

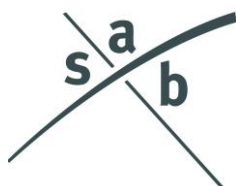
Idn: NL.IMRO.1740.bpYZkeizerstraat7-vst1

Bestemmingsplan Keizerstraat 7 IJzendoorn



gemeente
Neder-Betuwe

12 december 2019



SAB
Postbus 479
6800 AL Arnhem
tel: 026 - 357 69 11
fax: 026 - 357 66 11

Projectnummer: 180127

INHOUD TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldende plannen	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Gebiedsvisie	6
2.1	Bestaande situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	7
3	Beleidskader	9
3.1	Nationaal beleid	9
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	13
4	Milieu- & omgevingsaspecten	18
4.1	Milieueffectrapportage	18
4.2	Verkeer en parkeren	19
4.3	Bodem	20
4.4	Geluid	21
4.5	Luchtkwaliteit	23
4.6	Bedrijven en milieuzonering	25
4.7	Externe veiligheid	27
4.8	Gewasbestrijding	29
4.9	Explosieven	31
4.10	Waterhuishouding	32
4.11	Ecologie	35
4.12	Archeologie en cultuurhistorie	36
4.13	Leidingen	38
5	Juridische planbeschrijving	39
5.1	Algemeen	39
5.2	Bestemmingsplan	39
6	Uitvoerbaarheid	41
6.1	Economische uitvoerbaarheid	41
6.2	Overleg	41
6.3	Zienswijzen	41

Bijlagen:

Bijlage 1	Vormvrije m.e.r.-beoordeling
Bijlage 2	Waardestelling Keizerstraat 7 IJzendoorn
Bijlage 3	Bodemonderzoek
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek
Bijlage 5	Watertoets
Bijlage 6	Quick scan flora en fauna

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Keizerstraat 7 in IJzendoorn bevindt zich een koelhuis op een voormalige locatie voor fruitopslag. De initiatiefnemer wil het koelhuis verbouwen en in gebruik nemen als woning. Het perceel is op dit moment bestemd voor een opslagbedrijf. Om hier te kunnen wonen, moet het bestemmingsplan worden herzien.

De initiatiefnemer heeft ten behoeve van bovenstaande wensen bij de gemeente Neder-Betuwe een principeverzoek ingediend. Op 13 december 2017 heeft de gemeente aangegeven positief tegenover het verzoek van de initiatiefnemer te staan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een planologisch-juridisch kader dat de bovenstaande ontwikkelingen mogelijk maakt.

1.2 Ligging plangebied

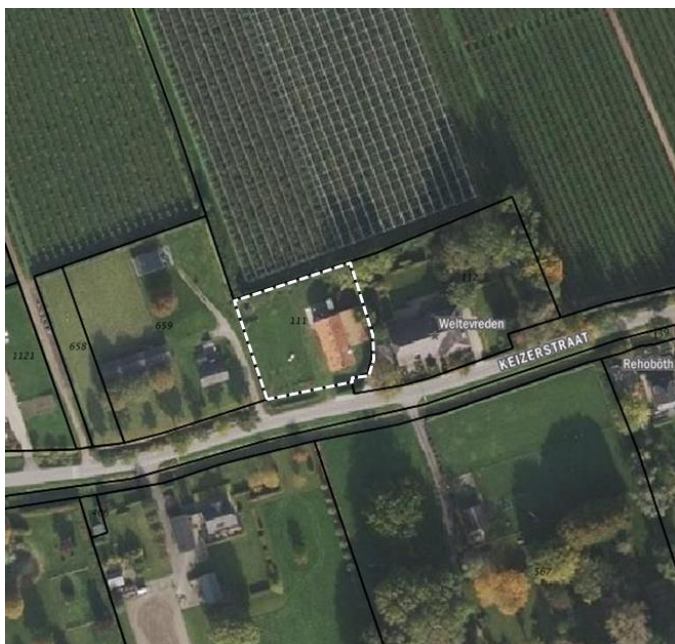
Het plangebied is gelegen aan de Keizerstraat 7 in IJzendoorn, ten westen van IJzendoorn. IJzendoorn is een kleine kern in de gemeente Neder-Betuwe. De Keizerstraat is een historisch bebouwingslint dat onderdeel is van de hoofdstructuur van IJzendoorn. Langs deze weg ontstond de eerste bebouwing van het dorp.

De percelen in de omgeving van het plangebied die grenzen aan de Keizerstraat zijn in gebruik voor bewoning. De gronden ten noorden van het plangebied zijn in gebruik ten behoeve van de fruitteelt. De gronden ten zuiden van het plangebied aan de overzijde van de Keizerstraat zijn voornamelijk in gebruik als weiland, aangezien hier de uiterwaarden van de Waal liggen. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan het landhuis 'Huize Weltevreden'. Dit is een cultuurhistorisch karakteristiek gebouw uit 1843.

Op de navolgende luchtfoto's is de globale ligging en begrenzing van het plangebied aangegeven. De exacte begrenzing is op de verbeelding weergegeven.



Globale ligging plangebied (rode ster), bron: pdokviewer.pdok.nl



Luchtfoto met globale begrenzing plangebied (witte lijn), bron: pdokviewer.pdok.nl

1.3 Geldende plannen

Op dit moment geldt voor het plangebied het bestemmingsplan 'Buitengebied Dodewaard en Echteld' dat door de gemeenteraad op 30 mei 2013 is vastgesteld. Op grond van dit bestemmingsplan hebben de gronden de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Agrarisch met waarden - 1' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Daarnaast zijn binnen het plangebied de aanduidingen 'bedrijfswoning uitgesloten', 'specifieke vorm van bedrijf - opslagbedrijf' en 'vrijwaringszone - weg' opgenomen.

De gemeente Neder-Betuwe heeft op 27 september 2018 het bestemmingsplan 'parapluregeling Archeologie' vastgesteld, waarin de gronden de archeologische waarden hebben gekregen uit het gemeentelijke archeologiebeleid. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Dodewaard en Echteld' met globale aanduiding plangebied (rode lijn), bron: ruimtelijkeplannen.nl

In artikel 48.9 van het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor functiewijziging naar wonen (na sloop) in monumentale of karakteristieke gebouwen. Hiervoor geldt onder andere de voorwaarde dat sprake moet zijn van een rijks- of gemeentelijk monument, dan wel, dat gehoord een ter zake onafhankelijke, gemeentelijke commissie is gebleken dat sprake is van een zodanige karakteristieke waarde dat handhaving van de gebouwen vanuit dat oogmerk gewenst is.

Het fruitkoelhuis is geen rijks- of gemeentelijk monument en niet door een gemeentelijke commissie aangewezen voor behoud. Om voorliggende ontwikkeling mogelijk te maken kan daarom geen gebruik worden gemaakt van de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid en is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De toelichting is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Het volgende hoofdstuk (Hoofdstuk 2) beschrijft de bestaande en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het plan wordt getoetst. Hoofdstuk 4 bevat de milieu- en de omgevingsaspecten van het plan. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw, verantwoording en uitleg van de planregels (Hoofdstuk 5) en de uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 6).

2 Gebiedsvisie

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Huidige situatie

In het plangebied staat een fruitkoelhuis, dat in de huidige situatie niet meer bedrijfsmatig in gebruik is. Het koelhuis ligt verhoogd in het landschap, waarschijnlijk in verband met een positief effect op de isolerende werking van de koelcellen. Het Gelders Genootschap concludeert naar aanleiding van een waardestelling dat het koelhuis een gebouw is met een hoge cultuurhistorische waarde binnen de gemeente Neder – Betuwe en van belang is voor het zichtbaar houden van de geschiedenis van de fruitteelt in de gemeente¹.

2.1.2 Geschiedenis

Het koelhuis is gebouwd in 1948 en maakte oorspronkelijk deel uit van het erf van het landhuis Weltevreden op het aangrenzende perceel. Het fruitkoelhuis is gebouwd tijdens een overgangsfase in de ontwikkeling van de opslag van fruit. Het is grootschaliger dan de opslag in fruitschuren bij boerderijen wat voorheen gebruikelijk was. Maar veel kleinschaliger dan de later toegepaste opslag van fruit in koelhuisen bij veilinggebouwen. Het fruitkoelhuis is gedurende een korte periode in gebruik geweest.



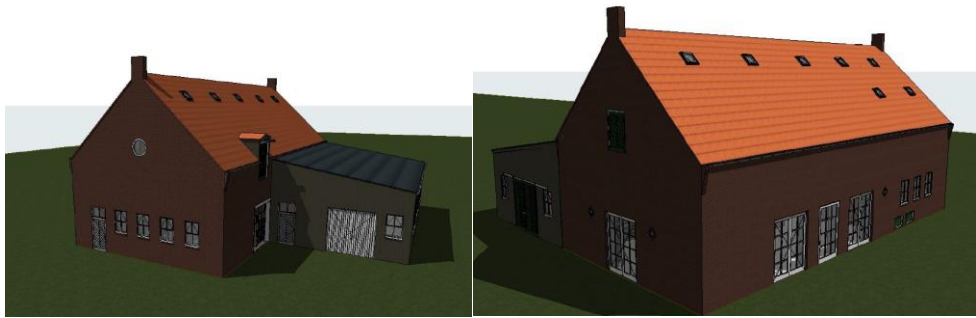
Het koelhuis gezien vanaf de Keizerstraat, bron: VanWestreenen

¹ Waardestelling fruitkoelhuis, Gelders Genootschap, 15 februari 2018

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Algemeen

Om het cultuurhistorisch waardevolle koelhuis te behouden, krijgt het gebouw een woonfunctie. Het pand wordt verbouwd tot een woning, waarbij de oorspronkelijke kenmerken van het gebouw zoveel mogelijk behouden blijven. Navolgende afbeeldingen geven een impressie van de toekomstige situatie.

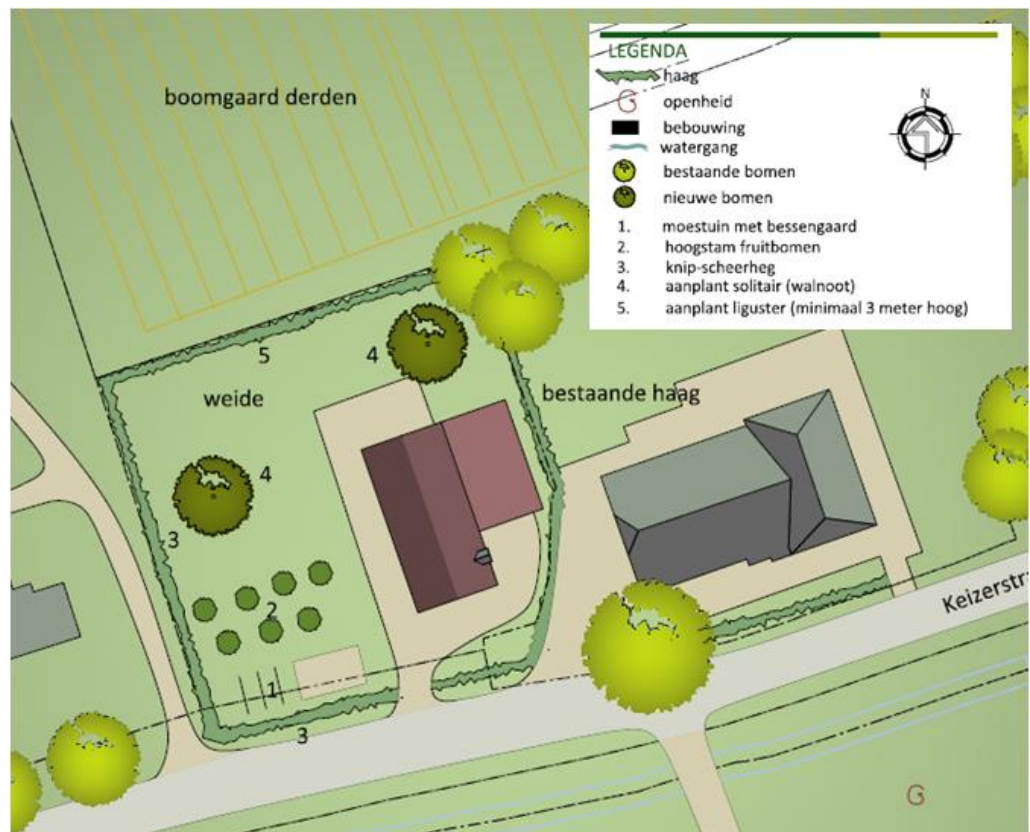


Impressie toekomstige situatie, bron: VanWestreenen

2.2.2 Landschappelijke inpassing

Voor het plangebied is een erfinrichtingsplan opgesteld, om met de inrichting van het erf aan te sluiten op de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten in de omgeving (zie navolgende afbeelding). Het plangebied ligt in het oeverwallenlandschap, wat wordt gekenmerkt door het kleinschalige karakter en de groene uitstraling, onder andere vanwege de aanwezigheid van de vele (hoogstam)boomgaarden in het gebied.

In het plangebied wordt bijgedragen aan het groene en kleinschalige karakter door het toevoegen van verschillende landschapselementen. Aan de oostzijde is op de grens van het plangebied een knip-scheerhaag aanwezig. Deze haag wordt doorgetrokken rondom het hele plangebied. Verder worden op de kavel twee solitaire bomen en een hoogstam boomgaard aangeplant. Aan de straatzijde van de tuin wordt een moestuin aangelegd.



Uitsnede landschappelijk inpassingsplan

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

3.1.1.1 Algemeen

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk “concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig”. Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. In de structuurvisie zijn dertien nationale belangen benoemd. De nationale belangen, die worden benoemd, betreffen de internationale concurrentiepositie, het gebruik van de ondergrond, het behouden en versterken van vervoer- en transportsystemen, de milieukwaliteit, de waterveiligheid en zoetwatervoorziening en behoud en versterken van natuur en cultuurhistorische waarden. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken, hierbuiten hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen heeft het Rijk enkel nog een 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. In toelichting paragraaf 3.1.3 wordt op de ladder voor duurzame verstedelijking ingegaan.

3.1.1.2 Toetsing

Het voorgenomen plan is met functieverandering naar één woning kleinschalig en raakt hierdoor niet aan de nationale belangen waar in de SVIR beleid voor is opgesteld.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

3.1.2.1 Algemeen

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Voortaan moeten gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen van nationaal belang uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken. De volgende onderwerpen worden in het Barro genoemd: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Deze onderwerpen worden in het Barro exact ingekaderd en begrensd. Per project worden regels gegeven die gemeenten direct of indirect (via provincies) moeten laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Het nationale belang dat het stellen van regels voor deze onderwerpen rechtvaardigt, is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.1.2.2 Toetsing

Het plan valt niet binnen de reikwijdte van één van de onderwerpen uit het Barro. Er zijn daarom geen regels opgenomen die van belang zijn voor het onderhavige plan-gebied. Het plan is hierdoor niet strijdig met het Barro.

3.1.3 **Ladder voor duurzame verstedelijking**

3.1.3.1 Algemeen

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De Ladder voor duurzame verstedelijking is op 1 juli 2017 herzien. Het Bro bepaalt dat voor ondermeer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen.

Doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. Overheden moeten nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio en de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Niet elke ontwikkeling van stedelijke aard wordt door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder. Uit diverse uitspraken blijkt dat de Afdeling de realisatie van 9 woningen of minder niet beschouwt als een woningbouwlocatie. In dit geval is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en is het niet noodzakelijk om de ladder te doorlopen.

3.1.3.2 Toetsing

Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van één extra woning mogelijk gemaakt. De omvang is hierdoor te kleinschalig om te spreken van een woningbouwlocatie of een stedelijke ontwikkeling. Gezien voorgaande is het niet nodig om de Ladder voor duurzame verstedelijking te doorlopen, gelet op de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

3.1.4 Conclusie rijksbeleid

Het voorliggende plan is kleinschalig doordat het ziet op functieverandering van een voormalig bedrijfsgebouw. Het plan raakt hierdoor geen nationale belangen uit het SVIR of Barro. Vanuit rijksbeleid zijn er daarom geen specifieke voorwaarden voor het plan. Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

3.2.1.1 Algemeen

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. Sinds 1 maart 2019 is deze Omgevingsvisie van kracht. De provincie heeft in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal gesteld.

- Gezond en veilig. Dat is een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat is voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat is aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid;
- Schoon en welvarend. Dat is een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat is ook: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En: het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Onderdeel van de Omgevingsvisie zijn diverse thematische visieschetsen met de volgende thema's:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam;
- Klimaatadaptie: omgaan met veranderend weer;
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen;
- Biodiversiteit: werken met de natuur;
- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden;
- Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio;
- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

De Omgevingsvisie bevat de strategische ambities voor de lange termijn.

3.2.1.2 Toetsing

Het plangebied is gelegen binnen een gebied dat is aangemerkt als intrekgebied. Het provinciale beleid voor water is gericht op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. De provincie onderschrijft de ambitie van de Europese Kaderrichtlijn Water dat uiterlijk in 2027 het grond- en oppervlaktewater in Europa schoon en ecologisch gezond moet zijn en dat er voldoende water is voor duurzaam gebruik en voert deze uit. De beschermde gebieden voor grondwater, waterberging, de Kaderrichtlijn Water en Natura 2000 zijn leidend bij de uitwerking van dit beleid in programma's of in kaders in de verordening. Voor intrekgebieden zijn in de ruimtelijke verordening regels opgenomen.

Verder is in de omgevingsvisie geen specifiek beleid opgenomen dat van toepassing is op het voorliggende plan. Het plan is daardoor niet in strijd met het hierin opgenomen beleid.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

3.2.2.1 Algemeen

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De omgevingsverordening 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.

3.2.2.2 Toetsing

Op het voorliggende plan zijn artikel 2.2 en artikel 2.38 uit de ruimtelijke verordening van toepassing.

In artikel 2.2 van de verordening is opgenomen dat een bestemmingsplan nieuwe woningen alleen mogelijk maakt als de ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. Het plan is door de gemeente Neder-Betuwe getoetst aan de regionale woonagenda van de regio Rivierenland en past hierbinnen.

Het plangebied is in de provinciale verordening aangewezen als intrekgebied. In artikel 2.38 van de ruimtelijke verordening is opgenomen dat een bestemmingsplan voor gronden binnen een intrekgebied de winning van fossiele energie niet mogelijk maakt. Dit is binnen het voorliggende plan niet aan de orde, waardoor voldaan wordt aan deze regel uit de verordening.

In de verordening zijn verder geen regels opgenomen die op het voorliggende plan van toepassing zijn. Het project is daarom niet in strijd met de Omgevingsverordening.

3.2.3 Conclusie provinciaal beleid

Het voorliggende plan sluit aan op het beleid uit de Omgevingsvisie en de regels uit de Omgevingsverordening zijn niet van toepassing. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het plan niet in strijd is met het provinciale beleid.

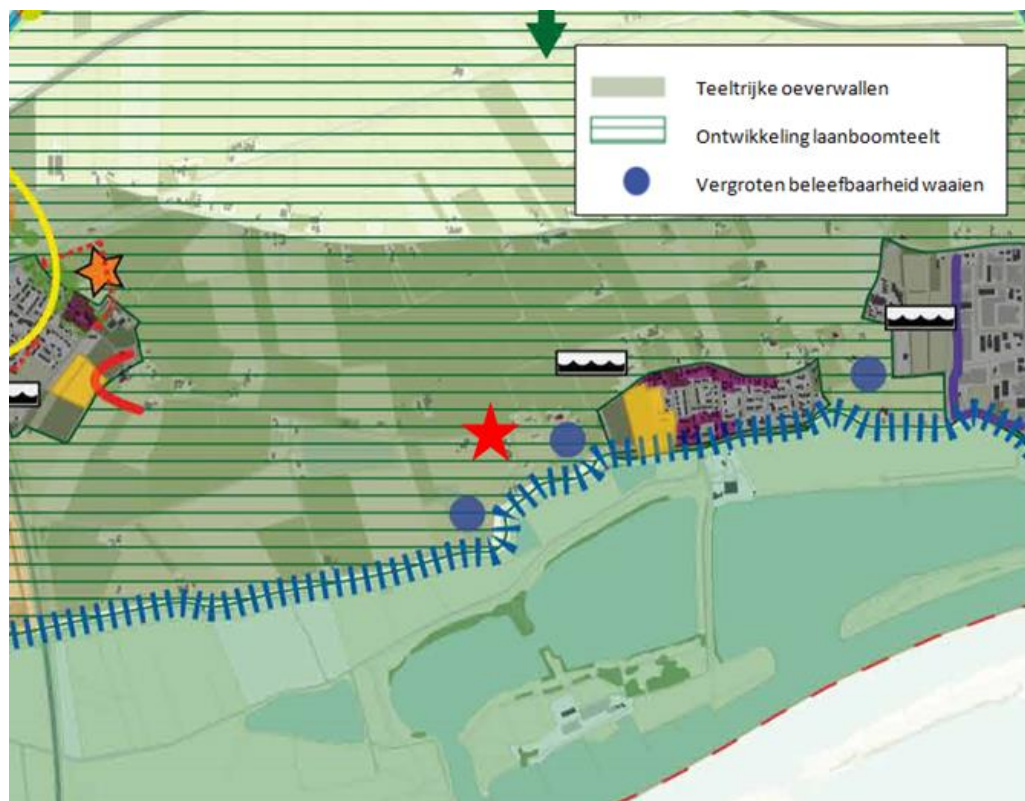
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Neder-Betuwe 2015

3.3.1.1 Algemeen

Op 5 maart 2018 heeft de gemeenteraad van Neder-Betuwe een herziening van de Structuurvisie Neder-Betuwe vastgesteld. In de Structuurvisie is beschreven dat de gemeente een aantrekkelijke, groene en veilige woonomgeving biedt. Het beleid van de gemeente is erop gericht om de Green Valley van Europa te worden, door de bekendheid als laanboomcentrum verder te ontwikkelen met ruimte voor innovatie. Daarnaast wil de gemeente zich profileren als groene, landelijke gemeente, met een aantrekkelijke omgeving om in te wonen, werken en recreëren.

De structuurvisie geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van een gebied waardoor voor een ieder in algemene zin duidelijk is of bepaalde initiatieven daarin passen.



Uitsnede uit structuurvisiekaart met aanduiding plangebied (rode ster)

Structuurvisiekaart

Onderhavig plangebied ligt in de aanduiding 'ontwikkeling laanboomteelt'. De laanboomteelt is in Neder-Betuwe de belangrijkste grondgebruiker van het buitengebied. De gemeente wil de laanboomteelt sector stimuleren om de aspecten landschap, beleving en beeldkwaliteit mee te nemen in de bedrijfsvoering.

Wonen

De gemeente wil dat er voor iedere kern voor iedere doelgroep voldoende passende huisvesting aanwezig is en bouwt voor haar eigen bevolking. Een aantrekkelijke woonomgeving is daarbij nog steeds belangrijk. De gemeente wil woningbouw en stedelijke voorzieningen concentreren bij Kesteren, Opheusden, Ochten en Dodewaard. De kernen Echteld en IJzendoorn kunnen daarnaast in hun eigen behoefte blijven voorzien.

Ruimtelijke kwaliteit

Op projectniveau moet aandacht worden besteed aan ruimtelijke kwaliteit. Belangrijke aspecten voor het realiseren van een goede ruimtelijke kwaliteit zijn:

- Aandacht voor de overgang en relatie tussen dorp en landelijk gebied;
- Aandacht voor de identiteit van een kern of gebied;
- De verschijningsvorm van de bebouwing;
- De inrichting van de openbare ruimte;
- De overgangen tussen openbaar en privé.

3.3.1.2 Toetsing

Het voorliggende plan staat de ontwikkeling van de laanboomteelt niet in de weg. Het betreft alleen de functieverandering van een bestaand gebouw, waardoor er geen areaal verloren gaat dat mogelijk geschikt is voor de laanboomteelt. In paragraaf 4.8 wordt bovendien geconcludeerd dat het plan geen belemmeringen oplevert voor (eventuele) laanboomteelt op omliggende percelen in verband met spuitzones voor gewasbestrijding.

In paragraaf 3.3.2 is het plan getoetst aan de woonvisie van de gemeente Neder-Betuwe. Het plan sluit aan op het beleid van de gemeente om leegstaande karakteristieke panden her te bestemmen, waarmee het bijdraagt aan het creëren van een aantrekkelijke woon- en leefomgeving.

Met het voorliggende plan wordt door het behoud van het cultuurhistorisch karakteristieke koelhuis, bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit op deze locatie. Bovendien is een landschappelijk inrichtingsplan voor het plangebied opgesteld (zie paragraaf 2.2.2), waarmee door de aanleg van verschillende landschapselementen wordt bijgedragen aan het kleinschalige en groene karakter van het oeverwalgebied.

3.3.2 Woonvisie 2016-2021 Vitale kernen in een sterke gemeente

3.3.2.1 Algemeen

Op 1 februari 2016 is de woonvisie vastgesteld door de raad van de gemeente Neder-Betuwe. Hierin is het beleid met betrekking tot de woningmarkt, kansen, aanbod en behoefte opgenomen. Om richting te geven aan de ontwikkeling van de gemeente, biedt deze visie belangrijke handvatten voor de gemeente zelf, maar ook de partners met wie zij op het brede speelveld van het wonen samenwerkt. Het geeft een kwalitatieve inkleuring aan de woningbouwontwikkeling van zowel nieuwbouw als bestaande bouw in de gemeente en alle facetten die hiermee samenhangen. Binnen het Regionale Woningmarktonderzoek en de Regionale Woonagenda worden de kaders van de nieuwbouwpoging met de regiogemeenten afgestemd. Hiermee wordt gezorgd dat de nieuwbouwproductie past binnen de regionale behoefte.

De gemeente wil het woonklimaat de komende jaren verder versterken en verbeteren zodat Neder-Betuwe een sterke gemeente met vitale kernen blijft. Dit wil de gemeente bereiken door actief woonbeleid te voeren op de volgende aandachtspunten die gebaseerd zijn op onderzoek, bestaande beleidskaders en discussie met professionals en de raad:

1 Toevoegen van duurzaam aantrekkelijke woningen

De vergrijzing van Neder-Betuwe zet zich voort, maar zit rond 2035 op haar hoogtepunt. De veranderende bevolkingssamenstelling vraagt om een aanpassing van de woningvoorraad. Levensloopgeschiktheid is daarin een belangrijk criterium;

2 Inzetten op een realistische nieuwbouwambitie

Het hanteren van een realistische woningbouwambitie is belangrijk om ervoor te waken dat het woningaanbod goed aansluit bij de woningbehoefte. Op basis van het regionale woningbehoefteonderzoek wordt tot 2025 uitgegaan van een jaarlijkse productie van 60 tot 80 woningen voor de gemeente Neder-Betuwe;

3 Woningbouw in elke kern, volwaardige afronding van huidige plannen

Om de kernen vitaal te houden is het belangrijk dat elke kern de mogelijkheid behoudt om nieuwe woningen aan de voorraad toe te voegen, als hier voldoende behoefte aan is. Om een aantrekkelijk woon- en leefmilieu te creëren, gaat de gemeente bovendien kijken hoe ze nieuwe locaties van een nieuwe invulling kunnen voorzien. Dit kan door hier woningen te realiseren, mits het past binnen de kwantitatieve opgave. Met name als het gaat om leegstand in karakteristieke gebouwen die iets toevoegen aan de woon- en leefomgeving van Neder-Betuwe zoekt de gemeente naar mogelijkheden voor herbestemming, waarbij de buitenzijde zoveel mogelijk in tact moet blijven;

4 Verder verduurzamen van de woningvoorraad

De komende jaren wil de gemeente verder met het energiezuiniger en levensloopgeschikter maken van de bestaande woningvoorraad. In de nieuwbouw wordt vastgehouden aan de energieprestatienorm uit het Bouwbesluit. De belangrijkste opgave ligt in de bestaande voorraad. De gemeente wil eigenaren stimuleren om hun woning te verduurzamen;

5 Betaalbare woningen voor kwetsbare doelgroepen

Er zal voldoende betaalbare woningen voor kwetsbare doelgroepen moeten worden gerealiseerd.

3.3.2.2 Toetsing

Het voorliggende plan sluit aan op de ambitie van de gemeente om leegstaande karakteristieke gebouwen te herbestemmen. Door het bestemmen van het koelhuis als woning, blijft een voor de gemeente karakteristiek gebouw behouden en wordt een bijdrage geleverd aan een aantrekkelijk woon- en leefmilieu. Het plan is met de toevoeging van één woning kleinschalig en van beperkte invloed op de beschikbare plancapaciteit.

3.3.3 *Beleidsnotitie hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing Neder-Betuwe 2016*

3.3.3.1 Algemeen

In de beleidsnotitie hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing heeft de gemeente Neder-Betuwe met een enkele nuancering het beleid uit de regionale handrei-

king overgenomen. Het beleid vormt verder de basis voor het bestemmingsplan VAB-beleid van de gemeente.

Door hergebruik en functieverandering van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied willen de samenwerkende gemeenten de vitaliteit en de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied behouden en vergroten, zonder daarbij de ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven te beperken. De beleidsnotitie richt zich op:

- functieverandering naar wonen;
- functieverandering naar werken;
- de regeling voor bestaande niet-agrarische bedrijven in het buitengebied.

Wat betreft monumentale bedrijfsgebouwen en karakteristieke/beeldbepalende bebouwing vindt de gemeente het van belang dat deze behouden blijft. Om behoud van deze bebouwing te stimuleren willen de gemeenten de mogelijkheid bieden deze gebouwen te verbouwen tot woningen of wooneenheden. Voorwaarde voor hergebruik is wel dat alle vrijgekomen (agrarische) bedrijfsgebouwen zonder karakteristieke of monumentale waarde gesloopt worden. Voor deze bebouwing kunnen – afhankelijk van de oppervlakte hiervan – wel mogelijkheden worden geboden voor de bouw van een woning, de uitbreiding van de bestaande woning of de uitbreiding van bijgebouwen. Hierbij geldt wel dat gemeenten scherpe eisen stellen aan de aansluiting van de nieuwbouw op de monumentale/karakteristieke panden.

3.3.3.2 Toetsing

Op het perceel is geen bedrijfsbebouwing zonder monumentale of karakteristieke waarde aanwezig, waardoor het VAB-beleid niet op deze situatie van toepassing is. Met het verbouwen van het karakteristieke koelhuis tot een woning, wordt wel aangesloten op de bedoelingen van het VAB-beleid van de gemeente. Karakteristieke en beeldbepalende bebouwing in de gemeente wordt behouden door deze te verbouwen tot een woning.

3.3.4 **Landschapsontwikkelingsplan Neder-Betuwe**

3.3.4.1 Algemeen

In het landschapsontwikkelingsplan, het LOP, worden uitgangspunten beschreven die van belang zijn voor de landschappelijke inpassing van de gewenste uitbreiding. Deze uitgangspunten betreffen:

- Behouden onderscheid oeverwallen en komgebied;
- Evenwicht tussen bedrijfsvoering en landschappelijke kwaliteit;
- Versterken beleefbaarheid landschapshistorie, cultuurhistorie en huidig grondgebruik;
- Landschappelijke inpassing van uitbreidingen afstemmen op specifieke eigenschappen van de oeverwal of het komgebied;
- Ecologische basis versterken door toename erfbeplanting;
- Versterken van de landschappelijke kwaliteiten door het aanleggen van meer opgaande beplanting zoals erfbeplantingen en laanbeplanting;
- Bestaande zichtlijnen vanaf de dijk richting de oeverwal en kom beschermen;

- Vergroten natuurwaarden en versterken kleinschalige dooradering door aanleg kleine landschapselementen;
- Toepassen streekeigen soorten waarbij terughoudend gebruik van bacteriegevoelige soorten als meidoorn en els.

De locatie ligt in het deelgebied fruitteeltrijke oeverwallen. Dit deelgebied wordt gekenmerkt door een rijke, groene en idyllische uitstraling die voortkomt uit de combinatie van grillige wegen-, kavel- en bebouwingspatronen en de afwisseling in het grondgebruik zoals weilanden, boomgaarden en teeltgronden. De hoogstamboomgaarden spelen hierbij een bijzondere rol, mede doordat het opgaande karakter van de bomen sterk bijdraagt aan de kleinschaligheid van het gebied.

De gemeente stimuleert in dit gebied de oprichting en instandhouding van hoogstamboomgaarden. Waar zich kansen voordoen wordt de landschappelijke beplanting met hagen en lanen uitgebreid.

3.3.4.2 Toetsing

Voor het plangebied is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld (zie paragraaf 2.2.2). Door de aanleg van verschillende landschapselementen, waaronder hagen en een hoogstamboomgaard, wordt bijgedragen aan het groene en kleinschalige karakter van het oeverwalgebied. Hiermee voldoet het plan aan de uitgangspunten van het LOP voor landschappelijke inpassing.

3.3.5 Conclusie gemeentelijk beleid

Met dit kleinschalige plan wordt aangesloten op het gemeentelijke beleid van de gemeente, doordat met het behoud van het cultuurhistorisch karakteristieke koelhuis een bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit van de locatie. Geconcludeerd kan worden dat het plan niet in strijd is met het gemeentelijke beleid.

4 Milieu- & omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

4.1.1 Algemeen

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r..

In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. In onderdeel C zijn activiteiten genoemd waarbij direct sprake is van een m.e.r.-plicht als bij besluiten de genoemde drempelwaarden worden overschreden. Voor de activiteiten die zijn genoemd in onderdeel D geldt dat als de drempelwaarden worden overschreden een m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Voor besluiten met een omvang onder de drempelwaarden moet een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling worden gedaan.

4.1.2 Toetsing

Onderhavig plan betreft de functiewijziging van een niet-agrarisch bedrijf naar wonen. Het plan voorziet in totaal in 1 woning binnen bestaande bebouwing. Het plan kan worden gekwalificeerd als de wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen als genoemd in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Bij de uitleg van de Europese m.e.r.-richtlijn wordt immers aangegeven dat 'stedelijke ontwikkelingsprojecten' breed moet worden geïnterpreteerd en een herontwikkeling wordt als wijziging in de zin van het Besluit m.e.r. beschouwd.

Bij de activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het project blijft ver onder de indicatieve drempelwaarden en er kan in eerste instantie met een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden volstaan. In de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt beoordeeld of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Hierbij moet in het bijzonder worden nagegaan of er sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling. Daarbij dient te worden ingegaan op de volgende onderdelen:

- de kenmerken van het project;
- de plaats waar de activiteit plaatsvindt;
- de kenmerken van het potentiële effect.

4.1.3 Conclusie

Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling² uitgevoerd. Hieruit volgt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse. Voor de aspecten geldt dat er geen nadelige effecten optreden, dan wel dat deze effecten met mitigerende maatregelen worden voorkomen of beperkt. Hierdoor kan worden voldaan aan de geldende wet- en regelgeving. Een m.e.r.(-beoordeling) is derhalve niet noodzakelijk.

4.2 Verkeer en parkeren

4.2.1 Verkeer

Een functieverandering van een bedrijf naar wonen zal planologisch positieve gevolgen hebben met betrekking tot verkeer, vanwege een afname van het verwachte aantal verkeersbewegingen. In de huidige situatie is het bedrijf echter niet in gebruik.

De verkeersgeneratie in de nieuwe situatie kan worden bepaald aan de hand van CROW-kencijfers. Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW³ kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan wegrijdt. Een woning in de categorie 'koop, huis, vrijstaand' in het buitengebied heeft op basis van de kencijfers een maximale verkeersgeneratie van 8,6 verkeersbewegingen per etmaal.

Ten opzichte van de huidige situatie, waarin het bedrijf niet in gebruik is, zal het aantal verkeersbewegingen bij een verandering naar een woonfunctie dus licht toenemen. De woning wordt evenals het bedrijf ontsloten op de Keizerstraat. Het extra verkeer kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld op de Keizerstraat.

4.2.2 Parkeren

De gemeente Neder-Betuwe heeft op 11 mei 2017 een nota parkeernormen vastgesteld. Voor een woning buiten de bebouwde kom is hierin een parkeernorm van 2,8 parkeerplaatsen opgenomen. Binnen het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om in deze parkeerbehoefte te voorzien. De parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd. In het voorliggende plan is de realisatie van voldoende parkeerplaatsen gewaarborgd door middel van een dynamische verwijzing in de regels naar de nota parkeernormen van de gemeente Neder-Betuwe.

² VanWestreenen (2019). Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling. Realisatie woning Keizerstraat 7 te IJzendoorn. 13 juni 2019.

³ CROW, publicatie 381, Toekomstbestendig parkeren.

4.3 Bodem

4.3.1 Algemeen

Bij functiewijzigingen die leiden tot een verandering van de bestaande bestemming moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem de realisatie van de gewenste functie toestaat. Daarnaast geldt dat de bodemkwaliteit invloed kan hebben op de financiële haalbaarheid als blijkt dat de bodem gesaneerd moet worden.

4.3.2 Toetsing

Om inzicht te krijgen in de vraag of de bodem geschikt is voor de beoogde functie is een verkennend en aanvullend bodem- en asbestonderzoek⁴ uitgevoerd conform de NEN 5740 en NEN 5707.

In de bodem zijn verhoogde concentraties, zware metalen, PAK en asbest aangetroffen. Hiernaar is aanvullend onderzoek gedaan. Geconcludeerd wordt dat op de locatie sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met PAK en asbest en dat de onderzoekshypotheses 'verdacht' in de zin van de NEN 5740 en de NEN 5707 gehandhaafd dienen te blijven.

- De met PAK verontreinigde grond wordt ingeschat op ca. 208 m². Uitgaande van een laagdikte van 0,3 meter bedraagt het verontreinigde volume boven de interventiewaarde ca. 62,4 m³;
- Op grond van de gegevens van het verkennende- en aanvullende onderzoek wordt de oppervlakte van met asbest verontreinigde grond ingeschat op ca. 172 m². Uitgaande van een laagdikte van 0,3 meter bedraagt het verontreinigde volume boven de interventiewaarde ca. 51,6 m³.

Handelingen in of met de grond op het terrein zijn in het kader van de Wet bodembescherming verboden. Voor saneringswerkzaamheden van de verontreiniging is toestemming nodig van de overheid in de vorm van een saneringsplan dan wel BUS-melding.

Mogelijke saneringsmaatregelen zijn:

- Wegnemen van de risico's voor volksgezondheid en het milieu door middel van verwijdering van de PAK-en asbest verontreinigingen boven de interventiewaarde;
- Wegnemen van de risico's voor volksgezondheid en het milieu door middel van afdekken van de verontreiniging met een leeflaag (1 meter grond) of een duurzame afdeklaag (verharding).

Voor saneringswerkzaamheden van de verontreiniging is toestemming nodig van de overheid in de vorm van een saneringsplan dan wel BUS-melding.

4.3.3 Conclusie

De verontreinigde grond zal voor aanvang van de werkzaamheden in het plangebied worden gesaneerd. Binnen het exploitatieplan van de ontwikkeling is hiervoor vol-

⁴ Verkennend en aanvullend bodem- en asbestonderzoek Keizerstraat 7 in IJzendoorn, Hopman en Peters, kenmerk: P1800307, 8 oktober 2018.

doende financiële ruimte gereserveerd. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.4 Geluid

4.4.1 Algemeen

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (wgh). Langs wegen en spoorwegen liggen zones. Binnen deze zones moet voor de realisatie van geluidsgevoelige bestemmingen akoestisch onderzoek worden uitgevoerd.

De Wgh heeft tot doel geluidhinder te voorkomen en te beperken tot aanvaardbare geluidsniveaus. In de Wgh zijn hiervoor twee soorten grenswaarden opgenomen:

- Voorkeursgrenswaarde : Deze waarde garandeert een vrij goede woon- en leefsituatie binnen de invloedssfeer van een geluidsbron (wegen, spoorwegen, enz.);
- Hoogste toelaatbare geluidsbelasting: Deze waarde geeft de hoogste gevelbelasting weer waarvoor een hogere waarde kan worden aangevraagd.

De grenswaarden zijn onder andere afhankelijk van de geluidsbron (weg- of railverkeer), de ligging van de geluidsgevoelige bebouwing (stedelijk of buiten-stedelijk gebied) en het type geluidsgevoelige bebouwing. In de onderstaande tabel zijn voor woningen de voorkeursgrenswaarden en de meest voorkomende hoogste toelaatbare geluidsbelastingen uit de Wgh voor wegverkeer en uit het Bgh voor railverkeer weergegeven.

	Wegverkeer	Railverkeer
Stedelijk gebied		
Voorkeursgrenswaarde	48 dB (art. 82)	55 dB (art. 4.9 lid 1)
Hoogste toelaatbare geluidsbelasting	63 dB (art. 83 lid 2)	68 dB (art. 4.10)
Buiten-stedelijk gebied		
Voorkeursgrenswaarde	48 dB (art. 82)	55 dB (art. 4.9 lid 1)
Hoogste toelaatbare geluidsbelasting	53 dB (art. 83 lid 1)	68 dB (art. 4.10)
Hoogste toelaatbare geluidsbelasting bij een agrarische bedrijfswoning	58 dB (art. 83 lid 4)	n.v.t.

De breedte van de zones waarbinnen akoestisch onderzoek noodzakelijk is, is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg: stedelijk of buiten-stedelijk. De zone ligt aan weerszijden van de weg en is gemeten vanuit de rand van de weg. De zones, zoals beschreven in artikel 74 van de Wgh, zijn weergegeven in de volgende tabel.

Aantal rijstroken	Zones langs wegen	
	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 meter	250 meter
3 of 4 rijstroken	350 meter	400 meter
5 of meer rijstroken	350 meter	600 meter

Artikel 74 lid 2 van de Wgh maakt een uitzondering voor wegen met een 30 km-regime en woonerven. Deze wegen hebben geen zone en zijn daarmee niet onderzoeksplchtig.

4.4.2 Toetsing

Het gaat in onderhavig geval om een woning gelegen in landelijk gebied; de voorkeursgrenswaarde bedraagt derhalve 48 dB. De planlocatie ligt aan de Keizerstraat, waar meer dan 50 km/h gereden mag worden. Dit is een weg met 2 rijstroken, waarvoor een zone van 250 meter geldt. Om te bepalen of de geluidbelasting door de Keizerstraat aanvaardbaar is, is een akoestisch onderzoek⁵ uitgevoerd.

4.4.3 Onderzoek

In het onderzoek is de geluidbelasting op de verschillende gevels berekend. De resultaten staan in navolgende tabel.

rekenhoogte	Zuidgevel	Westgevel	Oostgevel
1,5 m.	46 dB	43 dB	42 dB
4,5 m.	46 dB	43 dB	42 dB

Uit deze resultaten volgt dat de geluidbelasting op de gevels van de woning maximaal 46 dB is. Deze geluidsbelasting voldoet aan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Gesteld kan worden dat er geen sprake is van strijdigheid met de eisen aan een goed leefklimaat vanwege deze weg. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.4.4 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor uitvoering van onderhavig plan.

⁵ Akoestisch onderzoek Keizerstraat 7 in IJzendoorn, J. Derksen, juli 2018.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Algemeen

Het aspect luchtkwaliteit is verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en 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 (NO_2) en zwevende deeltjes als PM_{10} (fijn stof) de maatgevende stoffen waarvan de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

NSL en Besluit NIBM

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die sinds 2010 van kracht zijn. 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. Projecten die in betekenende 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. Projecten die 'niet in betekenende 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 NO_2 en PM_{10} betekent dit een maximaal toegestane verslechtering van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuinen en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Besluit gevoelige bestemmingen

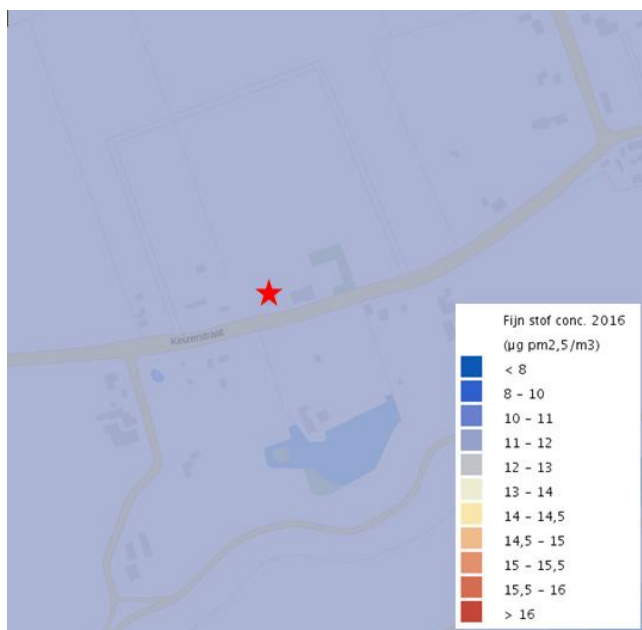
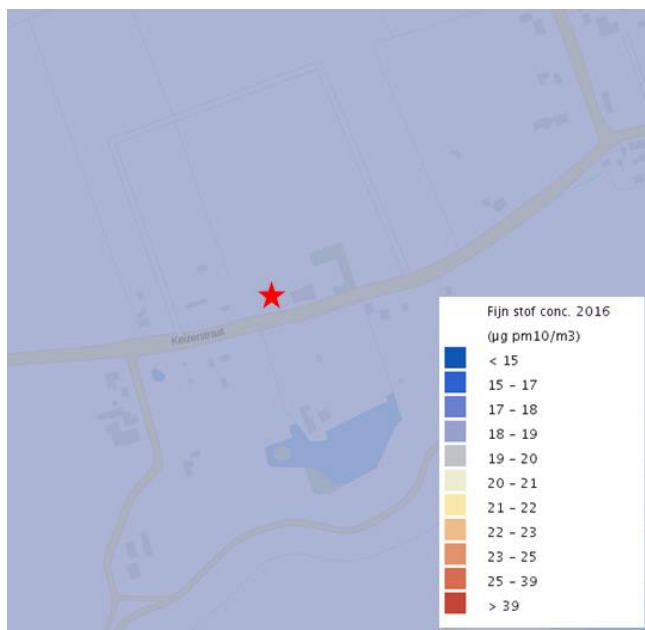
Op 1 december 2008 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden. Dit besluit beperkt de vestiging van 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Het besluit richt zich op bescherming van mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijnstof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2). Dit zijn vooral kinderen, ouderen en zieken. Gevoelige bestemmingen zijn daarom scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. In het besluit zijn onderzoekszones vastgelegd waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is indien hier gevoelige bestemmingen worden toegevoegd.

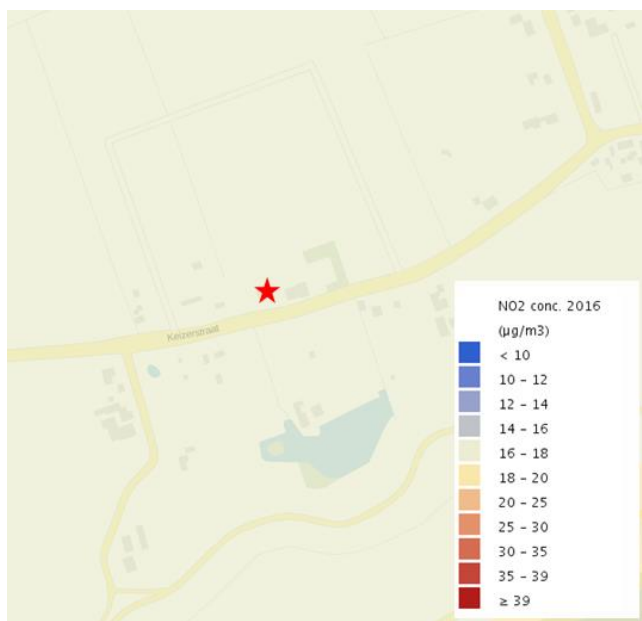
Goede ruimtelijke ordening

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet worden afgewogen of het aanvaardbaar is om het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project '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.

4.5.2 Toetsing

Het onderhavige project omvat de wijziging van een bedrijfsbestemming in een woonbestemming ten behoeve van de realisatie van één woning. De verkeersaantrekkende werking van een woning is kleiner dan van een bedrijf. De ontwikkeling heeft hierdoor geen negatieve gevolgen voor de luchtkwaliteit en hoeft daarom niet te worden getoetst aan de Europese grenswaarden. Daarnaast blijkt uit de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten van het RIVM en de kaarten Luchtkwaliteit uit de Atlas Leefomgeving dat de luchtkwaliteit ter plaatse goed is; er worden geen grenswaarden overschreden (PM₁₀, PM_{2,5} of NO₂).





Kaarten luchtkwaliteit met de concentraties PM_{10} , $PM_{2,5}$ en NO_2
(www.atlasleefomgeving.nl)

4.5.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor uitvoering van onderhavig plan.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

4.6.1 Algemeen

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening, gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe functies worden gerealiseerd. Hierbij spelen twee vragen:

- 1 Past de nieuwe functie in de omgeving?
- 2 Laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Kenmerkend voor deze milieuaspecten is dat de belasting op grotere afstand van de bron afneemt. Daarnaast is de mate waarin een bedrijfstype personen- en/of goederenverkeer aantrekt, mede bepalend voor de mate van hinder. Onderstaande tabel geeft inzicht in het verband tussen de (richt)afstand en de milieucategorie.

Richtafstand	Milieucategorie
10 m	1
30 m	2
50 m	3.1
100 m	3.2
200 m	4.1
300 m	4.2

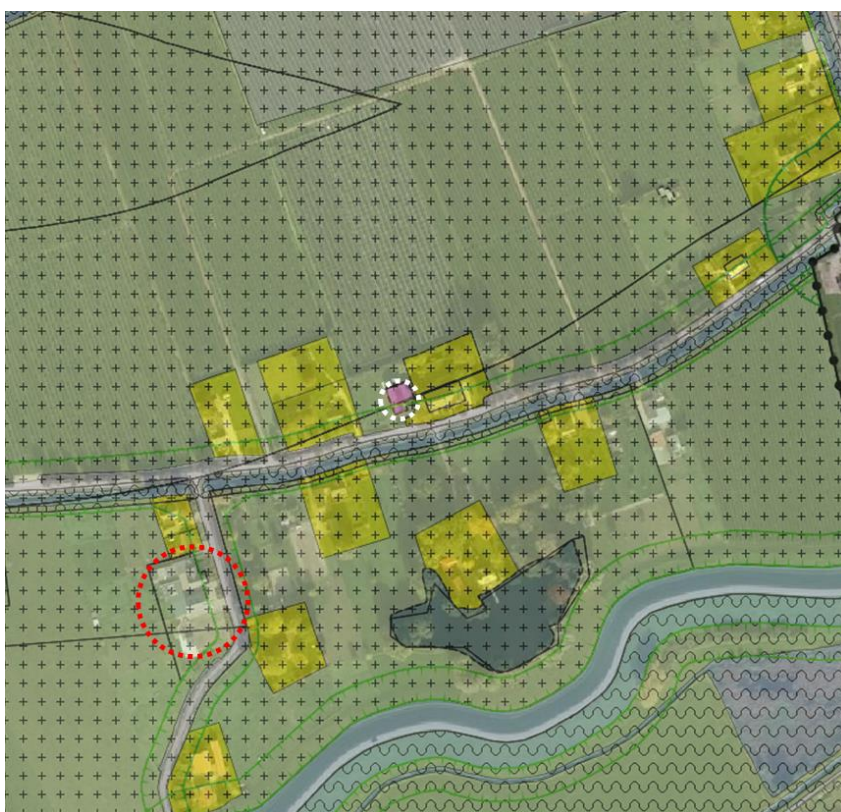
De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk en kunnen zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied. Gemengde gebieden zijn gebieden met functiemenging.

4.6.2 Toetsing

In de eerste plaats toetsen we of de nieuwe functie past in de omgeving. Het plan omvat de toevoeging van een woning. Dit is een gevoelige functie.

Het Zondagsestraatje 2 is het dichtstbijzijnde bedrijf en ligt op ongeveer 170 m van de woning. Het bedrijf heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden - 1'. Hier is een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan. Voor een grondgebonden veehouderij geldt maximaal milieucategorie 3.2. (bij de aanwezigheid van rundvee), met een richtafstand van 100 meter met betrekking tot geur. De woning ligt ruim buiten deze richtafstand en het bedrijf ondervindt hierdoor geen hinder door de toevoeging van de woningen. Temeer omdat er op kortere afstand van het bedrijf verschillende andere woningen gelegen zijn, waardoor het bedrijf op dit moment al beperkt wordt.

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen andere bedrijven waarvoor de realisatie van een woning een beperking kan vormen.



Luchtfoto met ligging Zondagsstraatje 2 (rode cirkel) en het plangebied (witte cirkel)

In de tweede plaats moet worden bepaald of de omgeving de nieuwe functie toelaat. De activiteit wonen brengt geen belemmeringen met zich mee voor omliggende hindergevoelige functies. Geconcludeerd wordt dat de nieuwe woning geen belemmering is voor het woon- en leefklimaat in de omgeving.

4.6.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor uitvoering van onderhavig plan.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen verschillende bronnen. Dit zijn stationaire bronnen (bijv. een chemische fabriek of een LPG-tankstation), mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen) en relevante buisleidingen (bijv. hoge druk aardgasleidingen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans om slachtoffer te worden op een bepaalde plaats (plaatsgebonden risico) en de kans op een groot ongeval met meerdere slachtoffers binnen een groot invloedsgebied (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 ontwijding, 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, Bevb en het Bevt wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen (Bevi), hogedrukaardgasleidingen (Bevb) en transportroutes (Bevt - Basisnet) wettelijk geregeld. De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

4.7.2 Toetsing

4.7.2.1 inventarisatie

Het plan omvat de toevoeging van een nieuwe woning, dit is een kwetsbaar object. Om te inventariseren of er stationaire en mobiele bronnen in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen is de Risicokaart Nederland geraadpleegd. Binnen 1000 m van het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig.

Het invloedsgebied van een ongeval op het spoor, weg of water kan groter zijn dan 1000 meter. Voor spoor en weg is daarom gekeken naar een afstand tot 4000 m vanaf het plangebied. Binnen 4000 meter van het plangebied liggen de transportroutes de Waal, de Betuweroute en de rijksweg A15:

- voor water geldt dat het invloedsgebied van een ongeval maximaal 1070 meter bedraagt. Het plangebied ligt buiten 1070 meter van de transportroute gevaarlijke stoffen over de Waal;
- over de A15 worden geen stoffen vervoerd met een invloedsgebied groter dan 1000m. Het plangebied is op grotere afstand van de A15 gelegen;
- over de Betuweroute vindt wel transport plaats van stoffen met een invloedsgebied van meer dan 4000m. Het plangebied ligt op circa 1.600 meter van de Betuweroute en daarmee wel binnen het invloedsgebied (of de 1% letaliteitsafstand). Het plangebied ligt echter ruimschoots buiten de meest relevante zone voor het groepsrisico (de 200 meter zone). Hierdoor kan volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

4.7.2.2 beperkte verantwoording groeprisico

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen. Het eventuele mechanisch ventilatiesysteem moet met één knop uitschakelbaar zijn.

4.7.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor uitvoering van onderhavig plan.

4.8 Gewasbestrijding

4.8.1 Algemeen

Bij ruimtelijke plannen in de buurt van de teelt van gewassen (akkerbouw, fruitteelt) moet rekening worden gehouden met 'spuitzones'. Dit is een zone, gebaseerd op jurisprudentie van de Raad van State, die moet worden aangehouden tussen gevoelige functies (zoals wonen) en de gronden waarop gewassen worden gehouden waarbij gewasbeschermingsmiddelen (mogen) worden gebruikt. De zone is bedoeld om voor omliggende functies een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. De nieuwe woonbestemming ligt direct aansluitend aan gronden die in gebruik zijn als fruitboomkwekerij. Er moet derhalve getoetst worden in hoeverre de teelt kan leiden tot overlast en of de bestemmingswijziging negatieve gevolgen heeft voor de exploitatie van de fruitboomkwekerij.

Regelgeving

Er zijn in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen (zoals fruitbomen) in de open lucht worden geteeld en nabij gelegen woningen. Over het algemeen wordt een afstand van 50 meter aanvaardbaar geacht. Echter, deze afstand is niet in regelgeving vastgelegd. Het blootstellingsrisico is afhankelijk van meerdere factoren zoals gebruikte middelen, gebruikte spuittechniek, windsnelheid en windrichting. Daardoor kan er geen globale (of specifieke) richtlijn worden gegeven die wetenschappelijk kan worden onderbouwd. Voor elk geval moet een locatiespecifieke afweging plaatsvinden.

De Nederlandse wetgeving met betrekking tot gewasbeschermingsmiddelen is met name gericht op de reductie van de risico's van het gebruik van deze middelen voor het watermilieu. De Wet gewasbeschermingsmiddelen en biociden (Wgb) bevat een toelatingsstelsel voor het op de markt brengen en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en biociden. In deze wet zijn ook bepalingen opgenomen die betrekking hebben op de bescherming van de gezondheid van de professionele gebruikers en werknemers. Het Activiteitenbesluit milieubeheer bevat regels om de emissie van bestrijdingsmiddelen naar het water te reduceren. De afstanden en teeltvrije zones die in het Activiteitenbesluit worden genoemd zijn gerelateerd aan het oppervlaktewater. Per 1 januari 2018 is het Activiteitenbesluit milieubeheer gewijzigd. Het is sindsdien verplicht om bij open teelten te spuiten met een driftreductie van 75%, óók als het perceel niet is gelegen aan een watergang. Vanaf de inwerkingtreding kan en dient bij de beoordeling van ruimtelijke ontwikkelingen hiermee rekening te worden gehouden. Een driftreductie van 75% is immers relevant voor de in beginsel aan te houden afstand tot gevoelige objecten. Over het algemeen wordt aangenomen dat de spuitzones vanwege de voorgeschreven driftreductie van 75% kleiner zijn dan de gangbare 50 m die in beginsel werd gehanteerd voor de beschreven wijziging van het Activiteitenbesluit.

4.8.2 Toetsing

Ten noorden van de nieuwe woonbestemming liggen direct aansluitend gronden die in gebruik zijn als fruitboomkwekerij. Ten zuiden van het plangebied liggen daarnaast gronden met een agrarische bestemming, waarbinnen (fruit)boomkwekerijen zijn toegestaan. Er moet derhalve getoetst worden in hoeverre de teelt kan leiden tot overlast en of de bestemmingswijziging negatieve gevolgen heeft voor de exploitatie van de fruitboomkwekerij en de agrarisch gronden. Hiervoor is een locatie specifieke afweging gemaakt.

Fruitboomkwekerij ten noorden van het plangebied

Op het perceel ten noorden van het plangebied is een fruitboomkwekerij gesitueerd. De bomen zijn aangeplant in noord-zuidelijke richting. Het bespuiten van de bomen vindt derhalve enkel plaats in oost- en westelijke richting. Er kan in de praktijk dus enkel hinder optreden wanneer sprake is van een noordenwind, omdat alleen dan bestrijdingsmiddelen vanaf de fruitboomkwekerij richting de nieuwe woning zou kunnen waaien. Dit is een windrichting die maar zelden voorkomt. Tevens houden telers bij het spuiten altijd rekening met de overheersende windrichting (zuidwest). Tussen de fruitbomen en het perceel van cliënt is een onverhard pad aangebracht. De bomen staan hierdoor ruim 4 meter van de perceelsgrens af. Verder is ten zuiden van dit onverharde pad een windhaag aangeplant van ruim 2 meter breed welke een driftreducerende werking heeft. De eigenaar van de fruitboomkwekerij is echter geen verplichting opgelegd tot instandhouding van de haag. Derhalve zal aan de zijde van het plangebied een extra wintergroene windhaag (liguster) gerealiseerd worden waarbij een voorwaardelijke verplichting voor onderhoud wordt opgenomen. De afstand tussen de eerste bomenrij en de tuin bedraagt in de gewenste situatie 8 meter. De oriëntatie van de bomen, overheersende windrichting, afstand van de bomen tot perceelsgrens en dubbele wintergroene haag maken dat op het perceel een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd en deze afstand derhalve aanvaardbaar is.

De nieuwe woonbestemming vormt tevens geen belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de fruitboomkwekerij. Fruitteelt wordt gezien als worst-case scenario in het kader van driftblootstelling. Binnen deze teelt wordt namelijk gebruik gemaakt van het middel Captan (fungicide). Dit middel wordt met hogere frequentie gebruikt en mag tevens in een kale boom situatie ingezet worden. Er wordt op het gebied van spuitzonering derhalve reeds uitgegaan van een worst-case situatie. Tevens zal de fruitboomkwekerij bij nieuwe ontwikkelingen rekening moeten houden met reeds bestaande woonbestemmingen. Aangezien de nieuwe woning niet dicht bij de fruitboomkwekerij komt te liggen dan de reeds bestaande woningen, vormt de nieuwe woning geen extra belemmering. De fruitboomkwekerij wordt derhalve niet in haar gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.

Percelen ten zuiden van het plangebied

Ten zuiden van het plangebied zijn binnen een afstand van 50 meter percelen aanwezig met een agrarische bestemming. In de feitelijke situatie is hier geen fruitteelt aanwezig en zijn de percelen in gebruik als weiland. Gelet op de kleinere omvang van het perceel en gebruik van deze percelen ten behoeve van een woonfunctie (tuin, schapenweide e.d.) is het niet aannemelijk dat binnen het tijdsbestek van onderhavige planontwikkeling op de betreffende gronden op bedrijfsmatige wijze laanboomteelt of

fruitteelt plaats zal vinden. Initiatiefnemer hoeft hier derhalve geen maatregelen te nemen ter zelfbescherming van bestrijdingsmiddelen.



Uitsnede verbeelding vigerende plan met aanduiding plangebied (rode lijn) en omliggende woonbestemmingen (blauwe vlakken) met relevante 50-meterzones (witte vlakken).

4.8.3 Conclusie

Het aspect gewasbestrijding vormt geen belemmering voor uitvoering van onderhavig plan.

4.9 Explosieven

4.9.1 Algemeen

Tijdens de Tweede Wereldoorlog hebben binnen de gemeente Neder-Betuwe verschillende gevechtshandelingen plaatsgevonden waardoor niet gesprongen Conventionele Explosieven (CE) in de bodem kunnen zijn achtergebleven. Dit betekent dat bij te verrichten werkzaamheden in de bodem, mogelijk aanwezige explosieven een reëel gevaar kunnen opleveren voor betrokken medewerkers en de (directe) omgeving.

De gemeente Neder-Betuwe heeft op basis van literatuuronderzoek en historische bronnenmateriaal de risico's op het voorkomen van explosieven uitgezocht. Uit het rapport Vooronderzoek Gemeente Neder-Betuwe (AVG Explosieven Opsporing Nederland, Rapport 1662057-VO-02, 28 maart 2017) blijkt dat de gehele gemeente verdacht is op het voorkomen van niet gesprongen explosieven. De risico's op het voorkomen van explosieven in verdachte en niet-verdachte gebieden, is weergegeven op een CE-bodembelastingkaart.

4.9.2 Toetsing

Onderhavig plangebied ligt net als gehele gemeente in het verdachte gebied voor artillerie-, mortier- en raketbeschietingen. In het plangebied is verontreinigde grond aanwezig, welke gesaneerd moet worden (zie paragraaf 4.3). Uit bodemonderzoek is ge-

bleken dat verontreiniging zit in een laag puin van circa 50 cm die na 1948 is opgebracht. Aangezien deze laag na de Tweede Wereldoorlog is opgebracht, worden hierin geen explosieven verwacht. De verontreiniging reikt bovendien tot maximaal een diepte van 30 cm. Dit betekent dat er geen onderzoek naar explosieven noodzakelijk is voor het saneren van de verontreinigde grond. Tevens vinden bij het omzetten van het fruitkoelhuis in een woning geen grondwerkzaamheden plaats.

4.9.3 Conclusie

Voor de voorziene werkzaamheden is in het kader van deze bestemmingsplanwijziging geen onderzoek naar explosieven vereist. De locatie blijft echter verdacht voor explosieven. Initiatiefnemer blijft derhalve in het kader van de Arbowet verantwoordelijk voor het uitvoeren van een RI&E ontwerpfase met betrekking tot alle veiligheidsrisico's, waaronder ook OCE. Toekomstige grondwerkzaamheden zullen daarom enkel worden uitbesteed aan een gecertificeerde partij welke bekend is met een RI&E (en OCE). Deze zal ook de eventueel benodigde veiligheids- en beheersmaatregelen bepalen.

4.10 Waterhuishouding

4.10.1 Algemeen

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Rivierenland. Voor het plangebied is het volgende waterhuishoudkundige beleid van toepassing:

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

Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, wordt door de overheid het volgende criterium met betrekking tot het duurzaam omgaan met water gehanteerd.

Doordat een toename van het verhard oppervlak ertoe leidt dat het afvoerverloop niet meer natuurlijk is, is het beleid erop gericht het regenwater zoveel mogelijk te infiltreren naar het freatisch grondwater, waardoor een meer natuurlijk afvoerverloop ontstaat. Dit vertaalt zich in de volgende richtlijnen:

- 1 Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van het "hydrologisch neutraal" bouwen. Hierbij moet de hydrologische situatie, voor wat betreft de afvoer van hemelwater, minimaal gelijk blijven aan de oorspronkelijke situatie. De oorspronkelijke landelijke afvoer (naar het oppervlaktewater) mag niet overschreden worden;
- 2 In aansluiting op het landelijk beleid hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe met het schone hemelwater omgegaan kan worden;
- 3 Bij alle nieuwbouwplannen moet (vuil) afvalwater en (schoon) hemelwater gescheiden worden behandeld. Het schone en vuile water worden daarbij apart aangeleverd aan de riolering of, indien mogelijk, wordt het schone water aan de

natuur teruggegeven. Dit is ook het geval als in openbaar gebied nog steeds een gemengd rioolstelsel aanwezig is.

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

Uitgangspunten Waterschap Rivierenland

De uitgangspunten die door het waterschap worden gehanteerd in het kader van de watertoets kunnen worden verwoord als:

- a Waterneutraal inrichten. Om te voorkomen dat door de aanleg van nieuw verhard oppervlak wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang om het verlies aan waterberging in de bodem te compenseren;
- b Schoon inrichten. Om te voorkomen dat de waterkwaliteit van het oppervlaktewater negatief wordt beïnvloed. Binnen het stedelijk gebied zal daarom schoon hemelwater van nieuwbouwprojecten gescheiden van het vuilwater dienen te worden afgevoerd: afkoppelen. Het waterschap streeft naar 100% afkoppeling van schoon hemelwater van verharde oppervlakken (gebouwen, wegen en ander terreinverharding);
- c Veilig inrichten. Door nieuwbouwplannen mag de veiligheid van een (primaire) waterkering, het waterkerend vermogen, niet worden aangetast. Dit geldt niet alleen voor de dijk zelf, maar tevens voor de beschermingszones ter weerszijden van de dijk.

Voor het lozen van overtollig hemelwater op het oppervlaktewater, hetzij rechtstreeks, hetzij via een bestaande of een nieuwe inrichting (zoals een regenwaterriool), is een watervergunning noodzakelijk.

Daarnaast moeten in die gebieden die onderhevig zijn aan rivierkwel de effecten van de voorgenomen plannen op de kwel in beeld worden gebracht. Voor alle voorzieningen geldt dat er geen afvoer van grondwater/kwelwater mag plaatsvinden.

Volgens de Beleidsregels Keur Waterschap Rivierenland geldt vanaf nieuw verhard oppervlak een vrijstelling van de compensatieplicht voor toename tot 500 m² voor stedelijk gebied en 1.500 m² voor het buitengebied. Als peildatum voor het eenmalig gebruik is 1 januari 2010 aangehouden. Dit betekent dat alleen aanspraak gemaakt kan worden op de vrijstelling als hier in het verleden (na 1 januari 2010) nog geen gebruik van is gemaakt.

Gemeentelijk Rioleringsplan

Het beleid voor de rioleringszorg in Neder-Betuwe voor komende jaren (2014 tot en met 2018) wordt omschreven in het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP). In het GRP maakt de gemeente inzichtelijk op welke wijze zij binnen deze planperiode haar riolerings- en watertaken invult, welke werkzaamheden zij hiervoor doet en gaat doen, wat het kost én op welke wijze deze kosten gedekt worden. In het plan worden ook de kaders en uitgangspunten geschetst om een goed rioolbeheer te realiseren. Deze kaders en uitgangspunten komen voort uit wetten, het bestaand (gemeentelijk) beleid en ervaringen uit de voorgaande GRP's. Daarbij is tevens aangegeven wat de gemeente doet en wat van bewoners mag worden verwacht op het gebied van riool, hemel- en grondwater.

Waterplan 2014-2018 (GRP)

Water speelt een belangrijke rol in onze leefomgeving. Om veilig te kunnen wonen, werken en recreëren is een goed functionerend watersysteem noodzakelijk. Waterschappen en gemeenten werken veel samen op het gebied van waterbeheer. Water en ruimtelijke ordening hebben immers veel raakvlakken. Dit Waterplan Neder-Betuwe 2014-2018 ('Waterplan II') is een product van de samenwerking tussen Waterschap Rivierenland en de gemeente Neder-Betuwe en een vervolg op het eerste Waterplan (2008-2012).

Het Waterplan geeft streefbeelden voor het oppervlaktewater in de gemeente. Die kunnen dienen bij de vormgeving van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Daarbij zijn de doelstellingen:

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

Vanuit het waterplan hebben beide organisaties de zorg voor waterkwantiteit (het voorkomen van overstroming, het tegengaan van watertekorten) en waterkwaliteit (schoon water en het verminderen van 'overstort' uit de riolering). De nadruk van het waterbeleid in de komende periode ligt op de stedelijke wateropgave. Dat kan door middel van het aanleggen van extra waterbergingen. Daarbij wordt de combinatie met ruimtelijke ontwikkeling in de gemeente gezocht. Daarnaast worden waterkwaliteitsmaatregelen getroffen in watergangen achter overstortlocaties.

4.10.2 Doorwerking plangebied

Het plan betreft de functieverandering van een bestaand gebouw van bedrijf naar wonen. Het verhard oppervlak zal als gevolg van het plan niet toenemen.

4.10.3 Overleg waterschap

De watertoets voor dit plan is uitgevoerd via de Digitale Watertoets van waterschap Rivierenland⁶. Omdat het plan uitsluitend een functieverandering van bestaande bebouwing betreft, heeft waterschap Rivierenland geen bezwaar tegen dit plan. Het plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer voorgelegd te worden aan Waterschap Rivierenland.

⁶ Watertoets, Waterschap Rivierenland, kenmerk: 20181206-9-19376, 6 december 2018

4.10.4 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor uitvoering van onderhavig plan.

4.11 Ecologie

Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en provinciale verordeningen van toepassing. De provincies beschermen via provinciale verordening waardevolle natuurgebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland, weidevogelgebied en ganzenfoerageergebied. Daarnaast kunnen natuurgebieden of andere gebieden die essentieel zijn voor het behoud van bepaalde flora en fauna, aangewezen worden als Europees vogelrichtlijn- en/of habitatrichtlijngebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Ook de bescherming van individuele plant- en diersoorten is geregeld in deze wet.

Toetsing

Voor het plangebied is een quick scan flora en fauna⁷ uitgevoerd, om te onderzoeken of het project van invloed is op natuurwaarden en beschermde soorten en of de ontwikkeling niet in strijd is met de provinciale verordening of de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het Gelders Natuurnetwerk. De provincie hanteert geen externe werking als het gaat om het GNN. Verdere toetsing aan het GNN wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

De ingreep is echter beperkt van aard met weinig externe werking. Direct negatieve effecten op de soorten/ typen die specifiek voor het nabijgelegen Natura2000-gebied zijn aangewezen zijn derhalve niet te verwachten.

Soortenbescherming

- *Flora*: er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde soorten aangetroffen;
- *Vogels*: Er zijn geen jaarrond beschermde nesten aanwezig. Het plangebied betreft geen significant foerageergebied. Er dient rekening te worden gehouden met broedende vogels binnen het plangebied. De versturende werkzaamheden en ingrepen dienen buiten het broedseizoen plaats te vinden of er dient voorafgaande aan deze werkzaamheden een vogelcheck uitgevoerd te worden;
- *Grondgebonden zoogdieren*: vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van niet-vrijgestelde nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Door de provincie vrijgestelde soorten kunnen in het plangebied voorkomen;
- *Vleermuizen*: Er zijn geen vaste verblijf- en/of voortplantingsplaatsen vastgesteld binnen het plangebied. Het dak zal van binnenuit worden geïsoleerd. Indien dit niet

⁷ Quickscan flora en fauna in het kader van de Wet natuurbescherming, EcoTierra-ecologisch adviesbureau, kenmerk: Q2018.057, 23 juni 2018.

het geval is, dient er een nader onderzoek naar vleermuizen plaats te vinden. Er zullen door de ingreep geen essentiële foerageergebieden of vliegroutes verloren gaan;

- *Amfibieën, reptielen en vissen*: Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitat-richtlijnsoorten of van niet-vrijgestelde nationaal beschermde soorten zijn niet in het plangebied aangetroffen;
- *Ongewervelden/ overige soorten*: Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitat-richtlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen.

Op basis van bovenstaande conclusies is nader onderzoek naar soorten niet noodzakelijk, mits het dak van binnenuit wordt geïsoleerd en er geen verdere significante aantasting aan het dak plaats vindt. Indien er wel aantasting plaats vindt, dient er een nader onderzoek naar vleermuizen plaats te vinden. Een ontheffing in het kader van de Wnb (soorten) is vooralsnog niet noodzakelijk. Voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft. De zorgplicht is altijd van toepassing.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor uitvoering van onderhavig plan.

4.12 Archeologie en cultuurhistorie

4.12.1 Archeologie

Algemeen

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

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Met deze wetswijziging is de Monumentenwet 1988 opgesplitst: een gedeelte (dat ziet op de fysieke leefomgeving) zal in 2021 opgaan in de Omgevingswet, het overige gedeelte is opgenomen in de nieuwe Erfgoedwet. Daarbij is voorzien in overgangsrecht. Met de Erfgoedwet is sprake van een betere integratie met verschillende soorten erfgoed. Daarnaast zijn de procedures uniformer en daarmee overzichtelijker geworden.

Onderdelen van de Monumentenwet 1988 met betrekking tot de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de Omgevingswet. De aanwijzing van ruimtelijk cultureel erfgoed - beschermde stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen - en omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving, komen in 2021 in de Omgevingswet terecht en zijn dus niet in de Erfgoedwet geregeld.

Hierbij wordt wel als vuistregel gehanteerd: omgang met het erfgoed in de Omgevingswet, duiding van het erfgoed in de Erfgoedwet.

De inwerkingtreding van de Omgevingswet staat gepland voor 2021. Voor de onderdelen die in de Omgevingswet zullen worden opgenomen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2021. De bepalingen uit de Monumentenwet 1988 die in 2021 naar de Omgevingswet over zullen gaan, blijven van kracht tot de Omgevingswet in werking treedt.

Het Besluit ruimtelijke ordening en de Erfgoedwet schrijven niet voor in welke mate met archeologie rekening dient te worden gehouden. De gemeente heeft wat dit be-

treft beleidsvrijheid en kan het archeologische belang afwegen ten opzichte van andere belangen, de belangen van de burger en van de gemeente.

Gemeentelijk/regionaal archeologiebeleid

Voor het bepalen van de archeologische verwachtingswaarden in het plangebied wordt gebruik gemaakt van de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Neder-Betuwe. Hierin heeft het plangebied een hogere archeologische verwachtingswaarde.

De bescherming van de archeologische waarden is geregeld in een Parapluregeling Archeologie (ontwerp 6 maart 2018). Voor de verschillende archeologische (verwachtings)waarden zijn afzonderlijke bestemmingen opgenomen: Waarde - Archeologie 1 voor de AMK-terreinen, historische kernen en bekende vindplaatsen, Waarde - Archeologie 2 voor de gronden met een hoge archeologische trefkans en Waarde - Archeologie 3 voor de gronden met een gemiddelde archeologische trefkans.

Voor onderhavig plangebied geldt de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2. Dit betekent dat sprake is van een hoge archeologische verwachtingswaarde. Bij bouwen en graafwerkzaamheden die plaatsvinden over een oppervlakte van meer dan 1000 m² of die dieper reiken dan 30 cm beneden maaiveld is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Toetsing

Het voorliggende plan ziet op de functiewijziging van een bestaand gebouw naar wonen. Er worden geen nieuwe gebouwen of bouwwerken mogelijk gemaakt. Eventueel aanwezige archeologische waarden worden niet geschaad.

In het plangebied is verontreinigde grond aanwezig, welke gesaneerd moet worden (zie paragraaf 4.3). De verontreiniging zit in een laag puin van circa 50 cm die na 1948 is opgebracht. In deze laag worden geen archeologische waarden verwacht.

De verontreiniging reikt bovendien tot maximaal een diepte van 30 cm. Dit betekent dat er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is voor het saneren van de verontreinigde grond.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor uitvoering van onderhavig plan.

4.12.2 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.

De gemeente Neder-Betuwe heeft haar beleid geregeld in de Erfgoedverordening uit 2017.

Toetsing

Zoals beschreven in paragraaf 2.1 is het koelhuis een gebouw met een hoge cultuur-historische waarde binnen de gemeente Neder-Betuwe. Het Gelders Genootschap concludeert naar aanleiding van een waardestelling dat het koelhuis een gebouw is met een hoge cultuurhistorische waarde binnen de gemeente Neder –Betuwe en van belang is voor het zichtbaar houden van de geschiedenis van de fruitteelt in de gemeente. De waardestelling is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Het voorliggende plan ziet op functieverandering van het gebouw naar een woning. Hierbij blijven de karakteristieken van het pand behouden. Dit is in het voorliggende plan gewaarborgd door ter plaatse van het koelhuis de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorisch karakteristiek' op te nemen, waarbinnen het vernieuwen, veranderen of wijzigen van gebouwen alleen onder voorwaarden mogelijk is. Op deze manier blijft het gebouw in gebruik en behouden voor de toekomst.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor uitvoering van onderhavig plan.

4.13 Leidingen

Regelgeving

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18";
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18".

Toetsing

In de omgeving van het plangebied liggen geen leidingen met zones waarbinnen beperkingen gelden. Verder ziet het plan alleen op functieverandering en worden geen nieuwe gebouwen of bouwwerken mogelijk gemaakt. Het plan is hierdoor niet van invloed op eventuele leidingen binnen het plangebied.

Conclusie

Het aspect leidingen vormt geen belemmering voor uitvoering van onderhavig plan.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

In deze paragraaf worden de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012, de Wabo en de standaardregels van de gemeente Neder-Betuwe. Voor het bouwen is verder het Besluit omgevingsrecht (Bor) van belang. In het Bor zijn onder andere regels voor vergunningvrije bouwwerken opgenomen.

In het vervolg van dit hoofdstuk wordt de opbouw en dergelijke van de regels kort toegelicht.

5.2 Bestemmingsplan

5.2.1 Bestemmingen

'Wonen'

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bedoeld voor bewoning. Er is één woning toegestaan met daarbij behorende bijgebouwen. Tevens zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

De bestemming is gericht op het bieden van mogelijkheden voor bewoning. Voor een beperkt gebruik als kantoor- en praktijkruimten en voor aan huis verbonden nevenactiviteiten is in de algemene afwijkingsregels een mogelijkheid tot afwijking met voorwaarden opgenomen.

De bestemming kent geen bouwvlak. In plaats daarvan is in de regel opgenomen dat alle bebouwing achter de lijn door de voorgevel en overigens op tenminste vijf meter afstand van de perceelgrens moet worden gebouwd.

De bouwmogelijkheden voor de woningen en de bij de bewoning behorende bijgebouwen zijn beperkt. Zo mag een relatief kleine woning niet worden uitgebreid tot een relatief grote woning.

Tevens zijn een drietal voorwaardelijke verplichtingen opgenomen met het oog op de landschappelijke inpassing van de woning en de driftreductie. Hiervoor is onder meer de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - windhaag' op de verbeelding opgenomen. Binnen deze aanduiding dient een windhaag te worden ingeplant (en in stand

te worden gehouden) overeenkomstig het landschappelijk inrichtingsplan zoals opgenomen in de bijlage bij de regels.

5.2.2 Dubbelbestemmingen

'Waarde – Cultuurhistorisch karakteristiek'

Met deze dubbelbestemming wordt de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in het plangebied beschermd. Een omgevingsvergunning voor het aanpassen van deze bebouwing wordt alleen verleend, wanneer uit het advies van een onafhankelijk deskundige blijkt dat het karakter van de bebouwing niet onevenredig wordt aangetast.

'Waarde - Archeologie 2'

Deze laatste dubbelbestemming beoogt eventuele archeologische relictten te beschermen en hoeft niet verder te worden toegelicht.

5.2.3 Overige regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregel en overgangsrecht en een slotregel. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

De regeling voor de aanduiding 'vrijwaringszone – weg' is opgenomen in de algemene aanduidingsregels. Binnen deze aanduiding is onder andere met het oog op veiligheid een omgevingsvergunning noodzakelijk voor het bouwen van bouwwerken. In de overige regels is daarnaast een bepaling inzake parkeren opgenomen.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Doorgaans is de vraag of er gemeentelijke kosten zijn en hoe deze verhaald worden. Deze vraag omhelst tevens eventuele plan-schade.

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het plan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

Het project zelf wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie van de ontwikkeling van de locatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de bestemmingsplanprocedure zullen via de gemeentelijke legesverordening en de anterieure exploitatieovereenkomst aan de initiatiefnemer worden doorberekend.

6.2 Overleg

Conform artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In dit kader wordt het bestemmingsplan voor advies toegezonden aan betrokken instanties.

6.3 Zienswijzen

Op de bestemmingsplanprocedure is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In navolging hiervan heeft het ontwerpbestemmingsplan Keizerstraat 7 IJzendoorn van 5 september 2019 tot en met 16 oktober 2019 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Er zijn geen zienswijzen ingediend.