

Wijzigingsplan – Toelichting

“Donkerstraat 12, Heesselt”



**Beëindiging tuinbouwbedrijf en bouw één vrijstaande woning op het perceel
Donkerstraat 12, Heesselt**

10 september 2021

Identificatienummer: NL.IMRO.1960.HEEDonkerstraat12-ONT1

INHOUDSOPGAVE

	Pagina
Hoofdstuk 1 Inleiding	
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en globale begrenzing	3
1.3 Geldend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Toekomstige situatie	7
2.3 Uitvoerbaarheid	8
Hoofdstuk 3 Beleidskader	
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	10
3.3 Gemeentelijk beleid	12
Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten	
4.1 Milieueffectrapportage	17
4.2 Geluid	18
4.3 Luchtkwaliteit	18
4.4 Bedrijven en Milieuzonering	19
4.5 Geurhinder	20
4.6 Bodem	20
4.7 Externe veiligheid	22
4.8 Kabels en leidingen	25
4.9 Waterparagraaf	26
4.10 Natuur	27
4.11 Archeologie en cultuurhistorie	30
4.12 Verkeer en Parkeren	31
Hoofdstuk 5 Juridisch planopzet	
5.1 Algemene opzet	33
5.2 Wijzigingsplan	33
Hoofdstuk 6 Overleg en Inspraak	
6.1 Inleiding	34
6.2 Inspraak / vooroverleg	34
6.3 Vaststellingsprocedure	34
6.4 Beroep	34
Bijlagen bij de Toelichting	
Bijlage 1: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai	
Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek	
Bijlage 3: Quicksan Flora en Fauna	
Bijlage 4: Stikstofdepositieonderzoek	

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Donkerstraat 12, Heesselt is een tuinbouwbedrijf gevestigd. De eigenaren van het perceel (verder: initiatiefnemers) zijn voornemens het tuinbouwbedrijf te verplaatsen. Zij wensen gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan, om na sloop van alle bedrijfsopstallen om te schakelen naar wonen. Het kassencomplex en de aanwezige bedrijfsbebouwing worden gesloopt en ter compensatie wordt op het perceel een extra woning toegestaan. Om dit mogelijk te maken wordt het agrarisch bouwvlak en de functieaanduiding 'glastuinbouw' verwijderd. En wordt een gedeelte van de agrarische bestemming omgezet naar een woonbestemming, voor zowel de bouw van één nieuwe woning als de omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning.

Het plan is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan, maar voldoet wel aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. Dit wijzigingsplan geeft hier invulling aan en geeft de kaders aan waarbinnen de ontwikkeling mogelijk is. Op 20 april 2021 besloot B&W positief op het ingediende principeverzoek.

1.2 Ligging en globale begrenzing

Het plangebied is gelegen aan de Donkerstraat 12 en ligt ten zuidwesten van het dorp Heesselt in de gemeente West Betuwe. Heesselt is een dorp in de gemeente West Betuwe en telt circa 435 inwoners. Het dorp is gelegen aan de Waalbandijk, ten noorden van de Waal, en grenst aan de uiterwaarden van de Waal.



Afbeelding 1: Luchtfoto van de omgeving van het plangebied (bron: google maps)

Het plangebied ligt in het buitengebied ten zuidwesten van het dorp Heesselt. In de omgeving van het plangebied bevinden zich agrarische bedrijven, burgerwoningen en recreatiewoningen.

De nieuw te realiseren woning wordt met een eigen inrit ontsloten op de Donkerstraat. Het perceel is op dit moment nog in gebruik ten behoeve van het tuinbouwbedrijf.

Kadastraal staat het plangebied bekend als de gemeente Varik, sectie E, nummers 845 en 846. Het plangebied heeft een oppervlakte van 3.44.09 hectare. Op afbeelding 2 is de ligging en de globale begrenzing van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 2: Luchtfoto van het plangebied (bron: ruimtelijke plannen)

1.3 Geldend bestemmingsplan

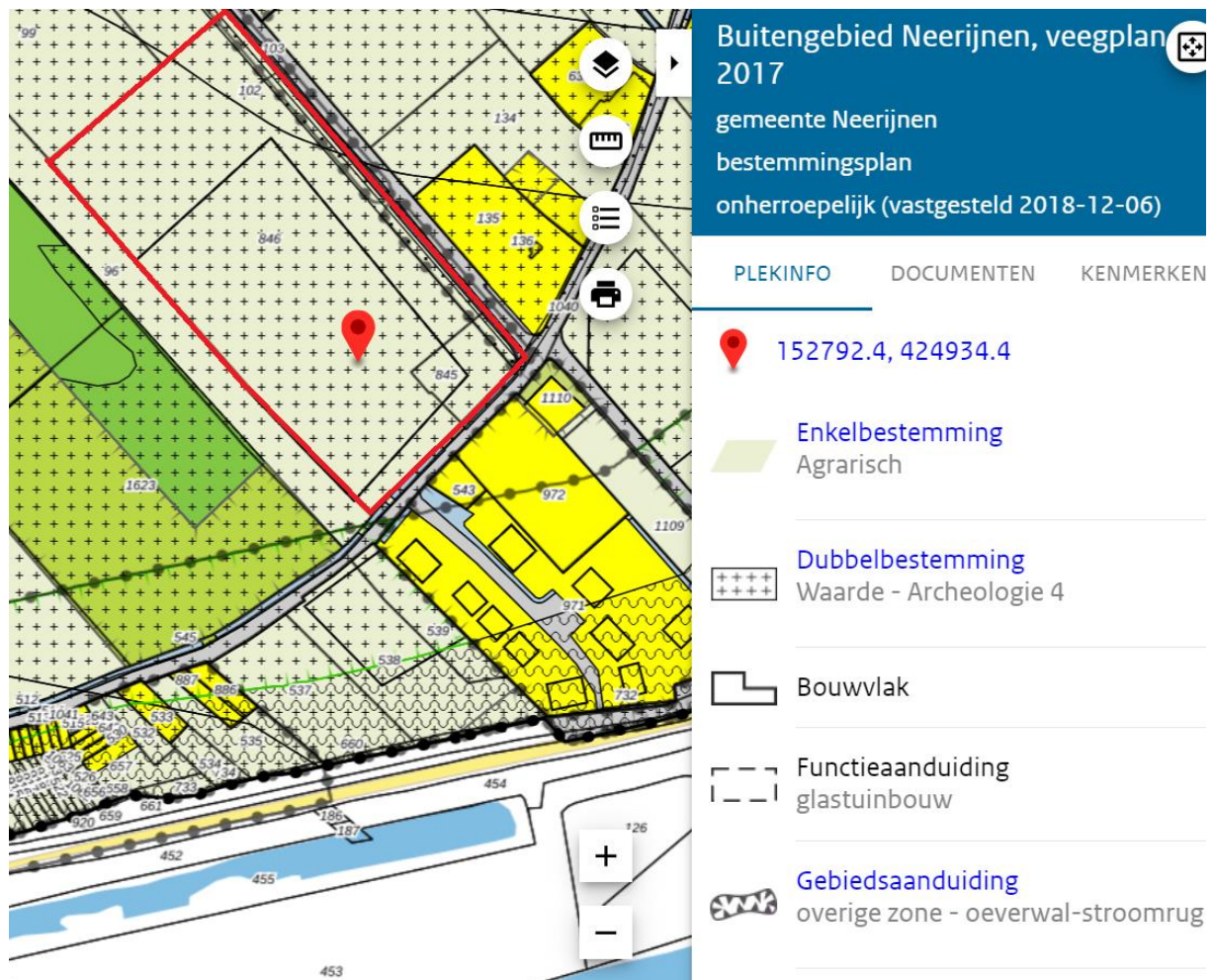
Voor het plangebied is het bestemmingsplan “Buitengebied Neerijnen, veegplan 2017” (vastgesteld 6 december 2018) het geldende bestemmingsplan. Het gehele perceel heeft de bestemming “Agrarisch” en is voor een groot gedeelte voorzien van een bouwvlak met de aanduiding “glastuinbouw”. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen “Waarde – Archeologie 3” en “Waarde – Archeologie 4” van toepassing. Ook geldt voor het gehele perceel de gebiedsaanduiding “Overige zone – oeverwal – stroomrug”.

