlijke habitat en wilde flora en fauna na te streven. Centraal staat daarbij het behoud en herstel van deze natuurlijke habitat en wilde dier- plantsoorten van gemeenteschappelijk belang. Hiervoor wordt een Europees ecologisch netwerk gevormd door middel van de aanwijzing van speciale beschermingszones (natura 2000). Daarnaast regelt de Habitatrichtlijn ook soortenbescherming.

Deze aanwijzingsprocedure, die verschilt van de Vogelrichtlijn, is nog niet afgerond en de aangemelde gebieden hebben nog geen definitieve status. Doch moeten sinds 1 februari 2009 ook worden opgenomen in vergunningverlening op grond van de Natuurbeschermingswet.

Vogelrichtlijn

De Vogelrichtlijn heeft tot doel alle in het wild levende vogelsoorten in stand te houden. Het gaat niet alleen om de vogels zelf, maar ook om hun eieren, nesten en leefgebieden die voorkomen op het Europese grondgebied van de lidstaten.

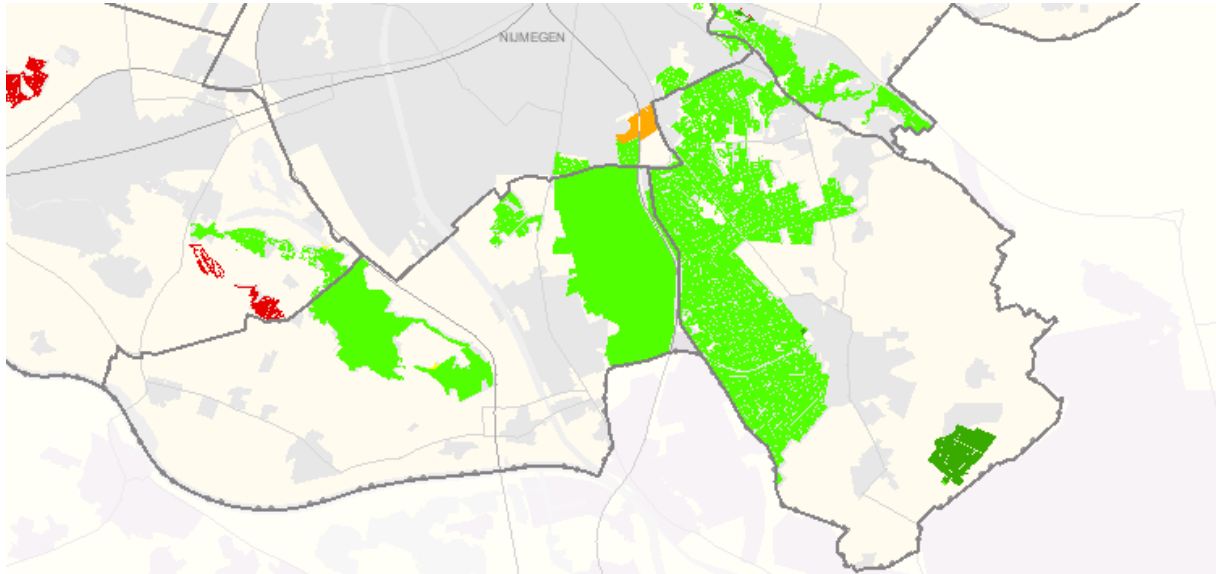
De lidstaten nemen vooral maatregelen voor de leefgebieden van vogelsoorten die extra zorg nodig hebben. Ook voor de trekvogel worden dergelijke maatregelen genomen. Het gaat daarbij vooral om de bescherming van watergebieden van internationale betekenis.

Deze richtlijn heeft twee beschermingsstrategieën:

1. de bescherming van leefgebieden van een aantal specifieke soorten;
2. algemene bescherming van alle natuurlijk in het wild levende vogelsoorten op het grondgebied van de Europese lidstaten.

Beoordeling

In de zeer directe omgeving liggen geen Natura 2000-gebieden of natuurmonument. Het dichtst bij gelegen gebied ligt op geruime afstand van dit gebied.



Kaart WAV

Bron: provincie Noord-Brabant

Rechtsonder op de kaart ligt het dichtst bij gelegen gebied.

Door het ontmantelen van het agrarisch bedrijf zal 2.070 kg ammoniak ter plaatse verdwijnen.

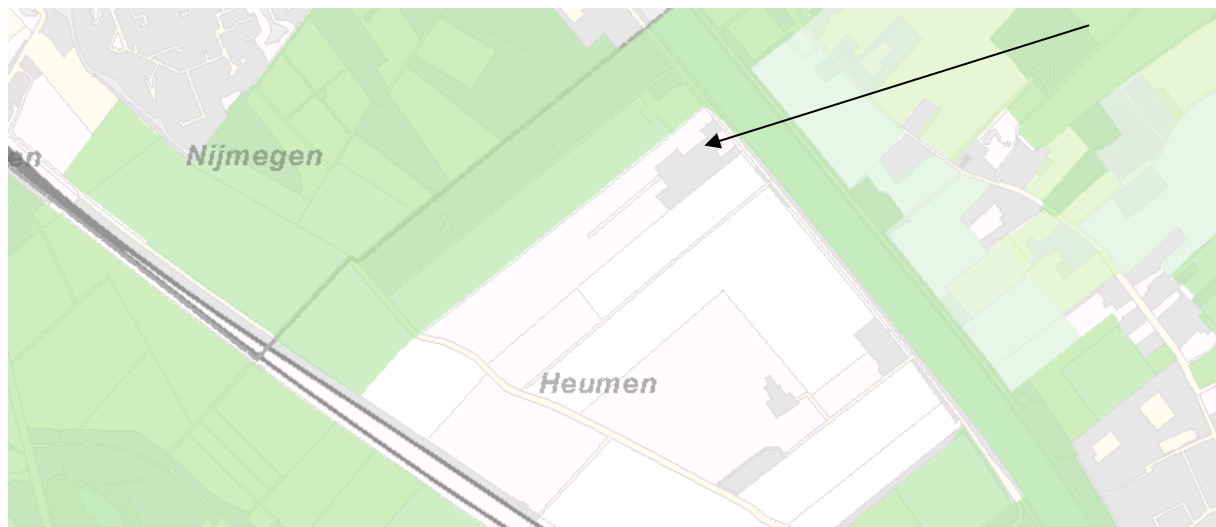
In de directe omgeving liggen wel veel Ecologische Hoofdstructuurgebieden. De EHS is hieronder aangegeven.

