

Wijzigingsplan “Herontwikkeling Torenstraat 1 te Wely”



gemeente
Neder-Betuwe

1 juli 2014

Toelichting behorend bij

Wijzigingsplan

Herontwikkeling Torenstraat 1 te Wely

Gemeente Neder-Betuwe

Toelichting

Bijlagen

Regels**Verbeelding**

Schaal 1:1000

Vastgesteld:

1 juli 2014

Projectgegevens:

TOE03-0252646-01A

REG03-0252646-01A

TEK03-0252646-01A

Identificatienummer:

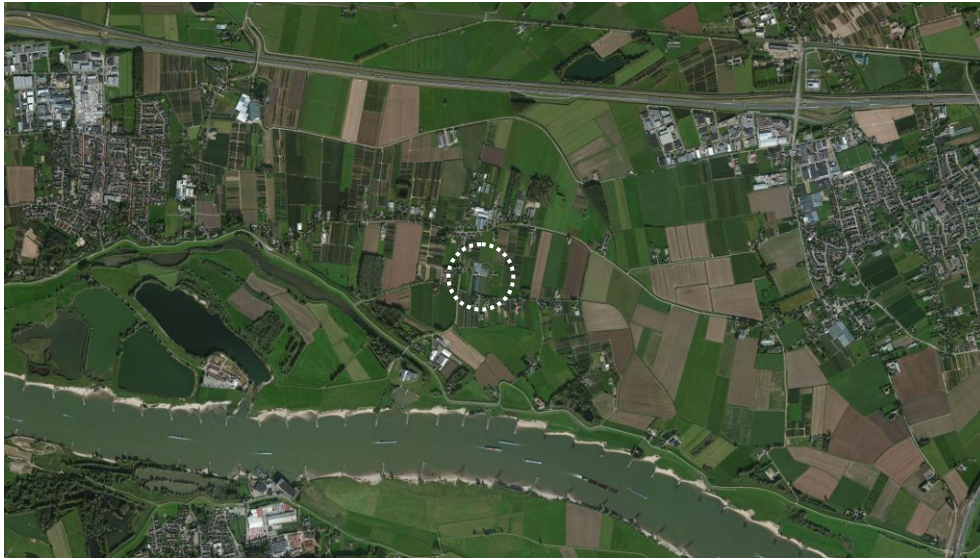
NL.IMRO.1740.wpD0torenstraat1-vst1

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doelstelling	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	2
2	Bestaande situatie	3
2.1	Historische ontwikkeling	3
2.2	Het plangebied	3
3	Planbeschrijving	5
3.1	Uitgangspunten	5
3.2	Het initiatief	7
4	Beleidskader	9
4.1	Provinciaal beleid	9
4.2	Regionaal beleid	11
4.3	Gemeentelijk beleid	12
5	Randvoorwaarden	17
5.1	Milieu	17
5.2	Watertoets	24
5.3	Archeologie en cultuurhistorie	25
5.4	Flora en fauna	27
5.5	Leidingen	27
6	Economische uitvoerbaarheid	29
6.1	Financieel	29
7	Het juridisch plan	31
7.1	Algemeen	31
7.2	Opzet regels	31
7.3	Beschrijving bestemmingen	31
8	Overleg en inspraak	33
8.1	Vooroverleg	33
8.2	Ter inzage legging	33

Bijlagen

- 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Croonen Adviseurs, 27 november 2013
- 2 Historisch onderzoek en verkennend bodemonderzoek, Verhoeven Milieutechniek, 6 december 2013
- 3 Driftblootstelling bij besputtingen in de boomteelt, Plant Research International BV, september 2006
- 4 Uitgangspuntennotitie waterschap Rivierland, 26 februari 2014
- 5 Archeologisch bureau- en booronderzoek, Bureau voor Archeologie, 4 december 2013



Ligging plangebied binnen de gemeente Neder-Betuwe (bron: BING Maps, 2013)



Begrenzing plangebied (bron: BING Maps, 2013)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Op het perceel Torenstraat 1 te Wely staan de opstallen van glastuinbouwbedrijf. De bedrijfsactiviteiten op dit perceel worden in de nabije toekomst beëindigd en er zijn geen plannen om het perceel opnieuw in gebruik te nemen ten behoeve van een agrarisch bedrijf. De initiatiefnemer is voornemens om de kassen en de bedrijfsloods te slopen en daarvoor in de plaats twee vrijstaande woningen te realiseren. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden en wordt als reguliere woning in gebruik genomen.

Het omzetten van de agrarische bedrijfswoning in een reguliere woning en het toevoegen van een vrijstaande woning is niet mogelijk op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Dodewaard en Echteld'. In het bestemmingsplan zijn echter wijzigingsbevoegdheden opgenomen om een voormalige agrarische bedrijfswoning om te zetten in een reguliere woning en om extra woningen te realiseren.

Voorliggend wijzigingsplan is opgesteld om het planvoornemen mogelijk te maken. Het wijzigingsplan 'Herontwikkeling Torenstraat 1 te Wely' voorziet in een passende juridisch-planologische regeling voor de bouw van de woningen.

1.2 Plangebied

Het plangebied van het voorliggend initiatief is gelegen aan de rand van het buurtschap Wely en is gesitueerd aan de Torenstraat. Het plangebied zelf betreft het perceel, kadastraal bekend onder sectie D nummer 260 en heeft een totale oppervlakte van circa 25.210 m².

De zuidelijke begrenzing wordt gevormd door de Groenestraat, waarbij de westelijke begrenzing de Torenstraat betreft. De oostelijke begrenzing wordt gevormd door het naastgelegen perceel aan de Groenestraat 1. Tot slot wordt de noordelijke begrenzing gevormd door de omliggende agrarische percelen. De ligging en begrenzing van het plangebied is weergegeven op nevenstaande afbeeldingen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Dodewaard en Echteld'. Op de locatie aan de Torenstraat is het glastuinbouwbedrijf bestemd als 'Agrarisch – Niet grondgebonden gebied' en zijn de overige gronden bestemd als 'Agrarisch'. In het plangebied bevindt zich een agrarisch bouwblok en zijn de glastuinbouwactiviteiten aangeduid met de aanduiding 'glastuinbouw'.

Het bestemmingsplan staat op deze locatie geen reguliere woningen toe, maar biedt via een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid om woningen toe te staan. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de wijzigingsvoorwaarden in relatie tot onderhavig initiatief.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
- en voorliggende toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding is in hoofdstuk 2 de bestaande situatie beschreven, waarna in hoofdstuk 3 het planvoornemen zelf aan bod komt. Het vigerend beleid wordt behandeld in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 komen de milieuplanologische randvoorwaarden aan bod. De economische uitvoerbaarheid en de juridische planopzet worden in respectievelijk hoofdstuk 6 en 7 beschreven. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 de bestemmingsplanprocedure en de maatschappelijke haalbaarheid beschreven.

2 Bestaande situatie

2.1 Historische ontwikkeling

De basis voor het huidige landschap is gelegd in de tijd dat de Rijn en de Waal nog onbedijkte waterlopen waren. De aanleg van kaden en dijken in de 12e eeuw heeft dit proces uiteindelijk gestopt. Door deze dijk aanleg, ter bescherming van de achterlanden, kwamen de dorpen tot ontwikkeling. Met name daar waar de dijken en de oeverwal samenkwamen ontstonden de rivierdorpen.

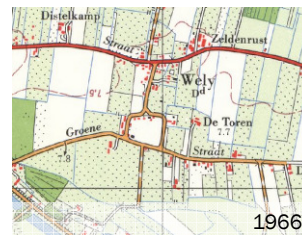
Kenmerkend voor het landschap is nog steeds de sterke oost-westoriëntatie. Deze oriëntatie wordt benadrukt door de loop van de Rijn, de Waal en de Linge, de oeverwallen en dijken langs deze rivieren, het bebouwingspatroon, langgerekte kommen en de aanwezige bovenlokale infrastructuur. Het buurtschap Wely vormt hierbij de meest oostelijke woongemeenschap in de gemeente Neder-Betuwe. De woongemeenschap ligt op de weg van Dodewaard naar Andelst en vormt de grens met de gemeente Overbetuwe.



1871



1929



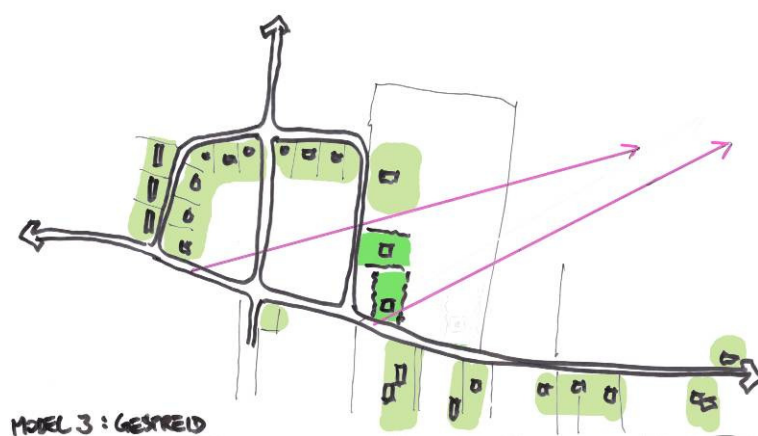
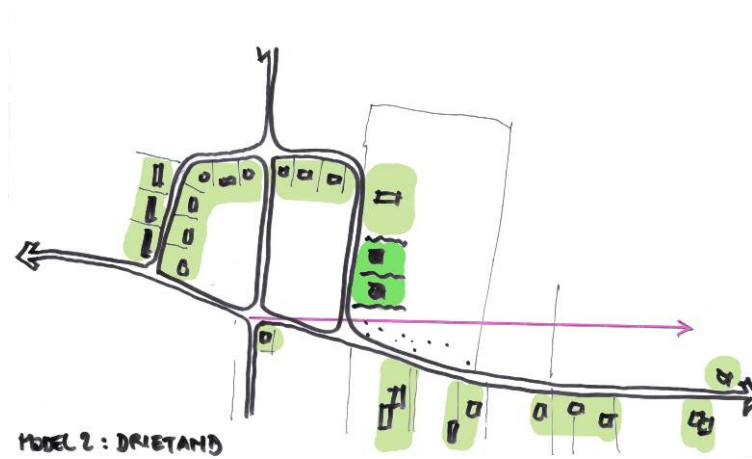
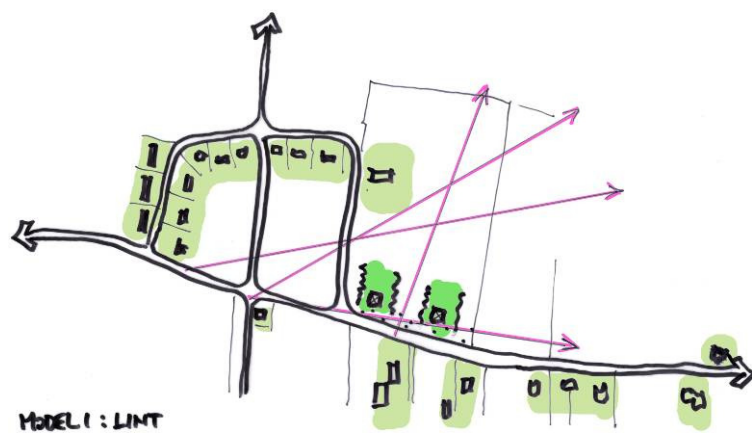
1966

Historische ontwikkeling buurtschap Wely (bron: www.watwaswaar.nl)

2.2 Het plangebied

Het plangebied zelf ligt op de overgang van het buurtschap Wely en het omliggend landelijk gebied. De locatie zelf heeft een totale oppervlakte van circa 25.210 m² en is momenteel in gebruik als fruitkwekerij. Het merendeel van de bedrijfsactiviteiten van de fruitkwekerij bestaan uit de vollegrondsteelt van aardbeien maar ook andere gewassen, ten behoeve van de boom- en fruitteelt, zijn aanwezig.

Ter bescherming tegen heftige weersinvloeden zijn op het noordelijk deel van het plangebied diverse foliekassen aanwezig. De totale omvang van dit kassencomplex bedraagt circa 4.155 m² en dient ondermeer voor de opkweek van beplanting, een vroege teelt, zaadteelt of de wens om planten vorstvrij te houden. Ten behoeve van de verwerking en sortering van de diverse producten is een bedrijfsgebouw aanwezig, met een omvang van circa 150 m². Tot slot is op het perceel één woonboerderij aanwezig welke in gebruik is als bedrijfswoning. De woonboerderij dateert uit de jaren 30 van de vorige eeuw en wordt beschouwd als een cultuurhistorisch karakteristiek pand. In de huidige situatie is het gehele perceel omzoomd met een groenblijvende coniferen haag. Hierdoor zijn de bestaande bedrijfsactiviteiten volledig uit het zicht onttrokken maar is er tevens geen relatie met én naar het omliggend agrarisch gebied.



Modellenstudie Torenstraat 1 te Wely (Croonen Adviseurs, augustus 2013)

3 Planbeschrijving

3.1 Uitgangspunten

De voorgenenen woningbouwlocatie is voorzien op het zuidelijk deel van het perceel. Hierbij zijn twee ontwikkelingsrichtingen mogelijk. Dit betreft de ontwikkeling van één woongebouw (met meerdere wooneenheden) of de realisatie van vrijstaande woningen. Volgens het Planbureau voor de Leefomgeving geeft ruim 22% van de verhuisgeneigde huishoudens de voorkeur aan een woning in het buitengebied of in kleine nederzettingen. Hierbij is er een duidelijk onderscheid in de gewenste woonvorm. Bij de woningzoekenden in het buitengebied bedraagt de vraag naar geschakelde woningen slechts 5 tot 6 procent ten opzichte van 9 tot 10 procent voor vrijstaande woningen.

In de huidige woningmarkt vormt de realisatie van een woongebouw derhalve een onevenredige financiële belemmering. Tevens is het wenselijk om vanuit een stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt vrijstaande woningen te realiseren. Hiermee kan aansluiting gemaakt worden met de open bebouwingstypologie van de Torenstraat en Groenestraat alsmede doorzichten gecreëerd worden naar het relatief open landschap ten oosten van het buurtschap Wely. Tot dit doel is een modellenstudie verricht om de gewenste positionering van de woningen in het plangebied te bepalen. Hiertoe zijn drie varianten opgesteld. Bij alle drie de inrichtingsvarianten is rekening gehouden met de landschappelijke en stedenbouwkundige structuur en is derhalve toepasbaar.

- Model lint; hierbij zijn twee vrijstaande woningen aan het lint van de Groenestraat gesitueerd. Het perceel biedt genoeg ruimte om de woningen te situeren en aan te sluiten op het bestaande occupatiepatroon langs het lint.
- Model drietand; hierbij wordt de 'drietand' van de Achtmorgenstraat, Torenstraat en Molenhofstraat verder geïntensiveerd. Hierbij oriënteren de woningen zich naar de Torenstraat.
- Model gespreid; in dit model is de bebouwing gesitueerd aan zowel de Torenstraat als de Groenestraat waardoor er doorzichtmogelijkheden ontstaan. De situering van de hoofd- en bijgebouwen is hierbij van belang om de gewenste doorzichten te creëren.



Verkaveling Torenstraat 1a te Wely (Bureau Huibers, 26 juli-2013)

3.2 Het initiatief

De initiatiefnemer heeft het voornemen om alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (zowel de kassen als de bedrijfsloods) te slopen, zodat het perceel kan worden heringericht ten behoeve van de woonfunctie. De huidige bedrijfswoning blijft bestaan en wordt in gebruik genomen als burgerwoning.

Naar aanleiding van de modellenstudie is de positionering van de twee vrijstaande woningen voorzien in de oksel van de Torenstraat en de Groenestraat. De twee woningen vormen samen één woonensemble van boerderijachtige volumes. De woningen zijn gesitueerd op ruime, groene kavels en individueel georiënteerd en ontsloten op respectievelijk de Torenstraat en de Groenestraat. Hierdoor ontstaan de gewenste doorzichten van én naar het omliggend agrarisch gebied.

De woningen hebben een bebouwingshoogte van 1 à 1,5 bouwlaag en hebben een goot- en nokhoogte van respectievelijk 4 en 9 meter. De inhoud van elke woning bedraagt maximaal 750 m³ (excl. bijgebouwen). Bij beide woningen in het plangebied wordt één bijgebouw gerealiseerd, dat zich op enige afstand achter de woning bevindt. De bijgebouwen krijgen, overeenkomstig de geldende bestemmingsplanregeling, een oppervlakte van maximaal 75 m² en een goot- en bouwhoogte van maximaal 3 respectievelijk 7 meter. De woningen en bijgebouwen worden per perceel geclusterd gerealiseerd, zodat het open karakter van het gebied zoveel mogelijk gehandhaafd wordt hersteld.

Ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de nieuwe woningen wordt de bestaande (niet inheemse) coniferen haag verwijderd en vervangen door een circa 15 meter brede groene overgangszone gecreëerd tussen het woonensemble en de rondomliggende agrarische gronden.

.

4 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt. Gezien de aard en omvang van het planvoornemen wordt ingegaan op het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

4.1 Provinciaal beleid

4.1.1 Structuurvisie Gelderland

Het Streekplan 'Gelderland 2005 - kansen voor de regio's' is op 29 juni 2005 vastgesteld door Provinciale Staten en bevat de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid voor de periode tot 2015. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan de status van structuurvisie gekregen. De inhoud van het streekplan blijft daardoor ook na de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de basis voor het provinciale optreden op het gebied van de ruimtelijke ordening.

In het streekplan (de provinciale structuurvisie) kiest de provincie voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Dat gebeurt door op provinciaal niveau te sturen op kenmerken en waarden die van provinciaal belang worden geacht. Ten behoeve hiervan wordt onderscheid gemaakt in het rode raamwerk, het groenblauwe raamwerk en het multifunctionele gebied. Verstedelijking dient voornamelijk plaats te vinden in de stedelijke netwerken, die samen het rode raamwerk vormen. In het groen-blauwe netwerk wordt ruimte gegeven aan natuur. Verstedelijking is hier niet toegestaan, tenzij er een groot belang in het geding is en compensatiemaatregelen worden getroffen. In het multifunctionele gebied heeft de provincie geen eigen belangen geformuleerd. Dit gebied is, meer dan het verleden, het domein van de gemeenten: zij zijn vrij hier om het ruimtelijk beleid te bepalen en werken daartoe samen in regionaal verband. Het plangebied van dit bestemmingsplan valt volgens de 'Beleidskaart ruimtelijke structuur' binnen het multifunctioneel gebied ('multifunctioneel platteland').

In het streekplan is provinciaal beleid opgenomen omtrent functieverandering van gebouwen in het buitengebied. De provincie wil hergebruik van leegstaande gebouwen bevorderen. Door functieverandering kan tegemoet worden gekomen aan de behoefte aan wonen en werken in het buitengebied, zonder dat daarvoor extra bouwlocaties hoeven te worden toegevoegd. Daarnaast kan de ruimtelijke kwaliteit worden verbeterd, door hergebruik van vrijkomende gebouwen en/of sloop van resterende bebouwing. Bij alle ontwikkelingen in het buitengebied geldt dat aandacht dient te worden besteed aan de verbetering van de omgevingskwaliteit, bijvoorbeeld door sloop van overvloedige opstallen en/of landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing.

De provincie geeft de Gelderse regio's de mogelijkheid om op regionaal niveau het beleid voor functieverandering vorm te geven, waarbij gemotiveerd kan worden afgeweken van de door de provincie gehanteerde normen. Het regionaal beleid treedt, na vaststelling door alle gemeenten in de regio en accordering door Gedeputeerde Staten, in de plaats van het in het streekplan opgenomen generieke beleid.

Conclusie

De bestaande agrarische bedrijfsactiviteiten worden beëindigd ten behoeve van de realisatie van twee vrijstaande woningen. Hiermee wordt voorzien in een versterking van de ruimtelijke kwaliteit door de sloop van de bestaande opstallen van het glastuinbouwbedrijf alsmede een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Het voorliggend initiatief sluit aan op de doelstellingen uit de structuurvisie Gelderland.

4.1.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland

Op 15 december 2010 hebben Provinciale Staten, in aanvulling op de provinciale structuurvisie, de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld. De verordening bevat regels met betrekking tot de bescherming van provinciale belangen en wordt periodiek geactualiseerd en aangevuld. De verordening stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen en richt zich op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. De Ruimtelijke Verordening is gebaseerd op reeds vastgesteld ruimtelijk beleid, zoals onder ander opgenomen in het streekplan (de provinciale structuurvisie).

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan maakt geen deel uit van het 'bestaand stedelijk gebied'. Nieuwe bebouwing buiten het bestaand stedelijk gebied is slechts onder voorwaarden toegestaan. In artikel 2.3 van de Ruimtelijke Verordening Gelderland is aangegeven wanneer nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken in het buitengebied mogelijk is. In geval van functieverandering naar een niet-agrarische functie is nieuwbouw toegestaan, mits:

1. de functieverandering in overeenstemming is met een door Gedeputeerde Staten geaccordeerd regionaal beleidskader;
2. sprake is van de vervanging van bestaande bebouwing, met inbegrip van bouwwerken ten behoeve van glastuinbouw, door nieuwe bebouwing, welke leidt tot een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak;
3. buiten de concentratiegebieden glastuinbouw en de regionale clusters glastuinbouw gelegen; en
4. in de toelichting bij een bestemmingsplan wordt aangegeven op welke manier nieuwe bebouwing landschappelijk wordt ingepast;

Conclusie

Het initiatief betreft de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen ten behoeve van de realisatie van twee vrijstaande woningen. Er is sprake van een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak en het gebied ligt bovendien niet in een concentratiegebied of regionaal cluster glastuinbouw.

In hoofdstuk 3 is aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing van de bebouwing. Er wordt derhalve voldaan aan de voorwaarden van de Ruimtelijke Verordening Gelderland.

4.2 Regionaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Rivierenland 2004-2015

De Structuurvisie Rivierenland 2004-2015 (januari 2004) formuleert als hoofdpoging het behouden en versterken van het unieke karakter van de regio rond de ruimtelijke structuurdragers die de eigenheid van dit landschap bepalen. De ruimtelijke structuurdragers zijn de uiterwaarden, dijken, oeverwallen en kommen en het cultuurhistorische landschap (bijvoorbeeld de Nieuwe Hollandse Waterlinie). De ruimtelijke structuurdragers geven de richting aan waarin verstedelijking, de functies van het landelijk gebied, verkeer en vervoer, recreatie en toerisme zich in het Rivierenland mogen ontwikkelen, zodat het unieke landschap met haar contrasten behouden blijft dan wel wordt versterkt. De hoofdinfrastructuur wordt door de regio mede als leidend gezien voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

Voor het realiseren van de bundeling van verstedelijking kiest de regio voor voortzetting van de huidige beleid waarin Tiel een regionale opvangfunctie voor wonen, werken en voorzieningen heeft en waarin de kernen Zaltbommel, Geldermalsen, Culemborg en Druten een subregionale functie hebben. De regio wil de mogelijke toepassing van de netwerkgedachte gaan onderzoeken.

Voor de hele regio geldt een kwalitatieve benadering van nieuwe verstedelijking, ruimtelijk geduid met de kwaliteitscontouren zoals deze voor de periode tot 2015 rond de kernen zijn getrokken in het kader van het Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland

4.2.2 Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 Regio Rivierenland

De regio Rivierenland bestaat uit de gemeenten Buren, Culemborg, Druten, Geldermalsen, Lingewaal, Maasdriel, Neder-Betuwe, Neerijnen, Tiel, West Maas en Waal en Zaltbommel. De gemeenten, de woningcorporaties en de provincie hebben het afsprakenkader Rivierenland onderschreven. Dit betekent dat elk van deze partijen hun besluiten op het gebied van wonen en woningbouw overeenkomstig de afspraken in dit het Kwalitatief Woonprogramma (KWP) overnemen.

In het KWP2 was voor de regio Rivierenland afgesproken dat in de periode 2005-2014 netto 10.000 woningen konden worden toegevoegd. Inmiddels is bekend dat in jaren 2005-2009 circa 3.670 woningen zijn gerealiseerd. Dat betekent dat er in de jaren 2010-2014 nog 6.330 woningen toegevoegd mogen worden. In het KWP3 wordt voor de periode 2010-2019 uitgegaan van de toevoeging van 9.800 woningen netto. De uitgangspunten uit het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 zijn op gemeentelijk niveau verder uitgewerkt in de woonvisie 2011-2016 'Vitale kernen in een sterke gemeente'. In paragraaf 4.3.2. wordt hierop nader ingegaan.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Neder-Betuwe 2010 - 2020

In 2010 in de Structuurvisie Neder-Betuwe 2010-2020 vastgesteld. In deze structuurvisie is geen nieuwe ontwikkelingsrichting uitgezet, maar is zoveel mogelijk het bestaande beleid opgenomen. Het doel van de structuurvisie is het bieden van een actueel en integraal ruimtelijk kader, dat voor de langere termijn als toetsingskader op hoofdlijnen dient voor alle ruimtelijke ontwikkelingen.

De gemeente profileert zich in de toekomst steeds meer als groene, landelijke gemeente. Met een groene, landelijke uitstraling biedt de gemeente een aantrekkelijke omgeving om in te wonen, werken en recreëren. Het buitengebied, met uitzondering van de uiterwaarden en het Weidevogel- en ganzengebied, wordt hierbij ingezet om de groei van de boomteeltsector mogelijk te maken.

Met betrekking tot het aspect wonen streeft de gemeente ernaar om zoveel mogelijk inbreidingslocaties te benutten in de kernen, mits het landelijk karakter hiermee niet verloren gaat en een aantrekkelijke woonomgeving wordt gecreëerd. Indien de agrarische bedrijfsvoering op een perceel wordt stopgezet, dan wil de gemeente ruimte bieden om gebruik te maken van functieverandering in samenhang met sloop van agrarische opstallen en het versterken van de landschappelijke inpassing.

Conclusie

Het planvoornemen sluit aan op de doelstellingen uit de structuurvisie Neder-Betuwe 2010-2020. De bestaande agrarische bedrijfsactiviteiten worden beëindigd ten behoeve van de realisatie van twee vrijstaande woningen. Het doel hierbij is het realiseren van een landelijk woonmilieu.

4.3.2 Woonvisie 2011-2016 Vitale kernen in een sterke gemeente

In 2010 heeft op basis van het Woningbehoeftenonderzoek een actualisatie plaatsgevonden van de Woonvisie 2006-2020. De Woonvisie 2011-2016 is vastgesteld door de gemeenteraad van Neder-Betuwe op 30 juni 2011. De gemeente Neder-Betuwe bestaat uit zes kernen met elk een eigen identiteit. De inwoners van Neder-Betuwe zijn sterk met hun eigen kern verbonden. De gemeente zet daarom in haar woonbeleid sterk in op het individuele niveau van de verschillende kernen. Elke kern moet de kans krijgen om zich de komende jaren op passende wijze te ontwikkelen. Dit betekent ruimte bieden aan een deel van de woningbehoefte in een kern en toegang tot voorzieningen zoveel mogelijk borgen.

Om de kernen vitaal te houden hanteert de gemeente een actief woonbeleid op basis van de onderstaande aandachtspunten:

- Inspelen op een veranderende bevolkingssamenstelling;
- Inzetten op een realistische nieuwbouwambitie;
- Het creëren van een sterke 'plus' in Kesteren;
- Inzetten op een duurzame woningvoorraad.

De komende jaren is het belangrijk om te sturen op kwaliteit. Dit betekent dat niet het aantal te bouwen woningen centraal moet staan, maar juist welke woningen de gemeente moet gaan bouwen om in te spelen op de woningbehoefte in de gemeente. De gemeente zet de komende tien jaar in op de realisatie van 1.000 woningen. Op basis van het woningbehoefteonderzoek dat de gemeente in 2010 heeft uitgevoerd, blijkt dat dit aantal aansluit bij de omvang van de eigen lokale woningbehoefte. Kortom, Neder-Betuwe wil bouwen voor eigen behoefte. Bij het invullen van de nieuwbouwambitie kiest de gemeente de komende jaren voor een gedifferentieerde spreiding van woningbouw over de kernen. Nieuwe ontwikkelingen in de gemeenten worden getoetst op passendheid binnen het kwalitatief kader

Conclusie

Het planvoornemen voorziet in de beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten ten behoeve van de realisatie van twee vrijstaande woningen. Hierdoor wordt het woningaanbod voor het buurtschap Wely in beperkte mate vergroot en het landelijke karakter versterkt.

4.3.3 Welstandsnota

De gemeente Neder-Betuwe wil de bestaande identiteit van de kernen en het buitengebied behouden en versterken. Daarbij streeft zij in haar ruimtelijk beleid naar een kwaliteitsverbetering van de woonomgeving en een versterking van landschappelijke structuren. De gemeente heeft, om invulling te geven aan deze ambitie, verschillende ruimtelijke beleidsinstrumenten tot haar beschikking zoals ruimtelijke ordening, stedenbouw, monumentenzorg en welstand.

Tot dit doel heeft de gemeente Neder-Betuwe in 2011 de herziening van de welstandsnota uit 2004 vastgesteld. Hierin is de bebouwde omgeving van Neder-Betuwe onderverdeeld in een aantal gebiedstypen. Deze kenmerkende gebieden komen veelal in meerdere dorpen voor en vormen dan ook de bouwstenen van de gebouwde omgeving. Het welstandsbeleid is gericht op het handhaven, herstellen en versterken van gewaardeerde of gewenste ruimtelijke karakteristieken en op de samenhang binnen het gebied of object. In beheersituaties gebeurt dit vooral via regels en toetsing, terwijl in ontwikkelingssituaties het accent ligt op het faciliteren en stimuleren van kwaliteit.

Het welstandsbeleid kent in de gemeente Neder-Betuwe vier welstandsniveaus:

- Welstandsniveau 1: zware toetsing
- Welstandsniveau 2: reguliere toetsing
- Welstandsniveau 3: soepele toetsing
- Welstandsniveau 4: welstandsvrij

Het buurtschap Wely behoort hierbij tot de historische dorpse bebouwingslinten (H2) en het omliggend landelijk gebied tot de boerenerven, agrarisch buitengebied (G4). Het plangebied zelf ligt op de grens tussen de beide gebiedstypologieën en valt onder welstandsniveau 2.

Dit betreffen gebieden die vanuit het perspectief van de gehele gemeente geen topprioriteit hebben maar waar wel aanleiding is om alert te blijven op de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. De welstandsbeoordeling richt zich op het handhaven of gericht veranderen en verbeteren van de basiskwaliteit van het gebied. Daarbij wordt zorgvuldig gekeken naar de invloed op de omgeving en de architectonische uitwerking van het bouwplan. Detaillering en materialisering worden op hoofdlijnen bekeken

4.3.4 Bestemmingsplan 'Buitengebied Dodewaard en Echteld'

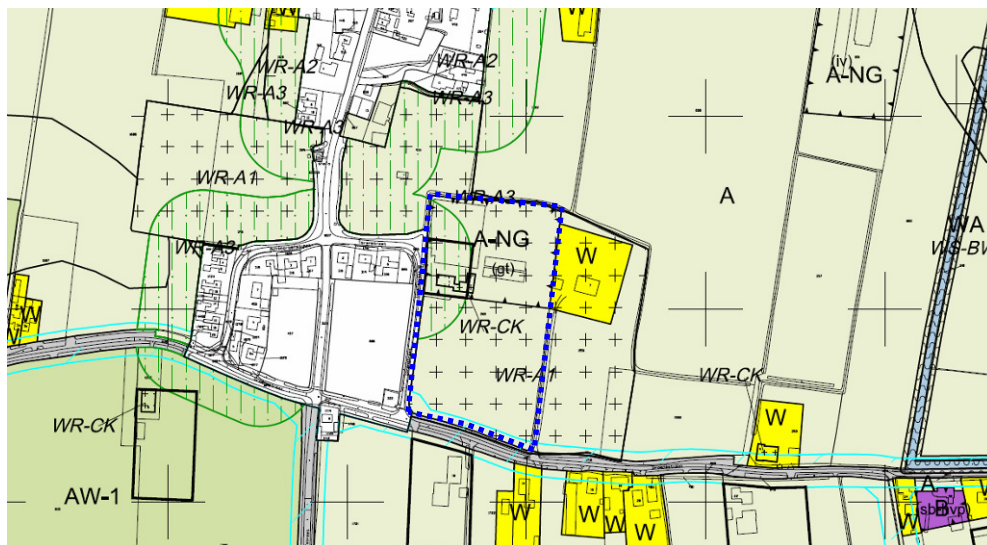
Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Dodewaard en Echteld'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Neder-Betuwe op 30 mei 2013. Het plangebied heeft ter plaatse van de bestaande tuinbouwactiviteiten de bestemming 'Agrarisch – Niet grondgebonden' in combinatie met een agrarisch bouwblok en een functieaanduiding 'glastuinbouw'. De overige gronden hebben de bestemming 'Agrarisch'.

De voor 'Agrarisch – Niet grondgebonden' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor één niet grondgebonden agrarisch bedrijf per bestemmingsvlak, conform de opgenomen functieaanduiding alsmede voor grondgebonden agrarische productie. De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor grondgebonden agrarische productie, teelt op folie, worteldoek of goten en het weiden van dieren.

De bestaande bedrijfswoning is bestemd als 'Waarde – cultuurhistorie karakteristiek'. De voor "Waarde - Cultuurhistorie karakteristiek" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, bestemd voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden die eigen zijn aan de ter plaatse bestaande gebouwen, met dien verstande dat de gronden tevens zijn bestemd voor de eveneens aangegeven andere bestemmingen.

Tevens ligt over het bestemmingsplangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle archeologische informatie in de bodem. Tot slot is het plangebied deels gelegen binnen de aanduiding 'milieuzone – spuitzone', welke is opgenomen ter bescherming van het woon- en leefmilieu in de aangrenzende woongebieden, en de aanduiding 'vrijwaringszone – weg' waarop geen bouwwerken mogen worden gebouwd.

Het bestemmingsplan staat op deze locatie geen reguliere woningen toe, maar biedt via een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid om woningen toe te staan. Deze is in de regels van het bestemmingsplan beschreven in artikel 48.10. Hierna worden de relevante regels voorwaarden voor het initiatief beschreven.



Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Dodewaard en Echteld'

Artikel 48.10 Functiewijziging (na sloop) van voormalige bedrijfsgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor de bouw van een woongebouw of woningen in geval van volledige bedrijfsbeëindiging van een agrarisch bedrijf of niet-grondgebonden agrarisch bedrijf, in het geval sprake is van de aanwezigheid van (voormalige) bedrijfsgebouwen, indien en voor zover:

- a. het geen bebouwing betreft welke als Rijks- of gemeentelijk monument is aangemerkt dan wel voor de betreffende bebouwing in het plan de bestemming "Waarde - Cultuurhistorie karakteristiek" is opgenomen;
- b. het legale bebouwing betreft die minstens 5 jaar rechtmatig is gebruikt;
- c. van tevoren in voldoende mate is verzekerd dat alle aanwezige (voormalige) bedrijfsbebouwing wordt gesloopt;
- e. het plan ertoe strekt te voorzien in de bouw van één of twee individuele woningen in plaats van het in sub c mogelijke woongebouw, worden de volgende regels gehanteerd:
 - 1 op basis van een advies van een onafhankelijke stedenbouwkundige of landschappelijk deskundige is gebleken dat de bouw van een woongebouw onevenredige afbreuk doet aan de ruimtelijke en/of landschappelijk waarden op de beoogde plaats van realiseren van het woongebouw, waarbij mede het belang wordt afgewogen van de bouw van de individuele woning(en) tegen het belang dat gediend is met de sloop van de bedrijfsgebouwen;
 - 2 in plaats van het gestelde onder sub e1 kan ook sprake zijn van een onevenredige financiële of persoonlijke belemmering voor functieverandering, die het nodig maakt dat afgezien wordt van de eis van een woongebouw;
 - 3 van de zijde van de provincie dient een verklaring van geen bezwaar te zijn afgegeven;
 - 4 indien tenminste 1.000 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt is ten hoogste één individuele woning toegestaan met een inhoud van ten hoogste 750 m³;
 - 5 indien tenminste 2.500 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt zijn ten hoogste twee individuele woningen toegestaan met een inhoud van ten hoogste 750 m³;
 - 6 per woning ten hoogste één bijgebouw wordt toegestaan met een oppervlakte van ten hoogste 75 m²;

- 7 de nieuwbouw dient plaats te vinden in de directe nabijheid van het reeds aanwezige hoofdgebouw, waarvan kan worden afgeweken indien op basis van een advies van een onafhankelijke stedenbouwkundige of landschappelijk deskundige is gebleken dat de bouw van (een) woning(en) in de directe nabijheid onevenredige afbreuk doet aan de ruimtelijke en/of landschappelijk waarden ter plaatse en dat nieuwbouw op een andere locatie vanuit het oogpunt van ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit de voorkeur verdient;
- h. in het wijzigingsplan inzicht wordt gegeven in de gewenste beeldkwaliteit van de nieuw te realiseren bebouwing, waaruit blijkt op welke wijze voorzien wordt in een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing in de omgeving en de daarmee samenhangende gewenste verschijningsvorm van de bebouwing en waaruit tevens blijkt, in het geval de nieuw te realiseren bebouwing niet in de directe nabijheid van de te slopen bedrijfsgebouwen tot stand komt, waarom hieraan niet kan worden voldaan;
- i. de beoogde woonfunctie geen ontwikkeling tot gevolg heeft waarop de bestaande nutsvoorzieningen, wegen en parkeervoorzieningen niet zijn afgestemd;
- j. de bedrijfsontwikkeling van agrarische en/of andere bedrijven in de omgeving niet onevenredig wordt belemmerd;
- k. de wijziging geschiedt door het voor zover nodig verwijderen van de bestaande bestemming en door het opnemen van de nieuwe bestemming(en), tenminste het verwijderde gedeelte volledig betreffende en, voor zover nodig, het geven van regels;
- l. in het plan van wijziging inzicht wordt gegeven in de uitkomsten van onderzoek naar bodemverontreiniging, archeologische waarden, flora en fauna, geluidhinder ten gevolge van wegverkeer, hemelwaterretentie en financieel-economische uitvoerbaarheid en is gebleken dat de betreffende belangen in voldoende mate zijn verzekerd en waarbij ten aanzien van de hemelwaterretentie uit een schriftelijke verklaring van het waterschap is gebleken dat zij geen overwegende bezwaren hebben.

Conclusie

De voorgenomen realisatie van de woningen past niet in het vigerend bestemmingsplan, maar past wel binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. In dit wijzigingsplan is de uitbreiding toegelicht en op de noodzakelijke punten onderbouwd.

5 Randvoorwaarden

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

5.1 Milieu

5.1.1 Geluid

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaaï en/of spoorweglawaaï. Derhalve is in het kader van de bestemmingsplanprocedure door Croonen Adviseurs een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï verricht. De rapportage, d.d. 27 november 2013, is als bijlage opgenomen, hierna is een samenvatting opgenomen.

Op de locatie aan de Torenstraat 1 wordt middels de beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten de realisatie van twee woningen mogelijk gemaakt. De beide woningen zijn geprojecteerd in de onderzoekszone van de Torenstraat, Groenestraat en Molenhofstraat. Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting op de gevels van de te projecteren geluidsgevoelige bebouwing te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder zijn gesteld. De geluidbelasting is berekend op de gevels van de toekomstige woningen.

Conclusie

Uit de resultaten van deze berekeningen blijkt dat de woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Derhalve zijn er, in het kader van de Wet geluidhinder, geen akoestische belemmeringen voor de realisatie van de woningen.

5.1.2 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling.

Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;

- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Conclusie

De voorgenenomen ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van twee woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'. Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

5.1.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (o.a. van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle, vervoer van gevaarlijke stoffen en hoge druk gasleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.



Uitsnede nationale risicokaart (d.d. 31-3-2014)

Uit een inventarisatie van de nationale risicokaart blijkt dat het plangebied binnen een straal van 500 meter niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen ligt. Buiten deze zone is alleen de voormalige kerncentrale Dodewaard zichtbaar op de uitsnede van de risicokaart. Deze kernenergiecentrale is buiten bedrijf gesteld om te worden ontmanteld. De veilig ingesloten centrale wordt gedurende een wachttijd van 40 jaar bewaakt. Aan het eind van deze termijn wordt de centrale volledig ontmanteld en komt het terrein zonder beperkingen beschikbaar.

Daarnaast is in 2008 een historisch onderzoek verricht naar conventionele explosieven voor het gehele grondgebied van de gemeente Neder-Betuwe. Doel van het historisch onderzoek is om aan de hand van een breed scala aan historisch feitenmateriaal een zo genuanceerd mogelijk beeld te verkrijgen m.b.t. het onderzoeksgebied in de Tweede Wereldoorlog. Aan de hand van deze gegevens wordt een antwoord gegeven op de vraag of er in het onderzoeksgebied wel of geen verhoogde kans is op het aantreffen van conventionele explosieven. Indien het historisch onderzoek daar aanleiding toe geeft wordt 'in het veld' een nader onderzoek verricht. Voor zover bekend is er voor de planlocatie echter geen aanleiding tot een nader onderzoek naar explosieven.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

5.1.4 Bodem

Voor iedere functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Om de bodem- en grondwaterkwaliteit in het plangebied te bepalen, is door Verhoeven Milieutechniek een historisch onderzoek en verkennend bodemonderzoek verricht. Het onderzoek, in het kader van de nieuwbouw, heeft tot doel een indicatie te verkrijgen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. De rapportage, d.d. 6 december 2013, is als bijlage opgenomen, hierna zijn de conclusies vermeld.

Voor de locatie is de hypothese gesteld van een onverdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de gestelde hypothese aangenomen aangezien in het grondwater maximaal lichte verontreinigingen zijn aangetoond. Voor de maximaal lichte streefwaardeoverschrijding van minerale olie in het grondwater wordt geadviseerd geen nader onderzoek uit te voeren. Het betreft namelijk slechts een lichte overschrijding van de streefwaarde. Daarnaast zijn in de grond geen verhoogde gehalten voor minerale olie aangetoond. In de boven- en ondergrond zijn tevens geen verontreinigingen aangetoond met de onderzochte parameters. In de teeltlaag zijn geen verontreinigingen met bestrijdingsmiddelen (OCB) aangetoond. Met het uitgevoerde verkennend onderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem op de nieuwbouwlocatie in voldoende mate vastgesteld en zijn er geen bezwaren tegen de voorgenomen nieuwbouw.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

5.1.5 Bedrijven en milieuzonering

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Aalburg de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' editie 2009. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is mede afhankelijk van het omgevingstype (rustige woonwijk of gemengd gebied).

De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Vergelijkbaar met de rustige woonwijk zijn rustig buitengebied, stiltegebied en natuurgebied. Daarvoor gelden dan ook dezelfde richtafstanden. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden, mits gemotiveerd, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Agrarische bedrijvigheid

Aan de overzijde van de Groenestraat is ten westen van het perceel aan de Groenestraat 10 een boomkwekerij gevestigd. De afstand van de woningen tot de boomkwekerijactiviteiten bedraagt hierbij circa 35 meter.

In het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Dodewaard en Echteld' is rondom de woongebieden (kernen) een beschermingszone opgenomen middels de aanduiding 'milieuzone – spuitzone', ter bescherming van het woon- en leermilieu. Er is echter geen specifiek beleid opgenomen voor (individuele) woningen of ontwikkelingen in het buitengebied.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient derhalve inzicht te worden verkregen in de mogelijke belemmeringen in het kader van ondermeer de drift van gewasbeschermingsmiddelen: de zogenaamde spuitzones. Er zijn hierbij twee relevante partijen: enerzijds de boomkwekerij en anderzijds de toekomstige bewoners van de woningen. De boomkwekerij heeft belang bij voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten. De bewoners hebben belang bij een aanvaardbaar woon- en verblijfklimaat. Bij de beoordeling moeten daarom de volgende belangen in ogenschouw worden genomen:

- Is ter plaatse een aanvaardbaar woon- en verblijfklimaat gegarandeerd (belang gevoelig object)?
- Wordt overigens niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad (belangen boomkwekerij)?

De regelgeving omtrent gewasbeschermingsmiddelen heeft zowel raakvlakken op het gebied van milieu alsmede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke ordening en het milieu-beheer vormen in beginsel verschillende op zichzelf staande toetsingskaders, die via het toepassen van zonering bij elkaar komen. Op dit moment is er echter geen specifiek beleid aanwezig vanuit het Rijk of de Provincie. Hierdoor ontstaat er een reikwijdte waarbinnen gemeenten de vrijheid hebben om elk initiatief separaat te beoordelen. Dit gebeurt op basis van de beschikbare onderzoeken en aanwezige jurisprudentie.

Hierbij is ondermeer gebruik gemaakt van een studie verricht door het Plant Research International BV te Wageningen naar de beperking van driftblootstelling in de lage boomteelt. De rapportage, d.d. september 2006, is als bijlage opgenomen. Hierna zijn de conclusies en bevindingen vermeld. Hierbij is naar voren gekomen dat de drift van gewasbeschermingsmiddelen bij boomgaarden een groter probleem vormt dan bij boomkwekerijen. Dit wordt ondermeer veroorzaakt door het feit dat bij de bespuiting bij fruitteelt met name omhoog en zijwaarts gericht wordt bespoten.

Bij akkerbouw en lage boomteelt vinden met name neerwaartse bespuitingen plaats. Met het driftmodel IDEFICS, in combinatie met de blootstellingcriteria AOEL voor dermaal, inhalatoir en secundair dermaal contact van verschillende veel gebruikte gewasbestrijdingsmiddelen in de lage boomteelt, is een inschatting van het risico voor omwonenden en omstanders gemaakt.

In het Activiteitenbesluit Milieubeheer zijn bovendien bepalingen opgenomen voor het telen van gewassen in de open lucht. Hierin zijn voorwaarden benoemd met betrekking het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen binnen een afstand van veertien meter vanaf de insteek van een oppervlaktewaterlichaam. Deze regelgeving is van toepassing vanwege de aanwezigheid van een oppervlaktewaterlichaam nabij de Groenestraat, welke de noordelijke begrenzing van het perceel van de boomkwekerij betreft.

In artikel 3.80 is hierbij de teeltvrije zone tot dit oppervlaktewaterlichaam bij de teelt van in opwaartse of zijwaartse richting te bespuiten boomkwekerijgewassen bepaald op ten minste 500 centimeter. Daarnaast is in artikel 3.83 opgenomen dat het gebruik van veldspuitapparatuur is verbonden tenzij:

- deze uitsluitend is voorzien van spuitdoppen die in het toe te passen drukbereik, vergeleken met de grensdop van de klasse fijn en midden volgens de classificatie van de British Crop Protection Council (931-030-F110 bij 3 bar), een ten minste 50% kleiner volumepercentage druppels met een diameter kleiner dan 100 µm produceren;
- de buitenste in gebruik zijnde spuitdop aan de zijde van het oppervlaktewaterlichaam een kantdop is die aan de zijde van het oppervlaktewaterlichaam een verticale of nagenoeg verticale neerwaartse richting van de spuitvloeistof bewerkstelligt, en
- de apparatuur zodanig is ingesteld dat de spuitdoppen zich niet hoger dan 50 cm boven het gewas bevinden

Op basis van deze uitgangspunten en de uitgevoerde berekeningen volgt dat bij neerwaartse bespuitingen in de lage boomteelt, waarbij gebruik gemaakt wordt van de minimaal vereiste driftarme spuittechniek volgens het Activiteitenbesluit milieubeheer, de afstand tussen een gevoelig object (woning) en perceelsgrens verkleind kan worden tot 35 meter.

De keuze om de te hanteren afstand vast te leggen tussen een gevoelig object en de perceelsgrens wordt ingegeven door het feit dat woningen in het buitengebied veelal een grote en/of langgerekt tuinperceel hebben waardoor er een onevenredige belemmering ontstaat.

Daarnaast dient tevens in beschouwing te worden genomen dat de burger zich een groot deel van het jaar binnenshuis bevindt. Dit is tevens het geval bij het onderhavig initiatief. De voortuin van het woonperceel bevindt zich namelijk binnen de te hanteren spuitzone van 35 meter.

De woning zelf alsmede de beoogde buitenruimte (achtertuin) zijn echter op een grotere afstand gesitueerd waardoor een aanvaardbaar woon- en verblijfklimaat is gegarandeerd. De realisering van extra woningen in het plangebied heeft daarnaast geen invloed op de mogelijkheden én bedrijfsactiviteiten van de boomkwekerij.

Niet-agrarische bedrijvigheid

In en in de directe omgeving van het plangebied is geen bedrijvigheid aanwezig die hinder veroorzaakt. Binnen een straal van 200 meter vinden alleen agrarische grondgeboden activiteiten plaats, bestaande uit boomteelt en/of extensieve veeteelt.

Conclusie

Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering. De voorgenomen ontwikkeling aan de Torenstraat zelf voorziet in een beëindiging van de bestaande agrarische bedrijfsactiviteiten ten behoeve van woningbouw, zodat ook geen hinderlijke activiteiten worden toegevoegd.

5.1.6 Geur

Op 1 januari 2007 is de wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vervangt de Wet stankemissie veehouderijen in landbouwontwikkelings- en verwervingsgebieden. De gemeente heeft op basis van de Wgv de mogelijkheid om eigen geurbeleid vast te stellen en af te wijken van de standaardnormen die in de Wgv staan. Tot dit doel heeft de gemeente Neder-Betuwe een gebiedsgericht geurbeleid opgesteld, bestaande uit de 'Verordening geurhinder en veehouderij, 2011' en een 'Geurgebiedsvisie'.

Om te beoordelen of geurhinder een belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling moet worden bepaald of sprake is van een goede ruimtelijke ordening en of het plan niet in strijd is met de gemeentelijke 'verordening geurhinder en veehouderij'. Er zijn hierbij twee relevante partijen: enerzijds de veehouderijen en anderzijds de toekomstige bewoners van de woningen. De veehouderij heeft belang bij voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten. De bewoners hebben belang bij een aanvaardbaar woon- en verblijfklimaat.

Bij de beoordeling moeten daarom de volgende belangen in ogenschouw worden genomen.

- Is ter plaatse een aanvaardbaar woon- en verblijfklimaat gegarandeerd (belang geurgevoelig object)?
- Wordt overigens niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad (belangen veehouderij)?

In het geurhinderbeleid van de gemeente Neder-Betuwe, zoals dat is neergelegd in de gebiedsvisie, is vastgelegd dat de waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in het buitengebied maximaal 8 ouE/m³ mag bedragen. Hierbij dient een minimale afstand van 50 meter in acht te worden aangehouden.

Er zijn binnen een straal van 200 meter tot het plangebied geen veehouderijen aanwezig. Ter plaatse van de bestaande woning alsmede de nieuwe woningbouwontwikkeling is derhalve sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De realisering van extra woningen in het plangebied heeft derhalve geen invloed op de mogelijkheden van de veehouderijen.

Conclusie

Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect geur.

5.2 Watertoets

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is door Croonen Adviseurs navolgende watertoets opgesteld.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Rivierenland. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheerplan 'Werken aan een veilig en schoon rivierenland'. Het Waterschap Rivierenland is verantwoordelijk voor en werkt aan een duurzaam waterbeheer voor een veilig en leefbaar 'Rivierenland'. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Het beleid van de gemeente Neder-Betuwe voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is het waterplan Neder-Betuwe opgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied.

5.2.1 Waterkwantiteit

In de huidige situatie is op de locatie aan de Torenstraat 1 een kassencomplex van circa 5.000 m² aanwezig en zijn de overige gronden in gebruik ten behoeve van de fruitteelt. Het planvoornemen voorziet in de beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten ten behoeve van de realisatie van twee woningen. In het kader van het beleidskader 'hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing' worden de bestaande agrarische bedrijfsactiviteiten beëindigd. Het uitgangspunt hierbij is dat alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt ten behoeve van de realisatie van twee nieuwe vrijstaande woningen. De bestaande bedrijfswoning wordt behouden en omgezet naar een burgerwoning.

Middels deze ontwikkeling wordt het toekomstig verhard oppervlak in het plangebied aanzienlijk verminderd. Aangezien het voorliggend initiatief leidt tot een afname van het verhard oppervlak is de realisatie van compenserende waterberging niet vereist.

5.2.2 Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloogbare materialen, zoals lood, zink en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuulende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie. De aansluiting op het gemeentelijk rioolsysteem zal gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringsysteem voor hemel- en vuilwater. Het vuilwatersysteem wordt direct aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel, waarbij het hemelwater binnen het plangebied wordt geïnfiltreerd in de bodem.

5.2.3 Proces

Middels de Digitale Watertoets is het voorliggend initiatief reeds bekend bij het Waterschap Rivierenland en voor de volledigheid opgenomen als bijlage. De bevindingen uit deze watertoets zijn hiermee reeds voorgelegd aan de desbetreffende accountmanager van het Waterschap. Gezien de situering nabij een B- en C-watergang, dient de normale watertoets procedure doorlopen te worden.

In het kader van het vooroverleg is een wateradvies, d.d. 31 maart 2014, van het Waterschap Rivierenland ontvangen. Hierin is aangegeven dat er geen bezwaren aanwezig zijn met betrekking tot het planvoornemen. Volledigheidshalve is vermeld dat ter plaatse van de B-watergang een beschermingszone van één meter aan beide zijden van toepassing is welke gevrijwaard dient te blijven van bebouwing en/of beplanting.

Aangezien het planvoornemen niet voorziet in de oprichting van bebouwing of realisatie van beplanting binnen deze beschermingszone zijn er geen belemmeringen aanwezig.

5.3 Archeologie en cultuurhistorie

5.3.1 Archeologie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen of aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie. Op basis van de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart is het plangebied aangeduid als een archeologisch waardevol gebied van (hoge) archeologische waarde. Hiertoe is door het Bureau voor Archeologie een bureau- en booronderzoek uitgevoerd voor het planvoornemen. De rapportage, d.d. 4 december 2013, is als bijlage opgenomen. Hierna zijn de conclusies vermeld.

Het doel van het bureauonderzoek is het opstellen van een specificeerde archeologische verwachting. Het doel van het veldonderzoek is het controleren en verfijnen van de archeologische verwachting zodat een beslissing genomen kan worden over hoe met eventuele archeologische waarden rekening moet worden gehouden bij de voorgenomen werkzaamheden.

Het onderzoek is uitgevoerd conform de richtlijnen van de KNA, protocollen 4002 en 4003. In het kader van het onderzoek zijn kaarten, databases en literatuur geraadpleegd, om te komen tot een gespecificeerde archeologische verwachting van het gebied. Vervolgens zijn in het plangebied zijn zes grondboringen geplaatst. Hierbij zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen en zijn archeologische waarden waarschijnlijk afwezig. Derhalve wordt geadviseerd het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3.2 Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is de wet Modernisering monumentenzorg (Momo) in werking getreden. Een belangrijke doelstelling van de Modernisering van de Monumentenzorg is het versterken van de koppeling tussen erfgoed en ruimte. In het kader van de Momo dient in de toelichting van elk bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing beschreven te worden op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

In het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Dodewaard en Echteld' is het bestaande woonhuis aan de Torenstraat 1 aangeduid als 'Waarde – Cultuurhistorie karakteristiek'. De dubbelbestemming is toegekend aan de gronden waarop de als zodanig geïnventariseerde karakteristieke gebouwen zijn gelegen. Onder deze gebouwen zijn begrepen alle in het plangebied voorkomende Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en panden die zijn geselecteerd in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP).

Het woonhuis is in de bestaande situatie in gebruik als bedrijfswoning en wordt in het kader van het planvoornemen naar een reguliere woning omgezet. Hierbij vindt er geen aantasting plaats van de aanwezige cultuurhistorische waarden. Naast voornoemde waarden zijn in de directe omgeving van het plangebied geen overige cultuurhistorisch waardevolle objecten, elementen of gebieden aanwezig.

5.3.3 Conclusie

Er is geen aanleiding te veronderstellen dat er bij de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied archeologische of cultuurhistorische waarden worden aangetast.

5.4 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Het natuurbeschermingsbeleid en de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna kennen twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden of beschermde flora en fauna.

5.4.1 Beschermde natuurgebieden

Ten zuidoosten van het planvoornemen is de Waal gesitueerd. In het kader van de Europese Vogelrichtlijn zijn grote delen van het winterbed van de Waal aangewezen als Natura 2000-gebied en in de ruimtelijke verordening Gelderland opgenomen in de Ecologische hoofdstructuur. Vanwege de relatief geringe fysieke ingreep ter plaatse van het plangebied en de relatief grote afstand tot omliggende beschermde natuurgebieden is er geen noodzaak voor een compensatieplan (EHS) of een voortoets (Natuurbeschermingswet 1998).

5.4.2 Soortbescherming

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht. In deze wet is de soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig geïmplementeerd. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en vooral de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied.

Bij de werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met mogelijke natuurwaarden in of nabij het plangebied. Afhankelijk van wat wordt aangetroffen kan dit consequenties hebben voor de planning en wijze van de uitvoering van werkzaamheden. Daarnaast kunnen zogenaamde compenserende maatregelen nodig zijn.

Gedurende het broedseizoen (globaal half maart tot half augustus) broedvogels aanwezig kunnen zijn in de rand van het plangebied. Daarom dient het slopen van de kas en het verwijderen van bomen, struikgewas en ander tuingroen buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden. Op deze manier wordt voorkomen dat vogels tot broeden komen en zijn er geen belemmeringen vanuit de Flora- en Faunawet aan de orde.

5.4.3 Conclusie

In het kader van Flora- en Faunawet zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingsplanprocedure.

5.5 Leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

6 Economische uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van de ontwikkeling aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Financieel

6.1.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

6.1.2 Kostenverhaal

Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

In voorliggend geval is het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

7 Het juridisch plan

7.1 Algemeen

Dit wijzigingsplan is opgesteld op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), zoals deze geldt vanaf januari 2010. Het bestemmingsplan omvat een verzameling geometrisch bepaalde objecten, die is opgeslagen in een digitaal ruimtelijk informatiesysteem en die te raadplegen is via een interface, zoals een website. Het bestemmingsplan voldoet aan de Regeling standaarden ruimtelijke ordening zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is aangegeven. Deze standaarden betreffen regels over de vormgeving (SVBP2008), naamgeving en kwaliteitskenmerken van bestanden (STR12008) en de plansystematiek (IMRO2008).

7.2 Opzet regels

De regels bestaan uit drie hoofdstukken

1. Inleidende regels
2. Algemene regels
3. Slotregels

In de inleidende regels staan de begrippen voor het plan en het wijzigingsplan. In de algemene regels staat de toepassingverklaring voor de verbeelding en de regels. In de slotregels staat hoe het plan kan worden aangehaald.

7.3 Beschrijving bestemmingen

De bestemmingsregels van het bestemmingsplan buitengebied zijn en blijven van toepassing op voorliggend wijzigingsplan. In voorliggend plan komen de volgende bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen voor:

- Agrarisch
- Wonen
- Waarde archeologie 1
- Waarde - Cultuurhistorie karakteristiek
- Milieuzone – spuitzone
- Vrijwaringszone - weg

7.3.1 Agrarisch

De bestemming "Agrarisch" is toegekend aan landbouwgronden met relatief geringe, meer algemene, landschappelijke en/of natuurwaarden en die daarom niet zijn opgenomen in de landschappelijk - ecologische structuur. De bestemming is gericht op duurzame exploitatiemogelijkheden voor de grondgebonden landbouw. Deze bestemming is dezelfde als in het bestemmingsplan buitengebied.

7.3.2 Wonen

De bestemming "Wonen" is toegekend aan de vrijkomende agrarische bedrijfslocatie en aan de twee kavels, waar de beide nieuwe woningen moeten komen. Het betreft hier burgerwoningen, die binnen de plangebiedgrens liggen. De bestemming is gericht op het bieden van mogelijkheden voor bewoning.

7.3.3 Waarde - Archeologie 1

De zogenoemde dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 1" is toegekend aan terreinen van (hoge) archeologische waarde/betekenis: Dit betreft een aantal kleine, verspreid liggende terreinen die door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed zijn aangewezen als "Terrein van (zeer) hoge archeologische waarde" of van "Archeologische betekenis". De dubbelbestemming is gericht op het behoud en het beheer van het hier voorkomende bodemarchief. Hiertoe zijn onder meer alle bouwmogelijkheden die gelden voor de onderliggende bestemmingen, voor zover hierbij grondwerkzaamheden worden uitgevoerd die dieper reiken dan 30 cm beneden het bestaande maaiveld, gekoppeld aan een bevoegdheid tot afwijken van het plan en is een stelsel van omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voorheen aanlegvergunningen) opgenomen. Deze gebieden zijn opgenomen binnen de dubbelbestemming "Waarde - archeologie 1".

7.3.4 Waarde – Cultuurhistorie karakteristiek

De zogenoemde dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie karakteristiek" is toegekend aan de gronden waarop de als zodanig geïnventariseerde karakteristieke gebouwen zijn gelegen. Onder deze gebouwen zijn begrepen alle in het plangebied voorkomende Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en panden die zijn geselecteerd in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP). De dubbelbestemming is gericht op de bescherming van karakteristieke, uit cultuurhistorisch oogpunt waardevolle, gebouwen. De bestaande bebouwing mag volgens de regels van de onderliggende bestemming worden gewijzigd, voor zover daarbij het karakter van de bewuste gebouwen niet blijvend onevenredig wordt aangetast. Voor het overige mogen de gronden worden gebruikt en bebouwd volgens de onderliggende bestemmingen.

7.3.5 Vrijwaringszone weg

Dit betreft de voorheen zo genoemde uitstralingszones wegverkeer. De aanduiding vrijwaringszone weg is toegekend aan zones aan weerszijden van een groot aantal als "Verkeer" bestemde wegen. De opgenomen regeling is gericht op het tegengaan van ontwikkelingen die een belemmering kunnen vormen voor het verkeer op de aangrenzende wegen. Wanneer desalniettemin ontwikkeling binnen de vrijwaringszone gewenst zijn, is hiertoe een procedure tot afwijking van het plan nodig waartoe de wegbeheerder moet worden gehoord.

7.3.6 Milieuzone - spuitzone

Op basis van het vigerend bestemmingsplan zijn deze spuitzones overgenomen ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat rondom woonkernen.

8 Overleg en inspraak

8.1 Vooroverleg

Het voorontwerp wijzigingsplan 'Torenstraat 1 te Wely' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de provincie Gelderland en het Waterschap Rivierenland. Zowel de provincie Gelderland als het Waterschap Rivierenland hebben inhoudelijk gereageerd op het voorontwerp wijzigingsplan.

Beide instanties hebben aangegeven dat er geen bezwaren aanwezig zijn met betrekking tot het planvoornemen. De binnengekomen reacties zijn, voor zover van toepassing, verwerkt in de onderhavige rapportage.

8.2 Ter inzage legging

Naar aanleiding van de binnengekomen vooroverlegreacties en enkele ambtshalve wijzigingen in het wijzigingsplan aangepast en is de status veranderd naar 'ontwerp'. Het ontwerp van het wijzigingsplan heeft in het kader van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening voor een ieder van 1 mei 2014 tot en met 11 juni 2014 ter inzage gelegen. In de genoemde periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Het wijzigingsplan 'Torenstraat 1 te Wely' is op 1 juli 2014 ongewijzigd vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.