Verder geldt het bestemmingsplan “Paraplubestemmingsplan Parkeren 2019”, vastgesteld op 30 juni 2020.

Voor een klein gedeelte van het perceel, aan de oostzijde, is het ontwerpbestemmingsplan “Dijkversterking Tiel – Waardenburg” in procedure. Het plangebied van dit bestemmingsplan is in

afbeelding 3 d.m.v. zwarte bolletjes aangegeven. In overleg met het Waterschap is dit gedeelte van het perceel buiten het voorliggende wijzigingsplan gehouden. De plangrens sluit aan op dit in procedure zijnde bestemmingsplan.

Binnen de geldende agrarische bestemming is voor B&W een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om na bedrijfsbeëindiging om te schakelen naar wonen (artikel 3.7.9). Indien het kassencomplex en de bedrijfsbebouwing worden gesloopt mag een extra (vrijstaande) woning worden gerealiseerd.



Afbeelding 3: Uitsnede verbeelding van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen, veegplan 2017'

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd. Na dit inleidende hoofdstuk, wordt in hoofdstuk 2 de bestaande en de toekomstige situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het voor dit wijzigingsplan van toepassing zijnde rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 komen de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan de orde. Daarmee wordt inzichtelijk gemaakt of de ontwikkeling in ruimtelijk en milieu hygiënisch opzicht aanvaardbaar en haalbaar is en voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 5 is de juridische planopzet beschreven. Ten slotte is in hoofdstuk 6 de bij de totstandkoming van dit wijzigingsplan gevolgde procedure beschreven.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Op het perceel Donkerstraat 12, Heesselt is het bedrijf Waalstroom Flowers VOF gevestigd. De huidige teelt is specialty chrysant. Naar de toekomst is de huidige onderneming met 9.800 m² teeltoppervlak, voor een toekomst als chrysantenbedrijf te klein. De onderneming wordt ten opzichte van collega bedrijven door de beperkte omvang op achterstand gezet op de belangrijkste bedrijfsaspecten van arbeidskosten en energiekosten. De onderneming is gelegen in de directe nabijheid van Natura 2000 gebied. Het bedrijf beschikt over een vergunde uitbreidingsmogelijkheid van 15.436 m². Het is niet wenselijk om het bedrijf op deze locatie uit te breiden / voort te zetten. Voor een gezonde bedrijfsvoering en toekomstperspectief is besloten het bedrijf te verplaatsen naar het glastuinbouwconcentratiegebied Bommelerwaard.



Afbeelding 4: Luchtfoto bedrijfslocatie (bron: www.googlemaps.nl)

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemers zijn voornemens het tuinbouwbedrijf te beëindigen, het kassencomplex en het bedrijfsgebouw te slopen. Ter compensatie van de sloop van het kassencomplex (circa 9.800 m²), de sloop van de bedrijfsbebouwing (420 m²) en het verwijderen van het waterbassin wordt een bouwka­vel voor één vrijstaande woning mogelijk gemaakt. De bouwka­vel wordt na afronding van de procedure te koop aangeboden. Om dit mogelijk te maken wordt het agrarisch bouwvlak en de functieaanduiding ‘glastuinbouw’ verwijderd. En wordt een gedeelte van de agrarische bestemming omgezet naar een woonbestemming, voor zowel de bouw van één nieuwe woning als de omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning.

De sloop van de bedrijfsbebouwing zorgt voor een ruimtelijke verbetering en een verbetering van de doorzichten. Onderstaande inrichtingsschets is ook de basis voor de verbeelding – het wijzigingsplan.



Afbeelding 5: Inrichtingsschets toekomstige situatie (bureau Jaarberg)

Vrijstaande woning

De vrijstaande woning krijgt een zelfstandige ontsluiting op de Donkerstraat. De woning wordt gerealiseerd in de (verspringende) rooilijn van de naastgelegen woningen. Voor de bouw­mogelijkheden van de nieuw te realiseren woning is aangesloten bij de bestemming “Wonen” van het geldende bestemmingsplan. De inhoud van de woning zal maximaal 750 m³ bedragen. De goothoogte maximaal 6 meter en de bouw­hoogte maximaal 10 meter. Het bijgebouw wordt maximaal 150 m² groot, waarbij de goothoogte maximaal 3 meter mag zijn en de bouw­hoogte maximaal 7 meter.

Onderstaande afbeelding geeft een impressie van de mogelijk te realiseren woning. Het uiteindelijk ontwerp kan hiervan afwijken en is aan de kopers van het kavel.



Afbeelding 6: Impressie van mogelijke toekomstige woning (bureau Jaarberg)

2.3 Uitvoerbaarheid

Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkeling is dat deze voor de gemeente budgetneutraal wordt ontwikkeld, de gemeente hoeft voor de realisatie van dit plan geen investering te doen. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is B&W verplicht om, als sprake is van een bouwplan, de gemeentelijke kosten te verhalen.

In dit geval is er sprake van een bouwplan, omdat er een nieuwe woning wordt gerealiseerd. Met de initiatiefnemer is daarom een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin het kostenverhaal in voldoende mate gewaarborgd is. Tevens is een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten. Deze kosten komen, indien aan de orde, eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te bereiken, laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van Rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Beoordeling en conclusie

Dit wijzigingsplan maakt, gezien de aard en omvang van de ontwikkeling, geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waarbij nationale belangen gemoeid zijn. De beoogde ontwikkelingen conflicteren niet met het nationaal ruimtelijke ordeningsbeleid, zoals vastgelegd in de SVIR.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen, voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen maar ook wijzigingsplannen moeten de regels van het Barro worden gerespecteerd.

Beoordeling en conclusie

Er is uitsluitend sprake van een lokale ontwikkeling, waarbij er geen nationale belangen in het geding zijn. Het Barro heeft geen doorwerking naar dit wijzigingsplan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een verplicht motiveringsinstrument, dat moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: “*De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*” Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn (ECLI:NL:RVS:2016:1503).

In een bestemmingsplan of wijzigingsplan moet worden aangegeven, dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. Ook moet een motivering worden opgenomen dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd, wanneer een nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien”*.

Beoordeling en conclusie

Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie onder meer ECLI:NL:RVS:2016:1503) blijkt, dat het toevoegen van één woning niet gezien wordt als een stedelijke ontwikkeling. Om deze reden is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing op dit wijzigingsplan.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

Omgevingsvisie gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 is de Omgevingsvisie gaaf Gelderland vastgesteld en op 1 maart 2019 in werking getreden. De provincie wil Gelderland in de toekomst ‘gaaf’ houden, en vindt dat we daar nu wat voor moeten doen. De provincie staat voor stevige uitdagingen. De wereld verandert ingrijpend en snel. Er zijn grote, grensoverschrijdende ontwikkelingen die ook Gelderland raken. Het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, verdere verstedelijking in combinatie met krimp, toenemende mobiliteit op de weg en in de lucht, digitalisering en internationalisering. Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. Dat is het streven. Met behulp van zeven ambities geeft de provincie hier richting aan.

1. Energietransitie: van fossiel naar duurzaam
2. Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer
3. Circulaire economie: sluiten van kringlopen
4. Biodiversiteit: werken met de natuur
5. Bereikbaarheid: duurzaam verbonden
6. Vestigingsklimaat: Een krachtige, duurzame topregio!
7. Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam

Een visie met werking: vier Gelderse DOE principes

De provincie wil ontwikkelingen stimuleren, ruimte maken voor nieuwe technologieën en werkgelegenheid, kansen pakken op het terrein van duurzaamheid, economische kracht en verbondenheid. Niet zomaar en overal, maar met oog voor de veiligheid en de kwaliteiten die Gelderland uniek maken.

Doe-principes in het kort:

- Doen: We kijken breed met focus en zoeken actief ruimte
- Laten: We stimuleren niets buiten onze visie
- Zelf: We nemen zelf verantwoordelijkheid en geven het goede voorbeeld
- Samen: We doen het samen en met oog voor innovatie

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

De Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik is gebaseerd op de Rijksladder voor duurzame verstedelijking. De Rijksladder is al van kracht. Ook als de provincie deze Rijksladder niet in haar verordening opneemt, zijn partijen gebonden aan de Rijksladder. De ladder is beoogd als instrument om niet te denken in termen van 'waar mag iets wel of niet' maar in termen van 'denk goed na, volg de juiste stappen' om te komen tot nieuwe ontwikkelingen binnen en buiten stedelijk gebied en bij het stellen van prioriteiten bij overcapaciteit. Goede afwegingen bij keuzes voor nieuwbouw en prioritering bij overcapaciteit in landelijk en stedelijk gebied zijn belangrijk. De provincie wil en durft te variëren in het maken van de goede keuzes. Soms is een toevoeging aan het landelijk gebied een plus die gewenst is. Dit kan zijn op het gebied van kleinschalig wonen, werken, vrijetijdseconomie etc. Het uitgangspunt is wel dat grote ontwikkelingen in of dichtbij stedelijke gebieden plaatsvinden.

Wonen in Dynamisch Gelderland

De kwantitatieve regionale opgave voor wonen wordt door Gedeputeerde Staten vastgesteld. Deze opgave werken partijen in de regio in het kader van de Regionale Woonagenda verder uit. De bestaande gebouwde voorraad staat daarbij centraal. Afspraken worden gemaakt over aanpassing van bestaande woningen, sloop met vervangende nieuwbouw, verdunning, het benutten van kansen van functieverandering en tenslotte de nieuwbouw. Duurzaamheid en kwaliteit gaan hand in hand. Kwaliteit moet meer inhouden dan kwalitatieve aspecten (betaalbaarheid, aandeel huur en aandeel ouderenwoningen). Het gaat ook om gebruikskwaliteit, bouwkundige kwaliteit, energetische kwaliteit en kwaliteit van de woonomgeving. De kwaliteitsaspecten worden geagendeerd via de Regionale Woonagenda's, waarbij alle relevante partijen in een regio betrokken worden. Daarbij kan het gaan over betaalbaarheid, het aandeel huur en het aandeel ouderenwoningen en andere kwalitatieve aspecten, afhankelijk van de situatie in de betreffende regio.

Omgevingsverordening Gelderland

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. 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. Voor de planontwikkeling is het thema Wonen van belang.

In artikel 2.2.1.1 (Wonen) is bepaald dat in een bestemmingsplan of wijzigingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio en het Regionaal Programma Wonen. Het gaat om alle nieuwe woningen die in een bestemmingsplan of wijzigingsplan worden opgenomen.

Andere thema's binnen de Omgevingsverordening zijn plussenbeleid, glastuinbouw en intrekgebied. Plussenbeleid heeft betrekking op de intensieve veehouderij en is dus niet van toepassing op het voorliggende initiatief. De regels voor de realisatie van glastuinbouw hebben geen betrekking op het initiatief, omdat het een beëindiging van een glastuinbouw bedrijf betreft, buiten het concentratiegebied. Voor de bescherming van het grondwater is een intrekgebied opgenomen in de verordening. Het initiatief heeft geen negatieve gevolgen voor de kwaliteit van het grondwater.

Beoordeling en conclusie

Eén van de doelstellingen uit de Omgevingsvisie betreft het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving. Daarbij is het van belang om te ontwikkelen met kwaliteit en recht te doen aan de kwaliteiten van het gebied. Onderhavig plan betreft een kleinschalige ontwikkeling met de toevoeging van één woning. De ontwikkeling past daarmee binnen de kaders van de Omgevingsvisie Gelderland.

3.3 Gemeentelijk beleid

Per 1 januari 2019 is door een fusie van de gemeenten Geldermalsen, Neerijnen en Lingewaal de nieuwe gemeente West-Betuwe ontstaan. Omdat de gemeente nog maar kort bestaat, wordt voor het gemeentelijk beleid nog teruggesproken naar het beleid van de voormalige gemeente Neerijnen. Zolang er nog geen nieuw beleid is opgesteld door de gemeente West-Betuwe, vormt dit beleid het toetsingskader.

Structuurvisie Neerijnen 2020

Zowel vanwege de wettelijke verplichting om over een structuurvisie te beschikken, als vanwege beleidsinhoudelijke motieven, is de 'Structuurvisie Neerijnen 2020' opgesteld. Omdat de nieuwe gemeente West Betuwe nog geen structuurvisie heeft opgesteld wordt onderhavig plan getoetst aan de structuurvisie van de voormalige gemeente Neerijnen.

Een belangrijke opgave voor de structuurvisie is om een goede afstemming te verkrijgen tussen de documenten over verschillende beleidsvelden en ruimtelijke vraagstukken en vervolgens een doorvertaling te maken naar het gemeentelijke schaalniveau. Een tweede opgave is het nader concretiseren van de zoekzones voor landschapsversterking uit het Streekplan Gelderland 2005.

Beoordeling en conclusie

Het voorgenomen plan sluit aan bij het uitgangspunt van een groei van Heesselt met 40 woningen in de periode 2010-2025. Ook zorgt het initiatief voor een ruimtelijke verbetering en draagt het bij aan een landschappelijke verbetering.

Woonvisie West Betuwe 2020-2030

Op 15 december 2020 heeft de gemeenteraad van West Betuwe de Woonvisie 'Wonen naar behoefte' vastgesteld. Met deze woonvisie geeft de gemeente West Betuwe aan hoe zij de komende tien jaar een toekomstbestendige woningmarkt willen bewerkstelligen, waarin ruimte is voor alle doelgroepen, zodat West Betuwe een leefbare, maar ook groene gemeente is en blijft. De gemeente wil een woningaanbod die aansluit op de behoefte van de bewoners van de 26 kernen. Dorpen waar jong en oud naar tevredenheid wonen. Hiervoor heeft de gemeente vier leidende principes opgesteld:

- Het beschermen van de unieke landschappelijke kwaliteiten en het karakter van West Betuwe en haar kernen;
- Voor elke inwoner is een passende woning haalbaar en betaalbaar;
- Ieder kan gezond en veilig wonen;
- Woningbouw is mogelijk in elke kern, passend bij de aard en schaal van de kern;

Beoordeling en conclusie

Woningbouw is in principe in elke kern wenselijk, om aan alle inwoners voldoende en passende woonruimte te kunnen bieden. Het voorliggende plan ziet niet alleen in de bouw van één vrijstaande woning maar ook de sanering / verplaatsing van een tuinbouwbedrijf. Daarmee worden landschappelijke kwaliteiten hersteld en kan er een woning worden gebouwd in een landelijke omgeving. Daarmee draagt het initiatief bij aan de doelstelling “Het beschermen van de unieke landschappelijke kwaliteiten”, zoals is beschreven in de woonvisie.

Verordening afvoer hemel- en grondwater

Op 29 april 2021 heeft de gemeenteraad van West Betuwe de “Verordening afvoer hemel- en grondwater” vastgesteld. De verordening is een actualisatie en harmonisatie van beleid uit de voormalige gemeenten. Het kader hiervoor is vastgelegd in het Water- en Rioleringsplan (WRP). Door klimaatverandering neemt de kans op onder andere wateroverlast en overstromingen toe. Dat vraagt om maatregelen, die samen met bewoners en projectontwikkelaars genomen moeten worden.

Voor nieuwbouwlocaties in de gemeente geldt een waterbergings eis op eigen terrein. Het regenwater bergen is in de meeste gevallen haalbaar en wordt met de bouw meegenomen. Dit kan bijvoorbeeld in een krattensysteem, zandpakket, regenwaterschutting, regenwaterkelder (voor hergebruik), groen dak, et cetera.

Beoordeling en conclusie

Het plangebied is gelegen in het buitengebied. Op het perceel is voldoende ruimte voor de infiltratie van het hemelwater. Zowel de bestaande als de nieuw te bouwen woning kunnen het hemelwater op eigen terrein infiltreren. Het plan is daarmee in lijn met de verordening en voldoet aan de voorwaarde van de gemeente ten aanzien van het opvangen en bergen van hemelwater.

Wijzigingsbevoegdheid

In de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen, veegplan 2017' is binnen de bestemming 'Agrarisch' een wijzigingsbevoegdheid, artikel 3.7.9, opgenomen. Burgemeester en

wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a) De agrarische gronden mogen niet gelegen zijn in een glastuinbouwconcentratiegebied of een glasconcentratiegebied ter plaatse van een overige zone – regionaal cluster glastuinbouw'.
- b) Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk.
- c) De wijziging dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
- d) De agrarische bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven mogen niet worden beperkt.
- e) Voor wat betreft de ruimte-voor-ruimte regeling voor bedrijfsgebouwen geldt het bepaalde onder f en voor wat betreft de ruimte-voor-ruimte regeling van kassen geldt het bepaalde onder g.
- f) Er dient te worden voldaan aan de voorwaarden van Artikel 20 Wonen, waarbij overtollige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van monumentale en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt, met dien verstande dat voor de sloop van 1.000 m² aan bedrijfsgebouwen een woongebouw van 1.200 m³ of vrijstaande woning van 750 m³ mag worden gebouwd, waarbij de oppervlakte van een wooneenheid niet minder mag bedragen dan 350 m³. Voor iedere 300 m² extra gesloopte bedrijfsgebouwen mag 100 m³ aan het woongebouw worden toegevoegd, met dien verstande dat de inhoud maximaal 1.600 m³ bedraagt.
- g) Er dient te worden voldaan aan de voorwaarden van Artikel 20 Wonen, waarbij overtollige kassen, met uitzondering van monumentale en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dienen te worden gesloopt, met dien verstande dat voor de sloop van 10.000 m² aan kassen een woongebouw van 1.200 m³ of vrijstaande woning van 750 m³ mag worden gebouwd, waarbij de oppervlakte van een wooneenheid niet minder mag bedragen dan 350 m³. Voor iedere 2.500 m² extra gesloopte kassen mag 100 m³ aan het woongebouw worden toegevoegd, met dien verstande dat de inhoud maximaal 1.600 m³ bedraagt.
- h) Mits de oppervlakte van de woning niet meer bedraagt dan 50% van de oppervlakte van de te slopen bebouwing.
- i) Er dient te worden voorzien in een passende landschappelijke inpassing op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd beplantingsplan.
- j) Er dient te worden voldaan aan het gemeentelijk woningbouwprogramma.
- k) Saldering tussen verschillende locaties is toegestaan, waarbij op de locatie waar de grootste oppervlakte aan bebouwing wordt gesloopt, de woning gerealiseerd dient te worden.

Beoordeling

Hieronder wordt toegelicht dat er wordt voldaan aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

- a) *De agrarische gronden mogen niet gelegen zijn in een glastuinbouwconcentratiegebied of een glasconcentratiegebied ter plaatse van een overige zone – regionaal cluster glastuinbouw'.*

Het plangebied is niet gelegen binnen een glastuinbouwconcentratiegebied of regionaal cluster glastuinbouw.

- b) *Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk.*

Het agrarisch bedrijf wordt verplaatst. Het bedrijf heeft onvoldoende omvang om goed te kunnen concurreren met andere tuinbouwbedrijven binnen dezelfde branche.

- c) *De wijziging dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.*

Uit hoofdstuk 4 blijkt dat de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied vanuit milieuhygiënisch geen belemmering vormt voor omliggende bedrijven of woningen en dat er sprake is van aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

- d) *De agrarische bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven mogen niet worden beperkt.*

In de nabijheid van het plangebied zijn verschillende agrarische bedrijven gelegen. Uit hoofdstuk 4 blijkt dat het voorgenomen plan de ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven niet beperkt.

- e) *Voor wat betreft de ruimte-voor-ruimte regeling voor bedrijfsgebouwen geldt het bepaalde onder f en voor wat betreft de ruimte-voor-ruimte regeling van kassen geldt het bepaalde onder g.*

Zie onderstaand.

- f) *Er dient te worden voldaan aan de voorwaarden van Artikel 20 Wonen, waarbij overtollige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van monumentale en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt, met dien verstande dat voor de sloop van 1.000 m² aan bedrijfsgebouwen een woongebouw van 1.200 m³ of vrijstaande woning van 750 m³ mag worden gebouwd, waarbij de oppervlakte van een wooneenheid niet minder mag bedragen dan 350 m³. Voor iedere 300 m² extra gesloopte bedrijfsgebouwen mag 100 m³ aan het woongebouw worden toegevoegd, met dien verstande dat de inhoud maximaal 1.600 m³ bedraagt.*

Met het voorgenomen plan wordt de voormalige bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Verder wordt de overtollige bedrijfsbebouwing gesloopt met een oppervlakte van ruim 10.220 m² (waarvan 9.800 m² kassencomplex). Dit maakt het mogelijk conform de ruimte-voor-ruimte-regeling een nieuwe woning te bouwen.