EHS

In 2005 is door de Provincie Noord-Brabant in het Streekplan de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) vastgesteld. De EHS is geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan van het Rijk. In dat plan is als een van de hoofdpogingen voor het rijksnatuurbeleid aangegeven het behoud, herstel, en de ontwikkeling van nationaal en internationaal belangrijke ecosystemen.

De projectlocatie ligt rondom in de percelen die zijn aangeduid als EHS. Het dichtst nabij zijnde gebied waar meerdere natuurwaarden voorkomen betreft het gebied dat ligt langs de projectlocatie. De locatie zelf ligt net buiten de EHS.

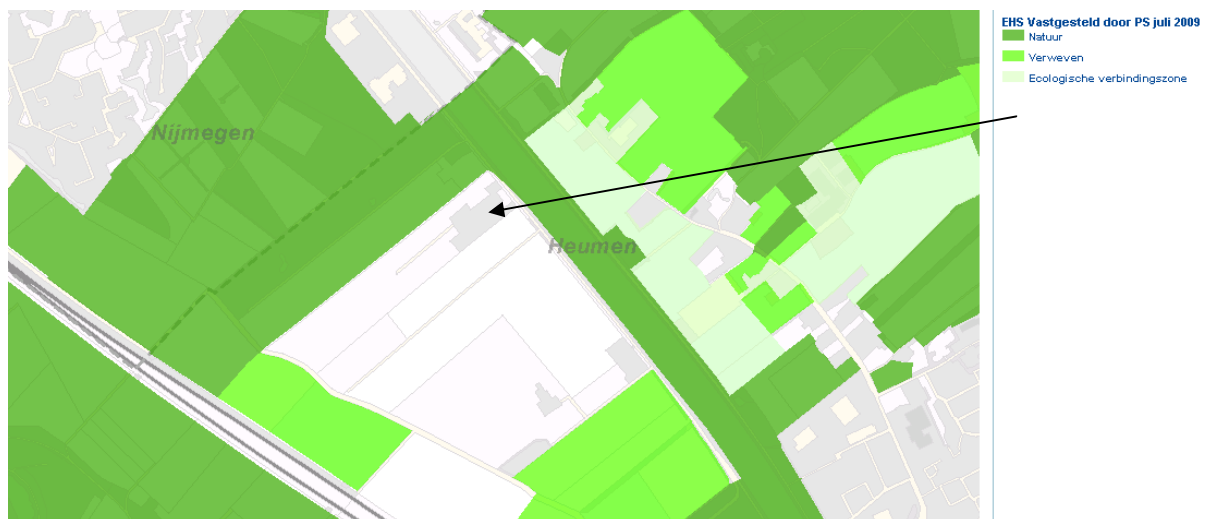
Hieronder een passage uit de EHS-kaart 2005, bron provincie Gelderland weergegeven:



Legenda
EHS Streekplan 2005
■ EHS natuur
■ EHS verweving
■ EHS verbindingszone

In 2008 is gestart met een wijziging van de EHS. De provincie Gelderland zag meer belangen in het behoud, herstel en ontwikkeling van de EHS.

In juli 2009 heeft dit geleid tot een wijziging van het Streekplan. De wijzigingen voor onderhavige locatie zijn hieronder weergegeven.



Bron: provincie Gelderland

Conclusie

De projectlocatie ligt omgeven in de EHS. Sinds de beleidswijziging van 2009 is nog een groter gebied aangewezen als EHS.

Het ontmantelen van een agrarisch bedrijf in deze omgeving levert een positief effect op de woon- en leefomgeving ter plaatse. De verstoring door geluid, ammoniak, trilling, vracht verkeer zullen volledig van de projectlocatie verdwijnen.

Dit aspect levert dan ook zeker geen beperkingen op voor de project.

Flora en Fauna; Rode lijstgebieden

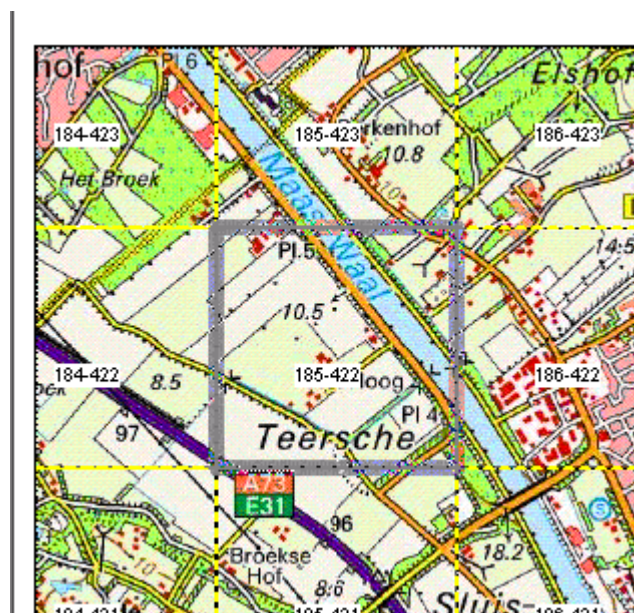
In artikel 7 van de Flora- en Faunawet is vastgelegd dat de overheid lijsten opstelt van dier- en plantensoorten die van nature in Nederland voorkomen en die bedreigd zijn. In de nota "Natuur voor mensen, mensen voor natuur" is het opstellen van Rode Lijsten één van de instrumenten voor de soortbescherming.

Soorten van een Rode lijst genieten op grond daarvan nog geen wettelijke bescherming. Wettelijk is wel vastgelegd dat de overheid zich inzet voor de bescherming van deze soorten en dat zij het onderzoek daartoe bevordert. Van provincies, gemeenten en terreinbeherende organisatie wordt verwacht dat zij bij beleid en beheer rekening houden met de Rode Lijsten.

Rode Lijsten worden vastgesteld door het ministerie van LNV. Ze geven op een objectieve manier aan hoe goed of slecht het gaat met een bepaalde soortengroep.

In de directe nabijheid van de Westerkanaaldijk komen soorten voor die voorkomen op de Rode Lijst.

Hiervoor is gekeken naar het Natuurloket. Binnen het natuurloket heeft de locatie de coördinaten :
 $x = 185$ en $Y = 422$. Zie hieronder.



Rapportage voor kilometerhok X:185 / Y:422

Soortgroep	FF1*	FF23*	FF vogels	Hrl*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten					1	goed	-	1975-2007
Mossen						slecht		1997-2007
Korstmossen						niet		1992-2007
Paddestoelen						slecht		1992-2007
Zoogdieren	1	1				slecht	51-100%	1997-2007
Broedvogels						niet		1996-2007
Watervogels			10			matig	0%	96/97-06/07
Reptielen						niet		1992-2007
Amfibieën	2					slecht		1992-2007
Vissen		1				slecht		1992-2007
Dagvlinders					1	redelijk	0%	1998-2008
Nachtvlinders						niet		1980-2008
Libellen						goed		1993-2007
Sprinkhanen						niet		1993-2007
Overige ongewervelden						matig		1993-2007

Dieren en planten van de Rode lijst die in dit kilometerhok voorkomen zijn:

- 1 vaatplant
- 1 dagvlinder

Vaatplanten leven in een **vochtige** omgeving. Stellig kan worden aangekomen dat de vaatplanten zich bevinden nabij het Kanaal.

Een dagvlinder zal zich niet op de projectlocatie bevinden. Op de projectlocatie bevinden zich nu stallen. Deze stallen zullen worden gesloopt, waarna 4 woningen zullen worden gerealiseerd.

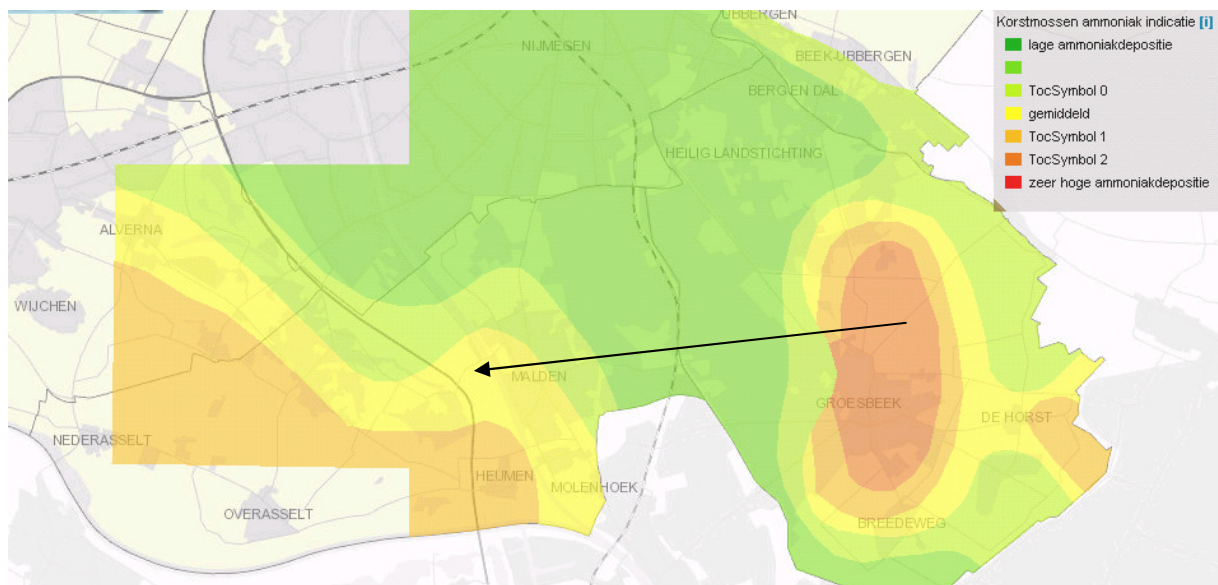
Met stellige zekerheid kan worden aangenomen dat deze vaatplant en dagvlinder zich niet op de projectlocatie bevinden.

Het saneren van een agrarisch bedrijf zal een verlaging van de ammoniakemissie van 2.070 kg opleveren. Deze ammoniakafname zal **een positieve invloed** hebben op de aanwezige flora en fauna. Daarnaast verdwijnt er geluid, stof, trillingen, met andere woorden verstoringen, die een positieve invloed hebben op flora en fauna.

Het saneren van ammoniak levert ook een positieve invloed op de flora : korstmossen.

Op grond van de Bodematlas van de Provincie Gelderland blijkt in de omgeving van de projectlocatie een gemiddelde ammoniak indicatie aanwezig is op korstmossen.

Door het wegvallen van deze ammoniak wordt de verstoring op korstmossen verlaagt. Op onderstaande passage van de bodematlas wordt bovenstaande op tekening weergegeven.



Bron: provincie Gelderland

Conclusie

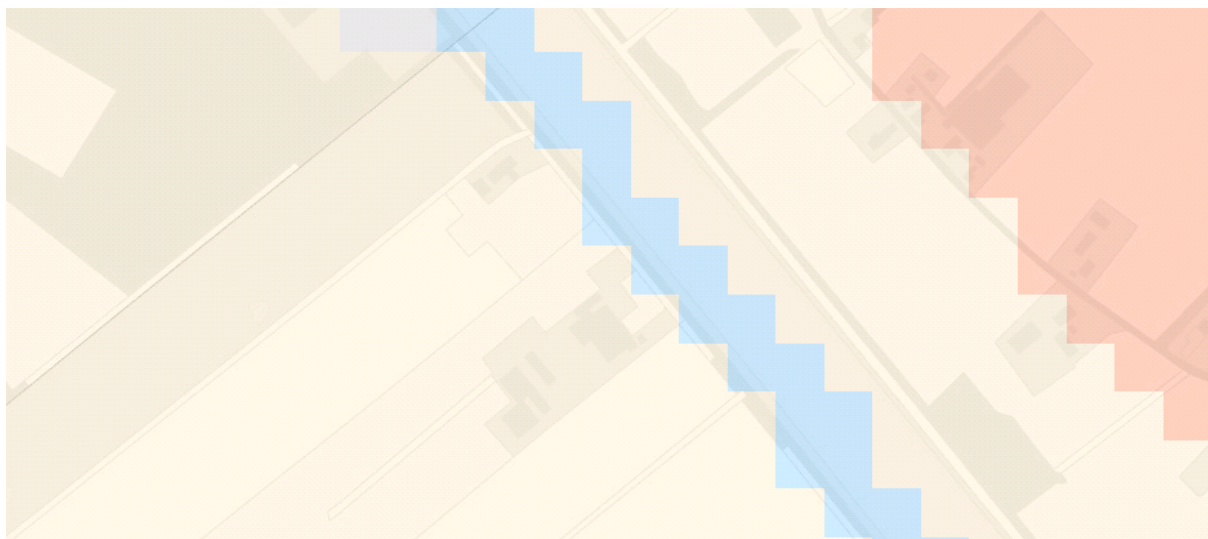
Omdat de planten- en diersoorten met stellige zekerheid niet op het agrarisch bedrijf zullen voorkomen dus niet in de directe nabijheid van projectlocatie hun leefgebied hebben, leveren de woningen aan de Westerkanaaldijk tezamen met het verdwijnen van een agrarische verstorings een **positieve** effect op voor de planten- en diersoorten.

Cultuurhistorie en Archeologie

Archeologie

In de directe omgeving van het project zijn geen monumenten aangewezen op grond van de Monumentenwet of objecten met een archeologische of cultuurhistorische waarden.

Zoals de per 1 september 2007 in werking getreden Wet op de archeologische monumenten zorg voorschrijft is de archeologische waarde van de locatie in kaart gebracht.



Uit bovenstaande kaart blijkt dat de voorgenomen bouwplaats in licht rose is aangegeven. Dit betekent dat er volgens de Indicatieve Archeologische Waarden een lage trefkans voor archeologische vondsten is.

Door de ligging van onderhavig plan in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde lijkt een verkennend archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De kans op het vinden van archeologische waarden moet dan ook op nihil worden geschat.

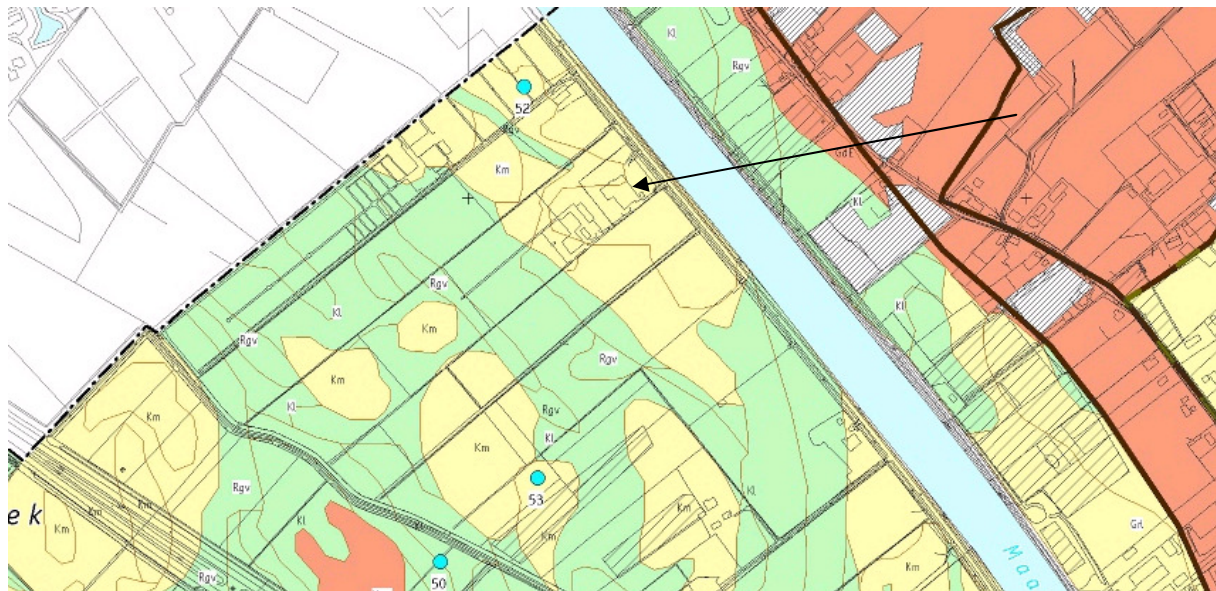
Mochten er desalniettemin, bij het uitgraven van de stallen, toch archeologische vondsten worden aangetroffen zal dit, conform de verplichting volgens artikel 47 van de Monumentenwet, worden gemeld bij de Rijksdienst voor oudheidkundig Bodemonderzoek.

De gemeentelijke archeologische verwachtingskaart

In opdracht van de gemeente Heumen heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in 2005 een archeologische verwachtings- en advieskaart vervaardigd.

De kaart heeft betrekking op het gehele grondgebied van de gemeente. De archeologische verwachtings- en advieskaart is een kaart waarop bekend en archeologische vindplaatsen en terreinen die door de provincie en rijksoverheid zijn geoormerkt als terreinen met een archeologische status staan weergegeven. Daarnaast geeft de archeologische verwachtings- en advieskaart een zo actueel mogelijk overzicht van nog te verwachten archeologische waarden binnen de gemeente Heumen met daaraan gekoppeld uitvoeringsgerichte adviezen ten aanzien van het gemeentelijk Archeologische Monumentenzorg beleid.

Onderhavige locatie heeft op grond van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart wel een middelmatige archeologische waarde.



verwachte dichtheid aan archeologische resten binnen landschappelijke eenheden

verwachtingszone

 hoge archeologische verwachting

 middelmatige archeologische verwachting

 lage archeologische verwachting

 gebieden binnen een historische kern

Gemeentelijke archeologische waardenkaart

Bron: gemeente Heumen

Echter op 4 augustus 2008 is ten behoeve van een wijziging van het bouwblok van dit bedrijf een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat er gezien de geringe oppervlakte van het plangebied en de aanwezige bebouwing onvoldoende redenen en mogelijkheden zijn voor een vervolgonderzoek. De geplande ingrepen kunnen zonder beperkingen worden uitgevoerd.

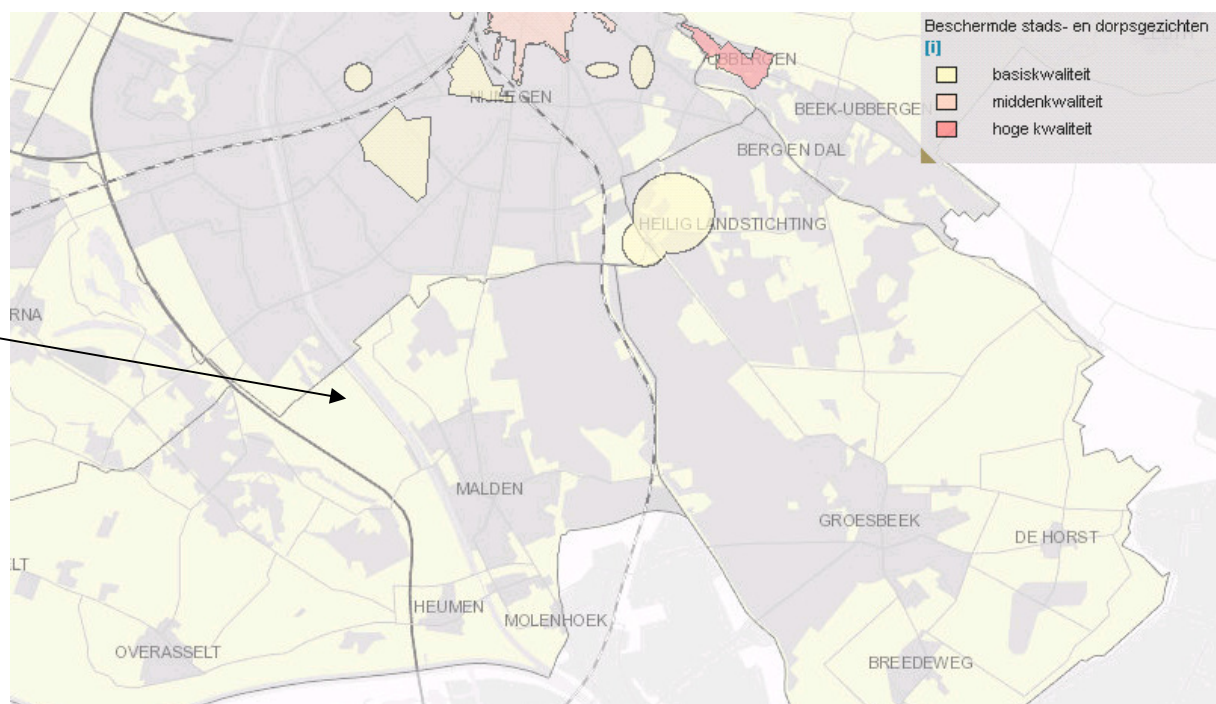
Dezelfde redenering kan nu worden doorgetrokken voor dit initiatief. De woningen komen op de locatie van de stallen. De stallen zijn tot 2.00 meter diep uitgegraven. Daar zijn destijds geen archeologische vondsten gedaan.

Cultuurhistorie

De provincie Gelderland heeft ook de cultuurhistorisch waardevolle gebieden vastgelegd en beleid ontwikkeld ter bescherming van deze gebieden.

De provincie heeft historische beschermde stads- en dorpsgezichten alsmede relictten vastgelegd.

Op onderstaande cultuurhistorische waarden kaarten wordt de onderhavige locatie in dit beeld gebracht.



Passage beschermde stads- en dorpsgezichten

Bron: provincie Gelderland



Passage cultuurhistorische relictkaart

Bron: provincie Gelderland

Uit bovenstaande kaarten blijkt dat onderhavige locatie niet ligt in een gebied met cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Archeologie en cultuurhistorische waarden zijn aspecten die derhalve niet belemmerd werken voor de ontwikkelen van woningen op deze locatie.

Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) vervallen. Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in amvb's en ministeriële regelingen.

De aanleiding voor de wijzigingen was de maatschappelijke discussie die ontstond als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit. De directe koppeling had tot gevolg dat veel geplande (en als noodzakelijk of gewenst ervaren) projecten geen doorgang konden vinden in overschrijdingsgebieden. Bovendien moest voor ieder klein project met betrekking tot luchtkwaliteit een uitgebreide toets gedaan worden. Met de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. De wet regelt het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. De EU heeft Nederland inmiddels derogatie (verlenging van de termijn om luchtkwaliteitseisen te realiseren) verleend.

Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Vanaf nu is het NSL van kracht en dat betekent dat voor de onderbouwing van NSL-projecten kan worden verwezen naar het NSL wanneer het gaat om de effecten op luchtkwaliteit. Vanaf 1 augustus geldt ook de uitvoeringsplicht van de NSL-maatregelen voor alle NSL-partners.

Nu de Europese Commissie derogatie heeft verleend:

- kunnen de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen ('IBM projecten') uit het NSL worden uitgevoerd; het toepassen van de luchtkwaliteitsmaatregelen uit het NSL kan uiteraard al eerder plaatsvinden
- zal met de inwerkingtreding van het NSL de grens voor projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen wijzigen van 1% naar 3% van de jaargemiddelde grenswaarde (van 40 microgram/m³, en dus niet 3% van de tijdelijk verhoogde grenswaarden ten gevolge van derogatie)
- zullen de huidige grenswaarden voor fijn stof per 2011 (in plaats van 2005) gaan gelden, en grenswaarde voor NO₂ per 2015 (in plaats van 2010). In de tussenperiode gelden tijdelijk de volgende verhoogde grenswaarden: voor NO₂ een jaargemiddelde van 60 microgram/m³, en voor fijn stof (PM₁₀) een jaargemiddelde van 48 microgram/m³ en een daggemiddelde van 75 microgram/m³, die jaarlijks maximaal 35 keer mag worden overschreden.

Voor de officiële vaststelling van het NSL is NIBM voor fijn stof 0,4 ug / m³ (1%) en 1,2 ug / m³ bij 3%.

De wet heeft voor woningen bepaald bij welke omvang van een bedrijf sprake is van NIBM.

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM)

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

Bij de NIBM toets gaat het om de toename van de luchtverontreiniging als gevolg van het project, afgezet tegen de autonome ontwikkeling.

De Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Deze Ministeriële Regeling, verder aan te duiden als de Regeling NIBM, geeft voor een aantal categorieën van projecten aan –getalsmatige- invulling aan de NIBM-grens. Het gaat ondermeer om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijv. emplacementen, kassen en andere landbouwinrichtingen).

Als een project binnen de begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verder toetsing aan de grenswaarden nodig. Het project geldt **automatisch als een NIBM-project** en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen. Het grote voordeel is ook dat er geen luchtkwaliteitonderzoek nodig is.

Bijlage 3a en 3b van de Regeling NIBM geven aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is:

NIBM-grens woningbouwlocaties:

1% criterium (interimperiode):

- _ 500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg
- _ 1000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

3% criterium (vanaf inwerkingtreding NSL):

- _ 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg
- _ 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

Op 1 augustus 2009 is de NSL inwerking getreden. De definitie van NIBM is dus nu verschoven naar 3% van de grenswaarde.

Dit betekent dat een woningbouwproject van 1500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg en 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling een **niet in betekenende mate-project** is. Hetgeen betekent dat **geen luchtkwaliteitonderzoek nodig is**.

Conclusie

De luchtkwaliteit staat de ontwikkeling van woningen aan de Westerkanaaldijk niet in de weg.

Landschappelijke inpassing

Het agrarisch bedrijf van initiatiefnemer is gelegen aan het Maas- Waalkanaal, het verbindingskanaal tussen de Waal en de Maas. Ten noorden van het bedrijf ligt Nijmegen (circa 570 meter), ten zuiden ligt Malden (circa 1.120 meter). Het landschap tussen deze woonkernen kenmerkt zich door open weidegebied met hier en daar een akkerbouwperceel, afgewisseld met grote oppervlakte bebossing. Aan de zuidwestzijde van het bedrijf, aan de andere kant van de snelweg A73, zijn op circa 1.400 meter afstand de Overasseltsche en Hatertsche Vennen gelegen.

Het bedrijf is vanaf de weg langs het kanaal redelijk goed zichtbaar. De afstand van de weg tot de eerste bebouwing (woonhuis) is 46 meter en die tot de stallen 55 meter. Vanaf de andere zijden van het bedrijf is het zicht op het bedrijf beperkt in verband met de buurwoning op korte afstand en de bebossing op grotere afstand. Aan beide zijden van de weg langs het kanaal zijn bomen (eiken) geplant die het zicht op de omgeving enigszins beperken. Langs de oprit naar het woonhuis en het zuidelijk gedeelte van het bedrijf zijn stroken beplanting aangebracht.

De woningen komen op de locatie van de stallen. De afstand tot de weg blijft nagenoeg gelijk. Dit betekent dat de open structuur van het landschap opener wordt, in ieder geval zeker gehandhaafd blijft.

De locatie van initiatiefnemer is **geen nationaal landschap**. Dit ligt eerst aan de overzijde van het kanaal. Zie onderstaande passage uit de kaart: Nationaal Landschap



Passage kaart: Nationaal Landschap

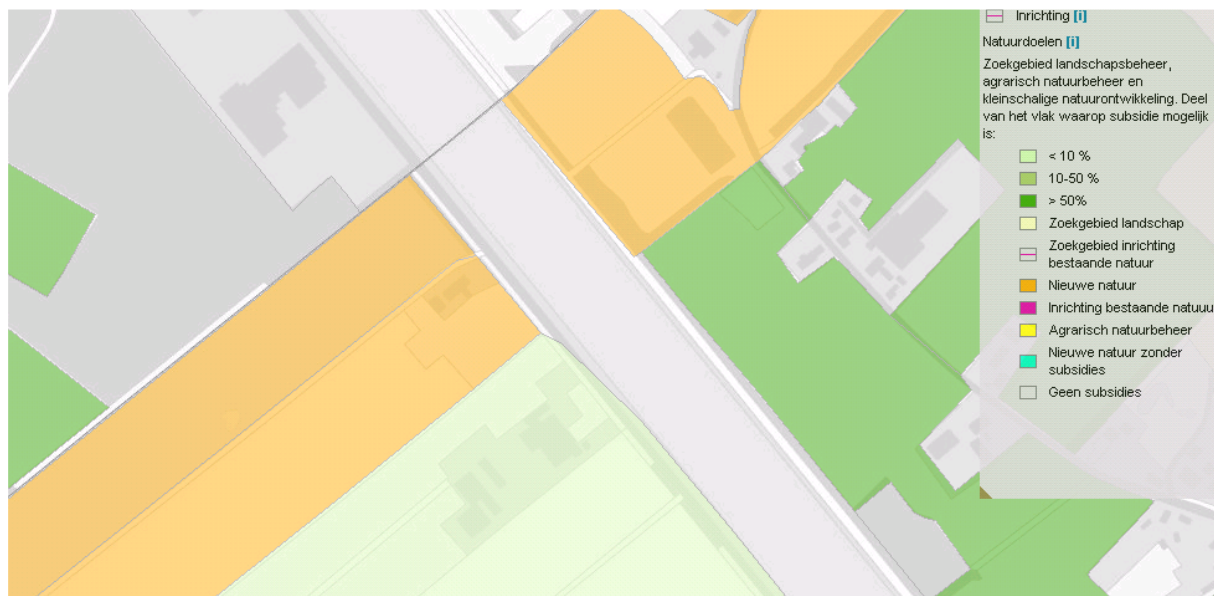
Bron: Provincie Gelderland

Uit het provinciaal beleid volgt verder dat de locatie geen waardevol landschap is en geen open gebied. De kaarten hieromtrent zijn in bijlage 3 toegevoegd aan dit bestemmingsplan

De locatie derhalve geen hoge waarden heeft ter bescherming van het landschap.

De gemeente heeft echter in de brief waarbij, onder voorwaarden, medewerking is verleend aan dit initiatief, aangegeven dat aan natuurontwikkeling moet worden gedaan.

Initiatiefnemer heeft hiervoor ook gekeken naar subsidiemogelijkheden. De provincie Gelderland heeft hiervoor subsidie beschikbaar. Dit is afhankelijk gesteld van de natuurdoelen. Uit onderstaande kaart, passage van de natuurgebiedsplan 2008 van de provincie Gelderland blijkt subsidiewaardering niet hoog te liggen. Het deel van het vlak waarop subsidie mogelijk is ligt < 10%.



Passage natuurgebiedsplan 2008

Bron: provincie Gelderland

Qua landschapsbeleid is de locatie van initiatiefnemer geen telgebied voor broedvogels, geen ecologische hoofdstructuur en geen kwetsbaar ammoniakgebied.

Op verzoek van de gemeente heeft Initiatiefnemer een compensatieplan laten opstellen door het Geldersland Landschap. Dit plan is als bijlage 2 toegevoegd aan deze bestemmingsplanwijziging.

Waterhuishouding

Waterparagraaf

Met ingang van 3 juli 2003 is een watertoets in de vorm van een waterparagraaf en de toelichting hierop een verplicht onderdeel voor ruimtelijke plannen van provincies, regionale openbare lichamen en gemeenten. Dit houdt in dat de toelichting bij een ruimtelijk plan een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

Waterhuishouding moet breed opgevat worden. Aangesloten wordt bij de definitie zoals die is opgenomen in de Wet waterhuishouding. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding. Bij de voorbereiding van een waterparagraaf dienen alle van belang zijnde waterhuishoudkundige aspecten beoordeeld te worden. Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) zullen ook de gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterkwaliteit en verdroging gezien worden.

De locatie valt binnen het beheersgebied van waterschap Rivierenland.

Voor de watertoets zijn diverse gegevens noodzakelijk. In de bodematlas staan onder de paragraaf water diverse aspecten benoemd.

Op grond van deze bodematlas blijkt dat onderhavige locatie:

1. gelegen is in een gebied met dekzand
2. geen boringsvrije zone voor grondwater is
3. geen gebied is met beschermd oppervlaktewater ter bescherming van drinkwater
4. geen waterwingebied is
5. geen grondwaterbeschermingsgebied is
6. geen intrekgebied is
7. geen fluctuatietoneelzone rivierkwel en grondwaterstand is
8. geen gebied is wat problemen oplevert m.b.t waterkans klimaat
9. een locatie met sterke kwel is
10. een gemiddelde hoogste grondwaterstand heeft van 40 – 80 cm
11. geen locatie is met grondwateronttrekking
12. geen koude warmte opslag heeft
13. geen locatie is waarvoor beleid t.b.v. verdroging noodzakelijk is

Alle plankaarten waar deze locatie is opgenomen met bovenstaande waarden zijn in bijlage 4 weergegeven, met uitzondering van punt 12 en 13.

Geconcludeerd kan worden dat de locatie niet in een gebied ligt waar problematiek speelt rondom water.

Referentiesituatie

Het plangebied bevindt zich aan de Westerkanaaldijk in Malden. Het betreft hier een agrarisch bedrijf dat wordt gesloopt en waarbij een tweetal twee-onder-één-kap-woningen worden teruggebouwd.

Voorgenomen activiteit

In de voorgenomen activiteit wordt 2.300 m² bedrijfsgebouwen gesloopt en wordt 1.800 m² bedrijfsgebouw niet gebouwd. Deze 1.800 m² bedrijfsgebouw wordt wel gebouwd wanneer onderhavige woningproject geen doorgang kan vinden. Vandaar dat wordt geredeneerd dat sprake is van een sloop van 4.100 m².

De bestaande bebouwing heeft een hemelwaterafvoer welke uitmondt op een sloot naast de zuidoostelijk gelegen oprit. De capaciteit van deze sloot is voldoende om de huidige hoeveelheid hemelwater af te voeren.

De nieuwbouw van de woningbouw heeft een omvang van 600 m². Daarnaast komt er een oprit met rotonde. Het water van de oprit en verharding in de tuin zal worden geïnfiltreerd in de bodem. Kortom: er is sprake van een **verlaging van het fysiek verhard oppervlak met 1.700 m²**.

Bij realisering van de nieuwe stal zonder medewerking aan dit project zal ter plaatse 4.100 m² verhard oppervlak aanwezig zijn. Dit betekent dat dan sprake is van verlaging van het verhard oppervlak met **3.500 m²**.

Hydrologisch neutraal

Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar de watergangen. Om te voorkomen dat hierdoor wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang (waterbergingcompensatie).

De benodigde ruimte voor compenserende waterberging wordt berekend op basis van maatgevende regenbuien, de toename aan verhard oppervlak en de maximaal toelaatbare peilstijging.

Bij de keuze van het soort bergingsvoorziening hanteert het waterschap de trits vasthouden-bergen-afvoeren uit het NBW. In aansluiting hierop hanteert het waterschap de volgende voorkeursvolgorde:

1. hemelwater vasthouden door hergebruik of infiltratie
2. hemelwater bergen in open water
3. hemelwater brengen naar kunstmatige bergingsvoorzieningen (wadi's, bassins, kratten, kelders).

In de nieuwe situatie zal worden voldaan aan de volgende eisen:

- hydrologisch neutraal bouwen
- afvoer vanuit het gebied neemt niet toe (maximale toegestane afvoer op basis van de landelijke afvoer van 1 L/s/ha
- voldoet aan een regenbui van $T = 100$

Schoon inrichten

Om negatieve effecten op de huidige goede waterkwaliteit te voorkomen en waterbesparing te bereiken wordt:

- zoveel mogelijk maatregelen getroffen om het waterverbruik zo gering mogelijk te laten zijn en verontreiniging van het regenwater en oppervlaktewater te voorkomen
- duurzame, niet uitloogbare bouwmaterialen toegepast
- een infiltratievoorziening gerealiseerd

Waterschap Rivierenland

De watertoets is een instrument dat er voor zorgt dat bij alle ruimtelijke plannen (landelijk én stedelijk gebied) aandacht is voor de kwaliteit en kwantiteit van water. De watertoets is verplicht voor alle overheden die waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten hebben. Maar ook als bijvoorbeeld een particulier of ondernemer een vrijstelling van het bestemmingsplan nodig heeft, komt de watertoets aan de orde. De gemeente vraagt de watertoets dan namens de particulier of ondernemer aan bij de 'waterbeheerder'. Dit is de overheid die verantwoordelijk is voor het waterbeheer in het plangebied. Meestal het waterschap, soms Rijkswaterstaat of de provincie.

De waterbeheerder denkt dan al in een vroeg stadium mee over het ruimtelijke plan en bepaalt of het plan genoeg rekening houdt met water. De waterbeheerder geeft vervolgens een 'wateradvies'. De bedenker van het plan moet hier rekening mee houden. Soms moet het plan worden aangepast.

Voor nieuwbouw geldt dat hydrologisch neutraal gebouw moet worden. Dat betekent dat de afvoer van water uit het gebied gelijk moet blijven en water dus moet worden vastgehouden in het gebied.

Projecten die een uitbreiding van het verhard oppervlak inhouden die kleiner zijn dan 1.500 m² behoeven niet te worden gecompenseerd.

In casu is geen sprake van een uitbreiding van het verhard oppervlak. Hier is sprake van een fysieke **verlaging van het verhard oppervlak van 1.700 m²**.

Conclusie

Watercompenserende voorzieningen zijn niet noodzakelijk omdat in dit project geen sprake is van uitbreiding van het verhard oppervlak maar van een verkleining van het verhard oppervlak met maar liefst 1.700 m².

Deze conclusie is bevestigd per mail door Koen te Velde van Waterschap Rivierenland. Deze mail is hieronder weergegeven.

Van:	Velde, Koen te [K.te.Velde@wsrl.nl]	Verzonden:	ma 6-9-2010 10:21
Aan:	Kristel Weren		
CC:			
Onderwerp:	RE:		

Hoi Kristel,

Je zou nog aan de waterparagraaf kunnen toevoegen dat het verhard oppervlak niet toeneemt en daarom geen compenserende waterberging nodig is. Verder kun je aangeven dat het hemelwater, dat afstroomt van het verhard oppervlak wordt afgevoerd naar de sloot.

Groeten, Koen te Velde

Uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer zal de uitvoering van dit project volledig voor zijn rekening nemen. Doordat het huidige agrarische bedrijf zal worden bestemd tot woningbouw zal hij hiermee de financiering kunnen realiseren.

Planschade

Ingevolge artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kent het college van burgemeester en wethouders aan degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden welke niet is verjaard, als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Voor eventuele waardeminderung geldt een eigen risico van 2%. Genoemde oorzaken zijn o.a. een bepaling van een bestemmingsplan of inpassingsplan, een planwijziging of een planuitwerking, onderscheidenlijk een ontheffing of een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 Wro (binnenplanse wijziging of ontheffing).

De criteria voor de toekenning van planschadevergoeding zijn ontwikkeld in de jurisprudentie. Daaruit blijkt dat sprake kan zijn van voor vergoeding in aanmerking komende planschade ingeval van bijvoorbeeld:

- het ontstaan van een onevenredige inbreuk op de privacy van belanghebbende door nabije(woon)bebouwing
- het vervallen dan wel onevenredig beperken van een voor de onroerende zaak waardebepalend vrij uitzicht
- een onevenredige verslechtering van de bereikbaarheid
- een onevenredige beperking van de mogelijkheden tot uitoefening van een beroep of bedrijf
- een beperking van de bouwmogelijkheden
- de uit een planologische mutatie voortvloeiende blijvende verslechtering van milieuomstandigheden (geluid, geur, trilling of andere overlast)
- een algemene verslechtering van de situeringwaarde van een onroerende zaak veroorzaakt door omgevingsverslechtering

Gezien de locatie van het potentieel project en gelet op de afstand tot andere woningen en bedrijven is planschade voor de omgeving niet aannemelijk. Van onevenredige beperkingen van de mogelijkheden is voor de woningen aan weerszijden van het plangebied echter geen sprake.

De verdwijning van het agrarisch bedrijf aan de Westerkanaaldijk zal leiden tot een verbetering van de woon – en leefomgeving.

Vastgesteld kan worden dat ten gevolge van de voorgenomen planologische wijziging zeer waarschijnlijk geen planschade zal ontstaan. Het project zal geen waardevermindering tot gevolg hebben voor de omliggende percelen.

Op grond van artikel 6.4a Wro kunnen burgemeester en wethouders met verzoeken overeenkomen dat die schade geheel of gedeeltelijk voor zijn rekening komt. Een dergelijke overeenkomst zal door potentiële initiatiefnemer moeten worden ondertekend.

JURIDISCHE VORMGEVING

Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) en planregels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en planregels. Hieronder wordt de systematiek van de planregels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven.

Systematiek van de planregels

De opbouw van het bestemmingsplan is conform SVBP 2008. De planregels van het bestemmingsplan “Buitengebied, Westerkanaaldijk 7 Malden” bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

Bestemmingen

In het bestemmingsplan is de bestemming ‘Wonen’ opgenomen. Binnen de bestemming wordt de mogelijkheid geboden voor de bouw van maximaal twee nieuwe vrijstaande of twee twee-onder-één-kap woningen en de bestaande woning met bijbehorende voorzieningen. Binnen de bestemming zijn tevens aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten en/of bed&breakfast in hoofd- en bijgebouwen toegestaan, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. De bestemming maakt onderscheid tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen. In de regels is een maximale bouw- en goothoogte en inhoud voor hoofdgebouwen opgenomen. De voorgevel van het hoofdgebouw dient opgericht te worden ter plaatse van de aanduiding ‘gevellijn’. Kelders zijn uitsluitend onder de woning en overige gebouwen toegestaan. Voor de situering van bijgebouwen en overkappingen ten opzichte van hoofdgebouwen zijn maximaal aan te houden afstanden opgenomen. De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 50 m² per woning bedragen. Verder zijn regels opgenomen ten aanzien van de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Burgemeester en wethouders kunnen van het bestemmingsplan afwijken voor het aanleggen van paardenbakken voor hobbymatig gebruik mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Daarnaast kunnen Burgemeester en wethouders van het bestemmingsplan afwijken voor het oprichten van naar de openbare weg gekeerde erf- en terreinafscheidingen tot een hoogte van maximaal 1,80 m, mits dit uit landschappelijk oogpunt aanvaardbaar is.

In het bestemmingsplan is tevens de bestemming 'Groen – Landschappelijke beplanting' opgenomen voor de ontwikkeling en de instandhouding van landschappelijke beplanting en voorzieningen voor de waterhuishouding, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. Slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximale hoogte van 2 m zijn binnen deze bestemming toegestaan.

Verder is de bestemming 'Verkeer' opgenomen voor de gronden die bestemd zijn voor wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie, voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, straatmeubilair, kunstwerken, voorzieningen van algemeen nut en waterlopen en waterpartijen. Binnen deze bestemming mogen slechts gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut met een maximale bouwhoogte en maximale oppervlakte van 3 meter respectievelijk 15 m² worden gebouwd. Binnen deze bestemming mogen tevens bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gerealiseerd zoals palen en masten met een maximale bouwhoogte van 12 m, 'objects of art' met een maximale bouwhoogte van 6 m en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een maximale bouwhoogte van 2 m.

Algemene regels en overgangs- en slotregels

Onder de algemene regels in de regels zijn opgenomen:

- anti-dubbeltelbepaling;
- algemene gebruiksregels;
- algemene afwijkingsregels;
- algemene wijzigingsregels;
- algemene procedureregels.

In de overgangs- en slotregels is ten slotte het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik opgenomen.

Overleg en inspraak

Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Gezien de omvang van het plan wordt geen inspraak gehouden.

Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zullen worden geïnformeerd (waaronder in ieder geval het waterschap). De reacties van deze instanties zullen in dit plan verwerkt worden.

Voor vaststelling van het bestemmingsplan is aan belanghebbenden de mogelijkheid geboden een zienswijze in te dienen op het ontwerp-bestemmingsplan. Er zijn geen zienswijzen ingediend.