

Wijzigingsplan Kesteren, Achterdorp 33

Toelichting

Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging plangebied	3
1.3 Geldend bestemmingsplan	3
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	5
2.1 Bestaande situatie	5
2.2 Toekomstige situatie	6
Hoofdstuk 3 Beleidskader	7
3.1 Nationaal beleid	7
3.2 Provinciaal beleid	8
3.3 Gemeentelijk beleid	9
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	10
4.1 Bodem	10
4.2 Cultuurhistorie	10
4.3 Ecologie	10
4.4 Externe veiligheid	11
4.5 Geluid	11
4.6 Geur	12
4.7 Luchtkwaliteit	12
4.8 Milieuzonering	12
4.9 Verkeer & parkeren	13
4.10 Water	13
Hoofdstuk 5 Juridische aspecten	15
5.1 Algemeen	15
5.2 Inleidende regels	15
5.3 Bestemmingsregels	15
5.4 Algemene regels	15
5.5 Overgangs- en slotregels	15
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	16
6.1 Economische uitvoerbaarheid	16
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16
Hoofdstuk 7 Procedure	17
7.1 Inspraak en overleg	17
7.2 Ontwerpfase	17
7.3 Vaststellingsfase	17

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is eigenaar van het perceel Achterdorp 33 te Kesteren en is voornemens om de in de huidige bebouwing aanwezige winkelruimte te transformeren naar een woning en om op het perceel een extra woning te bouwen. De locatie heeft momenteel een bestemming voor detailhandel.

De voorgenomen ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan 'Kernen Neder-Betuwe'. Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan (artikel 37 van de regels). In voorliggend wijzigingsplan wordt gemotiveerd waarom medewerking wordt verleend en waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich op de hoek van de Frans Halsstraat en Achterdorp in Kesteren en is kadastraal bekend als gemeente Kesteren, sectie E, nummer 368. De locatie ligt aan de noordzijde van het dorp. De planlocatie wordt begrensd door wegen en woonerven. Zie afbeelding 1 voor de globale ligging van de planlocatie.

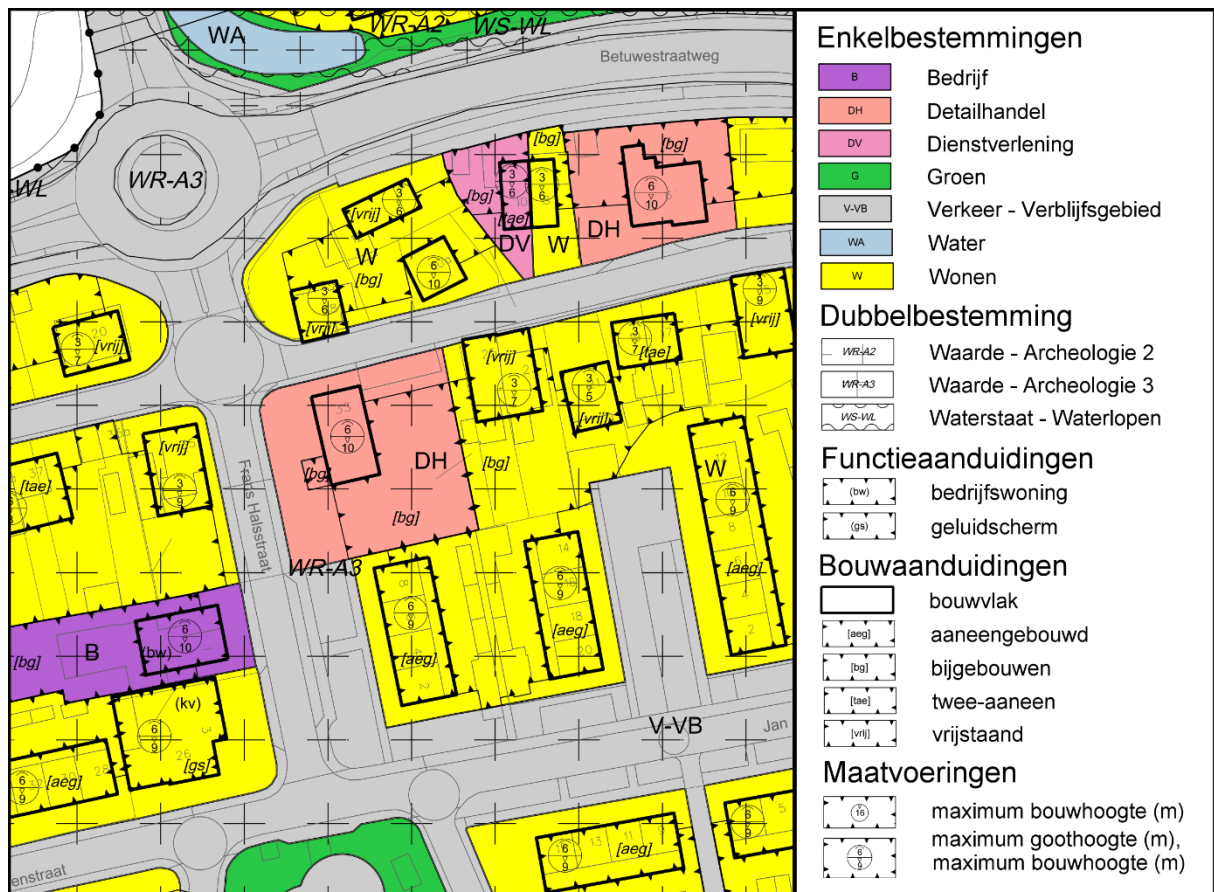


Afbeelding 1: ligging planlocatie Achterdorp 33

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Kernen Neder-Betuwe', vastgesteld door de gemeenteraad op 14 mei 2020. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Detailhandel'. Tevens zijn de gronden voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Zie de onderstaande afbeelding.

Binnen de huidige bestemming is detailhandel op de begane grond toegestaan en één (bedrijfs)woning. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'. Gelet hierop is het plan in strijd met het geldende bestemmingsplan.



Afbeelding 2: verbeelding geldend bestemmingsplan

In artikel 37 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee burgemeester en wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen door de gronden met de bestemming 'Detailhandel' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de omzetting van de bedrijfswoning en de daarbij behorende gronden naar een reguliere woning. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- de bedrijfsactiviteiten op het bouwperceel worden beëindigd;
- het gehele bouwperceel wordt voorzien van de bestemming 'Wonen';
- het bepaalde in artikel 21 Wonen wordt in acht genomen;
- voor bijbehorende bouwwerken het bepaalde in lid 33.4 van toepassing is;
- het aantal woningen mag maximaal één woning meer bedragen dan het bestaande aantal woningen;
- uit milieuoogpunt bestaan geen bezwaren voor vestiging van de woning(en);
- het leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

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

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

Dit wijzigingsplan betreft een wijziging van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Kernen Neder-Betuwe' voor het perceel Achterdorp 33 in Kesteren, om de in het bestaande pand aanwezige winkelruimte te transformeren naar een woning en om een extra woning mogelijk te maken op het perceel.

2.1 Bestaande situatie

Op het hoekperceel Achterdorp 33 staat een voormalig woonwinkelpand (poelier) parkeerplaatsen en tuin. De onderstaande foto's geven de bestaande situatie weer.



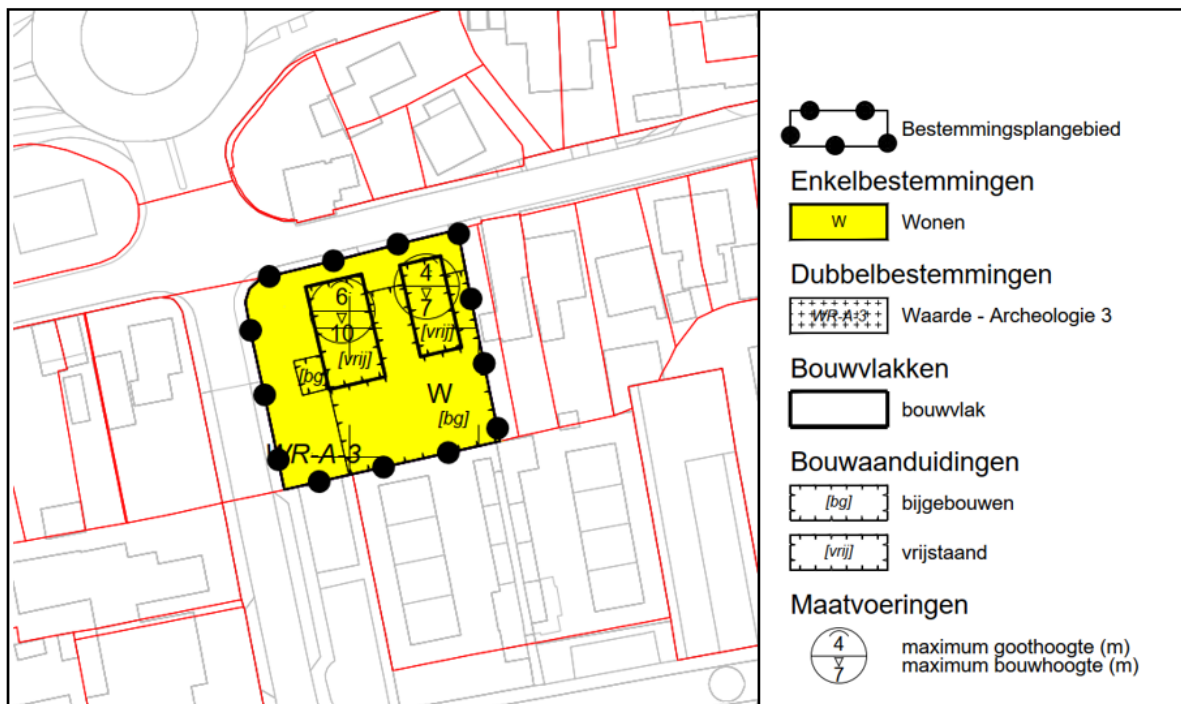
Afbeelding 3: foto's bestaande situatie

2.2 Toekomstige situatie

Het bestaande pand zal worden getransformeerd naar een reguliere woning. De achterliggende tuin blijft gehandhaafd. Het aantal woningen wordt met één verhoogd ten opzichte van de bestaande situatie, door aan de oostzijde van het bestaande pand een extra vrijstaande woning te realiseren. Zie onderstaande afbeelding. Het bestaande perceel wordt kadastraal gesplitst.



Afbeelding 4: inrichtingstekening toekomstige situatie



Afbeelding 5: Verbeelding toekomstige situatie

Voor de extra woning is een nieuw bouwvlak opgenomen in dezelfde rooilijn als het naastgelegen bestaande bouwvlak van nummer 33. Aan weerszijden van het nieuwe bouwvlak is minimaal 3 meter vrije ruimte aangehouden. Het bouwvlak zelf is 6,5 meter breed en 14,5 meter diep.

De maatvoeringen sluiten aan op de stedenbouwkundige karakteristiek van de omgeving. Voor de nieuwe woning wordt met dit plan een goothoogte van maximaal 4 meter en een bouwhoogte van maximaal 7 meter toegestaan. Dit maakt een woning mogelijk van één bouwlaag met een kap. Naast de woning is voldoende opstelruimte voor twee parkeerplaatsen. De rest van het perceel wordt ingericht als tuin.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

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

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

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

Het Barro borgt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen die deel uitmaken van het geldende nationale ruimtelijke beleid, zoals beschreven in de SVIR. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in provinciaal beleid en gemeentelijke bestemmingsplannen. Dat betekent dat het Barro voor de opgenomen onderwerpen regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden.

Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een plan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren. Ten behoeve van voorliggend plan is het Barro niet van belang.

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

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

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

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

3.2 Provinciaal beleid

De provincie Gelderland heeft haar beleid gericht op de fysieke leefomgeving vastgelegd in de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (vastgesteld op 9 juli 2014) en de bijbehorende Omgevingsverordening (vastgesteld op 24 september 2014). De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en stelt regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

Omgevingsvisie

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

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

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

Omgevingsverordening

Op de volgende kaart is de planlocatie aangeduid:

- kaart 3 Regels Glastuinbouw (tijdelijk verbod op glastuinbouw)
- kaart 5 Regels Landschap (Romeinse Limes)
- kaart 6 Regels Water en Milieu (intrekgebied)

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

3.3 Gemeentelijk beleid

Op 31 mei 2018 heeft de gemeenteraad van Neder-Betuwe de Structuurvisie Neder-Betuwe 2018 vastgesteld. Doel van deze structuurvisie is het bieden van een actueel en integraal ruimtelijk kader, dat voor de langere termijn als toetsingskader op hoofdlijnen dient voor alle ruimtelijke ontwikkelingen. In de structuurvisie is per kern een ontwikkelingsrichting geschetst. Deze ontwikkelingsrichting dient als leidraad voor toekomstige ruimtelijke initiatieven.

De planlocatie op het perceel Achterdorp 33 ligt binnen 'bestaand stedelijk gebied'. De gemeente streeft naar het zoveel mogelijk benutten van inbreidingslocaties en daarmee een efficiënt gebruik van de (open) ruimte in de kernen, waarbij een voorkeur is naar duurzame en levensloopbestendige woningen. De nieuwe woning binnen de planlocatie voldoet hier aan. Het plan is daarmee in lijn met de Structuurvisie Neder-Betuwe 2018.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1 lid 3 van de Wro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, ect.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Bodem

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

Om vast te stellen of de bodem geschikt is voor de beoogde functie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 1). Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt het volgende:

- zintuigelijk zijn er tijdens de veldwerkzaamheden geen kenmerken waargenomen, die duiden op een mogelijke verontreiniging.
- in de bovengrond zijn lood, zink en PAK boven de achtergrondwaarde aangetroffen.
- er zijn geen verhoogde OCB-gehalten gemeten.
- in de ondergrond is nikkel boven de achtergrondwaarde aangetroffen en in het grondwater licht verhoogd barium.
- Gezien de lichte overschrijdingen wordt de veronderstelling onverdacht gehandhaafd.
- De milieuhygiënische bodemkwaliteit is geen belemmering voor de voorgenomen functiewijziging naar wonen.
- Er is geen aanleiding tot nader onderzoek.

Vanuit bodem is er geen belemmering voor de realisatie van voorliggend plan.

4.2 Cultuurhistorie

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

Archeologie

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

De planlocatie op het perceel Achterdorp 33 heeft een gemiddelde archeologische trefkans. Voor de verstoringsoppervlakte en -diepte is hier een vrijstellingsgrens gekozen van 10.000 m² en 30 cm diep. De huidige archeologische dubbelbestemming wijzigt niet met onderhavig wijzigingsplan. Voor de realisatie van voorliggend bouwplan is geen archeologisch onderzoek nodig.

Cultuurhistorie

Binnen de planlocatie bevinden zich geen bijzondere cultuurhistorische waarden.

Vanuit cultuurhistorie is er geen belemmering voor de realisatie van voorliggend plan.

4.3 Ecologie

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

Gebiedsbescherming

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

De voorliggende planlocatie maakt geen deel uit van een Natura 2000- gebied of Natuurnetwerk Nederland en ligt niet nabij een Natura 2000-gebied. Door de geringe omvang van de ontwikkeling (de bouw van één woning) en de afstand tot te beschermen gebieden, kan het optreden van significante negatieve effecten worden uitgesloten.

Soortenbescherming

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

Het plangebied ligt in bestaand bebouwd gebied. De locatie is in gebruik als winkel met tuin/erf. Er worden geen poelen of watergangen gedempt en er wordt geen opgaande beplanting verwijderd. Binnen het plangebied zullen ook geen sloopwerkzaamheden plaatsvinden. Gelet op het huidige intensieve gebruik en de ligging binnen bebouwd gebied zijn er geen beschermde soorten te verwachten. Wel geldt altijd onderstaande algemene zorgplicht.

Algemene zorgplicht

Voor de uitvoering van werkzaamheden geldt de algemene zorgplicht. Alle broedende vogels, hun broedplaatsen én de functionele omgeving van de broedplaatsen zijn beschermd tijdens de broedperiode. Versturende werkzaamheden dienen niet tijdens de broedperiode (grootweg maart - augustus) uitgevoerd te worden, tenzij geconstateerd is dat er geen vogelbroedgeval aanwezig is.

Een ieder is verplicht om voldoende zorg in acht te nemen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

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

4.4 Externe veiligheid

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

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

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

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

4.5 Geluid

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

De Wet geluidhinder gaat uit van zones langs (spoor-)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bouwplannen en bestemmingsplannen, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden. De geluidbelasting op de gevels van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mag in principe niet meer bedragen dan de voorkeursgrenswaarde.

Indien de geluidbelasting op de gevel hoger is dan de voorkeursgrenswaarde kan onder bepaalde voorwaarden een verzoek worden gedaan tot vaststelling van een hogere waarde. Hierbij mag de geluidbelasting de uiterste grenswaarde niet overschrijden. De voorkeursgrenswaarde en uiterste grenswaarde voor nieuwe of bestaande geluidgevoelige bestemmingen verschillen per geluidsbron. In geval van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen zones langs wegen of spoorwegen, of binnen de zone van een industrieterrein, is akoestisch onderzoek vereist.

De beoogde ontwikkeling binnen het plangebied maakt een nieuwe geluidgevoelige bestemming zoals bedoeld in de Wet geluidhinder mogelijk. De wegen Achterdorp, Frans Halsstraat en Jan Steenstraat zijn ingericht als 30 km/uur-zone en hebben daarom geen geluidzone. De planlocatie ligt wel binnen de geluidzone van de Betuwestraatweg. Om die reden is akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2). Daaruit blijkt het volgende:

- de nieuwe woning ondervindt vanuit de Betuwestraatweg een geluidsbelasting van maximaal 45 dB, dit is lager dan de voorkeurswaarde van 48 dB.
- vanwege het verkeer op de 30 km/uur-wegen zal de geluidsbelasting op de nieuwe woning ruim lager zijn dan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder.
- de gecumuleerde geluidsbelasting van alle onderzochte wegen bedraagt maximaal 52 dB. Dit betekent dat bij toetsing aan het Bouwbesluit, de karakteristieke geluidwering van de verblijfsgebieden minimaal 20 dB moet bedragen. Met de moderne standaard bouwmaterialen wordt normaliter voldaan aan de minimale geluidwering van de gevels.

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

4.6 Geur

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

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

4.7 Luchtkwaliteit

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

De ontwikkelingen in het plangebied zijn dermate kleinschalig, dat ze vallen binnen de randvoorwaarden van het Besluit Niet in Betekenende Mate Bijdragen. De invloed van deze kleinschalige ontwikkelingen hoeven niet in beeld te worden gebracht.

Op basis van het voorgaande vormt luchtkwaliteit geen belemmering voor uitvoering van dit plan.

4.8 Milieuzonering

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

In de omgeving van de planlocatie bevinden zich drie bedrijven:

- Een meubelstofeerderij op het perceel Frans Halsstraat 1. Het betreft een eenmansbedrijf. Een meubelstofeerderij met een bedrijfsoppervlak kleiner dan 200 m² valt volgens de VNG-publicatie onder milieucategorie 1 en heeft een richtafstand van 10 meter. Aan deze afstand wordt ruim voldaan bij de nieuw te bouwen woning.
- Een fietsenzaak op het perceel Achterdorp 6. In de VNG-publicatie is voor dergelijke bedrijven een richtafstand van 10 meter opgenomen (milieucategorie 1). Aan deze richtafstand wordt ruim voldaan.
- Een kapsalon op het perceel Achterdorp 10. In de VNG-publicatie is voor dergelijke bedrijven een richtafstand van 10 meter opgenomen (milieucategorie 1). Aan deze richtafstand wordt ruim voldaan.

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

4.9 Verkeer & parkeren

De Nota Parkeernormen Neder-Betuwe (11 mei 2017) is van toepassing op nieuwe ontwikkelingen in de gemeente Neder-Betuwe. Hierin worden onder andere parkeernormen gesteld op basis van de toe te voegen functies. Uitgangspunt is dat er wordt voldaan aan de Nota Parkeernormen. In het plan wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Er zijn voor wat betreft de eisen vanuit verkeer geen belemmeringen voor dit plan.

4.10 Water

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

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

Regelgeving

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

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

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

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

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

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijke Waterplan maakt onderdeel uit van het Gemeentelijk Rioleringsplan Neder-Betuwe 2019 – 2023. In dit GRP wordt de ambitie samengevat als ‘Solide en integraal richting duurzaam en toekomstbestendig’.

Het zet in op onder meer:

- inspelen op de trend van meer en heviger neerslag.
- klimaatbestendig inrichten van de openbare ruimte.
- het stimuleren van bewoners en bedrijf door middel van voorlichten en faciliteren om anders met hemelwater om te gaan.
- zoveel mogelijk verwerken van hemelwater op eigen terrein, waarbij maatwerk nodig is gelet op de grondslag in de gemeente.

Doorwerking in plangebied

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

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

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

5.1 Algemeen

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

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

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

5.2 Inleidende regels

Begrippen

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

Wijze van meten

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

5.3 Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 van het wijzigingsplan zijn de bestemmingsregels opgenomen. In dit hoofdstuk en de daarin opgenomen bepalingen over de bestemmingen 'Wonen' en 'Waarde – Archeologie 3' worden de regels van het bestemmingsplan 'Kernen Neder-Betuwe' (artikel 21 en artikel 28) onverkort van toepassing verklaard.

5.4 Algemene regels

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

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

5.5 Overgangs- en slotregels

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

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 Inspraak en overleg

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

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

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

7.2 Ontwerpfase

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

7.3 Vaststellingsfase

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