

Wijzigingsplan Opheusden, Hamsestraat 64

Toelichting

Versie: 22 december 2020

Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Ligging plangebied.....	3
1.3 Geldend bestemmingsplan.....	4
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	6
2.1 Bestaande situatie	6
2.2 Toekomstige situatie	7
Hoofdstuk 3 Beleidskader.....	9
3.1 Nationaal beleid	9
3.2 Provinciaal beleid	9
3.3 Gemeentelijk beleid	10
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten.....	11
4.1 Bodem	11
4.2 Cultuurhistorie.....	11
4.3 Ecologie	12
4.4 Externe veiligheid	13
4.5 Geluid	13
4.6 Geur	13
4.7 Luchtkwaliteit	14
4.8 Milieuzonering.....	14
4.9 Verkeer & parkeren	14
4.10 Water.....	14
Hoofdstuk 5 Juridische aspecten.....	17
5.1 Algemeen.....	17
5.2 Inleidende regels	17
5.3 Bestemmingsregels	17
5.4 Algemene regels	17
5.5 Overgangs- en slotregels	17
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	18
6.1 Economische uitvoerbaarheid.....	18
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
Hoofdstuk 7 Procedure.....	18
7.1 Inspraak en overleg	18
7.2 Ontwerpfase.....	18
7.3 Vaststellingsfase	18

Hoofdstuk 1 Inleiding

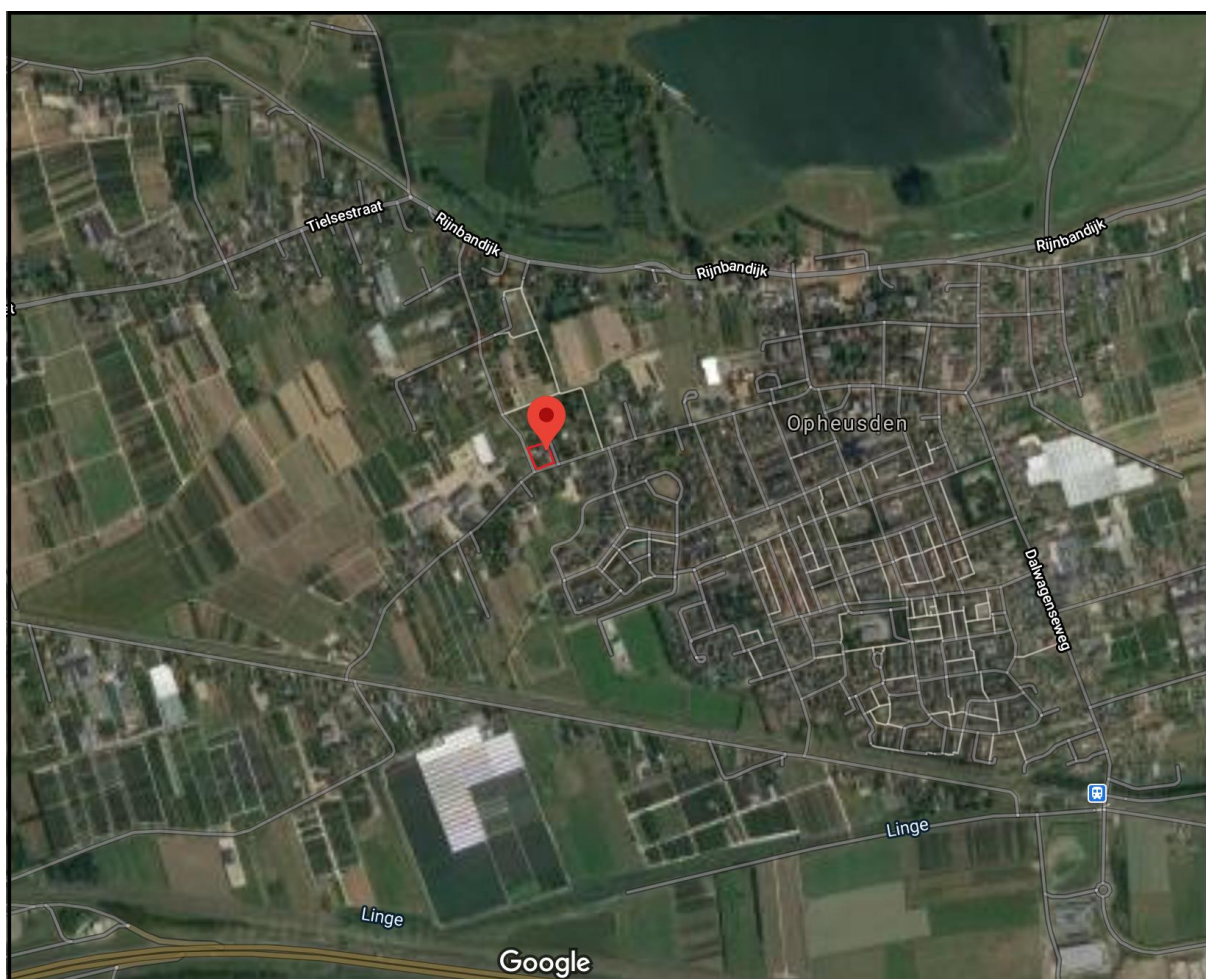
1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is eigenaar van het perceel Hamsestraat 64 te Opheusden en is voornemens om de bestaande woonbestemming te splitsen om een extra vrijstaande woning mogelijk te maken. De locatie heeft momenteel een woonbestemming. De bestaande woning is aangewezen als gemeentelijk monument. Een bestaande aanbouw en een schuur zullen worden gesloopt.

De voorgenomen ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan 'Kernen Neder-Betuwe'. Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan. In voorliggend wijzigingsplan wordt gemotiveerd waarom medewerking wordt verleend en waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Dit plan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting.

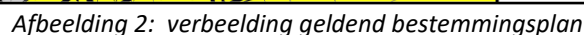
1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich op de hoek van de Hamsestraat en In 't Land te Opheusden en is kadastraal bekend als gemeente Opheusden, sectie C, nummer 3592. De locatie ligt aan de dorpsrand. Het plangebied wordt begrensd door wegen en woonerven.



Afbeelding 1: ligging planlocatie Hamsestraat 64

Binnen de huidige woonbestemming is slechts één woning toegestaan. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'. Gelet hierop is het plan in strijd met het geldende bestemmingsplan.



- a. de woning mag in de bouwwijze vrijstaand worden gerealiseerd of de bouwwijze van een aanwezige woning veranderen, zolang niet meer dan één extra woning wordt mogelijk gemaakt;
- b. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt bij een vrijstaande woning aan twee zijden en bij twee aaneengebouwde woningen aan één zijde niet minder dan 3 m;
- c. de maatvoering sluit aan op de stedenbouwkundige karakteristiek van de omgeving;
- d. er is geen sprake van een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
- e. uit milieuoogpunt bestaan geen bezwaren voor vestiging van de woning;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- g. op de kaart worden de aanduidingen 'bouwvlak', 'bijgebouwen' en de specifieke bouwaanduiding om de bouwwijze te typeren opgenomen;
- h. de woning dient direct vanaf de openbare weg te worden ontsloten en dient zich op diezelfde openbare weg te oriënteren.

- i. de afstand van het hoofdgebouw tot de achterste perceelsgrens dient tenminste 8 m te bedragen.
- j. de bepalingen in artikel 21 Wonen zijn van overeenkomstige toepassing.

Uit de volgende hoofdstukken blijkt dat voldaan wordt aan de in deze wijzigingsbevoegdheid opgenomen voorwaarden.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

Dit wijzigingsplan betreft een wijziging van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Kernen Neder-Betuwe' voor het perceel Hamsestraat 64 in Opheusden, om een extra woning mogelijk te maken.

2.1 Bestaande situatie

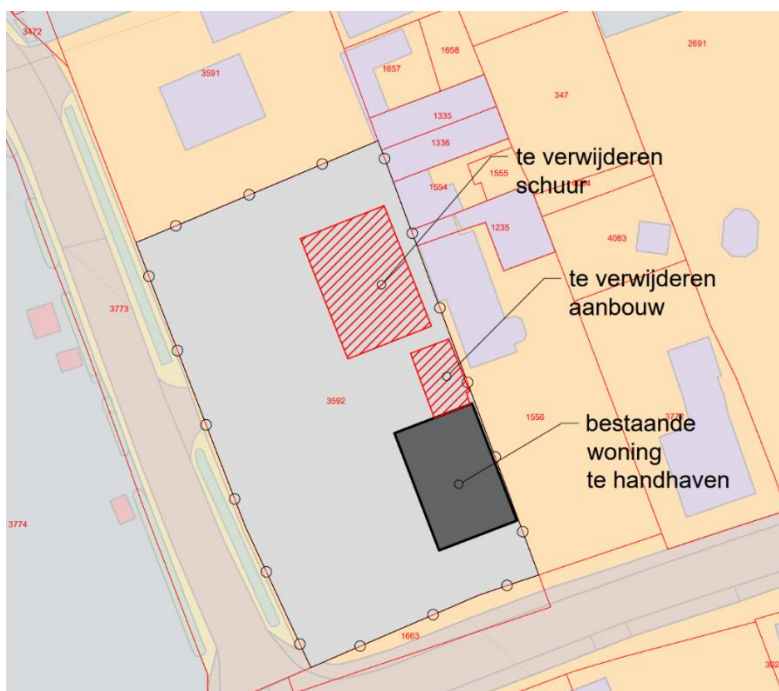
Op het perceel Hamsestraat 64 staat een monumentale woning met daarachter een aanbouw en een vrijstaande schuur. Op de hoek van het perceel nabij de kruising is een boomgaard gesitueerd. De onderstaande afbeelding geeft de bestaande situatie weer.



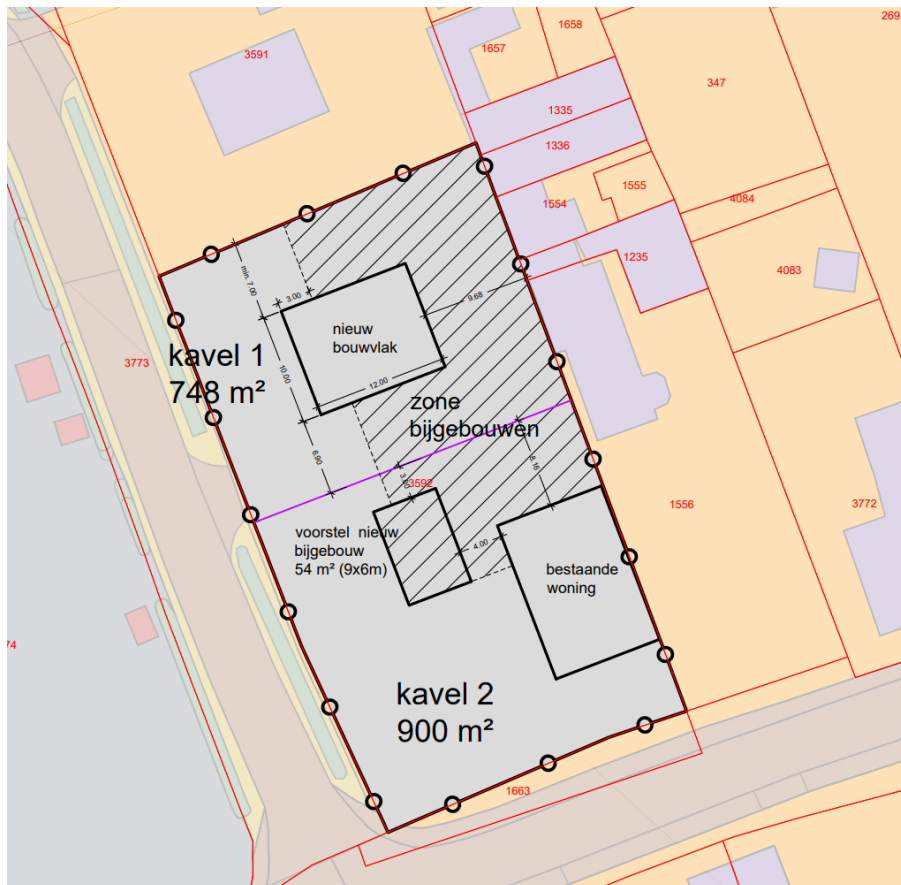
Afbeelding 3: foto's Hamsestraat 64

2.2 Toekomstige situatie

De bestaande aanbouw en vrijstaande schuur zullen worden gesloopt om ruimte vrij te maken voor een extra woonkavel, zie afbeelding 4. De extra vrijstaande woning zal worden gesitueerd aan de straat In 't Land, zie afbeelding 5. Bij de bestaande woonboerderij komt een nieuw bijgebouw.



Afbeelding 4: tekening te slopen bebouwing



Afbeelding 5: inrichtingstekening toekomstige situatie

Het nieuwe bouwvlak is in lijn met het naastgelegen, noordelijke bouwvlak en haaks getekend op de perceelgrens, grenzende aan de straat In 't Land. Aan weerszijden is minimaal 6,00 meter ruimte aangehouden. Het bouwvlak zelf is 10 meter breed en 12 meter diep. De afstand van de woning tot de achterste perceelsgrens bedraagt meer dan 8 meter.

De maatvoeringen sluiten aan op de stedenbouwkundige karakteristiek van de omgeving. Voor de nieuwe woning wordt met dit plan een goothoogte van maximaal 6 meter toegestaan en een bouwhoogte van maximaal 9 meter. Voor wat betreft de beeldkwaliteit zal de nieuwe woning moeten passen bij het naastgelegen monumentale pand.

De nieuwe woning wordt direct vanaf de openbare weg ontsloten en is op diezelfde openbare weg georiënteerd. Op het eigen erf zal voldoende ruimte zijn voor parkeerplaatsen.

Bij de bestaande woonboerderij is een nieuw vrijstaand bijgebouw beoogd, zie afbeelding 5. De goothoogte van het bijgebouw wordt maximaal 3 meter en de nokhoogte maximaal 5 meter. Het uitgangspunt is een traditionele verschijningsvorm. Het bijgebouw krijgt een schuurfunctie met twee houten openslaande deuren aan de voorzijde.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

De kaders van het rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). In de SVIR schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Het Rijk heeft drie doelen gekozen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Dit betekent dat de verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk beleid meer bij provincies en gemeenten komen te liggen. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. De structuurvisie is juridisch vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Het Barro borgt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen die deel uitmaken van het geldende nationale ruimtelijke beleid, zoals beschreven in de SVIR. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in provinciaal beleid en gemeentelijke bestemmingsplannen. Dat betekent dat het Barro voor de opgenomen onderwerpen regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een plan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren. Ten behoeve van voorliggend plan is het Barro niet van belang.

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

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

Onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen (artikel 1.1.1, eerste lid, onder i van het Bro).

De ontwikkeling van één enkele woning valt niet onder 'stedelijke ontwikkeling'. Daarom is geen verdere toelichting vereist.

3.2 Provinciaal beleid

De provincie Gelderland heeft haar beleid gericht op de fysieke leefomgeving vastgelegd in de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland en de bijbehorende Omgevingsverordening. De

Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en stelt regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

Omgevingsvisie

De provincie wil de focus leggen op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Door daarin te investeren wil de provincie werken aan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. Om dat te bereiken wordt de focus gelegd op zeven ambities op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving. Deze ambities worden hieronder kort samengevat:

- Een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;
- Een op de toekomst toegerust beschermend klimaatbeleid;
- Een voortvarend en innovatief circulair beleid;
- Een stimulerend en beschermend beleid voor biodiversiteit;
- Efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag;
- Een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat;
- Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.

De provincie en partners gaan nieuwe ontwikkelingen bezien in samenhang met de bestaande voorraad. Als leidend principe wordt de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik gehanteerd. De juridische basis hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik is niet aan de orde, omdat voorliggend wijzigingsplan niet ziet op een stedelijke ontwikkeling.

Omgevingsverordening

Op de volgende kaart is de planlocatie aangeduid:

- kaart 3 Regels Glastuinbouw

Nu er vanuit de Omgevingsverordening geen specifieke eisen aan voorliggende locatie worden gesteld, is het plan passend binnen het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Op 31 mei 2018 heeft de gemeenteraad van Neder-Betuwe de Structuurvisie Neder-Betuwe 2018 vastgesteld. Doel van deze 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. In de structuurvisie is per kern een ontwikkelingsrichting geschetst. Deze ontwikkelingsrichting dient als leidraad voor toekomstige ruimtelijke initiatieven.

De planlocatie op het perceel Hamsestraat 64 ligt binnen 'bestaand stedelijk gebied'. De gemeente streeft naar het zoveel mogelijk benutten van inbreidingslocaties en daarmee een efficiënt gebruik van de (open) ruimte in de kernen, waarbij een voorkeur is naar duurzame en levensloopbestendige woningen. De nieuwe woning voldoet hier aan. Het plan is daarmee niet in strijd met de Structuurvisie Neder-Betuwe 2018.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Bodem

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een project rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. Voor elke individuele bouwlocatie moet aangetoond worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde bebouwing, alvorens een omgevingsvergunning verleend kan worden.

In het kader van de planprocedure is beoordeeld of de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied voldoet aan de eis van financiële uitvoerbaarheid en uit oogpunt van volksgezondheid en milieu aanvaardbaar mag worden geacht voor het beoogde gebruik. De gronden binnen het plangebied hebben reeds een woonbestemming. Voor het realiseren van een extra woning binnen de woonbestemming is een verkennend bodemonderzoek nodig. Dit bodemonderzoek wordt uitgevoerd en zal worden ingediend bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen'. Uit het onderzoek moet blijken dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater geen beletsel zijn voor toekomstige nieuwbouw op het perceel aanwezig. Mocht er wel sprake zijn van een (ernstige) bodemverontreiniging, dan zal de bodem gesaneerd moeten worden. Dit staat de uitvoerbaarheid van dit plan echter niet in de weg.

4.2 Cultuurhistorie

In artikel 3.1.6 lid 5 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt bepaald dat in de toelichting ten minste een beschrijving wordt opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Archeologie

In 2016 is het gemeentelijke archeologiebeleid van Neder-Betuwe geactualiseerd. De Nota Archeologiebeleid 2016 en de daarbij behorende archeologische beleidskaart - die de basis vormt voor het gemeentelijke archeologiebeleid - zijn op 14 april 2016 vastgesteld door de gemeenteraad van Neder-Betuwe. Bij het opstellen van de archeologische waarden- en verwachtingskaart voor Neder-Betuwe is zowel rekening gehouden met een reële trefkans op het aantreffen van archeologische sporen als op het reëel ontbreken van de kans op het aantreffen van archeologische sporen in de bodem.

De planlocatie op het perceel Hamsestraat 64 ligt binnen archeologisch waardevol gebied. Voor de verstoringsoppervlakte en -diepte is hier een lage vrijstellingsgrens gekozen: 100 m² en 30 cm diep. Op basis van archeologisch onderzoek dient te worden aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Gelet op artikel 26 van het bestemmingsplan 'Kernen Neder-Betuwe' komt dit aan de orde bij de vergunningsfase. De huidige archeologische dubbelbestemming wijzigt niet met onderhavig wijzigingsplan.

Cultuurhistorie

Langs de Hamsestraat bevindt zich historische bebouwing. De bestaande boerderijwoning binnen het plangebied aan de Hamsestraat 64 is aangewezen als gemeentelijk monument.

Waar mogelijk zal de gemeente alles in het werk stellen om monumenten te behouden en in stand te houden. De gemeente laat zich bij monumentenzaken adviseren door de erfgoedcommissie. Dit is een onafhankelijke commissie waarin geen gemeentebestuurders zitting hebben, maar vertegenwoordigers van het Gelders Genootschap, de Historisch Kring Kesteren & Omstreken, een restauratiedeskundige en een stedenbouwer. Zij mag gevraagd en ongevraagd advies geven aan

burgemeester en wethouders over zaken met betrekking tot monumenten, dorpsgezichten en archeologie.

Het voorliggende plan ziet op het behoud van de monumentale woonboerderij. Vanuit cultuurhistorie is er geen bezwaar tegen het realiseren van een extra woning aan de straat In 't Land. Het voorstel om een gesloten schuurachtig object naast de woonboerderij neer te zetten op voldoende afstand van het achterhuis en de straat zorgt ervoor dat het een ondergeschikte plek inneemt op het erf en er een rustig beeld vanaf de straat ontstaat. Daarom is er geen belemmering voor de realisatie van voorliggend plan.

4.3 Ecologie

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen).

Gebiedsbescherming

Hoofdstuk 2 van de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van speciale beschermingszones ter uitvoering van de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Zo'n speciale beschermingszone wordt aangeduid als "Natura 2000-gebied". De Wet natuurbescherming bepaalt vervolgens wat er wel en niet mag in zo'n Natura 2000-gebied. Ook zijn er bijzondere nationale natuurgebieden.

Het plangebied aan de Hamsestraat/In 't Land maakt geen deel uit van een Natura 2000- gebied of Natuurnetwerk Nederland. De planlocatie is gelegen op circa 400 meter afstand van het Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. Door de geringe omvang van de ontwikkeling (slopen van bijbehorende bouwwerken en de bouw van één woning) en de afstand tot het te beschermen gebied, kan het optreden van significante negatieve effecten worden uitgesloten.

Soortenbescherming

Hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming beschermt bepaalde plant- en diersoorten in Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden én daarbuiten. Er gelden drie beschermingsregimes, te weten voor vogels (Vogelrichtlijn), soorten onder de Habitatrichtlijn (bijlage IV, onderdeel a Habitatrichtlijn, dan wel bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn) en andere (nationale) soorten.

Het plangebied ligt in bestaand bebouwd gebied. De locatie is in gebruik als tuin/erf. Er worden geen poelen of watergangen gedempt en er wordt geen opgaande beplanting verwijderd. Binnen het plangebied zullen wel sloop- en bouwwerkzaamheden plaatsvinden. Gelet op het huidige intensieve gebruik en de ligging binnen bebouwd gebied zijn er geen beschermde soorten te verwachten. Wel geldt altijd onderstaande algemene zorgplicht. Dit staat de uitvoerbaarheid van dit plan niet in de weg.

Algemene zorgplicht

Voor de uitvoering van werkzaamheden geldt de algemene zorgplicht. Alle broedende vogels, hun broedplaatsen én de functionele omgeving van de broedplaatsen zijn beschermd tijdens de broedperiode. Versturende werkzaamheden dienen niet tijdens de broedperiode (grootweg maart - augustus) uitgevoerd te worden, tenzij geconstateerd is dat er geen vogelbroedgeval aanwezig is. Een ieder is verplicht om voldoende zorg in acht te nemen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, en over het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren. Op nationaal niveau zijn verschillende wetten en regels ten aanzien van externe veiligheid.

Neder-Betuwe wil heeft de Beleidsvisie externe veiligheid 2015-2018 opgesteld met als doel het bieden van een toetsingskader dat duidelijk maakt hoe om te gaan met externe veiligheidsrisico's.

Gelet op de provinciale risicokaart zijn in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig die in het kader van externe veiligheid relevant zijn. Tevens betreft de doelgroep die in het plangebied zal komen geen 'kwetsbare' groep, de zelfredzaamheid is goed.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit wijzigingsplan.

4.5 Geluid

Belangrijke basis voor de ruimtelijke afweging van het aspect geluid is de Wet geluidhinder. Bij het vaststellen van een ruimtelijk plan komen in de volgende gevallen de regels van deze wet aan de orde: het bestemmen van gronden voor nieuwe geluidgevoelige objecten (bijvoorbeeld woningen en onderwijsgebouwen) binnen zones langs (spoor-)wegen en zones rondom industrieterreinen; het bestemmen van gronden voor de aanleg van nieuwe, dan wel reconstructie van gezoneerde (spoor-)wegen; het bestemmen van gronden voor (nieuwe) industrieterreinen waar zich grote lawaaimakers kunnen vestigen en herziening van zonegrenzen van industrieterreinen.

De Wet geluidhinder gaat uit van zones langs (spoor-)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bouwplannen en bestemmingsplannen, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden. De geluidbelasting op de gevels van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mag in principe niet meer bedragen dan de voorkeursgrenswaarde. Indien de geluidbelasting op de gevel hoger is dan de voorkeursgrenswaarde kan onder bepaalde voorwaarden een verzoek worden gedaan tot vaststelling van een hogere waarde. Hierbij mag de geluidbelasting de uiterste grenswaarde niet overschrijden. De voorkeursgrenswaarde en uiterste grenswaarde voor nieuwe of bestaande geluidgevoelige bestemmingen verschillen per geluidsbron. In geval van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen zones langs wegen of spoorwegen, of binnen de zone van een industrieterrein, is akoestisch onderzoek vereist.

De beoogde ontwikkeling binnen het plangebied maakt een nieuwe geluidgevoelige bestemming zoals bedoeld in de Wet geluidhinder mogelijk. De Hamsestraat en de weg 'In 't land' te Opheusden zijn gelegen binnen de bebouwde kom van Opheusden. De weg 'In 't Land' is vanaf de Rijnbandijk tot de Hamsestraat ingericht als 30 km/h-zone. Het plangebied ligt niet binnen een geluidzone. Daarom is akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit wijzigingsplan.

4.6 Geur

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan toetst het bevoegde gezag enerzijds of in het plangebied een qua geur acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd is. Anderzijds is het uitgangspunt dat met het plan de omliggende bedrijven niet vergaand in hun ontwikkelingsmogelijkheden mogen worden beperkt.

Op het perceel Hamsestraat 70 is een agrarisch bedrijf bestemd. Op dit perceel is een grote boomkwekerij gevestigd met daarbij meerdere bedrijfs- en plattelandswoningen. Een boomkwekerij heeft geen geurcontour. Nabij het plangebied bevinden zich geen veehouderijen.

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit wijzigingsplan.

4.7 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. Hierin is opgenomen dat bij een ruimtelijk besluit de gevolgen voor de luchtkwaliteit getoetst moet worden. Om te bepalen of de kwaliteit van de lucht ter plaatse voldoet aan de eisen uit de Wet milieubeheer en de daarop gebaseerde regelgeving, dient bij nieuwe ontwikkelingen onderzoek gedaan te worden naar de luchtkwaliteit. Projecten waarvan aannemelijk is dat deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeven niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De ontwikkelingen in het plangebied zijn dermate kleinschalig, dat ze vallen binnen de randvoorwaarden van het Besluit Niet in Betekende Mate Bijdragen. De invloed van deze kleinschalige ontwikkelingen hoeven niet in beeld te worden gebracht. Op basis van het voorgaande vormt luchtkwaliteit geen belemmering voor uitvoering van dit plan.

4.8 Milieuzonering

Ten aanzien van bedrijvigheid geldt als uitgangspunt dat toekomstige woningen geen onevenredige milieuhinder (geur, geluid etc.) mogen ondervinden van nabijgelegen bedrijvigheid. In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, editie 2009, worden in verband met de aanwezigheid van milieubelastende functies indicatieve afstandsnormen voorgeschreven tot milieugevoelige functies, vooral wonen.

In de omgeving van de planlocatie bevinden zich twee bedrijven:

- De boomkwekerij op het perceel Hamsestraat 70. Boomkwekerijen worden in de VNG-publicatie niet specifiek benoemd. Daardoor wordt aansluiting gezocht bij bosbouwbedrijven. De activiteiten van initiatiefnemer komen het meest overeen met deze activiteit. In de VNG-publicatie is voor bosbouwbedrijven een richtafstand van 50 meter opgenomen (milieucategorie 3.1). Aan deze afstand wordt in dit geval voldaan.
- Een agrarisch loonbedrijf op het perceel In het Land naast 31. In de VNG-publicatie is voor dergelijke bedrijven ook een richtafstand van 50 meter opgenomen (milieucategorie 3.1). Aan deze richtafstand wordt ruim voldaan.

Op basis van het voorgaande vormt milieuzonering geen belemmering voor dit wijzigingsplan.

4.9 Verkeer & parkeren

De Nota Parkeernormen Neder-Betuwe (11 mei 2017) is van toepassing op nieuwe ontwikkelingen in de gemeente Neder-Betuwe. Hierin worden onder andere parkeernormen gesteld op basis van de toe te voegen functies.

Uitgangspunt is dat er wordt voldaan aan de Nota Parkeernormen. In het plan wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Er zijn voor wat betreft de eisen vanuit verkeer geen belemmeringen voor dit plan.

4.10 Water

Deze waterparagraaf vormt het resultaat van het procesinstrument watertoets. De watertoets betreft het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen. Het is verplicht de watertoets toe te passen. Hiermee wordt beoogd om het belang van water een evenwichtige plaats te geven in het ruimtelijk planproces.

Het algemene uitgangspunt is dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding mag hebben. Onder waterhuishouding vallen alle vormen van water: hemelwater, oppervlaktewater, grondwater en afvalwater.

Regelgeving

De planlocatie ligt in het beheersgebied van het Waterschap Rivierenland. Voor de planlocatie is het volgende waterhuishoudkundige beleid van toepassing:

- Rijksbeleid: Waterwet, Nationaal Waterplan 2009-2015, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21^e eeuw en Nationaal Bestuursakkoord Water;
- Provinciaal beleid: Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Gelderland;
- Waterschapsbeleid: Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden en kansen benutten', Nota riolering 'Samen door één buis' (2012) en de Keur voor waterkeringen en wateren.

Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, wordt door de overheid het volgende criterium met betrekking tot het duurzaam omgaan met water gehanteerd. Doordat een toename van het verhard oppervlak ertoe leidt dat het afvoerverloop niet meer natuurlijk is, is het beleid erop gericht het regenwater zoveel mogelijk te infiltreren naar het freatisch grondwater, waardoor een meer natuurlijk afvoerverloop ontstaat. Dit vertaalt zich in de volgende richtlijnen:

1. Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van het 'hydrologisch neutraal' bouwen. Hierbij moet de hydrologische situatie, voor wat betreft de afvoer van hemelwater, minimaal gelijk blijven aan de oorspronkelijke situatie. De oorspronkelijke landelijke afvoer (naar het oppervlaktewater) mag niet overschreden worden.
2. In aansluiting op het landelijk beleid hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe met het schone hemelwater omgegaan kan worden.
3. Bij alle nieuwbouwplannen moet (vuil) afvalwater en (schoon) hemelwater gescheiden worden behandeld. Het schone en vuile water worden daarbij apart aangeleverd aan de riolering of, indien mogelijk, wordt het schone water aan de natuur teruggegeven. Dit is ook het geval als in openbaar gebied nog steeds een gemengd rioolstelsel aanwezig is.

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen aan het bodem- en oppervlaktewatersysteem te worden toegevoegd. Hierbij verdient het materiaalgebruik speciale aandacht: uitlogbare of uitspoelbare bouwmaterialen dienen te worden vermeden teneinde watervervuiling te voorkomen.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Nederbetuwe heeft het Waterplan II opgesteld wat geldt van 2014 tot en met 2018, als logisch vervolg op het waterplan 2008-2012. In dit Waterplan II ligt het accent op oppervlaktewater en ruimtelijke ordening. Het zet in op een robuust en schoon watersysteem en een goed functionerend rioleringssysteem in de gemeente. Er wordt een overzicht van die systemen gegeven en de knelpunten worden benoemd. In het uitvoeringsprogramma dat in dit Waterplan is opgenomen worden oplossingen gegeven. Het Waterplan geeft streefbeelden voor het oppervlaktewater in de gemeente. Die kunnen dienen bij de vormgeving van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Daarbij zijn de doelstellingen:

- Een veerkrachtig, robuust en duurzaam watersysteem.
- Een optimaal functionerende waterketen.
- Een effectieve en efficiënte waterorganisatie.

De essentie van het waterbeleid in de komende periode is: ruimte maken voor water.

Waterplan II sluit af met een aantal concrete maatregelen. Deze zijn opgenomen in Gemeentelijk Rioleringsplan. Een belangrijk onderdeel is de aanleg van waterbergingen. Een gedeelte daarvan is al in voorbereiding, voor de meeste waterbergingen zijn de locaties nog niet gevonden.

In het Gemeentelijk Rioleringsplan 2014-2018 van de gemeente Neder-Betuwe is verwoord hoe de gemeente invulling geeft aan zorgtaken rondom afval-, hemel- en grondwater. Dit plan hangt sterk samen met het Waterplan Neder-Betuwe. Bijzonder is de vernieuwde zorgplicht voor hemelwater. Sinds 2005 wordt al aan de basisinspanning voldaan. Voor nieuwbouwprojecten is 100% afkoppeling voorgeschreven, waarbij vuil en schoon water wordt gescheiden. Ten aanzien van grondwater wil de gemeente allereerst zo veel mogelijk inzicht verkrijgen, gelet op het complexe stelsel met sterke fluctuaties door rivierwaterstanden in verschillende seizoenen. Voor het plangebied betekent dit dat het afvalwater op het bestaande gemengde rioleringsstelsel moet worden gebracht. De kosten voor de aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel komen voor rekening van de ontwikkelaar. Het hemelwater dient apart te worden opgevangen en te worden hergebruikt, gebufferd of geïnfiltreerd.

Doorwerking in plangebied

Met de ontwikkeling van een extra woning met bijgebouw zal het verhard oppervlak ten opzichte van de bestaande situatie iets toenemen. Het Waterschap hanteert voor stedelijk gebied een drempelwaarde van 500 m² aan toename verharding. Indien dit plaats vindt zullen waterbergingsmaatregelen noodzakelijk zijn. Met voorliggend wijzigingsplan blijft de toename aan verharding ruim onder deze drempelwaarde. Daarom is watercompensatie niet nodig. Er liggen geen (beschermingszones van) beschermde waterkeringen en/of watergangen in het plangebied.

Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit wijzigingsplan.

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

5.1 Algemeen

Dit wijzigingsplan is gebaseerd op het moederplan 'Kernen Neder-Betuwe' (met identificatienummer NL.IMRO.1740.bpnBkernen-v5t2), vastgesteld op 14 mei 2020.

Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit wijzigingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het wijzigingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het wijzigingsplan.

5.2 Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het plan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

5.3 Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 van het wijzigingsplan zijn de bestemmingsregels opgenomen. In dit hoofdstuk en de daarin opgenomen bepalingen over de bestemming 'Wonen' worden de regels van het bestemmingsplan 'Kernen Neder-Betuwe' (artikel 21) onverkort van toepassing verklaard.

5.4 Algemene regels

In hoofdstuk 3 is aangegeven dat de algemene regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Kernen Neder-Betuwe' niet worden gewijzigd.

Overeenkomstig het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de voorgeschreven Anti-dubbeltelregeling opgenomen.

5.5 Overgangs- en slotregels

In het laatste hoofdstuk zijn de regels ten aanzien van het overgangsrecht opgenomen. Het laatste artikel van de regels betreft de citeertitel van voorliggend wijzigingsplan.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan voorkomt dat in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is aangewezen. In dit plan is sprake van zo'n bouwplan. De gemeente kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen wanneer de grondexploitatie anderszins verzekerd is.

De gronden van de planlocatie zijn geheel in eigendom van de initiatiefnemer. Er zijn bij dit plan geen kosten die in een exploitatieplan of exploitatieovereenkomst opgenomen moeten worden. Het bestemmingsplan is vanuit gemeentelijk perspectief financieel en economisch uitvoerbaar.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling wordt afgezien van het houden van inspraak. De initiatiefnemer stelt de naaste burens van de voorgenomen wijziging op de hoogte.

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 Inspraak en overleg

Aangezien sprake is van het gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid in het vigerend bestemmingsplan en er sprake is van een gering effect op de omgeving gaat het plan direct als ontwerp ter inzage. Belanghebbenden hebben de mogelijkheid om hun zienswijzen in te dienen over het ontwerp wijzigingsplan. Direct omwonende zijn door de initiatiefnemer geïnformeerd.

Conform ex artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten 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.

In onderhavig plan is er geen waterschaps- of provinciaal belang in het geding. Het gaat immers om een dermate kleinschalige ontwikkeling, slechts één woning. Daarnaast voldoet het plan aan de wijzigingsregels uit het vigerend bestemmingsplan, waardoor deze mogelijkheden ook in het kader van dat bestemmingsplan zijn afgestemd met deze partijen.

7.2 Ontwerpfase

Het ontwerp wijzigingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen.

7.3 Vaststellingsfase

Na vaststelling door het college wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het wijzigingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden om beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.