- g) *Er dient te worden voldaan aan de voorwaarden van Artikel 20 Wonen, waarbij overtollige kassen, met uitzondering van monumentale en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dienen te worden gesloopt, met dien verstande dat voor de sloop van 10.000 m² aan kassen een woongebouw van 1.200 m³ of vrijstaande woning van 750 m³ mag worden gebouwd, waarbij de oppervlakte van een wooneenheid niet minder mag bedragen dan 350 m³. Voor iedere 2.500 m² extra gesloopte kassen mag 100 m³ aan het woongebouw worden toegevoegd, met dien verstande dat de inhoud maximaal 1.600 m³ bedraagt.*

Niet relevant.

- h) *Mits de oppervlakte van de woning niet meer bedraagt dan 50% van de oppervlakte van de te slopen bebouwing.*

Voldoet.

- i) *Er dient te worden voorzien in een passende landschappelijke inpassing op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd beplantingsplan.*

Het perceel wordt landschappelijk ingepast. Hierbij wordt rekening gehouden met de uitgangspunten zoals deze door de gemeente zijn geformuleerd.

- j) *Er dient te worden voldaan aan het gemeentelijk woningbouwprogramma.*

Uit de voorliggende toelichting blijkt dat het voorgenomen plan past binnen het woningbouwprogramma van de gemeente West Betuwe.

- k) *Saldering tussen verschillende locaties is toegestaan, waarbij op de locatie waar de grootste oppervlakte aan bebouwing wordt gesloopt, de woning gerealiseerd dient te worden.*

Niet relevant.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Met dit wijzigingsplan wordt één woning mogelijk gemaakt. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Wanneer de voorgenomen ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit m.e.r. moet getoetst worden of er sprake is van nadelige milieugevolgen en moet wanneer hier sprake van is een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden.

Beoordeling en conclusie

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van dit wijzigingsplan valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 2000 of meer woningen. De voorgenomen ontwikkeling bevat namelijk de bouw van slechts één woning (en de omvorming van een bedrijfswoning naar een burgerwoning). Er kan daarmee worden afgezien van een m.e.r.-beoordeling en volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet toch een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht in toelichting hoofdstuk 4. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde aanmeldingsnotitie in het kader van het Besluit m.e.r.. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit bestemmingsplan en een eventueel op te stellen m.e.r. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten.

Het bevoegd gezag kan op basis van deze plantoelichting een besluit nemen over de uitkomst van de m.e.r.-beoordeling, of er al dan niet een m.e.r. nodig is en publiceert dit in een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Het besluit dat geen m.e.r. uitgevoerd hoeft te worden, hoeft niet gepubliceerd te worden in de Staatscourant.

Op basis van deze plantoelichting welke gezien kan worden als aanmeldingsnotitie kan geconcludeerd worden dat een m.e.r.-beoordeling niet vereist is. Volstaan wordt met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.2 Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) moet bij een wijzigingsplan een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

Het initiatief voorziet in de bouw van één vrijstaande woning. De woning is geluidsgevoelig volgens de Wgh. De nieuwe woning is gepland binnen de zone van de Donkerstraat. De bestaande woning is reeds een geluidsgevoelig object en hoeft niet opnieuw beoordeeld te worden bij de omzetting naar een woonbestemming.

De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (voorkeursgrenswaarde) afkomstig van wegverkeer bedraagt voor nieuwe woningen 48 dB. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient met een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

Beoordeling en conclusie

Dit wijzigingsplan maakt de bouw van een vrijstaande woning, dus een geluidgevoelig object, mogelijk. De woning ligt binnen de geluidzone van de Donkerstraat. Er is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd, waarin het wegverkeerslawaaï van de Donkerstraat is onderzocht. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 1.

Uit het onderzoek blijkt dat voor de geplande woning op alle gevels aan de voorkeursgrenswaarde (48 dB) voor alle wegen wordt voldaan. Voor de woning is er geen akoestische belemmering. De gevelbelasting is door de Donkerstraat het hoogst, maar ook daar voldoet het bouwplan aan de voorkeursgrenswaarde, aangezien het bouwplan op voldoende afstand van de Donkerstraat is gelegen.

De Wgh vormt geen belemmering voor het plan.

4.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;

- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit, is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2 µg/m³).

Beoordeling en conclusie

De ontwikkeling betreft de beëindiging van een tuinbouwbedrijf en realisatie van één nieuwe woning. Daarmee is op voorhand zeker, dat het initiatief niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er worden immers minder bebouwings- en gebruiksmogelijkheden geboden ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Het plan leidt niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen en levert ook geen relevante wijziging in de verkeersafwikkeling op. Een luchtkwaliteitsonderzoek is niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.4 Bedrijven en Milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies, zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden, zodat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Als bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk, die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies, die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

In de omgeving van het plangebied liggen twee agrarische bedrijven (Donkerstraat 21a en 27) waarvoor een richtafstand geldt van 50 meter, gemeten vanaf de rand van het bouwvlak. Voor beide percelen wordt ruimschoots aan de afstand van 50 meter voldaan. Ook de naastgelegen recreatiewoningen liggen op voldoende afstand (50 meter) van de nieuw te realiseren woning.

Beoordeling en conclusie

Dit wijzigingsplan voorziet in de beëindiging van een tuinbouwbedrijf en de realisatie van één nieuwe woning. Er wordt geen functie gerealiseerd met een bepaalde milieucategorie, waardoor nadelige effecten van het plan op omliggende gevoelige functies zijn uitgesloten. Met het toevoegen van een woning wordt een nieuwe milieugevoelige functie mogelijk gemaakt. In de directe omgeving van het plangebied zijn twee agrarische bedrijven en recreatiewoningen aanwezig. Deze bedrijven liggen echter op voldoende afstand van de nieuwe woning (meer dan 50 meter). Er wordt daarmee voldaan aan de richtafstand van de VNG. Er is dan ook sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' zorgt niet voor belemmeringen voor het initiatief.

4.5 Geurhinder

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. De dichtstbijzijnde (grondgebonden) agrarische bedrijven liggen op voldoende afstand (> 50 meter) van het plangebied en vormen geen belemmering voor het plan.

Beoordeling en conclusie

In de omgeving van het plangebied zijn twee agrarische bedrijven gevestigd maar zijn gelegen op voldoende afstand van het plangebied. Het aspect 'geur' zorgt daarom ook niet voor belemmeringen in dit plan.

4.6 Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald, dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening moet worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen moet worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. Voor de gevallen waarin de bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, bepaalt de Wet bodembescherming dat de grond zodanig moet worden gesaneerd, dat zij kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen moeten bij voorkeur op schone grond worden gerealiseerd.

Beoordeling

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van een vrijstaande woning op een voormalig tuinbouwbedrijf mogelijk en de omvorming van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Daarmee worden er nieuwe gevoelige objecten mogelijk gemaakt, waarin permanent personen verblijven. Een onderzoek naar de bodemkwaliteit is noodzakelijk. Daarom is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor zowel de bestaande als de nieuwe woning. De onderzoek rapportage zijn opgenomen als bijlage 2. Uit het verkennende bodemonderzoek blijkt het volgende:

Resultaten grond

In één mengmonster van de bovengrond is een licht verhoogd gehalte aan nikkel gemeten. Aangezien minimaal 7 parameters zijn onderzocht, het gehalte aan nikkel kleiner is dan tweemaal de voor deze parameter geldende achtergrondwaarde en tevens de maximale waarde voor de kwaliteitsklasse wonen niet wordt overschreden, is geen sprake van een overschrijding van de achtergrondwaarde.

In overige onderzochte mengmonsters van zowel de boven- en ondergrond op de onverdachte locatie, als van de verdachte deellocaties (ter plaatse van de voormalige bovengrondse tank en de bestrijdingsmiddelenopslag zijn geen van de onderzochte parameters in een verhoogd gehalte gemeten.

Er bestaat ten aanzien van de chemische kwaliteit van de grond derhalve geen belemmering tegen de geplande planologische procedure, aanvraag omgevingsvergunning en de geplande herinrichting van de locatie.

Resultaten grondwater

Chemisch analytisch is in het grondwater uit peilbuis 01 een licht verhoogde concentratie aan barium aangetoond. De gemeten concentratie overschrijdt de streefwaarde in geringe mate en vormt geen belemmering voor de geplande planologische procedure, aanvraag omgevingsvergunning en de

geplande herinrichting van de locatie. Aangezien met betrekking tot de licht verhoogde concentratie aan barium geen antropogene bron bekend is, is barium vermoedelijk van nature in een verhoogde concentratie in het grondwater aanwezig.

In het grondwater uit de combinatiepeilbuis 101 (ter plaatse van de bestrijdingsmiddelen opslag en de voormalige bovengrondsetank) zijn geen van de onderzochte parameters in een verhoogde concentratie gemeten.

Er bestaat ten aanzien van de chemische kwaliteit van het grondwater derhalve geen belemmering tegen de geplande planologische procedure, aanvraag omgevingsvergunning en de geplande herinrichting van de locatie.

Conclusie

De opzet van het uitgevoerde onderzoeken heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Uit de resultaten van de verkennende bodemonderzoeken kan worden geconcludeerd dat er milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor de geplande planologische procedure, de geplande herinrichting van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen).

De gestelde hypothese dat de deellocaties: bestrijdingsmiddelenopslag en voormalige bovengrondsetank als “verdacht” beschouwd kunnen worden ten aanzien van chemische parameters is niet juist gebleken aangezien er geen van de onderzochte parameters in een verhoogd gehalte (grond) of concentratie (grondwater) is gemeten.

De gestelde hypothese dat het overige deel van de locatie als “onverdacht” beschouwd kan worden ten aanzien van chemische parameters is niet juist gebleken op basis van het aangetoonde zeer licht verhoogde gehalte nikkel in de bovengrond en de licht verhoogde concentratie aan barium in het grondwater. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft echter een representatief beeld van de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie. Bovendien vormen de gemeten gehalten (grond) en concentraties (grondwater) geen belemmering voor het toekomstig gebruik van de onderzoekslocatie.

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de realisatie van een vrijstaande woning in het plangebied en ook niet voor de omvorming van de bedrijfswoning naar een burgerwoning.

4.7 Externe veiligheid

Inleiding

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de veiligheidsrisico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze externe veiligheidsrisico's dienen te worden beoordeeld voor twee risiconormen, te weten het

plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor beide risiconormen geldt dat hoe groter de afstand tussen planontwikkeling en risicobron, des te kleiner zal de impact van het plan zijn op de hoogte van het risico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico heeft tot doel om hetzelfde minimale beschermingsniveau te bieden voor iedere burger in Nederland. Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico is een afwegingsinstrument dat tot doel heeft een bewuste afweging te stimuleren over het risico op een ongeval met een groot aantal slachtoffers. Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken.

Samen met de hoogte van groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer. Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft op 7 juli 2021 aangegeven dat in dit geval sprake is van een standaardsituatie, waarvoor onderstaande verantwoordingstekst kan worden gehanteerd.

Planbeoordeling

Het plan voorziet in de realisatie van een nieuwe woning ter plaatse van gronden die nu in gebruik zijn t.b.v. glastuinbouwcomplex. Dit kassencomplex zal worden gesloopt als ook de bedrijfsbebouwing. Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en rondom het plangebied, die een extern veiligheidsrisico kunnen veroorzaken. In afbeelding 7 is een uitsnede opgenomen van de provinciale risicokaart.



Afbeelding 7: Uitsnede provinciale risicokaart (geraadpleegd op 18 mei 2021).

Risicovolle bedrijven

Binnen de beoogde bestemming 'Wonen' passen geen risicovolle activiteiten, zoals Bevi-activiteiten. De vestiging van een Bevi-inrichting binnen het plangebied is daarmee uitgesloten.

Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting of de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege risicovolle inrichtingen.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Wel blijkt dat het aspect externe veiligheid relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Waal. Het plangebied ligt namelijk binnen het invloedsgebied van deze transportroute, waarbij personen kunnen overlijden als rechtstreeks gevolg van een zwaar ongeval met toxische stoffen. Het plangebied ligt echter buiten een veiligheidszone, een plasbrandaandachtsgebied en buiten de meest relevante zones voor het groepsrisico (de 200 meter zones).

Op grond van artikel 7 van het Bevt moet in dergelijke gevallen worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

- de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroute en
- de zelfredzaamheid met betrekking tot nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied.

Volgens artikel 9 van het Bevt moet de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om hierover een advies uit te brengen. Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft aangegeven dat in dit geval sprake is van een standaardsituatie, waarvoor onderstaande verantwoordingstekst kan worden gehanteerd.

Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) "bijzonder kwetsbare object", bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

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.

Buisleidingen

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van relevante buisleidingen voor aardgas en vloeibare brandstoffen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege buisleidingen.

Hoogspanningslijnen

Het plangebied ligt niet binnen de indicatieve veiligheidszone van een hoogspanningslijn, waarbinnen beperkingen gelden voor nieuwe stralingsgevoelige objecten.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is alleen relevant vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Waal. Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er in het plangebied voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid bij een zwaar ongeval op deze transportroute. Dit betekent dat geen nadere eisen aan het plan gesteld hoeven te worden in het kader van het aspect externe veiligheid.

4.8 Kabels en leidingen

Het verrichten van werkzaamheden in de nabijheid van hoogspanningsmasten en -kabels en dergelijke, kan gevaar met zich meebrengen. Om dit gevaar zoveel mogelijk te beperken moet de leidingbeheerder aangeven onder welke voorwaarden de werkzaamheden veilig plaats kunnen vinden.

Beoordeling en conclusie

Net buiten het plangebied ligt er een (gemeentelijke) rioolleiding. Verder zijn er in en nabij het plangebied geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Dit aspect levert dan ook geen belemmeringen op voor de realisatie van het plan.

4.9 Waterparagraaf

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b) moet inzicht worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Daarbij zijn de hierna beschreven beleidsstukken van belang.

Nationaal waterplan

In december 2015 stelde het kabinet het Nationaal Waterplan vast. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Provinciaal Waterplan

In het Waterplan Gelderland is het waterbeleid beschreven aan de hand van een aantal thema's, zoals landbouw, wateroverlast, watertekort, natte natuur, grondwaterbescherming en hoogwaterbescherming. Voor deze thema's is beschreven welke doelstellingen er voor 2027 liggen. Daarbij is beschreven hoe de provincie voor de planperiode de uitvoering van acties ziet om die doelstellingen te bereiken. Bij sommige thema's gelden aanvullende waterdoelstellingen voor specifieke waterhuishoudkundige functies.

Waterbeheerplan 2016-2021 (Waterschap Rivierenland)

Dit plan, vastgesteld op 27 november 2015, gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en waterketen. In het Waterbeheerplan staat wat Waterschap Rivierenland de komende periode gaat doen om inwoners van het rivierengebied veiligheid en voldoende schoon en mooi water in sloten en plassen te kunnen blijven bieden.

Keur Waterschap Rivierenland 2014

Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de 'Keur Waterschap Rivierenland 2014' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen, die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het Waterschap. De wateren en waterkeringen, waarop de keur van toepassing is, zijn vastgelegd in de legger wateren.

Realisatie van nieuwe bebouwing en/of verhard oppervlak moet hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Bij het toevoegen van bebouwing of verharding geldt een compensatieplicht. Er geldt een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht wanneer minder verharding dan 500 m² in stedelijk gebied of minder dan 1.500 m² in landelijk gebied wordt toegevoegd.

Beoordeling en conclusie

Dit plan voorziet in de beëindiging van een tuinbouwbedrijf en de realisatie van één vrijstaande woning. Per saldo zorgt de ontwikkeling voor een forse afname van het verhard oppervlak. In de directe omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Wel een watergang ten oosten van het plangebied. Er worden geen ingrepen in de bodem gedaan die het grondwatersysteem kunnen veranderen. De bedrijfswoning is aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. De nieuwe woning wordt hier ook op aangesloten. Afvalwater wordt via het gemeentelijk rioolstelsel afgevoerd. Negatieve effecten op oppervlaktewater of op de veiligheid van een waterkering zijn uitgesloten. Hemelwater dient op eigen perceel te worden opgevangen en geïnfiltreerd in de bodem, zoals beschreven in paragraaf 3.3.

4.10 Natuur

De bescherming van de natuur is sinds 1 januari 2017 vastgelegd in de Wet Natuurbescherming (Wnb). Deze heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet vervangen. De Wnb geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan moet worden onderzocht of de Wnb de uitvoering van het plan niet in de weg staat in verband met de bescherming van gebieden en dier- en plantsoorten. De provincies zijn het bevoegd gezag voor zowel de gebieds- als de soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

In de Wnb is de bescherming opgenomen van Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan of wijzigingsplan moet worden onderzocht of dit plan, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan alleen worden vastgesteld als uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Als deze zekerheid er niet is, kan het plan worden vastgesteld als wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
- de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones. Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Het NNN is op provinciaal niveau uitgewerkt in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) met de bijbehorende Groene Ontwikkelingszones (GO). Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de

wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn;
- de bescherming van overige soorten.

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag.

Beoordeling

Dit plan voorziet in de beëindiging van een tuinbouwbedrijf en de realisatie van één vrijstaande woning op het perceel Donkerstraat 12, Heesselt. Deze woning wordt gebouwd in het kader van het functieveranderingsbeleid van de gemeente West Betuwe. Ter compensatie voor de bouw van de extra woning, wordt alle bedrijfsbebouwing op het perceel gesloopt. Als gevolg van deze voorgenomen activiteiten kan overtreding van de Wet natuurbescherming op voorhand niet uitgesloten worden. Daarom zijn de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten in het kader van de Wet natuurbescherming in beeld gebracht. De rapportages zijn als bijlage 3 en 4 opgenomen.

Het plangebied is op 19 april 2021 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties en andere beschermde functies, zoals foerageergebied en vliegroute van vleermuizen.

Soortenbescherming

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied tot een ongeschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar tot een geschikt functioneel leefgebied voor verschillende algemene- en weinig kritische beschermde diersoorten. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar vermoedelijk bezetten sommige grondgebonden zoogdieren en een vaste verblijf- en/of voortplantingsplaats en bezetten sommige amfibieën er een (winter)verblijfplaats. Er nestelen geen vogels in het plangebied en vleermuizen bezetten er geen vaste verblijfplaats.

Voor de beschermde grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten en die een (winter)rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'vangen' en het 'beschadigen' en vernielen van rust- en voortplantingslocaties. Beschermde dieren mogen niet gedood worden als gevolg van het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten. Wel geldt een vrijstelling voor het beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties. Deze vrijstelling is van toepassing omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling.

Door uitvoering van de voorgenomen plannen, wordt de functie van het plangebied als

foerageergebied voor de in het plangebied foeragerende diersoorten, niet aangetast. Het initiatief (beëindiging tuinbouwbedrijf en sloop van de opstallen) is positief voor de flora en fauna.

Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied, zoals Natura2000 en het Gelders Natuurnetwerk.

Gebiedsbescherming

Wettelijke consequenties m.b.t. gebiedsbescherming: Het plangebied behoort niet tot het Gelders Natuurnetwerk, maar ligt wel in de nabijheid van het Natura2000-gebied Rijntakken. In verband met de ligging buiten het Gelders Natuurnetwerk, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties omdat de bescherming van het Gelders Natuurnetwerk geen externe werking kent. Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten, kan een negatief effect op de instandhoudingsdoelen van Natura2000-gebied, niet op voorhand uitgesloten worden. Om een eventueel negatief effect, als gevolg van stikstofemissie vast te kunnen stellen, en de wettelijke consequenties te kunnen bepalen, is een onderzoek uitgevoerd naar de stikstofdepositie. De rapportage is als bijlage 4 opgenomen.



Afbeelding 8: Ligging plangebied t.o.v. Gelders Natuurnetwerk (GNN) en Groene ontwikkelingszone (GO)

Gezien de afstand tot Natura 2000-gebieden en de beperkte uitstraling van de werkzaamheden en activiteiten, zijn negatieve effecten op Natura 2000-gebieden op voorhand niet te verwachten. Zorgvuldigheidshalve is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd voor de aanleg- en gebruiksfase om na te gaan of de ontwikkeling tot een toename van stikstofdepositie op gevoelige Natura 2000-

gebieden leidt. Deze berekeningen zijn in bijlage 4 opgenomen. Uit de berekeningen blijkt dat er, zowel in de aanlegfase als de toekomstige gebruiksfase, geen sprake is van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr op Natura 2000-gebieden. De instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden komen niet in gevaar. Negatieve effecten zijn niet aan de orde. Het initiatief (beëindiging tuinbouwbedrijf en sloop van de opstallen) is positief voor de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied.

Conclusie:

Het plangebied bestaat uit bebouwing, erfverharding en teeltgronden. De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot functioneel leefgebied van verschillende beschermde diersoorten. Mogelijk bezetten verschillende beschermde dieren er een verblijf- en/of voortplantingsplaats.

Mits er geen beschermde dieren gedood worden, als gevolg van de uitvoering van de voorgenomen activiteiten, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming. Om te voorkomen dat grondgebonden zoogdieren gedood worden, mogen ze weggevangen of verjaagd worden. Indien niet voorkomen kan worden dat beschermde dieren gedood worden, dient een ontheffing verkregen te worden of dient gewerkt te worden volgens een door de Minister goedgekeurde en toepasbare Gedragscode. Indien gekozen wordt te werken volgens een Gedragscode, dan dient er aantoonbaar gewerkt te worden en dient voldaan te worden aan alle, in de Gedragscode gestelde eisen en voorwaarden.

Het aspect flora en fauna levert geen belemmeringen voor het plan op. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Het initiatief (beëindiging tuinbouwbedrijf en sloop van de opstallen) is positief voor de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied.

4.11 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet, die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving, gaan naar de Omgevingswet, die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Beoordeling en conclusie

Het plangebied heeft in het geldende bestemmingsplan een middelmatige / lage archeologische verwachting (Waarde – Archeologie 3 / Waarde – Archeologie 4). Inventariserend archeologisch onderzoek is verplicht als het bruto oppervlak van de ingreep groter is dan 5.000 m² / 10.000 m² én de diepte van de ingreep dieper rijkt dan 50 cm beneden maaiveld. De nieuw te realiseren bebouwing (inclusief de daarbij horende verharding) blijft onder de grens van 5.000 m². Archeologisch onderzoek is daarom niet nodig. De dubbelbestemming is wel overgenomen, zodat de archeologische verwachtingswaarde geborgd blijft.

Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) moet in het plan rekening worden gehouden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beoordeling en conclusie

Het plangebied bevindt zich ten noorden van de Waalbandijk, langs de Waal in het agrarisch buitengebied ten noorden van Heesselt. Vermoedelijk is het gebied ontgonnen sinds de Middeleeuwen. Hierbij vonden de eerste ontginningen op de hoger en droger gelegen delen van het landschap plaats. Oude stroomruggen zijn relatief hoger gelegen, waardoor mogelijk toen ook begonnen is met ontginnen binnen het plangebied. Bomen en bossen werden gekapt en sloten en greppels zorgden voor de afwatering van het gebied richting de rivieren. Ook ontstond de verkaveling. De verkaveling wijzigde regelmatig, waardoor de stroomruggen vaak een karakteristiek blokvormig verkaveling had. In de 11e en 12e eeuw werden de komgebieden in de buurt ook ontgonnen en de Waal bedijkt om overstromingen te voorkomen. Hoger gelegen delen van het gebied werden als akker of boomgaarden gebruikt. De lager gelegen stukken land werden gebruikt voor weiland of hooiland. In de jaren '50 en '60 van de 20e eeuw vond grootschalige ruilverkaveling plaats. Hierdoor veranderde de oorspronkelijke percelen sterk.

De Gemeneweg en de Donkerstraat zijn twee oude wegen die het gebied doorkruisen. De Donkerstraat fungeert als een ontginningsas en de Gemeneweg was een doorsteek door de polder. Sinds het begin van de 19e eeuw ligt het plangebied al op de kruising van deze twee wegen. In het tweede deel van de 19e eeuw vindt de eerste bebouwing plaats aan de Donkerstraat in de omgeving van het plangebied. Binnen het plangebied is pas eind 20^e eeuw bebouwing gerealiseerd en is een tuinbouwbedrijf gestart. Sindsdien is het beeld niet meer veranderd.

Het plangebied ligt aan de Donkerstraat 12, in het buitengebied van Heesselt. Bij de ontwikkeling zijn geen cultuurhistorische waarden gemoeid. Wel is de locatie gelegen op een stroomrug, waar van oudsher bebouwing voorkomt. De sloop van de bedrijfsbebouwing en de bouw van één extra woning is landschappelijk een positieve ontwikkeling waardoor zichtlijnen worden hersteld en detonerende kassen worden gesloopt. Er liggen geen gemeentelijke of rijksmonumenten in de omgeving van het plangebied. Er worden ook geen (historische) zichtlijnen doorbroken.

4.12 Verkeer en Parkeren

De nieuw te realiseren woning wordt voorzien van een eigen inrit welke aansluit op de openbare weg (Donkerstraat). De verkeersbewegingen nemen af door de beëindiging (verplaatsing) van het tuinbouwbedrijf. De afname van het aantal vrachtwagenbewegingen zorgt voor een verbetering van de verkeersveiligheid.

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van de normen zoals aangegeven in het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Parkeren 2019' en zoals opgenomen in de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Heesselt is qua stedelijkheidsgraad aan te merken als een 'niet stedelijk' gebied en het plangebied maakt onderdeel uit van het 'Buitengebied'. De parkeerkencijfers uit de publicaties van CROW worden weergegeven in de vorm van een bandbreedte. De gemeente West Betuwe gaat bij het bepalen van de parkeerbehoefte uit van de maximale parkeernorm, hetgeen uitkomt op:

- 2,7 parkeerplaatsen per vrijstaande woning, koop.

Dit betekent dat er drie parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd moeten worden. Het plangebied biedt voldoende ruimte om hierin te voorzien. Hiertoe wordt te zijner tijd een inritvergunning aangevraagd bij de gemeente.

Het aspect 'parkeren' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan.

Hoofdstuk 5 Juridisch planopzet

5.1 Algemene opzet

Het wijzigingsplan 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.

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 andere ruimtelijke plannen van de gemeente. Voor het bouwen is verder het Besluit omgevingsrecht (Bor) van belang. In het Bor zijn onder andere regels voor vergunningvrije bouwwerken opgenomen.

5.2 Wijzigingsplan

Dit wijzigingsplan regelt de omzetting van de bestemming 'agrarisch' naar de bestemming 'wonen', het verwijderen van het agrarisch bouwvlak en de aanduiding 'glastuinbouw' en de toevoeging van een bouwvlak, aan de voor 'Wonen' aangewezen gronden in het plangebied, ten behoeve van de realisatie van één woning. Voor de regels van dit wijzigingsplan wordt verwezen naar de volgende bestemmingsplannen die onverkort van toepassing zijn:

- het bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen' (NL.IMRO.0304.BPbgneerijnen-1603)
- het paraplubestemmingsplan 'Parkeren' (NL.IMRO.1960.BPparkeren-VSG1)

Hoofdstuk 6

Overleg en Inspraak

6.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een wijzigingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd voordat een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien kan het noodzakelijk zijn om belanghebbenden de gelegenheid te bieden om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dit is afhankelijk van de inspraakverordening van de gemeente. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het wijzigingsplan van start gaan.

6.2 Inspraak / vooroverleg

De Wro zelf bevat geen bepalingen over inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. De initiatiefnemers hebben in een vroeg stadium de aangrenzende eigenaren geïnformeerd over de planontwikkeling. Voor dit wijzigingsplan heeft, gezien de aard en kleinschalige omvang van de ontwikkeling die mogelijk gemaakt wordt, geen formele inspraak plaatsgevonden.

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een wijzigingsplan overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen. Ook moet overleg worden gepleegd met die diensten van provincie en Rijk, 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. Het plan raakt geen belangen van andere overheden, vooroverleg is om die reden niet noodzakelijk. Wel heeft er overleg plaatsgevonden met het Waterschap over het aangrenzende in procedure zijnde bestemmingsplan.

6.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het wijzigingsplan zal plaats vinden volgens artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. Het wijzigingsplan wordt ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken.

6.4 Beroep

Na vaststelling wordt het wijzigingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk.