

GEMEENTE NEDER-BETUWE

**Bestemmingsplan Welysestraat 33a,
Dodewaard**

Toelichting

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Ligging	3
1.3.	Leeswijzer	3
2.	BESTAANDE SITUATIE	5
2.1.	Ruimtelijke - & functionele structuur.....	5
3.	BELEIDSKADER.....	7
3.1.	Nationaal beleid.....	7
3.2.	Provinciaal beleid	8
3.3.	Regionaal beleid.....	11
3.4.	Gemeentelijk beleid.....	13
4.	PLANBESCHRIJVING	15
4.1.	Planconcept.....	15
4.2.	Bouwplan & inpassing	16
4.3.	Verkeer & parkeren	17
5.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN.....	18
5.1.	Waterhuishouding	18
5.2.	Flora & fauna.....	19
5.3.	Bodem	20
5.4.	Archeologie	21
5.5.	Verkeer	21
5.6.	Luchtkwaliteit.....	22
5.7.	Geluid	23
5.8.	Externe veiligheid	23
5.9.	Milieuzonering	24
5.10.	Spuitzone.....	24
5.11.	Geur	25
5.12.	Conclusie	26
6.	JURIDISCH PLAN	28
6.1.	Inleiding	28
6.2.	Opbouw regels	29
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	33

8.	OVERLEG & INSPRAAK	34
8.1.	Overleg	34
8.2.	Inspraak	34



Globale ligging plangebied in groter verband

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Dit bestemmingsplan voorziet in de juridisch/ planologische regeling om de sanering van een glastuinbouwbedrijf aan de Welysestraat 33a te Dodewaard mogelijk te maken. Op grond van het regionale beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing kan een nieuw woongebouw gerealiseerd worden. In beginsel dient het nieuwe woongebouw ter plaatse van het te saneren bedrijf te worden opgericht. Omdat een woongebouw op de saneringslocatie ruimtelijk en landschappelijk niet goed inpasbaar is wordt dit gebouw (met 3 wooneenheden) meer westelijk aan de Welysestraat gerealiseerd, ten westen van nr. 23. De bestaande bedrijfswoning aan de Welysestraat 33a krijgt ook een woonbestemming en het terrein waar voorheen de kassen stonden wordt weer agrarisch gebied.

1.2. Ligging

Beide deelgebieden die behoren tot het plangebied zijn gelegen in het gebied tussen de Waal en de A15 aan de noordzijde van de Welysestraat tussen Dodewaard en Andelst, ter hoogte van het buurtschap Wely.



Globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

Bron: <http://maps.google.nl>

1.3. Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende delen:

- Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 met de beschrijving van de bestaande situatie in het plangebied en de directe omgeving;
- In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleid voor het plangebied beschreven, inclusief het geldende bestemmingsplan;
- Hoofdstuk 4 volgt een beschrijving van het initiatief;

- Hoofdstuk 5 bevat de resultaten van het onderzoek met betrekking tot het plangebied;
- Hoofdstuk 7 gaat in op de juridische vormgeving van het bestemmingsplan;
- De economische uitvoerbaarheid van het plan wordt in hoofdstuk 8 toegelicht;
- Tenslotte worden de resultaten uit overleg en inspraak in hoofdstuk 9 beschreven.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1. Ruimtelijke - & functionele structuur

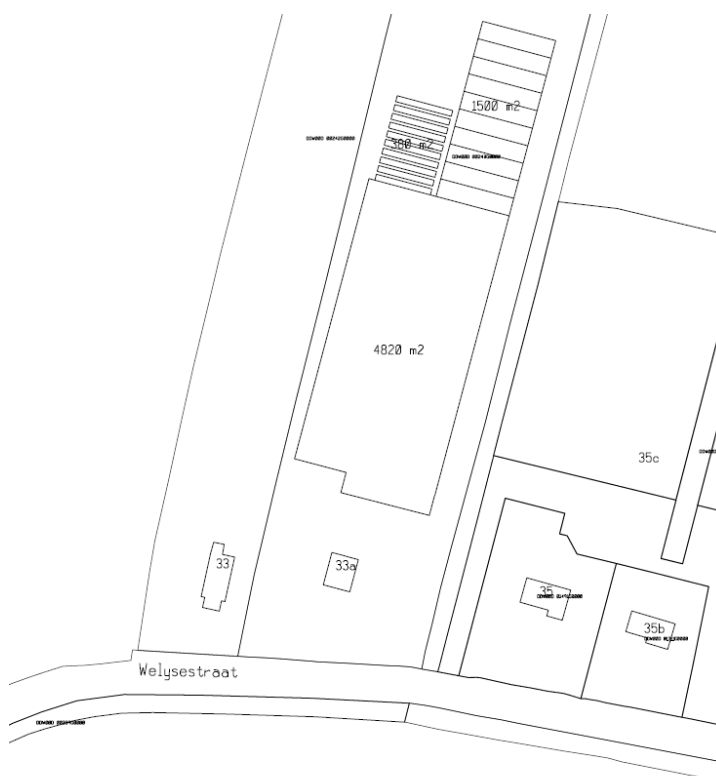
Omgeving

Het plangebied en de directe omgeving ervan worden gekenmerkt door bebouwing langs de Welysestraat afgewisseld met bouwlanden weidegronden, boomgaarden en populierenbosjes. De laatste jaren is de oppervlakte aan boomgaarden afgenomen, maar het snelgroeiend areaal aan boomkwekerijen vult de vrijkomende ruimte snel op.

De Welysestraat is een oude onderstraat van de Waalbandijk, waarlangs verspreide bebouwing voorkomt, die vanouds een agrarisch karakter heeft. Inmiddels hebben zich ook tal van burgerwoningen in dit lint gevoegd. Aan beide zijden van de weg staat laanbeplanting en er komt ook vaak een sloot voor. Nabij de entree van het buurtschap Wely is sprake van enige verdichting in het bebouwingspatroon, waarbij ook het aandeel burgerwoningen toeneemt. Naast enkele arbeiderswoningen uit de periode van de Wederopbouw na de Tweede Wereldoorlog gaat het (overwegend) om vrijstaande woonhuizen en kleinere villa's.

Plangebied

Aan de Welysestraat 33a ligt een glastuinbouwbedrijf met een bedrijfswoning. De oppervlakte van de kassen bij het bedrijf bedraagt circa 4.820 m². Daarnaast is een oppervlakte van circa 1.800 m² aan folie boogkassen aanwezig aan de achterzijde van deze kassen.





Luchtfoto met globale aanduiding te saneren kassen (rood omcirkeld)

Bron: <http://maps.google.nl>

Het gebied waar het nieuwe woongebouw is geprojecteerd, ten westen van de woning aan de Welysestraat 23, is op dit moment in gebruik voor de boomteelt. Het perceel wordt omzoomd door een elzensingel en langs de Welysestraat loopt een sloot.



3. BELEIDSKADER

3.1. Nationaal beleid

Op 1 juli 2008 is de fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) in werking getreden, de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wetswijziging zorgt voor een duidelijke taakverdeling tussen de overheden waarbij ruimtelijke beleidsplannen van rijk, provincie en gemeenten in hoge mate verticaal op elkaar zijn afgestemd. In de Wro is de sturingsfilosofie dat elke overheid op basis van de eigen verantwoordelijkheid en de daarbij behorende instrumenten vooral proactief optreedt ter realisering van haar eigen ruimtelijk beleid. Hiertoe stelt elke overheidslaag een structuurvisie vast. De Nota ruimte en het streekplan worden aangemerkt als structuurvisie in het kader van de Wro.

Nota Ruimte

De Nota Ruimte, die op 27 februari 2006 formeel in werking is getreden, bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. In de nota ruimte worden 4 algemene doelen in onderlinge samenhang nagestreefd:

1. Versterking van de Nederlandse economie en concurrentiepositie;
2. Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. Waarborging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
4. Waarborging van de veiligheid.

In de nota wordt aangegeven dat de mogelijkheden voor hergebruik en nieuwbouw in het buitengebied kunnen worden verruimd. Zo kan vrijkomende bebouwing worden omgezet in een woonbestemming of vestigingsruimte voor kleinschalige bedrijvigheid. Vrijkomende bebouwing die niet de vereiste kwaliteit heeft, dient indien mogelijk te worden gesloopt. In ruil voor een aanzienlijke sloop van bebouwing, bestaat de mogelijkheid om één of meerdere woningen terug te bouwen in het kader van de 'ruimte voor ruimte'-regeling. In dat geval moet er sprake zijn van een aanzienlijke reductie van bouwvolume en –oppervlak. Daarnaast kan woningbouw, bijvoorbeeld in de vorm van nieuwe landgoederen, geld opbrengen voor de aanleg van recreatie- of natuurgebieden ('rood voor groen') of voor het scheppen van ruimte voor waterberging ('rood voor blauw').

Een aantal ruimtelijke structuren en netwerken dat in belangrijke mate ruimtelijk structurerend is voor Nederland als geheel (van nationaal belang), vormt samen de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. Het rijk zal zich intensief bemoeien met de uitwerking van het beleid voor deze gebieden. Tot de RHS behoren onder andere de 6 stedelijke netwerken, de mainports, natuurbeschermingsgebieden en de Ecologische

Hoofdstructuur (EHS). Buiten deze RHS zal het rijk zich terughoudend en selectief opstellen en wordt een generieke basiskwaliteit nagestreefd.

Het plangebied bevindt zich buiten de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur en er wordt een aanzienlijke hoeveelheid kassen gesaneerd. Hiermee past het initiatief binnen het nationale beleidskader.

3.2. Provinciaal beleid

In de nieuwe Wro is de sturingsfilosofie dat elke overheid op basis van de eigen verantwoordelijkheid en de daarbij behorende instrumenten vooral proactief optreedt ter realisering van haar eigen ruimtelijk beleid. De provincie ziet er op toe dat bestemmingsplannen ook inderdaad worden vastgesteld conform hun beleid, waarbij zij een reactieve rol vervult. Dit vraagt om een nadere vertaling van het Streekplanbeleid en die vertaling is neergelegd in de Wro-agenda. De Wro-agenda beoogt een kader te bieden voor de toepassing van nieuwe instrumenten en duidelijkheid te bieden waar dit reeds kan. In deze agenda wordt beschreven welke instrumenten toegepast (kunnen) worden voor het verwezenlijken van provinciale doelen.

Streekplan Gelderland 2005

Het Streekplan Gelderland 2005 is op 29 juni 2005 door Provinciale Staten vastgesteld. Het streekplan is na 2005 aangevuld met een aantal uitwerkingen, bijvoorbeeld van de kernkwaliteiten natuur en landschap, van regionale waterberging en van zoekzones voor stedelijke functies (uitbreidingsruimte rond kernen).



Uitsnede beleidskaart ruimtelijke structuur met globale ligging plangebied (rode ster)

Het plangebied is gelegen tussen Dodewaard en Andelst binnen het 'multifunctioneel gebied' met de nadere aanduiding 'multifunctioneel platteland'. In het provinciaal planologisch beleid wordt op deze zone geen expliciete provinciale sturing gericht. De vitaliteit van de multifunctionele gebieden wordt bevorderd door planologische beleidsvrijheid te geven aan samenwerkende gemeenten.

Wonen is volgens de provincie een geschikte vorm van (her)gebruik van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied. Mede in het kader van het provinciale woonbeleid verlangt de provincie dat gemeenten de regionale behoefte aan landelijk wonen in het buitengebied in beginsel in vrijgekomen gebouwen in het buitengebied accommoderen.

Bij functieverandering kan hergebruik van de aanwezige gebouwen met meerdere wooneenheden plaatsvinden. Uitgangspunt is dat er door de initiatiefnemer wordt bijgedragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en publieke functies van het buitengebied, gerelateerd aan de locatie waar functieverandering aan de orde is.

Op locatieniveau kan de ruimtelijke kwaliteit worden verbeterd door sloop van overtollige bebouwing, verkleining van het bouwvlak en herbestemming van het vrijkomende deel met een 'groene' bestemming, maatregelen ter verbetering van de openbare toegankelijkheid van het buitengebied, maatregelen ter verbetering van de waterhuishouding en uitvoeringsmaatregelen als gevolg van een beeldkwaliteitsplan, waaronder groenvoorzieningen en realisering natuurelementen. Vereveningsbijdragen daaraan kunnen in natura of in financiële zin worden gerealiseerd.

Bij functieverandering kan hergebruik van de aanwezige gebouwen met meerdere wooneenheden plaatsvinden. De wooneenheden komen zoveel mogelijk in 1 gebouw, en hoogstens in 2 gebouwen die bij elkaar staan. Er wordt uitgegaan van een reductie van tenminste 50% van de bebouwing (alle opstallen, exclusief de bedrijfswoning) per bestemmingswijziging. Het resterend oppervlak aan gebouwen kan worden hergebruikt voor wonen. De gebouwen die niet voor wonen en bijgebouw worden hergebruikt, dienen te worden gesloopt.

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

Voor functieveranderingen gelden de volgende algemene voorwaarden:

- functieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande, legale vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen die gelegen zijn in het buitengebied.
- de functieverandering van gebouwen wordt geëffectueerd door bestemmingswijziging van het gehele voormalige perceel en verkleining van het bouwvlak.
- met functieverandering van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied wordt de bedrijfsontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving niet belemmerd.
- functieverandering van vrijgekomen gebouwen mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling;
- met een beeldkwaliteitsplan wordt door de gemeenten de verschijningsvorm van de functieverandering afgestemd op de omgeving.
- overtollige bebouwing wordt gesloopt met uitzondering van monumentale en karakteristieke gebouwen.
- voor glastuinbouwbedrijven geldt het beleid voor functieverandering alleen buiten de concentratiegebieden in de Bommelerwaard en Huissen-Bemmel en begrensde clusters. Bovendien geldt voor deze sector het aanvullende uitgangspunt dat op elk vrijgekomen perceel alle glasopstanden worden gesloopt.

- Bij de beëindiging of verplaatsing van glastuinbouwbedrijven mag 100% van de bedrijfsgebouwen van functie veranderen naar wonen of werken onder de algemene randvoorwaarden die daarvoor gelden. Onder bedrijfsgebouwen verstaan wij bij glastuinbouwbedrijven die gebouwen die niet voor de primaire teelt bedoeld zijn, maar ondersteunend daaraan (zoals opslag- en sorteerruimtes, koelcellen, ketelhuizen en dergelijke).

Van de in het Streekplan gehanteerde maatvoering voor functiewijziging kan worden afgeweken, mits dit past in een door Gedeputeerde Staten geaccordeerde regionale beleidsinvulling voor functieverandering. Voor de regio Rivierenland is er zo'n regionale beleidsinvulling (zie paragraaf 3.3), die in plaats is getreden van het in het streekplan verwoorde generieke beleid voor functieverandering.

Inmiddels heeft de provincie op 15 december 2010 de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld en deze is op 2 maart 2011 in werking getreden. De voorschriften in de RVG zijn gebaseerd op de provinciale structuurvisie, streekplanuitwerkingen en –herzieningen. De verordening is slechts een juridische vertaling van dit beleid, er is geen nieuw beleid aan toegevoegd.

Ruimtelijke Verordening Gelderland

In de provinciale ruimtelijke verordening ex artikel 4.1 Wro worden regels gesteld ten aanzien van de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. Deze regels kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels.

De verordening stelt in het algemeen dat in een bestemmingsplan nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken niet wordt toegestaan buiten bestaand bebouwd gebied, buiten de woningbouwcontouren van de Stadsregio Arnhem Nijmegen en buiten de zoekzones wonen en werken. Het plangebied valt buiten genoemde gebieden.

In artikel 2.3 is echter opgenomen dat nieuwe bebouwing onder voorwaarden is toegestaan in geval van functieverandering mits:

- 1) sprake is van de vervanging van bestaande bebouwing, met inbegrip van bouwwerken ten behoeve van glastuinbouw, door nieuwe bebouwing die leidt tot een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak;
- 2) buiten de concentratiegebieden glastuinbouw en de regionale clusters glastuinbouw;
- 3) in de toelichting bij een bestemmingsplan wordt aangegeven op welke manier nieuwe bebouwing landschappelijk wordt ingepast.

Er is in onderhavig geval sprake van 1) vervanging van bestaande bebouwing door nieuwe bebouwing die leidt tot een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak, 2) een plangebied dat niet ligt in een concentratiegebied voor glastuinbouw of een regionaal cluster glastuinbouw en 3) een plan dat geheel landschappelijk is ingepast (zie hoofdstuk 4).

Hiermee is het voornemen passend binnen het provinciale beleidskader.

3.3. Regionaal beleid

Hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied

Het "Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied" voor de regio Rivierenland is vastgesteld door de gemeenteraad van Neder-Betuwe op 26 februari 2009.

Hergebruik en functieverandering van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied dient in alle gevallen aan de volgende uitgangspunten te voldoen:

- De regeling voor functieverandering is alleen van toepassing op vrijkomende en vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied die met een vergunning is opgericht en minstens 5 jaar rechtmatig is gebruikt (dat wil zeggen conform de bestemming uit het vigerende bestemmingsplan).
- Functieverandering naar wonen kan daarnaast ook van toepassing zijn op bedrijfsbebouwing in het buitengebied die minimaal 5 jaar voor niet-agrarische (rechtmatige) doeleinden in gebruik is (geweest).
- Bij functieverandering moet uiteraard worden voldaan aan alle geldende wet- en regelgeving op het gebied van onder andere geluid, luchtkwaliteit, natuur en flora- en fauna.
- Functieverandering is alleen mogelijk wanneer hergebruik van de vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen voor agrarische doeleinden niet mogelijk of wenselijk is.
- Functieverandering van vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen mag niet leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende agrarische bedrijven.
- De regeling voor functieverandering geldt voor recent vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen (met een agrarische bestemming) maar ook voor eerder vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen (waarvan de bestemming reeds is omgezet in bijvoorbeeld een woonbestemming). Voor functieverandering naar wonen komen ook bedrijfsgebouwen in aanmerking die nooit voor agrarische doeleinden in gebruik zijn geweest.
- Bij functieverandering moet de bestaande infrastructuur toereikend zijn voor de nieuwe functie. Nieuwe functies mogen dan ook geen grote verkeersaantrekkende werking hebben.

- Nieuwe bebouwing wordt alleen toegestaan wanneer deze op een goede landschappelijke en stedenbouwkundige wijze kan worden ingepast in het buitengebied.
- Buitenopslag van goederen en stalling buiten is niet toegestaan.
- Detailhandel is slechts toegestaan voor kleinschalige verkoop van ter plaatse geproduceerde of streekeigen producten waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de hoofdfunctie.
- Functieverandering wordt geëffectueerd door aanpassing van de agrarische bestemming binnen afzienbare termijn.

Afhankelijk van de hoeveelheid te slopen bedrijfsgebouwen mag/mogen:

- de vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen verbouwd worden tot één of meerdere wooneenheden;
- een nieuw woongebouw met meerdere wooneenheden worden gebouwd;
- een nieuw bijgebouw worden opgericht;
- de bestaande woning naar inhoud worden vergroot.

Voor glastuinbouwbedrijven geldt dat wanneer **alle** glasopstallen worden gesloopt – met een minimum van 3.500 m² – één woongebouw mag worden teruggebouwd. De volgende regeling is van toepassing.

gesloopte oppervlakte	compensatiewoningen
0 - 3.500 m ² gesloopte glasopstallen	geen mogelijkheden voor bouw woongebouw
3.500 - 20.000 m ² gesloopte glasopstallen	bouw woongebouw tot maximaal 1.200 m ³
> 20.000 m ² gesloopte glasopstallen	bouw woongebouw tot maximaal 1.600 m ³

Om te garanderen dat (een deel van) de wooneenheden in het woongebouw betaalbaar zijn voor minder draagkrachtige groepen geldt de voorwaarde dat in een woongebouw van meer dan 750 m³ minimaal 2 wooneenheden worden gerealiseerd, in een woongebouw van meer dan 900 m³ minimaal 3 wooneenheden en in een woongebouw van 1.600 m³ minimaal 4 wooneenheden. In onderhavig geval mag gezien de sloop van circa 6.600 m² aan glasopstallen een woongebouw van maximaal 1.200 m³ worden teruggebouwd met daarin minimaal 3 wooneenheden.

Bijgebouwen

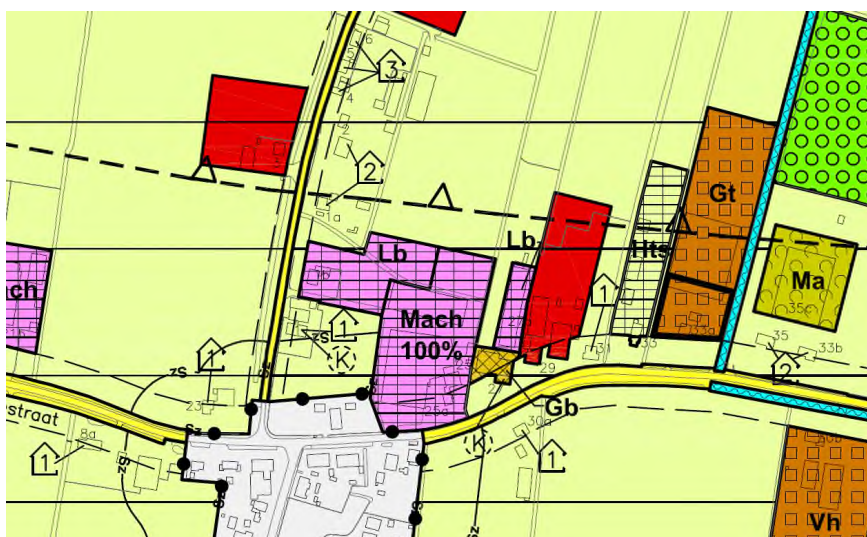
Bij realisatie van een woongebouw met 2 wooneenheden is 1 bijgebouw van maximaal 80 m² toegestaan. Bij een woongebouw met 3 wooneenheden is 1 bijgebouw van maximaal 120 m² toegestaan of 2 bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 110 m².

In onderhavig geval wordt een nieuw woongebouw opgericht bestaande uit 3 wooneenheden. De inhoud van het woongebouw bedraagt minder dan 1.200 m³ en heeft 2 bijgebouwen met een gezamenlijk oppervlak van maximaal 110 m². Tevens wordt het geheel landschappelijk ingepast. Hiermee is het voornemen passend binnen het regionale beleidskader.

3.4. Gemeentelijk beleid

Geldend bestemmingsplan

Voor zowel de saneringslocatie gelegen aan de Welysestraat 33a als de locatie voor het woongebouw aan de Welysestraat naast nummer 23 is het bestemmingsplan Buitengebied Dodewaard 2001 van kracht. Dit bestemmingsplan is op 29 november 2001 vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Dodewaard en op 2 juli 2002 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan Buitengebied Dodewaard 2001

Voor de Welysestraat 33a geldt de bestemming “Niet-grondgebonden agrarisch bedrijf” met de aanduiding glastuinbouw (Gt). In het bestemmingsvlak is een bouwvlak opgenomen. Binnen dit bouwvlak dienen de gebouwen, met uitzondering van kassen en kunststoftunnels, opgericht te worden. De bedrijfswoning mag een inhoud hebben van maximaal 750 m³ en een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 m en 9 m.

Het noordelijk deel van het bestemmingsvlak ligt binnen de 57 dB(A) geluidcontour van de Betuweroute.

De locatie van het nieuwe woongebouw ligt binnen de bestemming “Agrarisch gebied” en heeft deels de dubbelbestemming “Spuitzone”, waarbinnen de grond mede is bestemd voor de bescherming van het woon- en leefmilieu in de aangrenzende woongebieden (ter voorkoming van het gebruik van gewasbestrijdingsmiddelen).

De voorgenomen omzetting van de bestemmingen van het perceel Welysestraat 33a en het perceel ten westen van Welysestraat 23 naar de

bestemming 'Wonen' is niet toegestaan. Daarom wordt het bestemmingsplan gedeeltelijk herzien ex artikel 3.1 Wro.

Structuurvisie Neder-Betuwe 2010 - 2020

De gemeenteraad van Neder-Betuwe heeft op 17 juni 2010 de structuurvisie Neder-Betuwe 2010 – 2020 vastgesteld.



*Uitsnede plankaart
structuurvisie met globale
aanduiding plangebied*

Het doel van de structuurvisie is het bieden van een actueel en integraal ruimtelijk kader, dat voor de langere termijn als toetsingskader op hoofdlijnen dient voor alle ruimtelijke ontwikkelingen.

Uit de plankaart bij de structuurvisie blijkt dat het plangebied is gelegen ten oosten van de kern Dodewaard binnen de 'teeltrijke oeverwallen' met de nadere aanduiding 'ontwikkeling laanbomenteelt'. De dorpen en buurtschappen, waar woningen in een open lint langs de weg liggen, vormen op de oeverwallen een mozaïek met landbouwgronden. Op deze rijkere gronden bestaat de teelt voornamelijk uit fruit- en laanbomen.

Op de oeverwallen wordt het beeld nagestreefd van een informeel landschap met grillige bebouwings- en kavelpatronen. Dit informele beeld wordt bevorderd door de aanwezigheid van relatief veel beplanting langs de wegen en op de erven en in overhoekjes. Ook de grote afwisseling in grondgebruik draagt bij aan de kleinschaligheid. Dit streven wordt concreet gemaakt door de aanleg van streekeigen erfbeplanting.

Met name op de oeverwallen nabij Dodewaard, Kesteren en Opheusden is een versterking van de landschappelijke kwaliteit gewenst, door meer opgaande beplanting aan te brengen. Deze versterking kan worden gerealiseerd door een toename van erfbeplanting en laanbeplanting. Bijzondere aandacht gaat daarbij uit naar het behouden van de aanwezigheid van fruitbomen op de oeverwallen. Als alternatief voor de bedrijfsmatige teelt wordt met name de toepassing van fruitbomen als erfbeplanting of laanbomen gestimuleerd.

Er wordt de structuurvisie niet ingegaan op de bouw van woningen in het oeverwalgebied.

Het nieuwe woongebouw wordt landschappelijk ingepast met erfbeplanting, waaronder enkele fruitbomen. Hiermee is het initiatief passend binnen het gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in de structuurvisie.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1. Planconcept

Op grond van de regeling voor vrijkomende agrarische bebouwing bestaat de wens om een nieuw woongebouw met 3 wooneenheden te realiseren. Uit ruimtelijk en landschappelijk oogpunt is het echter niet gewenst dit op ter plaatse van het te saneren bedrijf te doen.

Het bedrijfsperceel is smal en langgerekt, en heeft een breedte van circa 60 m. Aangezien de bedrijfswoning blijft bestaan en zich midden op het perceel bevindt, zou een nieuw woongebouw erg op korte afstand van de bestaande woningen komen. Dit is functioneel en stedenbouwkundig niet wenselijk. De open ruimtes tussen de woningen met vaak zicht op het achterliggend agrarisch gebied zijn namelijk karakteristiek voor het gebied.

De bebouwing langs de Welysestraat is gericht op deze straat en vormt een heldere bebouwingslijn. Achter de woningen liggen de bijgebouwen en bedrijfsgebouwen en daarachter het agrarisch gebied afgewisseld met enkele bosjes. Een woongebouw achter of voor de bestaande woningen past niet binnen deze structuur en is daarom ook geen optie.

Gezien de beperkingen op het bedrijfsperceel is gezocht naar een alternatieve bouwlocatie. Deze is gevonden op een iets westelijker aan de Welysestraat op perceel kadastrale gemeente Dodewaard, sectie D nummer 1548, ten westen van Welysestraat 23.



Voor deze locatie is stedenbouwkundige opzet gemaakt ten behoeve van de landschappelijke inpassing.

4.2. Bouwplan & inpassing

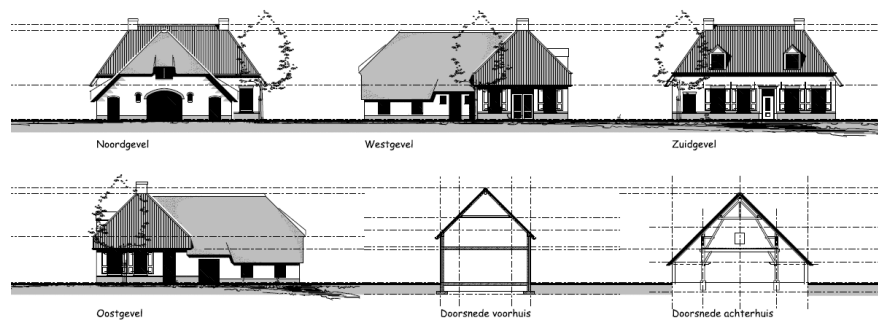
Het nieuwe woongebouw omvat 3 wooneenheden. Het gebouw is voor wat betreft de vormgeving geïnspireerd op het in de streek veel voorkomende boerderijtype van een rivierendwarshuis (T-huis) met bijgebouwen en erf.

Het hoofdgebouw wordt op enige afstand van de weg geplaatst in de enigszins variabele rooilijn. Het bebouwingscluster sluit aan op een bestaand woonhuis (Welysestraat 23) op de hoek met de Steeg.



Impressie bouwplan en landschappelijke inpassing (Bron: Van Westreenen, d.d. 13 mei 2011)

Het plan wordt landschappelijk ingepast door middel van een nieuwe elzenhaag aan de noordzijde en een nieuwe ligusterhaag aan de zuid- en westzijde. Rondom de woning komt een tuin met ten zuidoosten daarvan ruimte voor enkele vruchtbomen. Aan de noordoostzijde van het plangebied wordt een schapenweide ingericht met aan de oostzijde daarvan een verbinding richting de Steeg.



Impressie ontwerp nieuw woongebouw (Bron: Van Westreenen, d.d. 27 april 2010)

Het nieuwe woongebouw wordt uitgevoerd in rood metselwerk met houten kozijnen in gebroken wit. De deuren en luiken worden antiekgroen. Het gebouw krijgt een rieten kap.

4.3. Verkeer & parkeren

Voor de entree van het woongebouw wordt gebruik gemaakt van een bestaande dam over de sloot langs de Welysestraat.

Parkeren gebeurt op eigen erf. Hiervoor is meer dan voldoende ruimte aanwezig op het perceel.

5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan de orde gesteld, te weten archeologie, bodem, flora & fauna luchtkwaliteit, wegverkeerslawaaai, geluid, externe veiligheid en milieuzonering.

De onderzoeken richt zich specifiek op de nieuwe locatie van het woongebouw. De voormalige bedrijfswoning met erf en tuin aan de Welysestraat 33a krijgt een woonbestemming. Aangezien het om een bestaande functie gaat is hier geen nader onderzoek nodig. Ter plaatse van de te saneren glasopstanden en andere bedrijfsgebouwen aan de Welysestraat 33a wordt een agrarische bestemming gevestigd zonder bouwmogelijkheden. Ook ten aanzien van de agrarische bestemming is geen nader onderzoek vereist.

5.1. Waterhuishouding

Het plangebied ligt in de Neder-Betuwe. Dit is een vrij afwaterend agrarisch gebied dat bestaat uit oeverwallen langs de rivieren en kommen in de centrale delen. Door de aanwezigheid van dikke zandpakketten (zandbanen), afgedekt met een relatief dunne deklaag, volgen de waterstanden aan de binnendijkse zijde de rivierstanden met enige vertraging en demping. De belangrijkste watergangen die de afwatering van de Neder-Betuwe verzorgen zijn de Linge en de Maurikse Wetering.

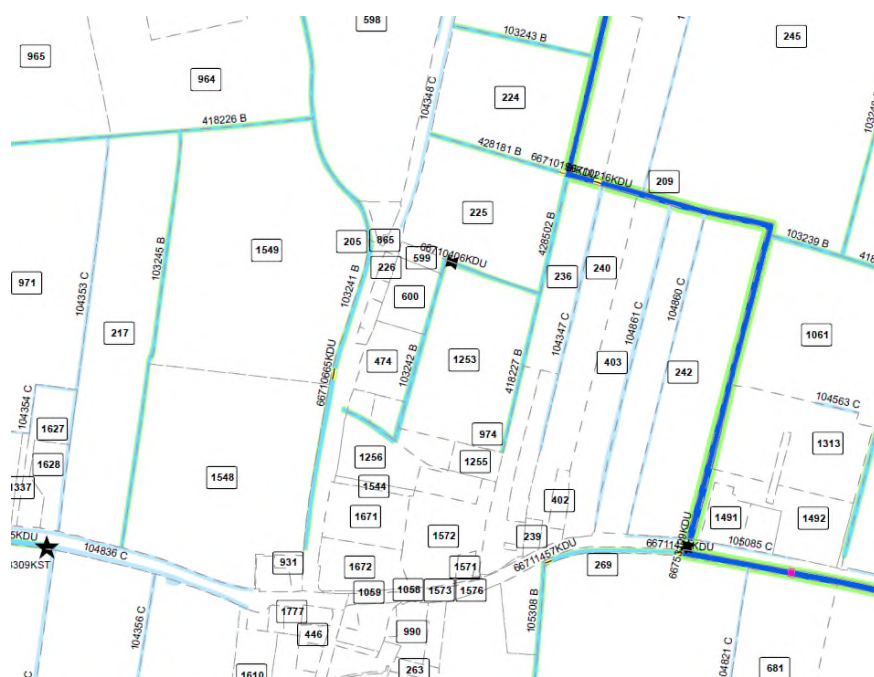
De woningbouwlocatie bevindt zich op circa 10,6 m +NAP. Het bodemprofiel bestaat uit zware zavel en lichte klei. Ter plaatse is een enkele meters dikke slecht doorlatende deklaag aanwezig, bestaande uit sedimenten van de Betuwe Formatie. Het grondwater bevindt zich op een diepte van circa 1,4 m -mv.

Het glastuinbouwbedrijf aan de Welysestraat wordt gesaneerd. Dat betekent een afname van bebouwd en verhard oppervlak. De te saneren kassen hebben een oppervlakte van circa 6.600 m². De vrijkomende gronden krijgen een agrarische bestemming en zullen een normaal agrarisch gebruik krijgen als bouw- of grasland. Hemelwater wordt afgevoerd door inzijging of afvloeiing naar het oppervlaktewater.

Door de realisatie van het woongebouw wordt nieuwe bebouwing en verharding gerealiseerd. Het woongebouw heeft een oppervlakte van 260 m² en de bijgebouwen zullen maximaal 110 m² in beslag nemen. Daarnaast zullen terrassen en een toegangsweg worden verhard. De totale bebouwing en verharding zal fors afnemen.

Bebouwing en verharding worden niet op het rioolstelsel aangesloten en hemelwater wordt via de sloot langs de Welysestraat afgevoerd.

Aan de oostzijde van het perceel Welysestraat 33a (403) ligt een A-watergang. De waterloop zelf ligt buiten het plangebied maar de beschermingszone langs de oever ligt wel binnen het plangebied. Ter bescherming van de oever wordt een dubbelbestemming 'Waterstaat – waterlopen' opgenomen.



De sloot langs de Welysestraat is een B-watergang waarvan de onderhoudsplicht rust bij de eigenaren van de aangrenzende percelen.

Voor het plangebied is een quick scan uitgevoerd naar de aanwezige flora en fauna¹. Het plangebied bestaat uit een boomkwekerij omzoomd door een elzensingel. Evenwijdig aan de Welysestraat loopt een sloot. De natuurwaarden van het gebied zijn laag. Voor fauna bestaan weinig schuil- en fourageermogelijkheden. Het terrein vormt geen essentieel onderdeel van een groenstructuur die van belang is voor fauna. Tijdens het veldbezoek door een ecoloog zijn geen (sporen van) streng beschermde soorten en/ of vaste verblijfplaatsen waargenomen en deze worden ook niet verwacht. Een ontheffing van de flora- en faunawet voor realisatie van de woningbouw wordt daarom niet nodig geacht. Wel dient

POUDEROYEN
comptables

bij de werkzaamheden rekening gehouden te worden met broedende vogels.

5.3. Bodem

In het verleden is direct ten westen van de locatie van het nieuwe woongebouw een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd². Het onderzoek ging uit van bestemmingswijziging van agrarisch naar een bedrijfsbestemming.

Omdat zich op de locatie ten tijde van het onderzoek een boomgaard bevond is in het onderzoek extra aandacht besteed aan het voorkomen van bestrijdingsmiddelen in de bovengrond. De locatie is ten aanzien van bestrijdingsmiddelen als verdacht aangemerkt.

Bij de uitvoering van het veldonderzoek zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigingen. Uit bodem- en watermonsters blijkt dat de bovengrond van het noordelijk deel van de onderzoekslocatie licht verontreinigd is met bestrijdingsmiddelen. In de bovengrond van het zuidelijk deel zijn tevens lichte verontreinigingen met koper geconstateerd. In de kleiige ondergrond zijn (zeer) lichte verontreinigingen met nikkel en PAK aanwezig. In de zandige ondergrond en het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

De mate van verontreiniging was niet dusdanig dat een nader onderzoek noodzakelijk werd geacht. Op basis van het onderzoek bestond er uit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren tegen de voorgenomen bestemmingswijziging en bebouwing.

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een nieuw onderzoek voor het plangebied verricht³. Gezien het gebruik als boomgaard in het recente verleden is middels aanvullend laboratoriumonderzoek extra aandacht besteed aan het voorkomen van bestrijdingsmiddelen in de bovengrond.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat de bovengrond op de onderhavige locatie plaatselijk licht is verontreinigd met cadmium, koper, DDD (som) en DDE (som), terwijl in de ondergrond geen verhoogde gehalten zijn gemeten voor wat betreft de onderzochte parameters. Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

Het is niet aannemelijk dat de geconstateerde verontreinigingen van de bodem risico's voor de volksgezondheid met zich meebrengen. De lichte verontreinigingen zijn in relatie tot de woonbestemming aanvaardbaar.

² Verkennend bodemonderzoek NEN 5740; Welysestraat ong., Dodewaard; EnviroPlan Onderzoek & Advies, nummer P-043724/R01; 28 mei 2004.

³ Verkennend bodemonderzoek NEN 5740 Welysestraat ong. (sectie D, perceel 1548 Dodewaard); Ecopart; projectnummer 15487; versie 1.0; 4 november 2011.

Gelet hierop is er vanuit dit oogpunt geen bezwaar tegen het gebruik van de locatie inzake de voorgenomen bestemmingswijziging.

Aangezien ter plaatse van het te saneren glastuinbouwbedrijf aan de Welysestraat 33a geen nieuwe bouwmogelijkheden worden gecreëerd en de functie van bestaande woning alleen van bedrijfswoning naar reguliere woning wijzigt is een bodemonderzoek ter plaatse niet nodig.

5.4. Archeologie

Volgens de archeologische verwachtingswaardenkaart van de provincie Gelderland bestaat ter plaatse van de bouwlocatie een hoge waarde. Daarom is een archeologisch vooronderzoek naar de locatie uitgevoerd⁴.

Zowel in de bedding- en oeverafzettingen als de direct erboven gelegen komafzetting zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats die samenhangt met de aanwezigheid van de Distelkamp-Afferden stroomgordel in de ondergrond. Ook in de daarboven gelegen komafzettingen zijn geen archeologische niveaus en/of indicatoren aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. De hoge verwachting uit het bureauonderzoek voor vindplaatsen vanaf het laat-neolithicum tot en met de nieuwe tijd kan op grond van het veldonderzoek worden bijgesteld naar laag. Voor de periode ouder dan het laat-neolithicum geldt dat de eventueel aanwezig vindplaatsen zijn opgeruimd door de Distelkamp-Afferden stroomgordel, waardoor de verwachting voor deze periode zeer laag is.

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor het plangebied geen vervolgonderzoek geadviseerd.

Ter plaatse van het te saneren glastuinbouwbedrijf aan de Welysestraat 33a geldt een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Aangezien op deze locatie geen nieuwe bouwmogelijkheden worden gecreëerd en de functie van bestaande woning alleen van bedrijfswoning naar reguliere woning wijzigt is nader archeologisch onderzoek niet nodig.

5.5. Verkeer

De Welysestraat is een erftoegangsweg. Ter hoogte van het plangebied gaat de weg over van een buitenstedelijke situatie naar een binnenstedelijke. De maximum snelheid bedraagt buiten de bebouwde kom 60 km/uur en binnen de bebouwde kom 50 km/uur.

⁴ Inventariserend veldonderzoek, karterend booronderzoek; Welysestraat te Dodewaard gemeente Nederbetuwe, Synthegra Archeologie; Synthegra Rapport S 110238; 3 november 2011.

De komgrens is vormgegeven met een verkeersdrempel (maximum snelheid 50 km/uur). In juni 2011 is door de gemeente een verkeersbesluit genomen waarbij de maximale snelheid wordt teruggebracht naar 30 km/uur. Dit besluit heeft van 14 juli - 26 juli 2011 ter visie gelegen.

De Welysestraat is een relatief rustige weg tussen Dodewaard en Andelst. Op een gemiddelde werkdag passeren er circa 1.700 voertuigen. Voor de toegang naar het nieuwe woongebouw met 3 wooneenheden wordt gebruik gemaakt van de bestaande uit- en inrit naar het perceel. Het aantal verkeersbewegingen zal niet noemenswaardig toenemen (uitgegaan wordt van gemiddeld 9 verkeersbewegingen per woning) door de 3 nieuwe wooneenheden. Het parkeren dient volledig op eigen terrein te worden opgelost.

5.6. Luchtkwaliteit

Alle ontwikkelingen van de afgelopen jaren op het gebied van luchtkwaliteit hebben geleid tot een aanpassing van de Wet milieubeheer met betrekking tot luchtkwaliteitseisen. Daarnaast zijn het Besluit en de Regeling "Niet In Betekenende Mate bijdrage" op 15 november 2007 in werking zijn getreden. Het Besluit luchtkwaliteit 2005 is hiermee komen te vervallen. Deze wetswijziging brengt de volgende veranderingen met zich mee:

- Uitsluiting van het stand-still beginsel. Het stand-still beginsel houdt in dat een situatie die voldoet aan de normen, toch niet mag verslechteren tot aan de norm. Uitsluiting van dit beginsel ten aanzien van luchtkwaliteit betekent dat de luchtkwaliteit mag worden 'opgevuld' tot aan de grenswaarde.
- Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) bij (dreigende) overschrijding grenswaarden.
- Niet in betekenende mate verslechteren; een verslechtering van de luchtkwaliteit is toegestaan, mits dit niet in betekende mate is. Na inwerkingtreding van het NSL (1 augustus 2009) is de grens verruimd tot 3%.

In de regeling niet in betekenende mate zijn verschillende categorieën voorzieningen met een bovengrens opgenomen waaronder de realisatie daarvan per definitie niet leidt tot een verslechtering in betekenende mate. Zo leidt een realisatie van maximaal 1500 woningen niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit in betekenende mate.

Het bestemmingsplan Welysestraat voorziet in de realisatie van drie wooneenheden. Gemiddeld zullen door de ontwikkeling zo'n 27 verkeersbewegingen per etmaal worden gegenereerd. Dit aantal valt ruim onder de grens van het Nibm. Door deze geboden ontwikkelingen zal de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechteren.

5.7. Geluid

De eigenaar van het kassencomplex aan de Welysestraat 33a wil deze kassen amoveren. Daarvoor in de plaats mag hij tussen de woningen aan de Welysestraat 21c en 23 een woongebouw realiseren. De woningen komen te liggen in de geluidszones van de Welysestraat en de Betuwespoorlijn. De maximum snelheid op een deel van de Welysestraat is echter door het eerder genoemde verkeersbesluit (deels) teruggebracht tot een maximum snelheid van 30 km/uur. De overgang van buitenstedelijk naar binnenstedelijk gebied bevindt zich 50 meter ten westen van het plangebied.

De zone van de Welysestraat bedraagt 250 m (buitenstedelijk en maximaal 2 rijstroken), de zone van de Betuwespoorlijn bedraagt 1.000 m. De verkeersgegevens van de wegen zijn verstrekt door de gemeente Neder-Betuwe. De verkeersgegevens van de Betuwespoorlijn zijn ontleend aan het Akoestisch Spoorboekje AsWin. De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor een nieuw te bouwen woning ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt in een binnenstedelijke situatie 63 dB. De wettelijke voorkeursgrenswaarde ten gevolge van een bestaande spoorlijn bedraagt 55 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt 68 dB.

Uit het akoestisch onderzoek dat met standaard rekenmethode II (conform reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006) is verricht blijkt dat de geluidsbelasting als gevolg van de Welysestraat de wettelijke voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.

Ten gevolge van de Betuwespoorlijn blijft het geluidsniveau onder de wettelijke voorkeursgrenswaarde. Uit dit oogpunt zijn er dus geen belemmeringen.

Derhalve kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect wegverkeerslawaaï.

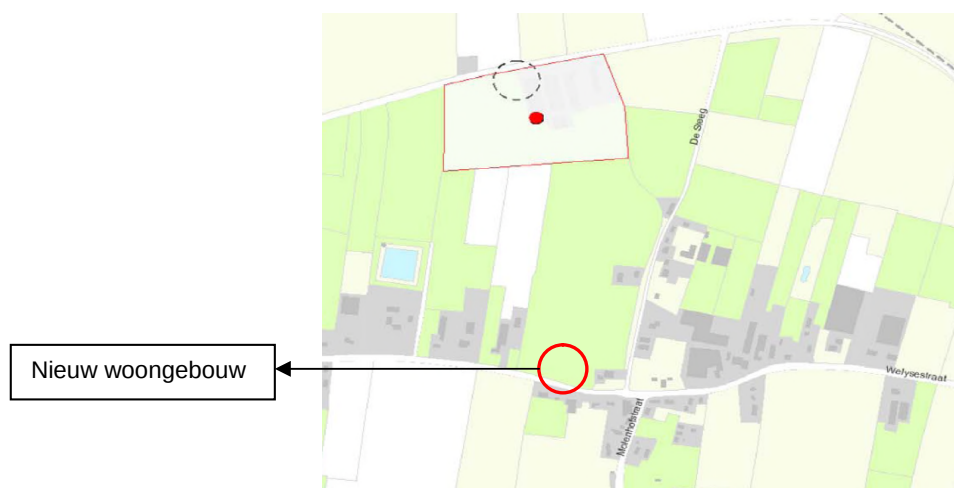
Geconcludeerd wordt dat dit aspect geen belemmering vormt voor onderhavig bestemmingsplan.

5.8. Externe veiligheid

Bij het maken van ruimtelijke plannen is het van belang dat het bevoegd gezag rekening houdt met de risicocontouren rondom bedrijven en transportroutes. In het kader van het project basisnet maken V&W, VROM en overige betrokkenen met behulp van kaarten momenteel inzichtelijk welke gebruikruimte nodig is voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en welke veiligheidszones nodig zijn voor kwetsbare functies. Voor inrichtingen gelden de grens- en richtwaarden uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het Bevi verplicht de toepassing van de (nieuwe) grenswaarden in het kader van de Wet ruimtelijke ordening

(Wro), onder meer bij de vaststelling en herziening van een bestemmingplan. Bestemmingplannen vormen bij uitstek het instrument om het aspect externe veiligheid, voor zover het betrekking heeft op ruimtelijke ordening, juridisch te verankeren en zo ongewenste situaties in de toekomst te voorkomen.

Om te beoordelen of er risicobronnen aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd:



Uit bovenstaande uitsnede blijkt dat er geen overlap bestaat met de 10⁻⁶/jr plaatsgebonden risicocontour van inrichtingen in de omgeving. Ook zijn er geen buisleidingen in de directe omgeving gelegen.

5.9. Milieuzonering

In de directe omgeving van de locatie van het nieuwe woongebouw liggen meerdere bedrijven. Aan de hand van de brochure Bedrijven en Milieuzonering van de VNG (uitgave 2009) zijn de hindercategorieën en hinderafstanden bepaald.

In de directe omgeving is een aantal bedrijven gevestigd. Over het algemeen zijn het kleine bedrijven. In onderstaande tabel is een overzicht hiervan weergegeven:

Naam bedrijf	Adres	Type bedrijf	Sbi code	Categorie	Max. afstand
Baars	Welysestraat 21c	Constructie	251, 331-1a	3.1	50 m ¹
Brinkelaan	Welysestraat 21b	Grondverzet	016-3	3.1	50 m ¹
B. d. Vree	De Steeg 1	Loonbedrijf	016-1	3.1	50 m ¹

Geen van de bedrijven heeft een hindercirkel die overlapt met het plangebied van het nieuwe woongebouw.

5.10. Spuitzone

Conform jurisprudentie van de Raad van State dient rondom boomkwekerijen en boomgaarden een spuitzone van 50 m ten opzichte

van gevoelige functies (o.m. woningbouw) te worden aangehouden in verband met het gebruik van bestrijdingsmiddelen. Bij het bepalen van de afstand dient rekening te worden gehouden met hetgeen planologisch mogelijk is op de aangrenzende gronden. Een met de teler of kweker gesloten privaatrechtelijke overeenkomst, waarin deze zich verplicht om niet met bestrijdingsmiddelen te spuiten en/of een notarieel beding waarin staat dat een strook bomen met een breedte van 50 m vanaf de plangrens moet worden gerooid, betekent volgens de Raad van State niet dat daarmee ook in planologische zin is uitgesloten dat op die percelen met bestrijdingsmiddelen kan worden gespoten. Ook het feit dat er binnen 50 m al woningen staan, betekent niet dat bij de bouw van nieuwe woningen geen acht behoeft te worden geslagen op mogelijke bedreigingen van het toekomstige woon- en leefklimaat.

Wanneer de kweker het recht heeft om tot de rand van zijn perceel bomen en planten te kweken en deze te spuiten, dient vooralsnog een afstand van 50 m aangehouden te worden. Middels onderzoek kan mogelijk aangetoond worden dat een kleinere afstand, bijvoorbeeld 30 m volstaat.

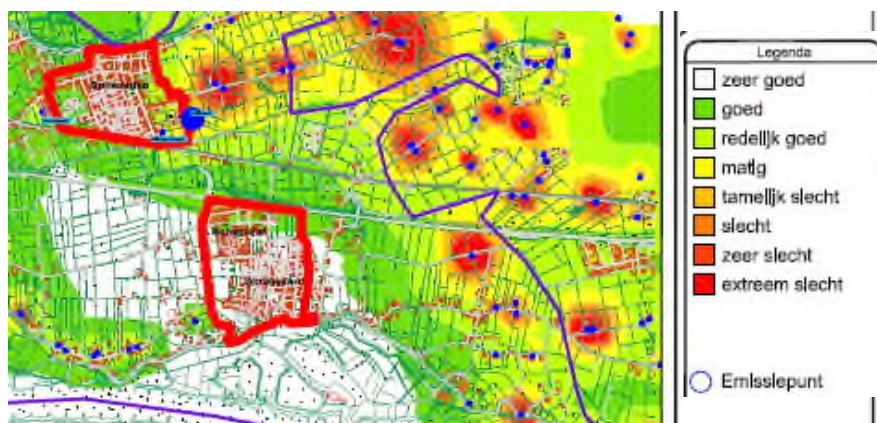
Rondom de woningbouwlocatie is sprake van boomteelt. In het recente verleden lag hier een boomgaard. Op de verbeelding is een spuitzone opgenomen van 50 m, binnen deze zone mogen geen bestrijdingsmiddelen gespoten worden.

5.11. Geur

Veehouderijen

In de gemeente Neder-Betuwe liggen verschillende veehouderijen, die vergunningplichtig dan wel meldingsplichtig zijn. Vergunningplichtige bedrijven vallen sinds 1 januari 2007 onder de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Kleinere veehouderijen vallen veelal onder het Besluit Landbouw. Zij zijn niet vergunningplichtig maar moeten bij oprichting of wijziging een melding doen aan het bevoegd gezag.

De gemeente Neder-Betuwe heeft voor haar grondgebied de geursituatie (Gebiedsvisie Neder-Betuwe, De Roever Milieuadvisering, 28 augustus 2008) in kaart gebracht. Ter plekke van de geprojecteerde woningen is de situatie redelijk goed.



Overzicht geurcontouren Neder-Betuwe

Voor nieuw te vestigen geurgevoelige objecten geldt dat de geurnorm op dit object buiten een concentratiegebied buiten de bebouwde kom, formeel niet meer dan $8 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ mag bedragen. De waarden gekoppeld aan de legenda uit de afbeelding Geurcontouren Neder-Betuwe zijn in onderstaande tabel (Milieukwaliteit geurhinder) weergegeven.

Tabel: Milieukwaliteit geurhinder

Milieukwaliteit	Geurgehinderden	Voorgrondbelasting	Achtergrondbelasting
Zeer goed	0 – 5 %	0 – $0,7 \text{ ou}_E/\text{m}^3$	0 – $1,5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$
Goed	5 – 10 %	$0,7 – 1,8 \text{ ou}_E/\text{m}^3$	$1,5 – 3,5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$
Redelijk goed	10 – 15 %	$1,8 – 3 \text{ ou}_E/\text{m}^3$	$3,5 – 6,5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$
Matig	15 – 20 %	$3 – 4,5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$	$6,5 – 10 \text{ ou}_E/\text{m}^3$
Tamelijk slecht	20 – 25 %	$4,5 – 6,5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$	$10 – 14 \text{ ou}_E/\text{m}^3$
Slecht	25 – 30 %	$6,5 – 8,5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$	$14 – 19 \text{ ou}_E/\text{m}^3$
Zeer slecht	30 – 35 %	$8,5 – 11,3 \text{ ou}_E/\text{m}^3$	$19 – 25 \text{ ou}_E/\text{m}^3$
Extreem slecht	35 – 40 %	$11,3 – 14,7 \text{ ou}_E/\text{m}^3$	$25 – 32 \text{ ou}_E/\text{m}^3$

Uit de figuur in combinatie met de tabel blijkt dat de geurbelasting op de toekomstige woningen minder dan $8 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ bedraagt. Daarnaast zijn in de directe omgeving geen veehouderijen aanwezig; een afstandsbeperking conform Wgv is dus niet noodzakelijk. Derhalve kan geconcludeerd worden dat voor het aspect geurhinder en veehouderij geen beperking zijn.

5.12. Conclusie

Op grond van het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing bestaat de mogelijk na sanering van het glastuinbouwbedrijf aan de Welysestraat 33a een nieuw woongebouw met 3 wooneenheden te realiseren. Dit

gebouw wordt elders aan de Welysestraat (westelijk van het te saneren bedrijf) gerealiseerd omdat op de bedrijfslocatie een extra woongebouw ruimtelijk en landschappelijk niet passend is.

Uit het onderzoek zijn geen belemmeringen voor realisatie van de nieuwe woonfunctie naar voren gekomen.

6. JURIDISCH PLAN

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de regelgeving (regels en plankaart). Aangezien in de voorgaande hoofdstukken reeds op enkele aspecten van de juridische systematiek is ingegaan, zal op sommige plaatsen worden volstaan met een verwijzing naar deze eerdere hoofdstukken.

6.1. Inleiding

Het bestemmingsplan reguleert het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het plan biedt het gemeentebestuur een basis voor handhaving, indien op een bepaalde locatie activiteiten plaatsvinden die strijdig zijn met het bestemmingsplan en derhalve uit ruimtelijk oogpunt onwenselijk worden geacht.

Het bestemmingsplan vormt een belangrijk toetsingskader bij de verlening van een bouwvergunning. Bouwaanvragen kunnen uitsluitend worden gehonoreerd indien voldaan wordt aan het bepaalde in de regels van dit bestemmingsplan. Overigens neemt het College van Burgemeester en Wethouders bij de beslissing omtrent de verlening van een bouwvergunning op grond van artikel 44 van de Woningwet eveneens het Bouwbesluit en de bouwverordening in acht en wordt er getoetst aan redelijke eisen van welstand.

In dit hoofdstuk volgt een toelichting op de juridische regeling. Het juridisch bindende gedeelte van dit bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. Verbeelding en regels dienen in samenhang met elkaar te worden begrepen, waarbij de op de verbeelding genoemde bestemmingen en de op de verbeelding opgenomen aanduidingen (zoals bijvoorbeeld de bouwvlakken en bouwhoogten) zijn terug te vinden en nader zijn uitgewerkt in de regels.

De regels van dit bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2); deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde gegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingen. Deze artikelen hebben een min of meer vaste opbouw. De bestemmingen zijn beschreven in artikelsgewijze toelichting onder **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden..**
- Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels die van algemeen belang zijn voor het plan en van toepassing zijn op alle bestemmingen genoemd in hoofdstuk 2;
- Hoofdstuk 4 bevat tenslotte de overgangs- en slotregel.

In het vervolg van dit hoofdstuk wordt eerste een beschrijving gegeven van de wijze van bestemmen, waarna de regels van dit bestemmingsplan worden besproken.

6.2. Opbouw regels

In deze paragraaf volgt een beschrijving van de opbouw van de bestemmingen en een artikelsgewijze toelichting van de regels zoals opgenomen in dit bestemmingsplan.

Opbouw van de bestemmingen

In de regels is per bestemming een min of meer vaste opbouw gehanteerd. Ieder artikel waarin een bestemming is geregeld, begint met het noemen van het artikelnummer aangevuld met de naam van de bestemming. De bestemmingsnaam geeft in het kort aan waar dit onderdeel van het plan voornamelijk betrekking op heeft.

Het volgende onderdeel in de bestemming is de "bestemmingsomschrijving". Hierin wordt weergegeven voor welke doeleinden de betreffende gronden bedoeld zijn. Het is dus een verdere uitwerking van de bestemmingsnaam.

Bij een aantal bestemmingen is daarnaast een "nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving" opgenomen, waarin een verdere uitleg over de bestemmingsomschrijving wordt gegeven. Zo is in de nadere detaillering van artikel 4.1.2 aangegeven dat bij de woning een niet-publieksgericht beroep of bedrijf aan huis is toegestaan.

Vervolgens staan onder "bouwregels" de regels voor het bouwen. In dit lid is aangegeven welke bouwwerken bij recht mogen worden opgericht en welke situerings- en maatvoeringseisen hiervoor gelden. Voor de situering en maatvoering van gebouwen zijn er regels opgenomen met betrekking tot onder meer:

- *Goot- & bouwhoogte en inhoud*
De maximale goot- en bouwhoogte voor gebouwen staat aangegeven op de verbeelding, hiernaar wordt in de regels dan ook verwezen. Voor de woningen is daarnaast ook de maximale inhoud op de verbeelding opgenomen. Deze bedraagt voor de woning aan de Welysestraat 33a maximaal 600 m³ en voor het woongebouw met 3 wooneenheden maximaal 1.200 m³.
- *Situering gebouwen*
Teneinde de situatie eenduidig te kunnen reguleren, is de bebouwing "gezoneerd". Voor de regulering van functies zijn bouwvlakken op de kaart aangeduid. Het hoofdgebouw is enkel binnen het bouwvlak toegestaan. Bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen zijn zowel binnen het bouwvlak als ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' toegestaan.

Artikelsgewijze toelichting

Hieronder volgt een artikelsgewijze toelichting van de regels.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen. Deze begrippen zijn noodzakelijk voor een goed begrip van de regels. Bij de meeste begrippen is aansluiting gezocht bij het Handboek Bestemmingsplannen van de gemeente Neder-Betuwe.

Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels. Zo wordt in de wijze van meten uitgelegd hoe men de bouwhoogte, het oppervlak en de inhoud van een bouwwerk moet meten.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

De afzonderlijke bestemmingen voor de gronden binnen het plangebied zijn opgenomen in hoofdstuk 2, artikel 3 en verder van de regels. Hieronder volgt een overzicht en korte beschrijving van de in voorliggend bestemmingsplan opgenomen bestemmingen.

Agrarisch

De gronden van het voormalige glastuinbouwbedrijf en de gronden rondom het nieuw te bouwen woongebouw zijn bestemd als 'agrarisch'. Binnen deze bestemming is agrarisch grondgebruik toegestaan, met dien verstande dat ter bescherming van het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen wel een beperking is opgenomen van het gebruik van bestrijdingsmiddelen.

Wonen

Bestaande woning Welysestraat 33a

De feitelijke inhoud van de bestaande bedrijfswoning bedraagt 503 m³. Deze inhoud mag vermeerderd worden met 100 m³. Voor de woning is een maximale inhoud 600 m³ opgenomen. Voor de maximale goot- en bouwhoogte wordt aangesloten bij het vigerend bestemmingsplan Dodewaard 2001 en deze zijn 4 m respectievelijk 9 m. De afstand van de bebouwing tot de perceelgrens mag niet minder dan 5 m bedragen.

Voor bijgebouwen wordt uitgegaan van een maximale oppervlakte van 80 m² en een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 m en 5 m.

Nieuw woongebouw

Voor het nieuwe woongebouw met 3 wooneenheden geldt op basis van het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing een maximale inhoudsmaat van 1.200 m³. Als goot- en bouwhoogte wordt als maximum 4 en 9 m aangehouden conform de regeling voor de Welysestraat 33a. Op de verbeelding is opgenomen dat het aantal woningen 3 bedraagt.

Bij het hoofdgebouw zijn 2 bijgebouwen toegestaan met een gezamenlijke oppervlakte van 110 m². Voor de bijgebouwen geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 3 respectievelijk 5 m.

Waterstaat-Waterlopen (dubbelbestemming)

Deze dubbelbestemming beschermt de A-watgang aan de oostzijde van het perceel Welysestraat 33a. Op de gronden binnen deze dubbelbestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan die ten dienste staan van deze bestemming. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verleen van deze beperking indien zij van tevoren het Waterschap Rivierenland hebben gehoord.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat regels die van toepassing zijn op alle bestemmingen in dit bestemmingsplan.

Anti-dubbeltelregel

Met de antidubbeltelregel wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning of het doen van een mededeling mag worden meegenomen.

Algemene aanduidingsregels

In een zone van 50 m rondom de tuinen van de woningen is de gebiedsaanduiding 'milieuzone – spuitzone' opgenomen op de verbeelding. Binnen deze zone is het gebruik van bestrijdingsmiddelen niet toegestaan.

Algemene procedureregels

Het onderhavige plan bevat enkele ontheffingsbevoegdheden, die qua zwaarte en reikwijdte min of meer directe gevolgen kunnen hebben voor andere belanghebbenden dan de aanvrager van de ontheffing. Ten aanzien van die ontheffingsbevoegdheden bepalen de regels dat de openbare voorbereidingsprocedure van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht moet worden gevolgd.

Ook op besluiten tot wijziging krachtens de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden is Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In deze gevallen vloeit deze verplichting

echter voort uit artikel 3.9a van de Wro. De procedurebepalingen in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht komen samengevat op het volgende neer:

- terinzagelegging aanvraag/ontwerp van het besluit gedurende 6 weken;
- belanghebbenden mogen hun zienswijze naar voren brengen;
- tenzij een wettelijk voorschrift anders bepaald, kan het bestuursorgaan, i.c. het gemeentebestuur, bepalen dat een ieder, hun zienswijze naar voren mag brengen;
- zienswijze naar voren brengen kan naar keuze schriftelijk of mondeling, binnen de periode van 6 weken;
- in geval van een besluit op aanvraag, wordt aanvrager zo nodig in de gelegenheid gesteld om te reageren op de naar voren gebrachte zienswijzen; van hetgeen mondeling naar voren wordt gebracht, wordt een verslag gemaakt (door de gemeente).

Hoofdstuk 4: Overgangsrecht en slotregel

Overgangsrecht

In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande bouwwerken en bestaand gebruik welke niet in overeenstemming zijn met het bepaalde in dit bestemmingsplan. Deze bouwwerken vallen en dit gebruik valt, mits er geen sprake is van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, onder het overgangsrecht. Dit betekent dat hoewel deze bouwwerken en dit gebruik niet positief is bestemd, zij toch mogen worden voortgezet onder dit bestemmingsplan.

Voor deze bepaling is aansluiting gezocht bij het Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen.

Slotregel

De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De kosten voor sanering van het glastuinbouwbedrijf en ontwikkeling van het woongebouw komen voor rekening van de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is op 5 december 2009 een planschade- en exploitatieovereenkomst afgesloten.

Het betreft een zogenaamde anterieure overeenkomst. In de overeenkomst is het kostenverhaal geregeld. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan kan de raad daarom besluiten af te zien van het opstellen van een exploitatieplan (Wro artikel 6.12 lid 1 en lid 2 sub a).

8. OVERLEG & INSPRAAK

8.1. Overleg

In het kader van het artikel 3.1.1. Bro vooroverleg is een reactie gevraagd van het Waterschap Rivierenland.

Vooroverleg met de VROM-inspectie en de provincie Gelderland is achterwege gelaten omdat het plan volledig voldoet aan het VAB-beleid en omdat geen nationale of provinciale belangen aan de orde zijn.

Het waterschap geeft in haar reactie aan in te stemmen met de dubbelbestemming Waterstaat – Waterlopen. Tevens geeft het waterschap aan dat, in verband met een beleidswijziging, nieuw verhard oppervlak in het buitengebied alleen gecompenseerd dient te worden indien dit boven de 1.500 m² komt. In dit plan zal het nieuw te verharden en te bebouwen oppervlakte minder bedragen. Daarbij worden bestaande opstallen verwijderd, wat een flinke afname van het bestaand verhard oppervlakte betekent.

Het waterschap concludeert dan ook dat compensatie niet nodig is.

8.2. Inspraak

Het ontwerpplan is gedurende 6 weken ter inzage gelegd en is te raadplegen geweest via www.ruimtelijkeplannen.nl. De ter inzage legging is vooraf bekendgemaakt in de Staatscourant en een plaatselijk nieuwsblad.

Op het ontwerpplan zijn 8 zienswijzen ingediend. Deze zijn ontvankelijk en gegrond verklaard daar waar het betreft de aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving en de versnippering van de agrarische productieruimte. Voor het overige zijn de zienswijzen ongegrond verklaard.