

Ruimtelijke onderbouwing

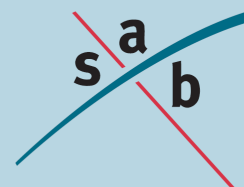
Kesteren, Industrieweg 7

Gemeente Neder-Betuwe

Datum: 12 februari 2015

Projectnummer: 140444

ID: NL.IMRO.1740.boKEindustrieweg7-bsl1



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Besluitgebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Aanpak	5
1.5	Leeswijzer	5
2	Bestaande situatie	6
2.1	Huidige situatie besluitgebied en omgeving	6
3	Het project	7
3.1	Stedenbouwkundige randvoorwaarden	7
3.2	Het project	8
3.3	Afwijkingen van het geldend bestemmingsplan	10
4	Beleidskader	11
4.1	Nationaal beleid	11
4.2	Provinciaal beleid	11
4.3	Regionaal beleid	14
4.4	Gemeentelijk beleid	15
5	Randvoorwaarden	16
5.1	Milieu	16
5.2	Waterhuishouding	21
5.3	Archeologie en cultuurhistorie	23
5.4	Flora en fauna	25
5.5	Kabels, leidingen en waterkeringen	27
5.6	Verkeer en parkeren	27
5.7	Niet gesprongen explosieven	27
5.8	Economische uitvoerbaarheid	28
6	Procedure	29
	Bijlagen	
	Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek	
	Bijlage 2: Akoestisch onderzoek	
	Bijlage 3: Ligging en begrenzing projectgebied	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

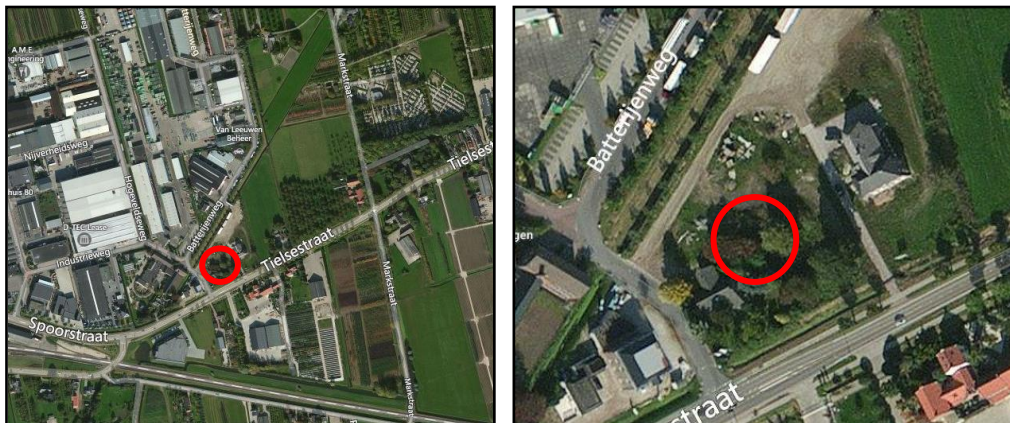
Op het bedrijventerrein 't Panhuis in Kesteren is het bedrijf Babypark gevestigd. In 2006 is voor het zuidelijke gedeelte van het terrein een bestemmingsplan opgesteld met als doel twee bedrijfswoningen en één centraal kantoor en werkplaats te realiseren voor het nabijgelegen bedrijf. Toentertijd zijn onder andere twee bouwvlakken opgenomen voor de realisatie van de bedrijfswoningen. Dit bestemmingsplan is overgenomen in het nu geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein'. Eén van de bedrijfswoningen is reeds gerealiseerd. De tweede bedrijfswoning, aan de Industrieweg 7, moet nog worden gerealiseerd. Het bouwplan voor deze woning met bijgebouw past echter niet binnen het bouwvlak en de maatvoeringeisen zoals deze zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan.

De Wabo biedt de mogelijkheid voor het bevoegd gezag om, ondanks de strijdigheid met het bestemmingsplan, toch een omgevingsvergunning te verlenen voor de ontwikkeling. Hierbij wordt als voorwaarde gesteld dat de betreffende activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De gemeente heeft het voornemen om met toepassing van artikel 2.1 eerste lid onder c, in samenhang met artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning te verlenen voor het juridisch-planologisch mogelijk maken van de beoogde bedrijfswoning.

1.2 Besluitgebied

Het besluitgebied ligt aan de Industrieweg 7 en bevindt zich tussen de Batterijenweg, de Industrieweg en de Tielsestraat. De locatie ligt op de overgang van het bedrijventerrein 't Panhuis naar het open, landelijke gebied ten oosten van Kesteren. Op de navolgende afbeeldingen is de globale ligging van het besluitgebied te zien. De precieze ligging is op een kaart weergegeven. Deze kaart is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.



Globale ligging besluitgebied (rood, bron: Bing Maps)

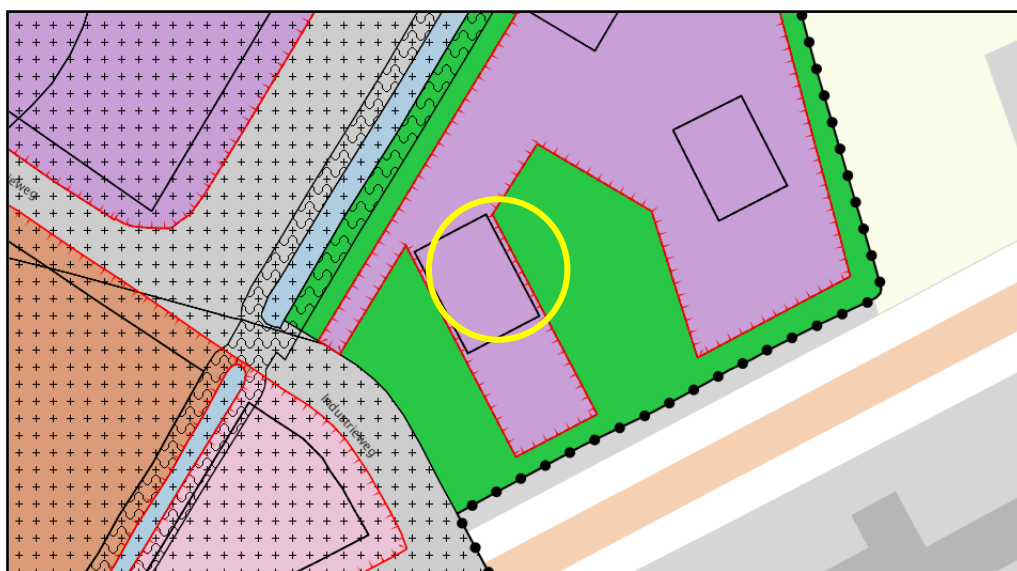
1.3 Geldend bestemmingsplan

Op dit moment geldt voor het besluitgebied het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein', dat op 27 juni 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Neder-Betuwe. Het besluitgebied heeft hierbinnen de bestemmingen 'Bedrijventerrein' en 'Groen'. Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' is een bouwvlak opgenomen voor de realisatie van een bedrijfswoning. Op basis van het geldend plan mag een bedrijfswoning een inhoud hebben van maximaal 750 m³, een goothoogte van maximaal 6 m en een hoogte van maximaal 10 m. Per woning mag de totale oppervlakte van bijgebouwen niet meer bedragen dan 75 m². De bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 7 m en de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m.

De beoogde bedrijfswoning en bijgebouw kunnen op grond van dit geldende bestemmingsplan niet worden gerealiseerd, omdat:

- De woning en het bijgebouw voor een klein deel buiten het bouwvlak zijn gesitueerd;
- Het bijgebouw voor een klein gedeelte in de bestemming Groen is geprojecteerd;
- De maximale inhoud van 750m³ wordt overschreden. In het bouwplan bedraagt de inhoud van de woning circa 1424 m³;
- De maximale goot- en bouwhoogte van de woning worden overschreden. In het bouwplan is een bouwhoogte van circa 10,15 m en een goothoogte circa 8,1m opgenomen;
- De maximale goothoogte van het bijgebouw wordt overschreden. In het bouwplan is een goothoogte van circa 3,2 m opgenomen.

Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan weergegeven.



Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan 'Bedrijventerrein' met globale aanduiding besluitgebied (geel)

1.4 Aanpak

Middels deze ruimtelijke onderbouwing in combinatie met een omgevingsvergunning wordt de realisatie van de bedrijfswoning planologisch-juridisch mogelijk gemaakt. De aanvraag voor de omgevingsvergunning wordt gekoppeld aan een besluitvlak. Een kaart waarop dit besluitvlak is aangegeven is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

1.5 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd uit vier hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op planbeschrijving. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het project moet voldoen. Hoofdstuk 4 bevat de milieu- en de omgevingsaspecten van het plan. Tevens wordt het project getoetst aan de economische uitvoerbaarheid. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 aandacht besteed aan de gevolgde procedure.

2 Bestaande situatie

2.1 Huidige situatie besluitgebied en omgeving

Het besluitgebied ligt op de overgang van het bedrijventerrein Het Panhuis naar het open, landelijke gebied ten zuidoosten van Kesteren. De Tielsestraat heeft hier van oudsher het karakter van een bebouwingslint met een grote openheid naar het aangrenzende landschap. Aan de zijde van de Tielsestraat staat een aantal waardevolle bomen. Het besluitgebied wordt aan noord, oost en zuidzijde omzoomd door een watergang. De noordelijke watergang is onderdeel van de voormalige Betuwelinie. De aanwezige watergangen en de groene uitstraling geven het besluitgebied een landelijk karakter.

Aan de noordzijde van het besluitgebied is het kantoorgebouw van het Babypark gerealiseerd en aan de oostzijde de daarbij behorende bedrijfswoning. Aan de westzijde bevindt zich een bestaande een woning.

3 Het project

3.1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

3.1.1 Randvoorwaarden

Bij de planontwikkeling in 2006 zijn voor het gehele terrein stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. Destijds is bepaald dat bij de ontwikkeling van het terrein de overgang naar het open, landelijke gebied en de ligging aan het bebouwingslint van de Tielsestraat uitgangspunten dienen te zijn voor het ontwerp. Deze uitgangspunten zijn voor de thema's stedenbouw, architectuur en erfinrichting als volgt verder uitgewerkt.

Stedenbouw

- de woningen in het plan dienen beiden gericht te zijn op de Tielsestraat;
- de bebouwing ligt in een verspringende rooilijn;
- de woning die tevens aan de Industrieweg is gelegen dient dusdanig teruggelegen te zijn ten opzichte van de Tielsestraat, dat een eventuele wijziging in de entree van het bedrijventerrein aldaar niet gefrustreerd wordt;
- de ontsluiting van de woningen vindt bij voorkeur plaats vanaf de Tielsestraat;
- de bedrijfsbebouwing dient te worden geconcentreerd in een zone langs de Batterijenweg;
- aan de zijde van de Batterijenweg wordt de locatie op slechts één punt ontsloten. Dit in verband met het minimaliseren van de onderbreking in de groenzone langs de voormalige Betuwelinie en de parkeerstrook voor vrachtwagens hierlangs;
- de ontsluiting van het kantoorgedeelte kan aan de Industrieweg gecombineerd worden met de ontsluiting van woning A; slechts de werkplaats wordt ontsloten vanaf de Batterijenweg.

Architectuur

- uitgangspunt voor de architectuur van de bebouwing is de visuele samenhang op het terrein. De bebouwing dient een duidelijk herkenbaar ensemble te vormen.
- de bebouwing wordt uitgevoerd in één tot twee lagen met kap;
- door middel van de architectuur van de bebouwing wordt gerefereerd aan een agrarische bouwstijl, zowel qua massa-opbouw als architectonische detaillering;
- de bedrijfsbebouwing vertoont samenhang met de overige bebouwing op het terrein.

Erfinrichting

- Ook in de erfinrichting dient de overgang naar het landelijke gebied tot uitdrukking te komen. Behoud van de groene sfeer aan de Tielsestraat, de vijver en de waardevolle bomen staan daarbij voorop.
- bij de erfinrichting dient aangesloten te worden op de aanwezige groenstructuur langs de voormalige Betuwelinie;
- aan de oostzijde van het gebied is een groene afscheiding wenselijk ten behoeve van de landschappelijke inpassing en om de bedrijfsbebouwing aan het zicht vanaf de Tielsestraat te onttrekken;
- de twee bedrijfswoningen dienen te worden voorzien van een goede groene inpassing.

3.2 Het project

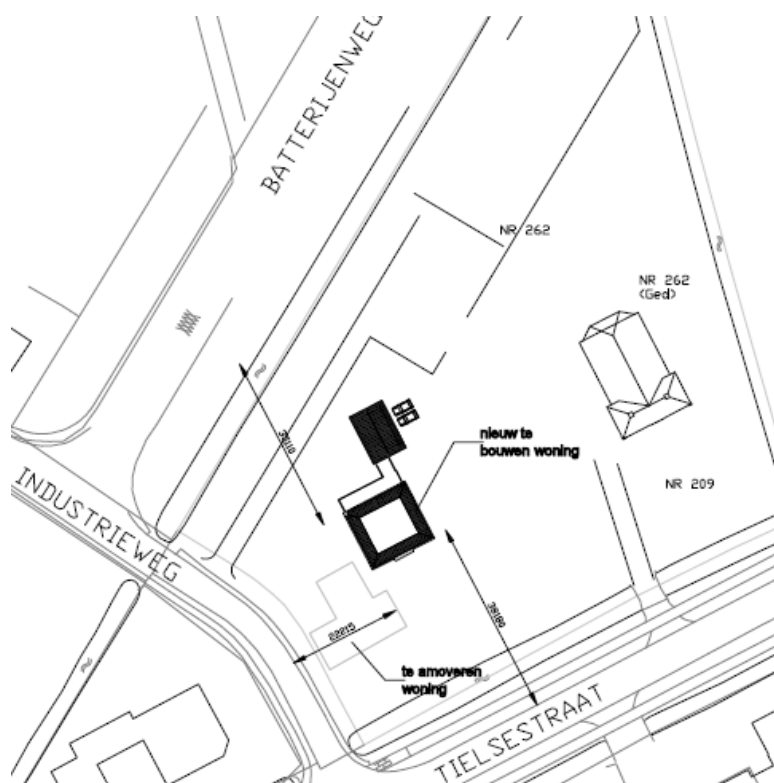
3.2.1 Inpassing in omgeving

Het kantoorgebouw en de bedrijfswoning met bijgebouw aan de oostzijde zijn reeds gerealiseerd en passen binnen de gestelde randvoorwaarden. Ze dragen bij aan het creëren van een overgang van het bestaande bedrijventerrein naar het aangrenzend landelijk gebied.

Ook bij het ontwikkelen van het bouwplan voor het besluitgebied is aansluiting gezocht bij bovengenoemde randvoorwaarden. De woning en bijgebouw vervangen de nog bestaande woning op het perceel en worden gekenmerkt door een landelijke bouwstijl. De nieuwe woning heeft een oriëntatie op de Tielsestraat en staat iets dichterbij op de Tielsestraat dan de reeds bestaande bedrijfswoning. De woning voegt zich in de karakteristiek van de lintbebouwing aan de Tielsestraat. De architectuur sluit aan bij die van de woningen, zodat het bebouwingsbeeld vanaf de Tielsestraat overeenkomt met dat van een agrarisch perceel; een bedrijfswoning (de boerderij) aan de weg met daarachter in een groter volume het bedrijfsgebouw (de schuur). De waardevolle bomen aan de Tielsestraat blijven gehandhaafd. Om de visuele onderbreking van de watergangen te beperken wordt de woning vanaf de Tielsestraat ontsloten. Het parkeren zal plaatsvinden op eigen terrein en op enige afstand van de weg.

3.2.2 Bouwplan

De woning bestaat uit twee bouwlagen met een kap. Aansluitend aan de woning wordt een bijgebouw gerealiseerd, waarin zich een bijkeuken en garage bevinden. De navolgende afbeeldingen geven een impressie van het bouwplan.



Indicatie situering nieuwe bouwmassa (bron: concept-tekening Bouwbedrijf J.G. Timmer, 11 juli 2014)



Indicatie te bouwen bouwmassa (bron: concept-tekening Bouwbedrijf J.G. Timmer, 11 juli 2014)



Indicatie achtergevel te bouwen bouwmassa (bron: concept-tekening bouwbedrijf J.G. Timmer, 11 juli 2014)



Indicatie westelijke gevel te bouwen bouwmassa (bron: concept-tekening Bouwbedrijf J.G. Timmer, 11 juli 2014)

Op de begane grond worden onder andere een voorkamer, zitkamer, woonkeuken en kantoor gerealiseerd. Via een corridor kan men het bijgebouw betreden. In dit bijgebouw worden een bijkeuken en een garage gebouwd. Op de eerste verdieping bevinden zich de slaapkamers en de badkamer. De tweede verdieping bestaat uit de bergzolder.

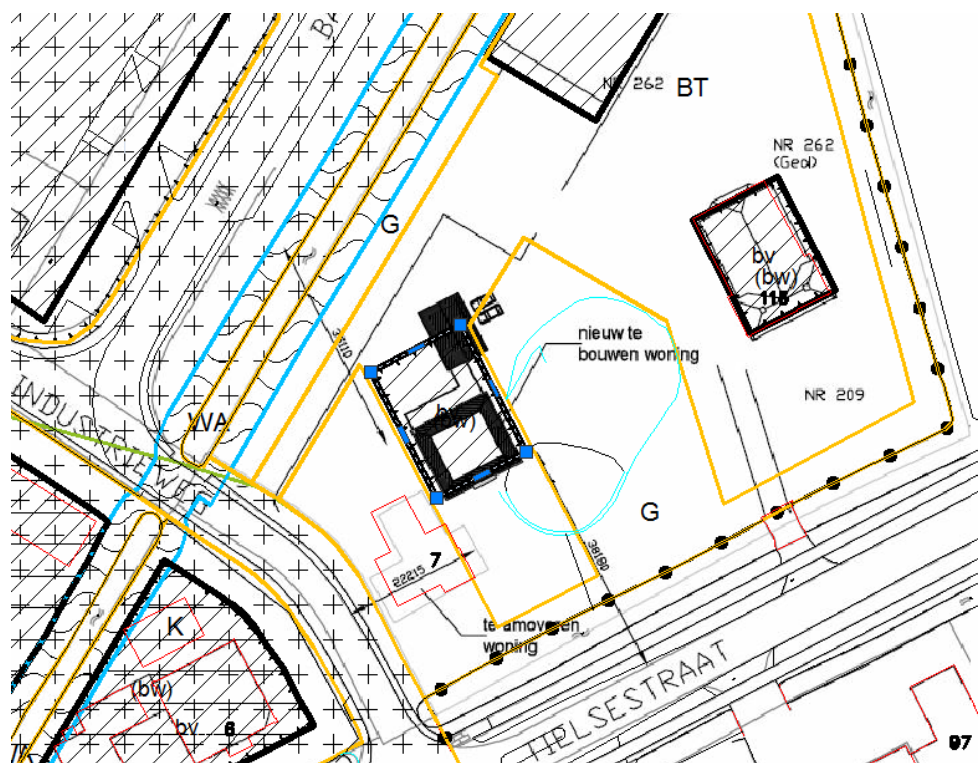
De woning heeft een goothoogte van circa 8,1 meter en een bouwhoogte van circa 10,15 meter. De inhoud van de woning bedraagt circa 1.424 m³. Het bijgebouw heeft een goothoogte van circa 3,2 meter en een bouwhoogte van circa 7 meter.

3.3 Afwijkingen van het geldend bestemmingsplan

De omgevingsvergunning in combinatie met deze ruimtelijke onderbouwing maakt de realisatie van een bedrijfswoning met bijgebouw mogelijk. De nieuwe woning en bijgebouw liggen voor een deel buiten het bouwvlak dat in het geldende bestemmingsplan is opgenomen. Bijgaand kaartbeeld geeft dit weer.

Daarnaast is afwijking van het geldend bestemmingsplan om meerdere redenen noodzakelijk:

- Het bijgebouw is voor een klein gedeelte in de bestemming Groen geprojecteerd;
- De maximale inhoud van 750m³ wordt overschreden. In het bouwplan bedraagt de inhoud van de woning circa 1424 m³;
- De maximale goot- en bouwhoogte van de woning worden overschreden. In het bouwplan is een bouwhoogte van circa 10,15 m en een goothoogte van circa 8,1m opgenomen;
- De maximale goothoogte van het bijgebouw wordt overschreden. In het bouwplan is een goothoogte van circa 3,2 m opgenomen.



Indicatie ligging toekomstige woning en bijgebouw ten opzichte van het huidige bouwvlak

4 Beleidskader

4.1 Nationaal beleid

4.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 *Omgevingsvisie Gelderland*

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De verwachting is dat de bijbehorende regels in de vorm van de Omgevingsverordening door Provinciale Staten op 1 oktober 2014 worden vastgesteld. Tot die tijd geldt de Ruimtelijke Verordening Gelderland.

De Omgevingsvisie Gelderland vervangt het Streekplan en enkele andere structuurvisies. Deze visie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op een langere termijn. De provincie heeft in de Omgevingsvisie twee doelen gedefinieerd. Het zijn doelen die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken.

- 1 Een duurzame economische structuurversterking: Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en een vitaal landelijk gebied met voldoende werkgelegenheid. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door het duurzaam versterken van de ruimtelijk-economische structuur.

De komende jaren zullen minder in het teken staan van denken in termen van 'groei' en meer in termen van 'beheer en ontwikkeling van het bestaande'.

- 2 Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving. Dit doel betekent vooral:
 - ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek; uitgaan van doelen, niet van regels,
 - zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap,
 - een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties; bij droogte, hitte en waterovervloed,
 - een gezonde en veilige leefomgeving.

Om deze doelen in beleid te vertalen, hanteert de provincie drie aandachtsgebieden: Dynamisch, Mooi en Divers Gelderland. Ontwikkelingen in Gelderland wil de provincie benaderen vanuit elk van deze drie perspectieven, die elkaar aanvullen:

- Dynamisch: de (ruimtelijk-economische) ontwikkelingen en de geleiding daarvan op provinciaal niveau.
- Mooi: de Gelderse kwaliteiten die bescherming nodig hebben en ruimte voor behoud door ontwikkeling.
- Divers: het herkennen van de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten.

Toetsing

Een van de doelstellingen uit de Omgevingsvisie betreft het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving. Daarbij is het van belang om te ontwikkelen met kwaliteit en recht te doen aan de kwaliteiten van het gebied. Onderhavig plan voorziet in de realisatie van een nieuwe bedrijfswoning met een bijbehorend bijgebouw, dat zorgvuldig wordt ingepast in de omgeving. De nieuwe woning is kwalitatief hoogwaardiger dan de huidige te slopen woning. De ontwikkeling past daarmee in het beleid uit de Omgevingsvisie.

4.2.2 Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening is op 24 september 2014 door Provinciale Staten vastgesteld. Daarmee is de Ruimtelijke Verordening Gelderland komen te vervallen.

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Wonen: In dit plan is vooral het aspect 'wonen' van belang. In de Omgevingsverordening is in artikel 2.2.1.1 een regel opgenomen met betrekking tot nieuwe woonlocaties: In een bestemmingsplan worden nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan wanneer dit past in het Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio en het Regionaal Programma Wonen. Het Regionaal Programma Wonen wordt nog opgesteld en vormt de vervanger van het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019.

Toetsing

In het besluitgebied wordt een bedrijfswoning met bijgebouw mogelijk gemaakt. Deze gebouwen wijken op enkele punten, zoals de maatvoering, af van de bepalingen voor bedrijfswoningen met bijgebouwen uit het geldende bestemmingsplan. Dit project maakt geen extra woning mogelijk, maar biedt een passend kader voor het beoogde bouwplan. In de Omgevingsverordening worden geen regels genoemd die op dit plan van toepassing zijn. Het project is daarom niet in strijd met de Omgevingsverordening.

4.2.3 Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019

Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben op 12 januari 2010 het nieuwe Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3) vastgesteld. De provincie, de woningcorporaties, de gemeenten en de regio's in Gelderland hebben met elkaar afspraken gemaakt over de woningbouw en bestaande woningvoorraad voor de komende tien jaar. De partijen willen ervoor zorgen dat het woningaanbod in iedere regio van Gelderland ook in de toekomst goed aansluit bij de behoefte van de inwoners. In het programma zijn de afspraken vastgelegd. Deze afspraken zijn tot stand gekomen door een goede en intensieve samenwerking met de regio's, de gemeenten en de woningcorporaties.

Om het woningaanbod zo goed mogelijk af te stemmen op de vraag is in het KWP3 rekening gehouden met de ontwikkelingen in de bevolkingsopbouw en in de woningmarkt. In de praktijk betekent dit dat op regionaal niveau meer huurwoningen en meer betaalbare woningen in het woningbouwprogramma moeten worden opgenomen, bij voorkeur op binnenstedelijke locaties. Bouwen op grote nieuwbouwlocaties buiten een stad of dorp (zoals Vinexlocaties) is steeds minder nodig. In het Kwalitatief Woonprogramma gaat het nadrukkelijk niet alleen om de aantallen te bouwen woningen. Er is bij de inwoners een grote behoefte aan huurwoningen en woningen in het betaalbare segment. Daarom zijn ook afspraken gemaakt over de aantallen betaalbare woningen. Verder zijn afspraken gemaakt over de verhouding koop-huur.

Toetsing

De omgevingsvergunning in combinatie met deze ruimtelijke onderbouwing maken de realisatie van een bedrijfswoning met bijgebouw mogelijk. Op grond van het geldende bestemmingsplan is reeds de realisatie van een bedrijfswoning met bijgebouw mogelijk, maar het beoogde bouwplan past hier niet precies binnen. Het project maakt derhalve geen extra woningen mogelijk en is dus niet in strijd met het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Structuurvisie Rivierenland 2004-2015

De regionale structuurvisie Rivierenland 2004-2015 is opgesteld als bouwsteen voor het streekplan Gelderland 2005 en is daarbij een integratiekader van al bestaande ruimtelijke plannen van de deelnemende gemeenten. In de structuurvisie zijn de volgende ruimtelijke structuurdragers voor de regio genoemd: uiterwaarden, dijken, oeverswallen en kommen en het cultuurhistorisch landschap. 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 kernenhiërarchie waarin Tiel een regionale opvang-functie heeft voor wonen, werken en voorzieningen en 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.

Toetsing

Op grond van het geldende bestemmingsplan zijn reeds een bedrijfswoning en bijgebouw mogelijk. Het bouwplan wijkt qua locatie en maatvoering iets af van het toegestane in het geldend bestemmingsplan, maar voldoet aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor een goede inpassing in de omgeving. De ontwikkeling past daarmee in de Structuurvisie Rivierenland 2004-2015.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Neder-Betuwe 2010-2020

De structuurvisie Neder-Betuwe is op 17 juni 2010 door de gemeenteraad van Neder-Betuwe vastgesteld. 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 structuurvisie is het strategisch document in het kader van de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. De structuurvisie geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van een gebied waardoor voor een ieder in algemene zin duidelijk is of bepaalde initiatieven daarbinnen passen. De navolgende afbeelding geeft een uitsnede van de structuurvisiekaart weer. Hierop is te zien dat het besluitgebied deel uit maakt van de gronden die zijn aangewezen als bestaand stedelijk gebied. Tevens wil de gemeente de Grebbelinie handhaven en versterken.



Uitsnede structuurvisiekaart met globale aanduiding besluitgebied (geel)

Toetsing

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing maakt, als deel van de omgevingsvergunning, de realisatie van een bedrijfswoning met bijgebouw mogelijk. Om dit moment zijn beide gebouwen reeds toegestaan. Echter wijken ze qua locatie en maatvoering af van hetgeen is toegestaan in het geldend bestemmingsplan. De ontwikkeling is derhalve dusdanig klein dat deze past binnen het beleid uit de Structuurvisie Neder-Betuwe 2010-2020.

5 Randvoorwaarden

5.1 Milieu

5.1.1 Bodem

Algemeen

Voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld voor de toevoeging van functies waar langdurig of frequent mensen verblijven, moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Voor het besluitgebied dient een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Als gevolg hiervan heeft milieutechnisch adviesburo De Bruin een verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd. Hieruit kan het volgende worden geconcludeerd.

Toetsing

Volgens de NEN 5740, strategie onverdacht, zijn op de locatie 6 boringen verricht, namelijk vier boringen tot ca. 0,5 m-mv, een boring tot 2,0 m-mv en een boring met peilbuis. Omdat het een voormalig boomgaardgebied betreft is aanvullend het top-laagmengmonster geanalyseerd op Organo chloorbestrijdingsmiddelen (OCB's). Bij het veldwerk zijn in de bodem geen waarnemingen (puin, afwijkende geur, olie etc.) gedaan welke wijzen op mogelijke verontreiniging. Asbest is zintuiglijk niet waargenomen.

In het top-laagmengmonster (zandig) ligt enkel het minerale oliegehalte (190 mg/kgds) boven de achtergrondwaarde. Ook de gemeten OCB-gehalten liggen onder de achtergrondwaarden. In het onderlaagmengmonster (klei) liggen de gemeten gehalten onder de achtergrondwaarden. In het grondwatermonster ligt het barium- (130 ug/l) en nikkelgehalte (19 ug/l) boven de streefwaarde (resp. 50 en 15 ug/l). Bij de aangetroffen licht verhoogde gehalten in de top-laag en het grondwater mag de veronderstelling van onverdacht terrein formeel niet worden gehandhaafd. De verhoogde gehalten liggen echter (in geringe mate) boven de achtergrond-/streefwaarden en behoeven daarmee geen verdere aandacht.

De kwaliteit van de bodem en het grondwater is dusdanig dat bodemkundig milieuhygiënisch geen beletselen voor toekomstige nieuwbouw op het perceel aanwezig zijn.

Het volledig onderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

¹ Milieutechnisch adviesburo De Bruin, verkennend bodemonderzoek Industrieweg 7, Kesteren, 9 oktober 2014, rapportnr: TIK/2014570.

5.1.2 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Toetsing

Dit plan maakt in principe geen nieuwe milieuhindergevoelige functies mogelijk. Op grond van het geldende bestemmingsplan is reeds een bedrijfswoning toegestaan. De nieuwe woning wijkt qua locatie en maatvoering af van het toegestane, maar deze afwijking is zeer gering. Gezien het feit dat het huidige bouwvlak al een bedrijfswoning toestaat en de afwijking dermate gering is, kan enerzijds worden gesteld dat de nieuwe woning de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven niet verder belemmert dan op dit moment het geval is. Ter plaatse van de woning wordt anderzijds een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

5.1.3 Geluid

Algemeen

De Wet geluidhinder regelt de mate waarin geluid bepaalde functies mag belasten. Indien geluidgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegen en spoorwegen. Wonen is een geluidgevoelige functie. De geluidbelasting op woningen mag in principe de 48 dB niet overschrijden. Wegen met een 30 km/u zone zijn formeel uitgezonderd van akoestisch onderzoek.

Omdat de woning is gepland binnen de geluidszones van de Industrieweg, de Batterijenweg en de Tielsestraat en nabij het station Kesteren (en de daarbij behorende extra sporen) is gelegen, is akoestisch onderzoek² uitgevoerd naar wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Hieruit kan het volgende worden geconcludeerd.

Toetsing

Met betrekking tot railverkeerslawaai geldt dat op alle punten voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB Lden. Met betrekking tot wegverkeerslawaai geldt dat de maximale geluidbelasting 53 dB Lden (dit is inclusief correctie artikel 110g wet geluidhinder) bedraagt. Op niet alle punten wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden overschreden en dient door het college van Burgemeester en wethouders een hogere waarde te worden afgegeven.

² Greta Raadgevende Ingenieurs, Akoestisch onderzoek verkeerslawaai Industrieweg 7 te Kesteren, datum: 10-10-2014, Documentnummer: Rakv421aaA0.f.a.

Argumenten voor deze hogere waardes zijn:

- Conform artikel 83, lid 1, kan het bevoegd gezag in bij algemene maatregel van bestuur aan te geven gevallen en volgens daarbij te stellen regels voor nog te bouwen woningen in binnenstedelijk gebied die nog niet zijn geprojecteerd een maximale hogere waarde vaststellen van 58 dB.
- Maatregelen ter reductie van de geluidbelasting zijn in onderhavige situatie uit financieel en akoestisch oogpunt niet redelijk dan wel onvoldoende effectief.
- Maatregelen in de overdrachtssfeer zoals het plaatsen van een scherm, zijn gelet op de ontvangerhoogtes en de afstand tot de weg niet effectief. Tevens kan op indicatief niveau worden aangenomen dat de kosten van deze maatregel niet in verhouding zijn met het aantal gebouwen waarvoor de maatregel zou worden toegepast.
- Binnen de beperkte ruimte waarin het project wordt gerealiseerd is het niet mogelijk om de maximale geluidsbelastingen te reduceren door een alternatief stedenbouwkundig programma of plan.

Het ontwerpbesluit hogere grenswaarde zal samen met de ontwerp-omgevingsvergunning ter visie worden gelegd, waarna gelijktijdig met het besluit tot het verlenen van omgevingsvergunning het besluit hogere grenswaarde door het college van burgemeester en wethouders zal worden afgegeven.

Voor meer informatie wordt verwezen naar het akoestisch onderzoek dat als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

5.1.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit.

Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

Toetsing

In het besluitgebied wordt één bedrijfswoning mogelijk gemaakt. Het aantal te realiseren woningen is daarmee kleiner dan 1.500. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan van deze omvang niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

De regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 geeft aan dat er bij onder andere een woning sprake is van een significante blootstellingsduur. Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht. De monitoringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het voormalig ministerie van VROM maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2012, 2015 en 2020 in het besluitgebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

5.1.5 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico: Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Groepsrisico: Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontvinding, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Toetsing

Het besluitgebied heeft geen betrekking op een bestemming waarbinnen een stationaire risicobron kan worden gevestigd. Hierdoor zullen er vanuit het besluitgebied geen externe veiligheidsrisico's naar de omgeving worden veroorzaakt.

Verder blijkt uit de provinciale risicokaart, de Regeling Basisnet en actuele informatie over relevante risicobronnen binnen de gemeente, dat het besluitgebied niet ligt binnen:

- het invloedsgebied van een Bevi-inrichting;
- de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- het invloedsgebied van een relevante transportweg of een basisnetroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water of over het spoor (anders dan over de Betuweroute);
- het invloedsgebied van een relevante buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Het besluitgebied ligt wel binnen het invloedsgebied van de Betuweroute, maar niet binnen de 200 meter zone hiervan. Het aspect externe veiligheid leidt voor het plangebied niet tot een hard knelpunt, omdat de locatie niet ligt binnen een maximale contour voor het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar.

Een verantwoording van het groepsrisico vanwege de ligging van het besluitgebied in het invloedsgebied van de Betuweroute is in deze situatie niet nodig, omdat het besluitgebied (ruim) buiten de 200 meter zone van de Betuweroute is gelegen. Hierdoor zal het groepsrisico naar verwachting niet (significant) toenemen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

5.2 Waterhuishouding

5.2.1 *Beleid*

Waterwet

De Waterwet (in werking getreden op 22 december 2009) regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben. De Waterwet vervangt de bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland, met uitzondering van de Waterschapswet.

Nationaal Waterplan 'Een veilige leefbare delta, nu en in de toekomst'

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van het wetsvoorstel Waterwet dat op 22 december 2009 in werking is getreden. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de KRW. Tevens bevat het Nationaal Waterplan een eerste beleidsmatige uitwerking van de kabinetsreactie op het advies van de Deltacommissie. Het besluitgebied ligt in het gebied 'Hoog Nederland'. Hoog Nederland omvat grofweg de zandgronden van Drenthe, Overijssel, Gelderland, Utrecht, Noord-Brabant en Limburg. De belangrijkste wateropgaven voor dit gebied zijn watertekort, grondwater, wateroverlast en grondwaterkwaliteit.

Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 is Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De omgevingsvisie vervangt de huidige omgevingsplannen zoals de Structuurvisie, het Gelders Milieuplan en het Waterplan Gelderland 2010-2015. De Omgevingsvisie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op een langere termijn.

In de omgevingsvisie wordt de ambitie en de rol van de provincie voor het aspect water aangegeven. De provincie stuurt op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater. Een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem helpt mee aan een optimale en duurzame driedimensionale inrichting van Gelderland.

Een systeem is veerkrachtig als het onder normale omstandigheden alle functies goed kan uitvoeren, (tijdelijke) over- en onderbelasting goed op kan vangen zonder dat maatschappelijke overlast of ecologische schade optreedt en hiervan snel kan herstellen zonder blijvende negatieve effecten. Een systeem is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. Om de veerkracht van het water- en bodemsysteem te vergroten is het belangrijk om meer ruimte te maken voor beken, te zorgen voor stedelijk waterbeheer en voor goed bodembeheer. Dat betekent bijvoorbeeld dat de bodem zodanig wordt beheerd en gebruikt dat de bodem meer water kan opnemen in

perioden van regen en dus ook weer water kan afgeven in perioden van droogte. Zowel bewoonde gebieden, natuurgebieden als landbouwgronden zullen hieraan een bijdrage moeten leveren.

Daarnaast is het van belang om ervoor te zorgen dat het water- en bodemsysteem duurzaam is en ook in de toekomst kan blijven functioneren tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. De provincie streeft naar een duurzaam gebruik van de ondergrond. Zij zoekt naar een balans tussen het benutten van de kansen die de ondergrond biedt en het behouden van de waarde van de ondergrond voor toekomstige generaties. Doel is te komen tot een integrale, efficiënte en duurzame benutting zonder onomkeerbare gevolgen voor de ondergrond. Dit betekent dat de provincie moet afwegen wat op een bepaalde plek in de ondergrond of bovengronds wel of niet mag.

Stroomgebiedsvisie Rivierengebied

De (dreigende) overstromingen van eind jaren '90 bleken het gevolg van de klimaatverandering en bodemdaling. Het Nederlandse watersysteem is niet op orde. Er is minder ruimte voor water, terwijl het water uit stad en platteland juist versneld op deze stromen wordt afgevoerd. Verder veroorzaken functies zoals landbouw, wonen, verkeer en industrie nog steeds watervervuiling. Dit maakt dat naast veiligheid, wateroverlast en watertekort ook de kwaliteit van het water en ons drinkwater in het geding is. Met de Startovereenkomst Waterbeheer van de 21^e eeuw (2001) hebben Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten een start gemaakt met het nieuwe waterbeheer. De stroomgebiedsvisie is een gevolg hiervan. De visie heeft geen juridische status, maar zal moeten doorwerken in de relevante plannen, waaronder het waterbeheersplan.

Als hoofddoelstelling voor de regionale waterhuishouding in het Rivierengebied geldt het realiseren van duurzame, veerkrachtige watersystemen in zowel stedelijk gebied als buitengebied. Het accent voor de wateropgaven in het rivierengebied ligt op het voorkomen van wateroverlast en het beheer van het diepe en ondiepe grondwater voor het behoud en herstel van natuur en voor het veiligstellen van de drinkwatervoorziening. Bij wateroverlast gaat het niet alleen om het regionale systeem, maar ook om kwel vanuit de grote rivieren. Het nieuwe waterbeheer houdt verder in dat voor het oplossen van de wateropgaven naast alleen technische ook ruimtelijke oplossingen nodig zijn. Dit kan botsen met overige ruimtelijke ontwikkelingen, maar dit blijkt slechts beperkt voor te komen. In de meeste gevallen vallen de wateropgaven samen met beschermingsgebieden voor prioritaire natte natuur.

Beleid Waterschap Rivierenland: Waterbeheerplan 2010-2015

Het Waterbeheerplan 2010-2015 heeft een integraal en strategisch karakter. De koers voor de komende zes jaren wordt in het plan vastgelegd. De opgaven waar het waterschap voor staat zijn groot. Het waterschap wil het beheergebied in 2015 klimaatbestendig hebben op basis van de huidige klimaatscenario's. De primaire waterkeringen zijn dan op orde (dat wil zeggen dat deze voldoen aan de dan geldende normen) en het bergend vermogen van watersysteem van het landelijk gebied is zodanig vergroot, dat slechts bij zeer uitzonderlijke regenval, wateroverlast optreedt. Daarnaast stelt het waterschap zich tot doel om in 2027 de KRW-doelstellingen voor de waterkwaliteit worden gehaald. Hiervoor is het nodig in de periode 2010 tot en met 2015 een groot aantal maatregelen te treffen om vooral de ecologische waterkwaliteit te verbeteren.

Ook het stedelijk gebied zal klimaatbestendig moeten worden gemaakt. Samen met de gemeenten gaat het waterschap in de planperiode verder op de ingeslagen weg om het waterbergend vermogen van stedelijk water te vergroten en de waterkwaliteit te verbeteren. Daarnaast geeft het waterschap met de gemeenten verder vorm aan de samenwerking in de afvalwaterketen. Tenslotte wil het waterschap de watercondities voor de natte natuur, zoals Natura-2000 gebieden en verdroogde gebieden, verbeteren en de waterkwaliteit in wateren met aquatische natuurwaarden beschermen en waar mogelijk verbeteren. Het waterschap vindt het belangrijk dat het Waterbeheerplan niet alleen betrekking heeft op de ontwikkeling van nieuwe waterpartijen en waterkeringen, maar dat het ook gaat over de wijze waarop het beheer en onderhoud plaatsvindt. Bijvoorbeeld over peilbeheer, natuurvriendelijk onderhoud en energiebewust beheer. Het Waterbeheerplan heeft geen directe gevolgen voor onderhavig bestemmingsplan.

5.2.2 *Situatie besluitgebied*

Nabij het besluitgebied bevindt zich een woning. Deze woning wordt gesloopt en ten oosten hiervan wordt een nieuwe bedrijfswoning gerealiseerd. De nieuwe woning is naar verwachting ongeveer even groot als de huidige woning. Dit betekent dat het aantal vierkante meters aan verhard oppervlak nagenoeg gelijk blijft.

De woning wordt aangesloten op het bestaande gescheiden rioolstelsel van het bedrijventerrein 't Panhuis. Hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak wordt niet op de riolering geloosd, maar afgekoppeld en geïnfiltreerd in de bodem.

Afkoppeling van het hemelwater van het afvalwater maakt dat er in de bebouwing geen materialen gebruikt mogen worden die de grondwaterkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden. Het betreft uitlogende materialen zoals zink en lood. Dat betekent dat slechts duurzame, niet-uitloogbare materialen gebruikt worden. In onderhavige situatie wordt hieraan voldaan. Om deze reden is dit project niet van invloed op de kwaliteit van het grondwater.

In het kader van de realisatie van de nieuwe in-/uitrit dient bij het waterschap een vergunning te worden aangevraagd voor de twee duikers en dammen. Deze aanvraag zal ten behoeve van de aanleg van de in-/uitrit door initiatiefnemer worden ingediend.

5.2.3 *Conclusie*

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

5.3 Archeologie en cultuurhistorie

5.3.1 *Archeologie*

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze

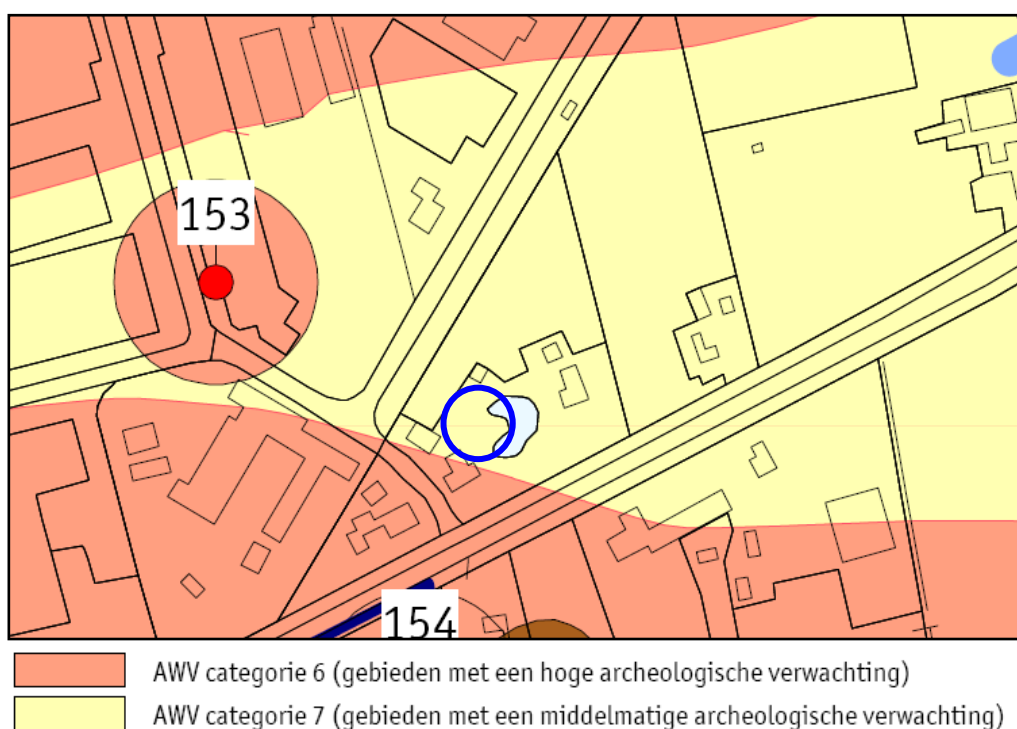
belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Ter ondersteuning van het gemeentelijk beleid ten aanzien van de archeologische monumentenzorg heeft de gemeente Neder-Betuwe een archeologische waarden- en verwachtingskaart laten opstellen. Het is een kaart die op perceelsniveau inzichtelijk maakt waar bekende archeologische waarden zich bevinden en wat de kans is deze aan te treffen, zowel in de bebouwde kom als in het landelijk gebied.

Toetsing

Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de archeologische beleidskaart weergegeven. De locatie van de nieuwe woning heeft op grond van deze beleidskaart een middelmatige archeologische verwachtingswaarde. Voor deze gebieden geldt dat bij bodemingrepen dieper dan 30 cm –mv en groter dan 2.000 m² vroegtijdig een inventariserend archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. In dit geval zijn de bodemingrepen kleiner dan 2.000 m² en kan een archeologisch onderzoek achterwege blijven.

Bovendien is in 2004 een archeologisch onderzoek uitgevoerd³. Tijdens dit onderzoek zijn in het onderzoeksgebied, waar onderhavig besluitgebied deel van uitmaakt, geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen. De geplande werkzaamheden zullen geen verstoring van archeologische waarden tot gevolg hebben.



Uitsnede archeologische beleidskaart met globale aanduiding besluitgebied (blauw)

³ RAAP. (juli 2004). Plangebied Meubelboulevard te Kesteren, Gemeente Neder-Betuwe, een inventariserend archeologisch onderzoek, projectcode: NEKM.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

5.3.2 Cultuurhistorie

Algemeen

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Toetsing

De huidige woning wordt gesloopt. Deze is niet cultuurhistorisch waardevol. In het besluitgebied wordt ter vervanging van deze woning een nieuwe woning gerealiseerd. Daartoe hoeft verder geen sloop plaats te vinden.

Ten westen van het plangebied bevindt zich de Betuwelinie. De woning bevindt zich op voldoende afstand van dit cultuurhistorisch waardevolle element en bovendien wordt het bestaande groen langs deze linie niet aangetast.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

5.4 Flora en fauna

5.4.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het besluitgebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur van toepassing. Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Hierin zijn de reeds bestaande staatsnatuurmonumenten ook opgenomen. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet. Ten behoeve van onderhavig project heeft milieutechnisch adviesburo De Bruin een notitie opgesteld, welke onderstaand integraal is verwerkt.

5.4.2 Toetsing

1. Ontwikkelingsgeschiedenis van de locatie.

De planlocatie aan de Industrieweg 7 te Kesteren betreft (een deel van) een tweetal percelen in een voormalig oud boomgaardgebied, gelegen tussen de Tielsestraat en de noordelijk gelegen Rijnbandijk.

In ca. 1960 is de Industrieweg, welke vlak langs de locatie loopt, aangelegd ter ontsluiting van het Industrierrein Panhuis. In 1970 is op de locatie een bungalow gebouwd. Om de woning is een siertuin met gazon aangelegd van ca. 1000 m². Sinds ca. 2005 wordt deze woning niet meer regulier bewoond. De omliggende tuin is sinds-

dien onverzorgd/braak. Noordoostelijk van de bestaande woning bevond zich sinds 1960 een bomenvloeds. Zij is enkele jaren geleden gesloopt.

Bij de bouw van de woning in 1970 is het industrieterrein toen verder ontsloten middels de aanleg van de Batterijenweg welke in noordoostelijk richting aftakt van de Industrieweg en eveneens langs de planlocatie loopt. In 1970 is ook overgegaan op laanboomteelt op de ontwikkelingslocatie. In ca. 1995 is de laanboomteelt gewijzigd in grasland. Inmiddels is het gebied direct noordelijk (overzijde Batterijenweg) en westelijk (overzijde Industrieweg) van de locatie volledig volgebouwd t.b.v. industrie en dienstverlening.

In ca. 2010 is de oostelijk van de locatie gelegen woning gebouwd (Tielsestraat 116) en is, afgezien van de genoemde tuin, de gehele locatie geëgaliseerd en opnieuw voorzien van grasland en is er een breed rijpad aangelegd parallel aan de Batterijenweg. Het grasland tussen het rijpad en de bestaande woning Industrieweg 7 wordt regelmatig gebruikt als tijdelijk depot van partijen klinkers, gebroken puin en zand.

2. Overwegingen met betrekking tot aanwezigheid van beschermde flora en fauna.

De planlocatie behoort niet tot een Natura-2000 beschermd natuurgebied.

De planlocatie behoort niet tot een gebied behorende tot de Nederlandse Ecologische Hoofdstructuur (EHS), een netwerk van gebieden dat planten- diersoorten in staat stelt zich door en tussen verschillende natuurgebieden te verplaatsen. Gebieden van de EHS liggen noordelijk en zuidelijk op respectievelijk ca. 1 en 2 km afstand van de planlocatie.

Het geprojecteerde bouwblok binnen de ontwikkelingslocatie ligt vrijwel volledig op het grasland welke, zoals boven genoemd, als tijdelijk depot wordt gebruikt. Gezien het huidige gebruik en de ontwikkelingsgeschiedenis van het bouwblok kan de aanwezigheid van enig beschermde dier- of plantensoort worden uitgesloten.

De bestaande tuin is solitair, zij vormt geen onderdeel van enig groter landschapselement zoals een laan of houtsingel. Een natuurlijke verblijfplaats of foerageergebied voor in het wild levende en trekkende dieren op de planlocatie is hierbij uitgesloten. Daarnaast ligt de woning met tuin in een gebied met relatief veel industrieel lawaai en verkeerslawaai en verkeersbeweging. De woning bevindt zich hierbij kort langs de weg. Deze factoren zorgen ervoor dat wilde diersoorten evenzo worden uitgesloten. In het wild levende soorten vereisen rust en natuurlijke bescherming.

Bij de ontwikkeling van de planlocatie behoort de sloop van de woning en verwijdering van de lagere verwaarloosde (sier)struiken in de braakliggende tuin. De hogere bomen zullen worden gespaard binnen de nieuwe inrichting.

5.4.3 Conclusie

Op grond van de ontwikkelingsgeschiedenis van de planlocatie aan de Industrieweg 7 te Kesteren en op grond van directe ecologische omgevingsfactoren mag worden geconcludeerd dat de nieuwe ontwikkeling op de planlocatie geen bedreiging vormt m.b.t. beschermde dier- en plantensoorten in het kader van de Flora- en Faunawet.

5.5 Kabels, leidingen en waterkeringen

Er zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig waarmee in het besluitgebied rekening moet worden gehouden.

5.6 Verkeer en parkeren

5.6.1 Verkeer

De nieuwe woning wordt via een uitrit ontsloten op de Tielsestraat. De uitrit wordt naast de bestaande uitrit van de ten oosten van het besluitgebied gelegen bedrijfswoning gerealiseerd. De huidige inrit van het perceel, aan de Industrieweg, komt daarmee te vervallen. Als gevolg van de ontwikkeling wordt er extra verkeer gegenereerd. Op grond van de kengetallen van het CROW⁴ bedraagt de verkeergeneratie voor een vrijstaande koopwoning in de rest van de bebouwde kom van een matig stedelijk gebied minimaal 7,8 en maximaal 8,6 verkeersbewegingen per etmaal. Het extra verkeer kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld op de Tielsestraat.

5.6.2 Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruik gemaakt van de gemeentelijke Nota Parkeernormen. Voor vrijstaande koopwoningen binnen de bebouwde kom geldt een parkeernorm van 2,7 parkeerplaatsen per woning. Dit betekent dat er afgerond 3 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Op het eigen terrein is voldoende ruimte aanwezig om deze parkeerplaatsen te realiseren.

5.6.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

5.7 Niet gesprongen explosieven

5.7.1 Algemeen

Op een onbekend aantal plaatsen in Nederland liggen nog bommen, granaten en andere munitie uit de Tweede Wereldoorlog. Tot op heden worden bij grond- en waterwerkzaamheden nog nagenoeg dagelijks Conventionele Explosieven gevonden. Volgens mondiale, militaire inschatting is van al het materieel dat gedurende de Tweede Wereldoorlog (1940-1945) verschoten of afgeworpen is, ondergronds 10% en onder water 15% niet tot ontploffing gekomen. Wanneer deze explosieven bij werkzaamheden worden aangetroffen, kunnen deze gevaar opleveren voor de publieke veiligheid. Daarnaast kunnen deze vondsten een zware belasting voor het milieu vormen.

⁴ CROW publicatie 317, 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', 2012.

5.7.2 Toetsing

Op grond van de explosievenkaart van de gemeente Neder-Betuwe blijkt dat het besluitgebied is aangeduid als een gebied waar een zeer grote kans op het aantreffen van Conventionele Explosieven geldt. Bij de bouwwerkzaamheden wordt hier rekening mee gehouden.

5.7.3 Conclusie

Het aspect niet gesprongen explosieven vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

5.8 Economische uitvoerbaarheid

Het project wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de procedure zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten waarin deze verklaart de volledige mogelijke planschade voor zijn/haar rekening te nemen. Voor de gemeente zijn er geen andere kosten verbonden aan dit plan, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

6 Procedure

Van 18 december 2014 tot 29 januari 2015 heeft de ontwerp omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing Kesteren, Industrieweg 7 ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijze naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruikgemaakt.