

Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Toelichting bestemmingsplan

‘Vuren, Sportlaan 8’



Toelichting bestemmingsplan

‘Vuren, Sportlaan 8’

Opgesteld door:

Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V.
Lekdijk 44
2967 GB Langerak

Identificatiecode:

NL.IMRO.1960.BUISportlaan8-ONT1

Datum:

12-04-2023

Status:

Ontwerp

Versie:

2.3



Inhoudsopgave

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2 Bestaande situatie	7
2.1 Algemeen	7
2.2 Ruimtelijke structuur	7
2.2.1 Ontstaansgeschiedenis, bebouwingsstructuren en –typologieën	7
2.2.2 Wegenstructuur	7
2.3 Functionele structuur	9
2.3.1 Huidig gebruik	9
3 Nieuwe situatie	12
3.1 Planbeschrijving	12
3.2 Verkeer en parkeren	14
3.3 Duurzaamheid	15
3.4 Beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing	16
4 Beleidskader	18
4.1 Rijksbeleid	18
4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	18
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	18
4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	18
4.2 Provinciaal beleid	20
4.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	20
4.2.2 Omgevingsverordening Gelderland (februari 2022)	21
4.3 Gemeentelijk beleid	26
4.3.1 Omgevingsvisie West Betuwe	26
4.3.2 Wonen naar behoefte, woonvisie West Betuwe 2020 – 2030	27
4.3.3 Woningbouwprogrammering 2021-2030	28
4.4 Conclusie	30
5 Milieuaspecten	31
5.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	31
5.2 Geluid	32
5.3 Bedrijven en milieuhinder	33
5.4 Bodem	35
5.5 Archeologie en cultuurhistorie	37
5.6 Waterparagraaf	40
5.7 Flora en fauna	44
5.7.1 Soortenbescherming	44
5.7.2 Gebiedsbescherming	45

5.7.3 Stikstofdepositie	46
5.8 Luchtkwaliteit	47
5.9 Externe veiligheid	48
5.10 Technische infrastructuur (kabels en leidingen).....	50
6 Juridische planopzet.....	51
6.1 Inleiding	51
6.2 Systematiek van de regels	51
6.3 Bestemmingen.....	51
6.4 Aanduidingen.....	51
7 Economische uitvoerbaarheid	52
7.1 Exploitatie	52
8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	52
8.1 Participatie.....	52
8.2 Vooroverleg ex. art. 3.1.1	52
8.3 Zienswijzen.....	52

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Landschappelijk inpassingsplan	Legendijk tuin- en landschapsarchitecten	LTL21596	28-11-2022
2	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1787	07-03-2022
3	Verkennd bodemonderzoek (incl. asbest)	Linge Milieu bv	22-2004	08-03-2022
4	Archeologisch onderzoek	ADC ArcheoProjecten	Rapport 5705	07-07-2022
5	Ecologische Quickscan	Blom Ecologie	2022-0036	03-05-2022
6	Stikstofdepositie-onderzoek	Van den Heuvel Milieuadvies	22001	12-04-2023
7	Situatietekening keermogelijkheid	Adcim B.V.	20220390-C74 vE	09-03-2023

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het perceel Sportlaan 8 te Vuren betreft een voormalige glastuinbouwlocatie. Het plan is om het kassencomplex, met een oppervlakte van ca. 2.500 m², te slopen. In ruil voor de sloop van de kassen wordt ten westen van de bestaande woning Sportlaan 8 een tweede woning gerealiseerd. Het perceel Sportlaan 8 te Vuren wordt gesplitst in twee woonkavels.

Het perceel Sportlaan 8 in Vuren is gelegen in de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied 2012', 'Reparatieplan Buitengebied 2014' en 'Buitengebied parapluplan Nieuwe Hollandse Waterlinie' en heeft de bestemming 'Agrarisch', de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3' en 'Waarde - Nieuwe Hollandse Waterlinie' met de functieaanduiding 'glastuinbouw' en de gebiedsaanduiding 'openheid'. Het plan is in strijd met het bestemmingsplan. Op agrarische gronden is het realiseren van een reguliere burgerwoning niet toegestaan. Tevens is het formeel niet toegestaan de huidige agrarische bedrijfswoning Sportlaan 8 als reguliere burgerwoning te bewonen.

Op 13 december 2016 heeft het college van de voormalige gemeente Lingewaal besloten in principe medewerking te willen verlenen aan het plan. De huidige gemeente West-Betuwe heeft op 22 december 2020 aangegeven nog altijd positief te zijn over het plan. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het zinvol om verloedering tegen te gaan door ontsierende bebouwing, waaronder het kassencomplex op de locatie Sportlaan 8 Vuren, te vervangen door nieuwe bebouwing.

Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft het perceel Sportlaan 8 te Vuren. Het plangebied is kadastraal bekend als Vuren Sectie C, perceel 1297 en 1298. Het plangebied ligt in het buitengebied ten oosten van de kern Vuren. Het plangebied wordt aan de noord- en westzijde begrensd door een perceelsgrens met de belendende percelen Graaf Reinaldweg 2 en Sportlaan 6. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de Sportlaan met aan de overzijde voetbalvereniging Vuren. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan agrarisch grasland / open polderlandschap.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Buitengebied 2012' en 'Reparatieplan bestemmingsplan Buitengebied 2014'

Op het plangebied is het bestemmingsplan "Reparatieplan Bestemmingsplan Buitengebied 2014" van toepassing (vastgesteld op 21 mei 2014). Het 'Reparatieplan 2014' betreft een herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied 2012". In het 'Reparatieplan Bestemmingsplan Buitengebied 2014' zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen, evenals omissies of nieuw beleid. Ter plaatse van het plangebied zijn de enkelbestemmingen, dubbelbestemmingen, functie-, gebieds- en maatvoeringsaanduidingen ongewijzigd gebleven ten opzichte van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012'.

Het plangebied heeft de bestemming:

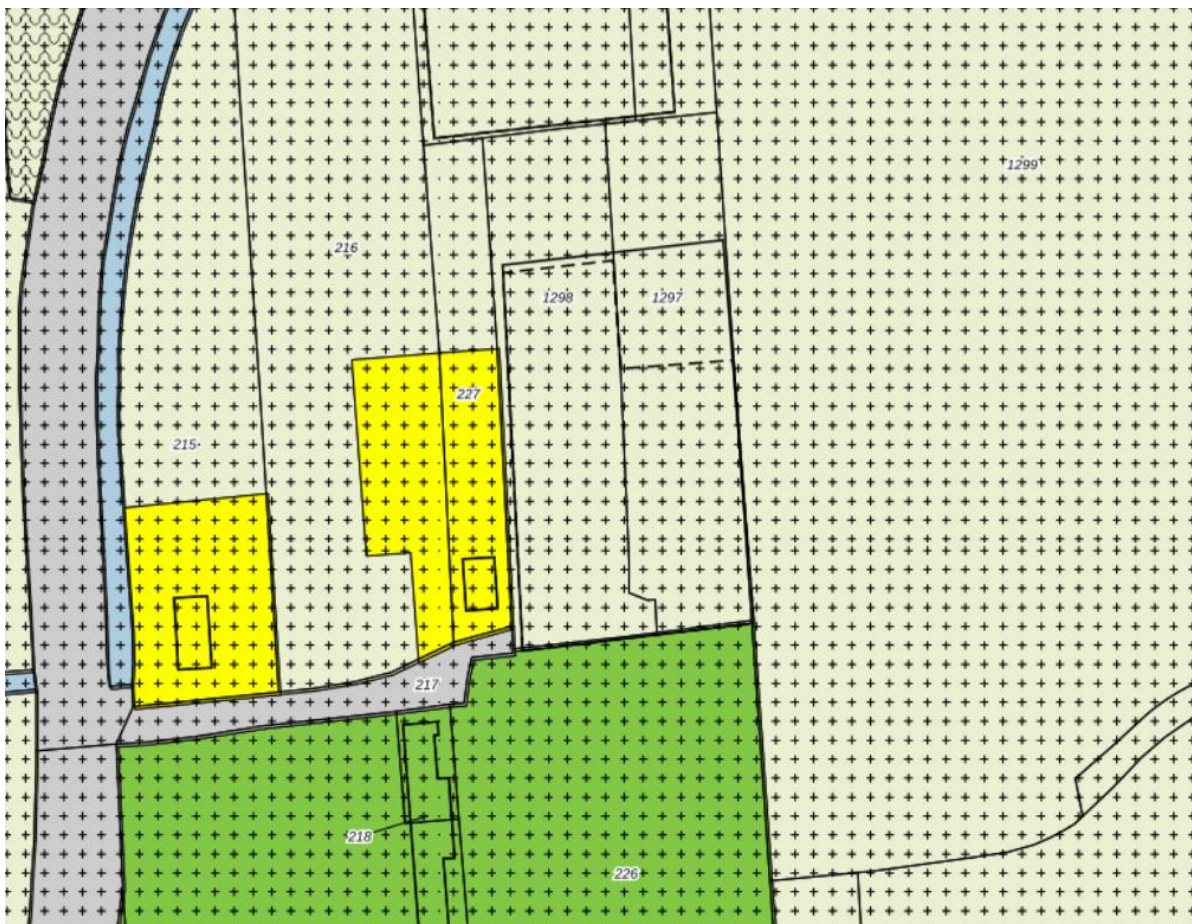
- Agrarisch;

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Nieuwe Hollandse Waterlinie;
- Waarde – Archeologische verwachting 3;

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'glastuinbouw'.
- Gebiedsaanduiding 'openheid'.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied 2012'

Bestemmingsplan 'Buitengebied Parapluplan Nieuwe Hollandse Waterlinie'

Het plangebied valt tevens binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Parapluplan Nieuwe Hollandse Waterlinie' (vastgesteld op 10 december 2015). In dit bestemmingsplan zijn regels opgenomen ter bescherming van de (uitzonderlijke universele) waarde van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Ter plaatse van het plangebied is:

- De dubbelbestemming 'Waarde – Nieuwe Hollandse Waterlinie' opgenomen;
- De gebiedsaanduiding 'overige zone – inundatiekommen' opgenomen.



Afbeelding 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Parapluplan Nieuwe Hollandse Waterlinie'

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende hoofdstukken, waarin de achtergronden van het plan zijn beschreven.

- Hoofdstuk 2: Bestaande situatie;
- Hoofdstuk 3: Nieuwe situatie;
- Hoofdstuk 4: Beleidskaders;
- Hoofdstuk 5: Milieuaspecten;
- Hoofdstuk 6: Juridische planopzet;
- Hoofdstuk 7: Economische uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 8: Maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Bestaande situatie

2.1 Algemeen

Vuren maakt deel uit van de gemeente West Betuwe. De gemeente West Betuwe is op 1 januari 2019 ontstaan door een fusie van de voormalige gemeenten Geldermalsen, Neerijnen en Lingewaal. Deze gemeente is gelegen in de provincie Gelderland. De kern Vuren is gelegen aan de noordelijke oever van de rivier de Waal. Vuren betreft een dorp met een compacte kern omringd door het agrarische landschap (dorpscentrum met daaromheen planmatig opgezette woonbuurten). Kenmerkend voor de kern van Vuren is de weinige historische bebouwing en bedrijvigheid.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis, bebouwingsstructuren en –typologieën

De nederzetting Vuren is rond 900 na Chr. ontstaan op de oeverwal langs de rivier de Waal. De rivier de Waal heeft een belangrijke rol gespeeld in de historische ontwikkeling van het dorp Vuren. Door afzettingen van de rivier de Waal zijn zandige oevergronden en verder landinwaarts kleiige komgronden gevormd. De oeverwallen waren vanwege een hogere ligging in het landschap, dat regelmatig onder water stond, geschikt om op te wonen. De bebouwing concentreerde zich lange tijd op de stroomrug van de rivier de Waal en de hoger gelegen Waaldijk. De kern Vuren betreft hiermee een typisch dijkdorp. De belangrijkste bestaansbronnen van de inwoners van het dorp Vuren waren de landbouw en de steenbakkerijen. Door de centrale ligging van het gebied in Nederland was dit gebied oorspronkelijk relatief hoog ontwikkeld. Door de verschuiving van het economische zwaartepunt in westelijke richting is de ontwikkeling van onder andere het dorp Vuren gestagneerd. Door de hoge grondwaterstand en de slechte bodemgrondslag zijn de komgronden verder landinwaarts lange tijd onbewoond gebleven. Met als gevolg dat er een verdichting van de bebouwing op de oeverwallen ontstond. In het dorp Vuren gebeurde dit ter plaatse van de verbreding van de uitwaard.

Rond 1950 is de bebouwingsstructuur van het dorp Vuren drastisch veranderd. De sterke bevolkingsgroei na de Tweede Wereldoorlog, de noodzaak tot dijkverzwaring en de betere beheersing van de grondwaterstanden ter plaatse van de komgronden hebben ertoe geleid dat het dorp Vuren zich op enige afstand van de rivier de Waal heeft ontwikkeld. Het streven naar een betere waterbeheersing ging gepaard met voortdurende dijkversterkingen van de Waaldijk, waardoor de dijkbebouwing een steeds grotere belemmering ging vormen. Door deze ontwikkelingen is de oorspronkelijke dijkbebouwing voor ongeveer de helft verdwenen. Door de binnendijkse dorpsuitbreiding is de centrale as van het dorp verplaatst in de richting van de Mildijk. Achter de bebouwing van de Mildijk en de Dorpsstraat werden vanaf de jaren '60 nieuwe woonbuurten gerealiseerd. Als gevolg van deze historische ontwikkeling kan de bebouwingstructuur van het dorp Vuren worden verdeeld in twee elementen: de relatief compact gebouwde kern van Vuren en de overgebleven lintbebouwing langs de Waaldijk.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied, het oeverwalgebied van de rivier de Waal. Het gebied kenmerkt zich door zijn mozaïekachtige blokverkaveling en een historisch gegroeid wegenpatroon. Het plangebied is niet gelegen aan historisch gegroeid wegenpatroon. Het plangebied ligt aan de Sportlaan welke is aangelegd voor voetbalvereniging Vuren. De Sportlaan sluit aan op de Provincialeweg N830. Aan de Sportlaan zijn, naast de voetbalvereniging, twee woonpercelen en een voormalige agrarische glastuinbouwlocatie (het plangebied) gelegen.

2.2.2 Wegenstructuur

Het plangebied wordt ontsloten via de Sportlaan. De Sportlaan betreft een doodlopende erftoegangsweg met een lage verkeersintensiteit. Via de Sportlaan en de Graaf Reinaldweg (N830) kan men het plangebied verlaten. De Graaf Reinaldweg (N830) vormt de hoofdontsluiting van Vuren (noordzijde van het dorp).

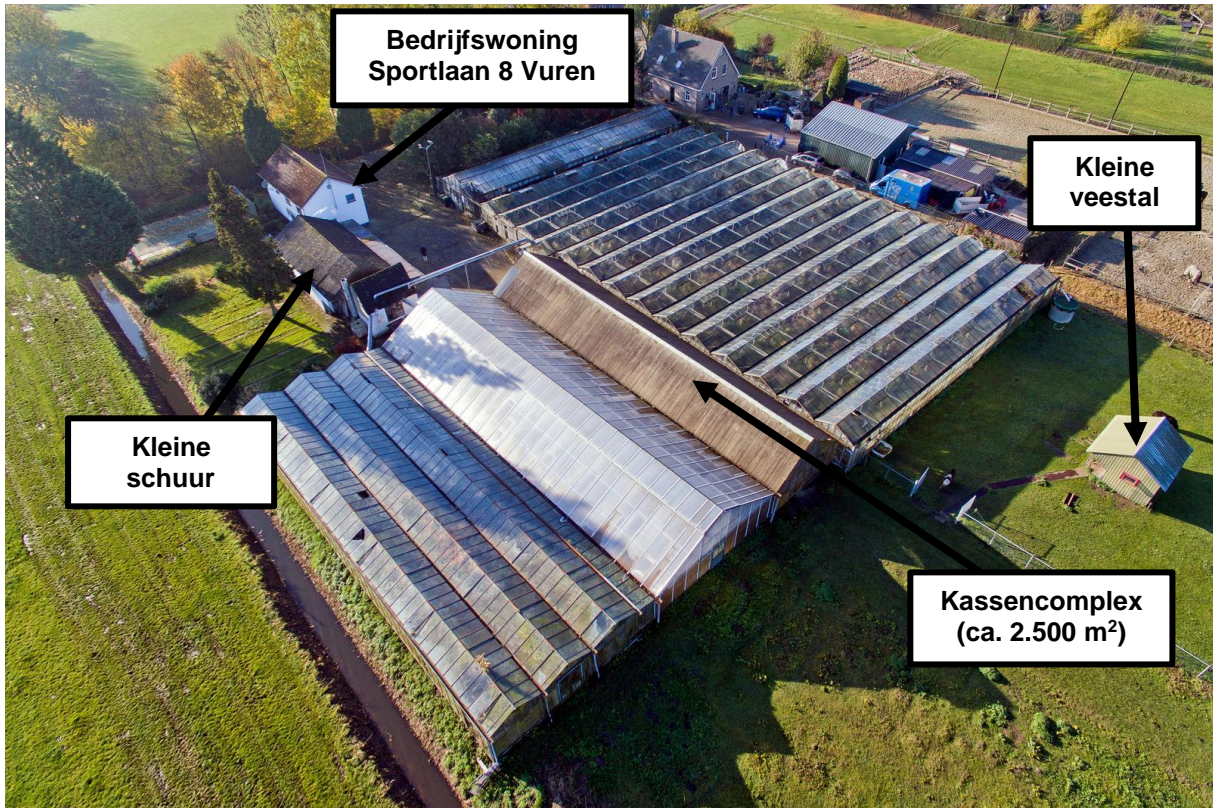


Afbeelding 4: Sportlaan (ontsluitingsweg plangebied)

2.3 Functionele structuur

2.3.1 Huidig gebruik

Het perceel Sportlaan 8 te Vuren betreft een voormalige agrarische glastuinbouwlocatie. Op het perceel zijn een bedrijfswoning (Sportlaan 8) met een kassencomplex (ca. 2.500 m²) en een tweetal schuren gelegen. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn al geruime tijd geleden beëindigd. Sinds de bedrijfsbeëindiging hebben de kassen geen actieve functie meer. De bedrijfswoning Sportlaan 8 is bewoond.



Afbeelding 5: Luchtfoto bestaande situatie (ingezoomd locatie Sportlaan 8 Vuren)



Afbeelding 6: Luchtfoto's bestaande situatie met omgeving



Afbeelding 7: Foto's te slopen kassencomplex

3 Nieuwe situatie

3.1 Planbeschrijving

Het plangebied betreft een voormalige agrarische glastuinbouwlocatie. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn al geruime tijd geleden beëindigd. Door de schaalvergroting in de glastuinbouwsector is het exploiteren van een agrarisch glastuinbouwbedrijf op deze locatie niet meer mogelijk. Om langdurige leegstand en verpaupering van de kassen en bijbehorend terrein te voorkomen is besloten de locatie te transformeren naar twee woonkavels.

Conform het gemeentelijk Woningbouwprogramma (WBP) is het vanuit een goede ruimtelijke ordening (om verloedering van het buitengebied te voorkomen) mogelijk om in ruil voor de sloop van ontsierende bebouwing, in dit geval een verouderd kassencomplex met een oppervlakte van 2.500 m², om een extra vrijstaande woning te bouwen. Het perceel Sportlaan 8 te Vuren wordt gesplitst in woonkavels met een oppervlakte van 4.260 m² (perceel S 1297) en 4.670 m² (perceel S 1298). De functie van de bestaande bedrijfswoning Sportlaan 8 wordt gewijzigd naar een burgerwoning. Op het westelijk deel van het plangebied (perceel S 1298) wordt een nieuwe vrijstaande woning gerealiseerd. Wat betreft de maatvoering van de nieuwe woning wordt aangesloten bij de bouwregels voor hoofdgebouwen in de bestemming 'Wonen - 1' van het bestemmingsplan 'Reparatieplan bestemmingsplan Buitengebied 2014'.



Abbeelding 8: Nieuwe situatie (uitvergroot in bijlage)



left



right



front



back

Afbeelding 9: Gevelbeelden nieuwe woning

3.2 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Het plangebied wordt in de huidige situatie ontsloten via de Sportlaan. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd. De nieuwe woning krijgt een in- en uitrit op het bestaande pad naar de woning Sportlaan 8 Vuren.

Verkeer

De Sportlaan betreft een doodlopende erftoegangsweg met een lage verkeersintensiteit. De extra intensiteiten als gevolg van dit plan (toevoeging één woning) zijn dermate laag, dat het niet aannemelijk is dat, ondanks het smalle profiel van de Sportlaan, de verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid buitenproportioneel wordt benadeeld. Bovendien wordt middels deze bestemmingsplanprocedure een glastuinbouwlocatie, met daaraan gerelateerde (bedrijfs)verkeersbewegingen, weggenomen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is onderdeel van dit plan het realiseren van een keermogelijkheid voor grote voertuigen. Door civieltechnisch bureau Adcim B.V. is dit nader uitgewerkt (zie afbeelding 10) Hierbij is uitgegaan van de rijcurve van een brandweerauto. Hiermee is sprake van een vanuit verkeerstechnisch en -veiligheidsoogpunt verbeterde situatie. In de huidige situatie dienen vrachtauto's achteruit de Sportlaan terug te rijden en/of te steken op de Graaf Reinaldweg (N830).

De toegangsweg (incl. keermogelijkheid naar de woningen is in de nieuwe situatie in eigendom van de gemeente West-Betuwe. De toegangsweg en keermogelijkheid wordt bestemd als 'Verkeer'.



Afbeelding 10: Keermogelijkheid (uitvergroot in bijlage)

Parkeren

Paraplubestemmingsplan Parkeren 2019'

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren 2019' van de gemeente West-Betuwe. Het gemeentelijk parkeerbeleid is gebaseerd op de parkeernormen van het CROW-beleid (publicatie 381 Toekomstbestendig parkeren (2018)).

Gebiedstype

De landelijke gebieden van de gemeente West-Betuwe behoren tot het gebiedstype 'buitengebied'.

Stedelijkheidsgraad

De parkeerkcijfers van het CROW maken onderscheid naar stedelijkheidsgraad. Op basis van de omgevingsadressendichtheid kan het plangebied wordt geschaard in de categorie 'niet stedelijk'.

Bandbreedte

De parkeerkcijfers van het CROW geven een bandbreedte aan, minimaal en maximaal. De gemeente West Betuwe kiest ervoor om de maximale parkeernorm te gebruiken.

Parkeernorm

De bestaande woning Sportlaan 8 en de nieuwe vrijstaande woning kunnen worden geschaard in de categorie 'koop, huis, vrijstaand'. Voor deze woningen geldt een parkeernorm van 2,8 parkeerplaatsen per woning.

Parkeeroplossing

De parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgelost. Op ieder woonperceel worden drie parkeerplaatsen gerealiseerd. Het plan voldoet daarmee aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

3.3 Duurzaamheid

De ambitie van de gemeente West Betuwe is om in 2050 energieneutraal te zijn. Energieneutraal houdt in dat men in 2050 binnen de gemeente West-Betuwe net zoveel duurzame energie (zon, wind of biomassa) opwekt als wordt verbruikt. Dit plan sluit aan bij deze gemeentelijke ambitie.

De woning wordt gebouwd conform de meest actuele normen uit het Bouwbesluit. Deze normen schrijven een zeer hoge kwaliteit voor met betrekking tot energiezuinige bouwwerken en duurzame materialen. Het plan zal conform de BENG-norm gerealiseerd worden. Deze eis wordt gehaald met zo veel mogelijk permanente oplossingen, zoals isolatie en kierdichting, en gebruiksvriendelijke installaties. De toegepaste materialen zijn duurzaam en voor hergebruik geschikt. De woning wordt zonder gasaansluiting gerealiseerd. De energievraag wordt ingevuld met warmtepompsystemen al dan niet in combinatie met zonne-energie.

In het plan wordt rekening gehouden met de gevolgen van klimaatverandering (wateroverlast door overvloedige neerslag, overstroming, hitte en droogte). Het plan voorziet in een forse afname aan verharding, waardoor hemelwater beter kan infiltreren in de bodem. Beide woonpercelen worden groen ingericht met voldoende mogelijkheden voor hemelwateropvang. De nieuwe woning wordt op een aanleghoogte gerealiseerd waarmee maximaal wordt voorgesorteerd op het voorkomen van schade door hoge waterstanden. Bij de uitwerking van de nieuwe woning wordt rekening gehouden met de accumulatie van warmte (o.a. een goede thermische schil en het toepassen van een doordacht ventilatiesysteem). Het plangebied wordt groen ingericht middels streekeigen beplanting Die bestand zijn tegen warmte, droogte en erosie terugdringen. Dit komt naast de klimaatadaptatie de groene uitstraling van het gebied ten goede.

3.4 Beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing

In het kader van de ruimtelijke kwaliteit is het bij nieuwe ontwikkelingen in buitengebied wenselijk zorg te dragen voor een passende vormgeving van de bebouwing (beeldkwaliteit) en groene inrichting van het plangebied (landschappelijke inpassing).

Gids voor Ruimtelijke Kwaliteit (Welstandsnota West-Betuwe)

Het welstandsbeleid van de gemeente West-Betuwe is vastgelegd in De Gids voor Ruimtelijke Kwaliteit. De Gids voor Ruimtelijke Kwaliteit biedt een inspiratiekader en bevat richtlijnen en criteria waar aanvragen om een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen aan worden getoetst. In het kader van de Gids voor Ruimtelijke Kwaliteit is vooral de relatie tussen bestemmingsplan en de welstandscriteria van belang. Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken. Wat het bestemmingsplan mogelijk maakt, kan niet door welstandscriteria worden tegengehouden. De vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en behoort tot het domein van welstand. Welstandscriteria kunnen waar nodig de ruimte die het bestemmingsplan biedt, invullen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit. Het welstandsadvies richt zich dan op de gekozen invulling binnen het bestemmingsplan. Het plan is onder voorbehoud akkoord bevonden door welstandscommissie van de gemeente West-Betuwe.

Gebiedsomschrijving

Het plangebied is gesitueerd in een cultuurhistorisch waardevolle omgeving (kerngebied van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, nabij de Waaldijk en de rivier de Waal). Het rivierenlandschap wordt in zijn algemeenheid gekenmerkt door de grote openheid met agrarisch gebied en waterlopen met rechte verkaveling. Het wiel van Vuren vormt hierin een cultuurhistorisch en historisch-geografische waardevol element. Rondom het wiel is er veel opgaand groen aanwezig in de vorm van bomen, bos en houtopstanden. Dit vormt een verbijzondering in het verder monotone open kommenlandschap. Richting het open kommenlandschap neemt de verdichting van groene landschapselementen op het erf af. Tussen het Wiel en het plangebied is sprake van een open gebied. De aanleg van de voetbalvelden hebben hier enige afbreuk aan gedaan. Ter plaatse van het plangebied is de openheid volledig verstoord door de aanwezigheid van het kassencomplex.

Langs de Sportlaan is met de voetbalvereniging aan de zuidzijde en de bebouwing aan de noordzijde van de weg een bebouwingscluster ontstaan. De bebouwing is gericht naar de Sportlaan. Tussen de bebouwing is sprake van landschappelijke doorzichten. De bijgebouwen/schuren zijn doorgaans achter de hoofdbebouwing gesitueerd. De woningen zijn overwegend opgebouwd uit bakstenen met pannen als dakbedekking en hebben daarmee een landelijke en traditionele uitstraling. De gebruikte kleuren voor onder andere de gevelstenen, overstekken, kozijnen en deuren zijn over het algemeen ingetogen en in harmonie met het omliggende landschap. Ook de aan-, uitbouwen en bijgebouwen zijn overwegend opgetrokken uit bakstenen en hebben een ondergeschikte uitstraling in relatie tot het hoofdgebouw (woning).

Beeldkwaliteit

Bij de architectonisch uitwerking van de vrijstaande woning zal worden aangesloten bij de directe omgeving. De bestaande woning Sportlaan 8 zal vanuit beeldkwaliteitsoogpunt het hoofdgebouw blijven op het perceel. Passend in de stedenbouwkundige structuur is derhalve besloten om de nieuwe woning verder van de Sportlaan te situeren. Eventuele toekomstige bijgebouwen worden achter de voorgevel van de woning gebouwd. Wat betreft de bouwstijl, architectuur, kleur- en materiaalgebruik van de nieuwe woning wordt aangesloten bij de bestaande bebouwing in de directe omgeving. De nieuwe woning zal overeenkomstig de omgeving een landelijke en ingetogen uitstraling krijgen.

Landschappelijke inpassing

Voor het plan is Bureau Legendijk tuin- en landschapsarchitecten uit Bergambacht benaderd om een landschappelijk inpassingsplan op te stellen voor een groene inpassing van het plan. Het uitgangspunt van het landschappelijke inpassingsplan is het behoud dan wel versterken van de waardevolle landschappelijke elementen.

Met de sloop van het kassencomplex ontstaat er ruimte voor de inpassing van een nieuwe woning naast Sportlaan 8 in Vuren. De positie van de woning is dusdanig gekozen dat een open ruimtelijke indeling langs de Sportlaan mogelijk wat tevens ruimtelijke beleving van naastgelegen woningen ten

goede komt. Hiermee wordt tevens een groene inrichting van het zuidelijk deel van het perceel langs de Sportlaan mogelijk gemaakt dat de ruimtelijke kwaliteit vergroot. Dit biedt ook ruimte om parkeren voor bewoners en bezoekers op eigen terrein aan de zuidzijde van de woning mogelijk te maken en wordt voorkomen dat auto's in het groene landelijk vormgegeven achtererfgebied een plek moeten krijgen.

Het ten noorden van de nieuwe woning gelegen deel van het perceel wordt grasland met een landelijk karakter aangevuld met bijvoorbeeld enkele elzen, hoogstam fruitbomen en bosschages met streekeigen soorten als meidoorn, sleedoorn, wilde liguster Gelderse roos, hazelaar en de vlier. Hoogstam fruitbomen, vanouds toegepast op de stroomrug, kunnen de identiteit van gemeente West-Betuwe als bloesemgemeente versterken. Met de afname aan terreinverharding is sprake van een herstel van de openheid van het kenmerkende vochtige graslandgebied (ter bescherming van het waardevolle leefgebied voor weidevogels). Hoogstam (fruit)bomen, kleinschalige bosschages en knotwilgen zorgen voor een groene filtering van doorzichten waarbij paardenbakken en ten oosten liggend industriegebied deels aan het zicht worden onttrokken. Daarnaast geeft deze streekeigen beplanting een positieve impuls aan de beleving van het landelijk karakter en vergroting van biodiversiteit. De bestaande beplanting blijft zoveel mogelijk behouden en wordt waar mogelijk versterkt middels streekeigen erfbeplanting (tevens in het kader van de privacy). Het landschappelijk inpassingsplan is uitvergroot toegevoegd in de bijlage.



Afbeelding 11: Landschappelijk inpassingsplan (uitvergroot in bijlage)

4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomstperspectief met de ambities van het rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat er zowel maatregelen op korte termijn als maatregelen op lange termijn nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven als de ondergrond.

Het plan is kleinschalig van aard en er worden geen Rijksbelangen geschaad.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Kern van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven via welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het Rijk geeft dit aan in de AMvB Ruimte. De nieuwe AMvB Ruimte, het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) is gebaseerd op enkele hoofdstukken uit de voorgaande AMvB Ruimte en enkele nieuwe toevoegingen. Het Barro omvat alle ruimtelijke Rijksbelangen uit eerder uitgebrachte PKB's (Planologische KernBeslissingen) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkelingen van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Het plan is kleinschalig van aard en maakt geen onderdeel uit van genoemde ruimtelijke rijksbelangen in het Barro.

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting op een ruimtelijk besluit, in het geval het plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, gemaakt, een beschrijving op te nemen van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien het plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige overleg, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Voordat een stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Of toetsing van het plan aan de hand van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wettelijk verplicht is hangt af van het feit of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Een voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Inmiddels biedt jurisprudentie een beoordelingskader van welke ontwikkelingen als nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' worden aangemerkt.

In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is de volgende definitie van stedelijke ontwikkeling opgenomen: *'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*.

Inmiddels biedt jurisprudentie een beoordelingskader van welke ontwikkelingen als nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' worden aangemerkt:

'Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL: RVS: 2017:1724, Uitspraak 201608869/1/R3).'

Toetsing aan 'Ladder voor duurzame verstedelijking'

Het plan betreft de nieuwbouw van één vrijstaande woning. Op basis van bovenstaande jurisprudentie is daarmee geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing is.

Op 15 december 2020 heeft de gemeente West-Betuwe de Woonvisie West Betuwe 2020 – 2030 vastgesteld. In navolging op de woonvisie heeft de gemeente West-Betuwe een woningbouw-programmering 2021-2030 opgesteld. Met deze woningbouwprogrammering geeft West Betuwe ruimte voor het ontwikkelen van nog ruim 2.600 woningen tot 2030. Dit plan betreft de bouw van een vrijstaande woning in ruil voor de sloop van een kassencomplex (vrijkomende agrarische bebouwing). In het landelijke gebied buiten de woonkernen blijft de mogelijkheid van toepassing van het beleidskader voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB). Dit is nader uitgewerkt in paragraaf 4.3.3.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 is door de Provinciale Staten van de Provincie Gelderland de “Omgevingsvisie Gaaf Gelderland” vastgesteld (in werking sinds 1 maart 2019). De provincie Gelderland streeft naar een gezond, veilig, schoon en welvend Gelderland.

Gezond en veilig. Een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Een Gelderland dat voorbereid is op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen en aandacht heeft voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.

Schoon en welvend. Een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Een Gelderland dat schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen tegengaat en investeert in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Het centrale doel is vertaald in zeven ambities:

1. Energietransitie: van fossiel naar duurzaam:
In 2050 is Gelderland klimaatneutraal. Dit bereiken we door grootschalige besparing en opwekking uit verschillende duurzame bronnen van energie, zoals wind, zon, waterkracht, biomassa en bodemenergie. De provincie stimuleert innovatie en rolt bewezen technieken uit. Als tussendoel realiseert de provincie in 2030 55% broeikasgasreductie in Gelderland.
2. Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer:
In 2050 is Gelderland klimaatbestendig. De provincie is goed voorbereid en toegerust op de gevolgen van klimaatverandering: wateroverlast, droogte, hittestress en overstromingsgevaar. In 2020 heeft de provincie samen met partners de risico's en kansen van het veranderend klimaat in beeld gebracht en strategieën opgesteld die leidraad zijn voor ons handelen.
3. Circulaire economie: sluiten van kringlopen:
De provincie wil de eerste afvalloze provincie van Nederland zijn. Afval bestaat niet meer; er zijn alleen nog grondstoffen die blijvend hun waarde behouden in onze schone industrie. Om dit te bereiken is in 2030 het gebruik van primaire grondstoffen in Gelderland met 50% teruggebracht.
4. Biodiversiteit: werken met de natuur:
In 2050 gaat het goed met de biodiversiteit in Gelderland. In Gelderland wordt natuurinclusief gewerkt. Biodiversiteit wordt overal waar mogelijk versterkt en ingepast, óók buiten de specifiek als natuur aangewezen gebieden. In 2030 is 75% van de Europese doelen van de vogel- en habitatrichtlijn behaald.
5. Bereikbaarheid: duurzaam verbonden:
In 2050 is de groei van de mobiliteit op een slimme manier opgevangen en verplaatsen mensen in Gelderland zich veilig, snel, betaalbaar en klimaat- neutraal. Snel en veilig internet fungeert daarbij als alternatief voor fysieke verplaatsingen. In 2050 is het netwerk voor goederenvervoer in Gelderland toegankelijk, duurzaam en klimaatneutraal. In 2030 is al het busvervoer zonder uitstoot en is 35% van het totaal aantal verplaatsingen met de fiets.
6. Vestigingsklimaat: Een krachtige, duurzame topregio:
De provincie wil de concurrerende positie binnen het internationale stedelijke netwerk van Amsterdam, Brussel en Keulen verder versterken. Om onderscheidend te blijven, haalt de provincie in 2050 maximaal profijt uit onze unieke combinatie van stedelijke en groene kwaliteiten. In 2050 zijn alle werklocaties in Gelderland duurzaam ingericht qua energie, klimaatbestendigheid en logistieke en productiestromen. De provincie is koploper in Nederland.

7. Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam:

De provincie gaat in gesprek met de Gelderse regio's en maken regionale afspraken over een goede balans tussen de vraag en het aanbod van woningen. De provincie heeft specifieke aandacht voor de gemeentegrens overstijgende woonvraagstukken. De provincie stimuleert innovaties in woonwijken op het vlak van duurzaamheid en het omvormen van bestaande gebouwen tot woonruimte.

Het plan draagt bij aan een dynamische, diverse en duurzame woon- en leefomgeving, waarbij de kwaliteit van de leefomgeving wordt verbeterd.

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. De provincie Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende woonkwaliteiten, zowel stedelijke als landelijke. De Gelderse streken hebben ieder hun eigen aard, waar mensen zich thuis en verbonden met elkaar voelen. De provincie streeft naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat dat anticipeert op de ontwikkelingen. De kern Vuren maakt onderdeel uit van de regio Rivierenland. Rivierenland wordt gekenmerkt door een groen open gebied omzoomd door rivieren. In dit gebied is ruimte voor dynamiek en ontwikkeling. Hierbij dient een balans gezocht te worden tussen koesteren, vernieuwen en benutten.

Het plan betreft de sanering van een voormalige glastuinbouwlocatie in het buitengebied van Vuren. In ruil voor de sloop van het kassencomplex, het verwijderen van het agrarisch bouwvlak en het verwijderen van de overtollige terreinverharding wordt aan de Sportlaan een vrijstaande woning gerealiseerd. Middels het verwijderen van het agrarisch bouwvlak worden agrarische bedrijfsactiviteiten en aanzienlijke bouwmogelijkheden weggenomen. Dit is een positieve ontwikkeling voor het woon- en leefklimaat in de omgeving. De nieuwe woning wordt op een passende wijze vormgegeven en landschappelijk ingepast. Middels het plan wordt verloedering van het landschap uitgesloten. Er is sprake van een passende nieuwe invulling van het plangebied dat een bijdrage levert aan een vitaal platteland. In het kader van de duurzaamheid wordt de nieuwe woningen gasloos opgeleverd en gebouwd conform de duurzaamheidseisen van het Bouwbesluit.

Het plan is in overeenstemming met het provinciaal woningbouwbeleid.

Het plan betreft de nieuwbouw één vrijstaande woning. Het plan betreft een kwalitatieve toevoeging aan de woningvoorraad van de gemeente West-Betuwe. De woning is voor eigen gebruik van de initiatiefnemers van dit plan. De woning worden gasloos en gebouwd conform de duurzaamheidseisen van het Bouwbesluit. Wat betreft de architectonische uitstraling van de nieuwe woning wordt aangesloten bij het landelijke dorpse karakter en de huidige bebouwing in de omgeving. Het plan is in overeenstemming met het provinciale woningbouwbeleid.

4.2.2 Omgevingsverordening Gelderland (februari 2022)

Naast één omgevingsvisie dient de provincie Gelderland vanuit de Omgevingswet ook één omgevingsverordening vast te stellen voor haar grondgebied. De provincie heeft als eerste stap de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld waarin de bestaande regels uit de verschillende verordeningen zijn samengevoegd.

In de Omgevingsverordening Gelderland zijn instructieregels gesteld voor bestemmingsplannen. Er zijn instructies voor woonlocaties en recreatiewoningen, werklocaties, glastuinbouw, veehouderij, Waterwingebieden, Grondwaterbeschermingsgebieden, Intrekgebieden, Gelders natuurnetwerk, Groene ontwikkelingszone, waardevol open gebied, Nationaal landschap, Nieuwe Hollandse Waterlinie, Romeinse Limes, Beschermingszones natte landnatuur, windturbines Molenbiotoop en installaties voor biomassa-afvalverwerking.

Regionale woonagenda

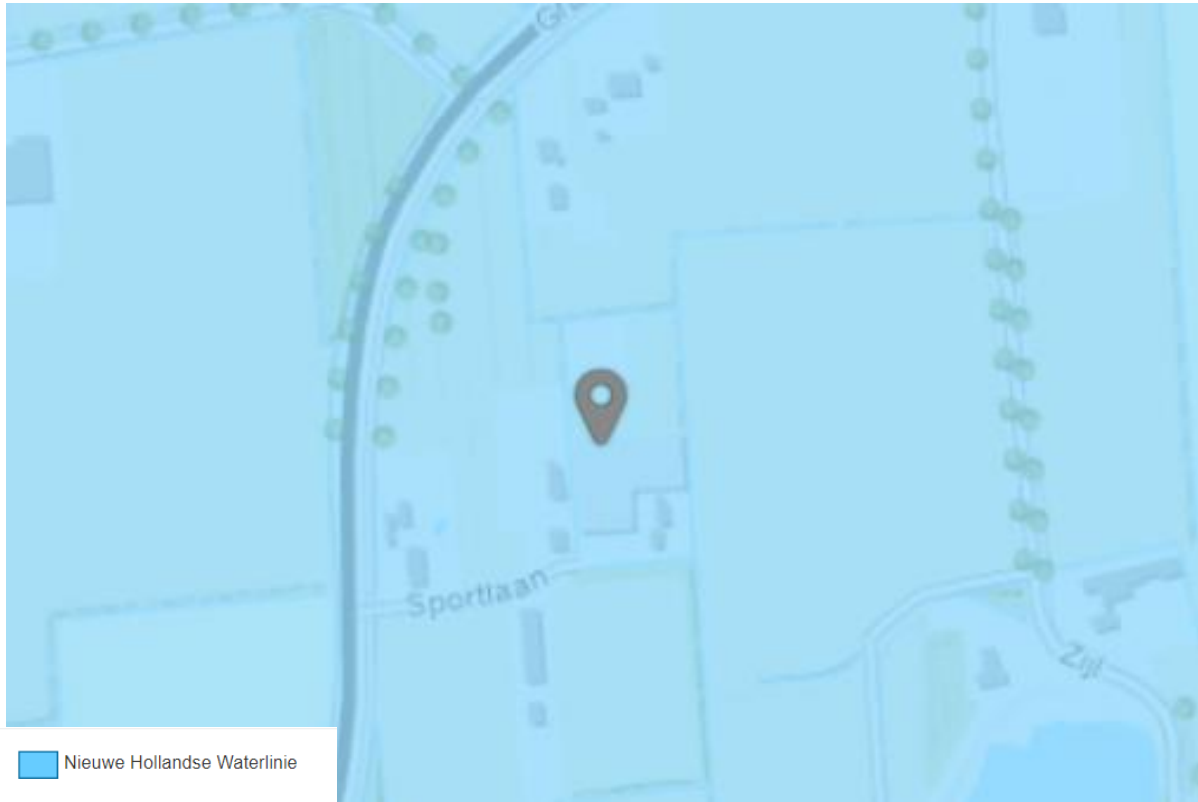
In paragraaf 2.1 en de artikelen 2.1 en 2.2 zijn instructieregels gesteld voor woningbouw. Een bestemmingsplan dat nieuwe woningen mogelijk maakt dient te voldoen aan de volgende criteria:

- a. Er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
- b. De ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;
- c. Er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling.

Het plan betreft een kleinschalig woningbouwplan in het dorp Vuren. Op grond van jurisprudentie is geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk. Het plan past binnen het provinciaal woonbeleid.

Nieuwe Hollandse Waterlinie

Het plangebied valt op de kaart behorende bij de Omgevingsverordening in de zone van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. In paragraaf 2.6.7 en de artikelen 2.57 en 2.58 zijn instructieregels gesteld voor ontwikkelingen op gronden die onderdeel uitmaken van Nieuwe Hollandse Waterlinie. Op deze gronden zijn geen activiteiten mogelijk die de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie aantasten. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarde te worden gegeven.



Afbeelding 12: Nieuwe Hollandse Waterlinie

De algemene kernkwaliteiten van het Nationaal landschap de Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn:

- a. Het unieke, in samenhang met het landschap ontworpen negentiende en twintigste-eeuwse hydrologische en militair verdedigingssysteem, bestaande uit:
 - I. Inundatiegebieden;
 - II. Zones met verdedigingswerken als forten, batterijen, lunetten, betonnen mitrailleurkazematten en groepsschuilplaatsen in hun samenhang met de omgeving;
 - III. Voormalige schootsvelden (visueel open) en verboden kringen (merendeel onbebouwd gebied) rondom de forten;
 - IV. Waterwerken als waterlichamen, sluisen, inlaten, duikers en dijken functionerend in samenhang met verdedigingswerken en inundatiegebieden;
 - V. Overige elementen als beschutte wegen, (resten van) loopgraven en tankgrachten; de landschappelijke inpassing en camouflage van de voormalige militaire objecten;
 - VI. De historische vestigingsstructuur van de vestingsteden Muiden, Weesp, Naarden, Nieuwersluis, Gorinchem en Woudrichem;
- b. De grote openheid;
- c. Het groene en overwegend rustige karakter.

De specifieke kernkwaliteiten van de Tielerwaard West en de ontwerp-richtlijnen voor nieuwe ontwikkelingen in dit gebied zijn beschreven in het document 'Kernkwaliteiten Nieuwe Hollandse Waterlinie – DEEL I Nationaal Landschap en DEEL II inundatiekom Tielerwaard.

Kernkwaliteiten Tielerwaard West

Op regionale schaalniveau (Tielerwaard West) gelden de kernkwaliteiten:

- a. Opbouw rivierenlandschap uiterwaard-oeverwal-kom;
- b. Idylle Lingelandschap kleinschalig, historisch, pittoresk;
- c. Landelijkheid, rust, ruimte en duisternis rivierkom;
- d. Relatie tussen stroomruggen en boerderijplaatsen;
- e. Ontginningsgeschiedenis (strijd tegen het water);
- f. Structuur van dorpspolderkades en boezems;
- g. Nieuwe Zuiderlingedijk en Zuiderlingedijk als dwars- en leidend en hoofdverdedigingslijn;
- h. Rationele verkavelingspatronen van de polders, met structuur van kaden, weteringen en wegbeplantingen;
- i. (Restanten van) eendenkooien en oude rivierkombeplantingen;
- j. Natuurwaarden uiterwaarden en natuurgebied Nieuwe Zuiderlingedijk (Natura 2000);
- k. Samenhang ensemble Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Ontwerprichtlijnen regionaal

- a. Behoud en ontwikkel de karakteristieke ruimtelijke contrasten tussen de uiterwaarden, oeverwallen, stroomruggen en komgronden;
- b. Hanteer de Waterlinie als ruimtelijk ordeningsprincipe met de hoofdverdedigingslijn als structuurdrager en grens tussen verdichtsveld en open veld/inundatiekom;
- c. Ontwikkel de hoofdverdedigingslijn tot een herkenbare landschapsstructuur en recreatieve verbinding, met bijzondere aandacht voor het verdwenen tracé door de polder en de kruising met de A15;
- d. Respecteer de natuurlijke ondergrond;
- e. Behoud en versterk de karakteristieke ruimtelijke hoofdopbouw van dorpskaden en -boezems,
- f. weteringen en wegbeplantingen;
- g. Stimuleer belevingsmogelijkheden landschap door verbetering van de recreatieve toegankelijkheid;
- h. Versterk de kwaliteit van stads- en dorpsranden;
- i. Stimuleer ontwikkeling beeldkwaliteit erven;
- j. Respecteer rust, ruimte en duisternis agrarische kom

Kernkwaliteiten inundatiestelsel:

- a. Het samenhangend stelsel van inundatiewerken:
 - Inundatiesluizen bij Vuren, Dalem en Wapenplaats;
 - Samenhangende civiele werken, zoals de restanten van het gemaal ten oosten Fort bij Vuren;
 - Netwerk van weteringen;
 - Restanten van sluisen, dammen en coupures in kom;
- b. Samenhang tussen rivieren, inundatiewerken en -kom;
- c. Begrenzings van de inundatiekom: Zuiderlingedijk, Nieuwe Zuiderlingedijk, Waaldijk, dorpspolderkaden en het natuurlijk reliëf van de oeverwal Waal en Linge;
- d. Natuurlijk reliëf als basis inundatiekom;
- e. Natte karakter ondergrond;
- f. Grote openheid en groen, overwegend rustig karakter

Ontwerprichtlijnen inundatiestelsel

Bij ruimtelijke ingrepen in het inundatiestelsel is het van belang te streven naar behoud en herstel de inundatiewerken en de samenhangende civiele werken en waterlopen. Het is de opgave het complexe inundatiesysteem inzichtelijk te maken door het ontwikkelen van de recreatieve beleefbaarheid van de waterwerken en de begrenzingen van de inundatiekom, in samenhang met de landschappelijke context. De kernkwaliteit openheid en groen en rustig karakter is nauw verbonden met het voormalig inundatiestelsel; deze moet met respect behandeld worden.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied (de polder) van Vuren.

Polder Vuren

Deze polder, ten zuidoosten van de hoofdverdedigingslijn, zijn onderdeel van de voormalige inundatiekom van de Waterlinie. De leegte van het ruilverkavelingslandschap, de weidse openheid, is karakteristiek. Als onderdeel van de rivierkom, met (zware) klei, heeft de polder een 'natte' uitstraling door de vele slootjes, brede watergangen, de graslanden en beplanting als els, iep, wilg en populier.

Het kommenlandschap is zeer open, grootschalig en rechtlijnig van karakter. Kenmerkend is de rationele verkaveling in stroken en blokken. Wegen, al dan niet voorzien van beplantingen, zijn lange lijnen die het landschap mathematisch ordenen. Een fijnmazig stelsel van weteringen en slootjes zorgt voor de afwatering. Het huidige landschap is gevormd door de naoorlogse ruilverkaveling, maar op hoofdlijnen vinden deze structuren en patronen hun oorsprong in de kleinschaliger middeleeuwse ontginningen. Een uniek kenmerk van de polders van de Tielerwaard West is de middeleeuwse structuur van polderkaden en -boezems. Deze opzet vormde de onderverdeling in de dorpspolders Asperen, Heukelum, Rumpt, Herwijnen en Vuren.

In het grootschalige ruilverkavelingslandschap vormen de boerenerven robuuste enclaves in de open ruimte. De ruilverkavelingsboerderijen zijn sober van opzet en uitstraling. Gebouwen zijn eenvoudig van architectuur; grote volumes, grote vlakken, simpele lijnen en weinig details. De boerderijen zijn geordend in oostwest georiënteerde 'boerderijstraten' van de ruilverkaveling. In de open polder zijn ook enkele bosblokken en eendekooien aanwezig.

Kernkwaliteiten polder Vuren

- Grootschalige openheid, landelijk, rust, duisternis
- Rationele verkaveling, met raamwerk van kaden, wegbeplantingen en weteringen
- Restanten van karakteristieke polder-boezemstructuur met historische dorpspolderkaden
- Sober karakter van landschap en gebouwen
- Gradiënt van komgronden naar de oeverwallen
- Eendekooien en oude bosblokken
- Ensemble Nieuwe Hollandse Waterlinie

Ontwikkelingsperspectief

De hoofdfunctie in de polders van de Tielerwaard is en blijft de grondgebonden landbouw. Bestaande boerenerven zullen zich blijven ontwikkelen, met nieuwe stallen voor eigentijdse bedrijfsvoering. In de Tielerwaard is ook de vestiging van nieuwe landbouwbedrijven denkbaar; het erf dient dan wel langs één van de oorspronkelijke 'boerderijstraten' van het plan van de ruilverkaveling dient te liggen én dat enkel buiten de kernzone van de Waterlinie. Daarnaast zijn in dit lage, natte landschap voortdurend ontwikkelingen op het gebied van waterbeheer te verwachten. Deze kunnen het polderkarakter versterken.

Ontwerprichtlijnen polder Vuren

Bij ruimtelijke ingrepen staat het behoud en de ontwikkeling van de kernwaarden openheid, groen en overwegend rustig karakter centraal, evenals het respecteren van de duisternis. Het is van belang de polders als grootschalige en eenduidige ruimtelijke eenheden te blijven behandelen, want een kleinschalige, gevarieerde ruimtelijke opbouw en een diverse mix van functies past niet bij het karakter van de rivierkom. Het voortbouwen op de rationele structuur en het cultureel karakter van wegen, laanbeplantingen en waterlopen is van belang voor het behoud van de identiteit. Respecteer hierbij het natuurlijk reliëf van de rivierkom en de gradiënt naar de oeverwal en behoud en ontwikkel historische ontginningpatronen en relicten, zoals verkavelingspatronen, (dorpspolder)kaden en -boezems en eendekooien. Bij ontwikkeling van erven is het versterken van het groene karakter belangrijk: erven als 'groene eilanden' in de open ruimte. Nieuwe agrarische bedrijven kunnen zich enkel vestigen langs bestaande boerderijlinten. Hierbij dient ruim afstand gehouden te worden tot bestaande erven, straatvorming waarbij aaneengesloten bouwblokken ontstaan is ongewenst. Het nieuwe erf dient een vergelijkbare (sobere) hoofdopzet van gebouwen te hebben als de overige boerenerven en qua maatvoering aan te sluiten bij de bestaande erven in de Tielerwaard. Robuuste erfbeplanting is vereist. Architectuur van nieuwbouw dient afgestemd te worden op de karakteristieken van de ruilverkavelingserven.

Het plan is kleinschalig van aard. In het plangebied of de directe omgeving van het plangebied zijn geen verdedigingswerken, voormalige schootsvelden, waterwerken en/of overige elementen als beschutte wegen, (resten van) loopgraven en tankgrachten gelegen.

Het plan zorgt met de sloop van het kassencomplex voor een versterking van de karakteristieke openheid en rustige karakter van het gebied. Hiermee is tevens sprake van het herstel /opwaardering van het vochtige graslandgebied als waardevol leefgebied voor weidevogels. Het noordelijke deel van de kavels blijft/wordt voor een groot deel vochtig graslandgebied. De woonkavels worden groen ingericht middels streekeigen beplanting, zoals knotwilgen. De bestaande beplanting blijft zoveel mogelijk behouden en wordt waar mogelijk versterkt. Hiermee ontstaat 'een groen eiland' in de open ruimte. De historische polderstructuur blijft ongewijzigd. Bij de uitwerking van het plan is aandacht besteed aan openheid en zichtlijnen over de polder. Om het doorzicht over het noordelijke deel van het plangebied te behouden blijft op deze gronden de bestemming 'Agrarisch' ongewijzigd (zonder bouwvlak). Verder wordt de landschappelijke inpassing middels een voorwaardelijke verplichting geborgd in de regels van dit bestemmingsplan. Middels het plan wordt verloedering van de glastuinbouwlocatie en daarmee aantasting van de cultuurhistorische waarden van het landschap voorkomen.

Bij de uitwerking van de vrijstaande woning zal worden aangesloten bij de directe omgeving. De bouwstijl, architectuur, kleur- en materiaalgebruik van de nieuwe woning zal aansluiten bij de bestaande bebouwing in de directe omgeving. De nieuwe woning zal overeenkomstig de omgeving een landelijke en ingetogen uitstraling krijgen.

Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van aantasting van de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en dat het plan past binnen de ontwerprichtlijnen als genoemd in het document 'Kernkwaliteiten Nieuwe Hollandse Waterlinie - ten zuiden van de Lek – DEEL I - Nationaal Landschap en DEEL II – inundatiekom Tielerwaard.

Ter bescherming van de cultuurhistorische waarden van het gebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Nieuwe Hollandse Waterlinie' en de gebiedsaanduiding 'overige zone – inundatiekommen' overgenomen in dit bestemmingsplan. Het document 'Kernkwaliteiten Nieuwe Hollandse Waterlinie – DEEL I Nationaal Landschap en DEEL II inundatiekom Tielerwaard is aan de regels van het bestemmingsplan gekoppeld.

Aanvullende strategische voorraden drinkwatervoorziening

Het plangebied is gelegen in een gebied dat is aangewezen als aanvullende strategische voorraad (ASV) voor de drinkwatervoorziening. Provinciale Staten hebben hierover op 5 juli 2022 een besluit genomen. De zorg voor grondwater en drinkwatervoorziening ligt bij de provincie. De vraag naar drinkwater kan door bevolkingsgroei en economische groei de komende jaren flink stijgen. Daarom wordt er grond- en oppervlaktewater gereserveerd voor de toekomstige drinkwatervoorziening, door het aanwijzen van aanvullende strategische voorraden. Om ervoor te zorgen dat het grondwater geschikt blijft voor drinkwaterwinning, zijn in deze gebieden een aantal activiteiten verboden wanneer deze schadelijk kunnen zijn voor het grondwater.

Het plan voorziet niet in activiteiten die schadelijk zijn voor het grondwater. Het plan betreft de sanering van een voormalige glastuinbouwlocatie en de realisatie van een vrijstaande woning.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie West Betuwe

Op 22 februari 2022 heeft de gemeenteraad 'Omgevingsvisie West Betuwe 1.0' vastgesteld. In deze visie worden de hoofdlijnen van het beleid en de ambities voor de fysieke leefomgeving weergegeven. Gebaseerd op recent geharmoniseerd thematisch beleid worden drie kernambities in de omgevingsvisie onderscheiden:

- 1. De gemeente West Betuwe zet in op toekomstbestendige en leefbare kernen.**
Dit betekent goed wonen en leven voor alle inwoners. We zorgen voor een passend woningaanbod, bereikbare (gebundelde) voorzieningen en een ontmoetingsplek in iedere kern. We zijn ons ervan bewust dat niet elke kern alle voorzieningen zoals een supermarkt, onderwijs- of sportvoorzieningen kan hebben. We kiezen er daarom bijvoorbeeld voor verschil per kern in het aanbod winkelvoorzieningen. De ene kern zal alleen een supermarkt hebben en andere kernen hebben een uitgebreider en diverser winkelaanbod. Hierbij hebben we oog voor duurzaamheid, klimaatadaptatie, goed toegankelijke openbare ruimte en een fijnmazige bereikbaarheid van de kernen. We vinden het belangrijk dat alle inwoners wonen in een schone, groene, gezonde en veilige leefomgeving, die de samenredzaamheid en onderlinge verbondenheid ondersteunt. Iedereen moet mee kunnen doen in de maatschappij en daarom zetten we in op voor iedereen toegankelijke openbare ruimte en infrastructuur.
- 2. Als gemeente West Betuwe ontwikkelen we ons tot dé fruitgemeente van Nederland.**
We versterken onze centrale en multimodale positie (weg, water, spoor) binnen Nederland en zorgen voor innovatieve, duurzame en toekomstbestendige werklocaties. Hierbinnen zorgen we voor slimme meekoppelkansen op het gebied van collectieve energiewinning, circulaire economie en bereikbaarheid. We bieden een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor (lokale) bedrijven, waaronder innovatieve fruittechbedrijven en recreatieve ondernemers, maar zorgen ook voor de verbinding met (jong) talent op de Fruit Tech Campus. We werken in ons dynamische buitengebied aan het versterken van onze natuurhistorische waarden. Dat doen we door in te zetten op biodiversiteit, een toekomstbestendige waterhuishouding in goede balans met agrarische activiteiten en duurzame energieopwekking.
- 3. De gemeente West Betuwe versterkt haar beleefbaar rivierlandschap waarin kleinschaligheid en de 'dorpse sfeer' de boventoon voeren.**
Er zijn aantrekkelijke en voor iedereen toegankelijke wandel- en fietsroutes waardoor inwoners en bezoekers van onze gemeente naar onze cultuurhistorische monumenten zoals de Nieuwe Hollandse Waterlinie, attracties en waterrecreatie worden geleid. Hiernaast is er volop aandacht voor de kleinschalige agrarische activiteiten en de beleefbaarheid van West Betuwe als fruitgemeente. Het water van de Linge en de Waal wordt op verschillende plekken goed bereikbaar voor onze inwoners en bezoekers. De ruimtelijke ingrepen om deze toegankelijkheid mogelijk te maken gaan gepaard met slimme koppelingen op het gebied van natuurontwikkeling, bevorderen van biodiversiteit, klimaatadaptatie, waterveiligheid, een robuuste waterhuishouding, circulariteit en een gezonde bodem.

In de visie zijn zeven strategische opgaven en ambities opgenomen:

1. Gezonde en leefbare leefomgeving;
2. Wonen en voorzieningen;
3. Mobiliteit en bereikbaarheid;
4. Economie en ondernemerschap;
5. Landbouw;
6. Energie en klimaat;
7. Natuur, cultuur en recreatie.

Met betrekking tot de zeven strategische opgaven en ambities sluit het plan aan bij het punt 1, 2 en 5.

Het plan betreft de transformatie van een kassencomplex (voormalige agrarische bebouwing) naar een hoogwaardig en duurzaam woonperceel. Hiermee is sprake van een verbetering van de leefomgeving. De nieuwe woning wordt op een passende wijze in het landschap ingepast. De woning

wordt gebouwd conform de meest actuele normen uit het Bouwbesluit. Deze normen schrijven een zeer hoge kwaliteit voor met betrekking tot energiezuinige bouwwerken en duurzame materialen. Het plan zal conform de BENG-norm gerealiseerd worden. Deze eis wordt gehaald met zo veel mogelijk permanente oplossingen, zoals isolatie en kierdichting, en gebruiksvriendelijke installaties. De toegepaste materialen zijn duurzaam en voor hergebruik geschikt. De woning wordt zonder gas-aansluiting gerealiseerd. De energievraag wordt ingevuld met warmtepompsystemen al dan niet in combinatie met zonne-energie.

In het plan wordt rekening gehouden met de gevolgen van klimaatverandering (wateroverlast door overvloedige neerslag, overstroming, hitte en droogte). Het plan voorziet in een forse afname aan verharding, waardoor hemelwater beter kan infiltreren in de bodem. Beide woonpercelen worden groen ingericht met voldoende mogelijkheden voor hemelwateropvang. De nieuwe woning wordt op een aanleghoogte gerealiseerd waarmee maximaal wordt voorgesorteerd op het voorkomen van schade door hoge waterstanden. Bij de uitwerking van de nieuwe woning wordt rekening gehouden met de accumulatie van warmte (o.a. een goede thermische schil en het toepassen van een doordacht ventilatiesysteem). Het plangebied wordt groen ingericht middels streekeigen beplanting. Dit bestand zijn tegen warmte, droogte en erosie terugdringen. Dit komt naast de klimaatadaptatie de groene uitstraling van het gebied ten goede.

Vuren is een historisch dorp met een grote sociale samenhang. De bewoners van het Vuren hebben groot belang bij de instandhouding van de voorzieningen in hun dorp. Het sluiten van voorzieningen zal negatieve gevolgen hebben voor de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van het dorp Vuren (met name voor jongeren en gezinnen). De maatschappelijke voorzieningen zorgen voor een sociale samenhang in het dorp. De voornaamste uitdaging is dus om het voorzieningenniveau in het dorp en daarmee deze sociale samenhang in het dorp te behouden. In dit kader is het van groot belang om te voorzien in voldoende woningen voor nieuwe gezinnen. Dit plan draagt bij aan de instandhouding van de voorzieningen en daarmee de leefbaarheid van het historische dorp Vuren.

4.3.2 Wonen naar behoefte, woonvisie West Betuwe 2020 – 2030

Op 15 december 2020 heeft de gemeente West-Betuwe de visie “Wonen naar behoefte, woonvisie West Betuwe 2020 – 2030” vastgesteld. Met deze woonvisie wordt het woonbeleid van de drie voormalige gemeenten Geldermalsen, Lingewaal en Neerijnen geharmoniseerd. De woonvisie gaat uit van vier leidende principes:

- We beschermen de unieke landschappelijke kwaliteiten en het karakter van West Betuwe en haar kernen:
Dit principe geeft aan dat bescherming van het unieke karakter van het gebied en de kernen altijd voorop staat. De beleidskeuzes die hier bij horen zijn:
 - Nieuwbouw heeft een dorps karakter: veel grondgebonden woningen, groene en ruime planopzet en voldoende parkeerruimte.
 - We beschermen het open landschap in en buiten de kernen.
 - We zetten flankerende maatregelen in om voorzieningen bereikbaar te houden.

- Voor elke inwoner is een passende woning haalbaar en betaalbaar:
Dit betekent dat de gemeente zich inzet om voor alle groepen woningen te bieden die passen bij de persoonlijke situatie. De beleidskeuzes die hier bij horen zijn:
 - Nieuwbouwplannen krijgen een goede mix van duur, middelduur en goedkoop (sociale huur en goedkope koop). In nieuwe plannen in de woningbouw-programmering nemen we tenminste 30% goedkoop (koop tot € 230.000,- en huur tot € 737,14) en 30% in het middensegment op (duurdere huur en koopwoningen tussen € 230.000,- en € 400.000,-).
 - In de sociale woningmarkt is sprake van een transitieopgave. We bouwen sociale huurwoningen voor ouderen en kleine huishoudens. T.b.v. de transitie wordt bestaand bezit beperkt verkocht, waarbij in plaats van deze woningen nieuwe worden gerealiseerd die passen bij de vraag. De verkoop op beperkte schaal van bestaand bezit biedt kansen voor koopstarters.
 - We stimuleren doorstroming van ouderen en faciliteren koopstarters bij het kopen van een goedkope woning.
 - We bieden ruimte voor huisvesting van overlast veroorzakende inwoners.

- Ieder kan gezond en veilig wonen:
De beleidskeuzes die hier bij horen zijn:
 - Ouderen kunnen zo lang mogelijk gezond thuis wonen.
 - Nieuwbouw van seniorenwoningen plannen we nabij voorzieningen. De woningen zijn zorggeschikt en met voldoende buitenruimte. We bevorderen de doorstroming van ouderen in de huur- en koopmarkt.
 - We blijven de stimuleringsregeling toekomstbestendig wonen inzetten.
 - We stimuleren meer “zorg nabij”.
 - Grijs, groen en gelukkig. We stimuleren kleinschalige zorginitiatieven.
 - We maken de plaatsing van mantelzorgunits gemakkelijker en staan zorgunits toe.
 - We zetten sterk in op de verduurzaming van woningen.
 - We bouwen klimaatadaptief en duurzaam.

- Woningbouw is mogelijk in elke kern, passend bij de aard en schaal van de kern. Extra groei krijgt de ruimte in de A2-corridor.
De beleidskeuzes die hier bij passen zijn:
 - We kiezen voor het versnellingscenario waarbij tot 2030 2.200 woningen worden gerealiseerd.
 - Flankerend: we zetten ons in voor een intercity-status voor station Geldermalsen.
 - We versnellen de ontwikkeling van De Plantage. De wijk wordt niet in 2036, maar al voor 2030 geheel gerealiseerd.
 - Woningbouw in elke kern, passend bij de aard en schaal.
 - Beesd is aan de beurt. De ontwikkeling van ca.150 woningen in Beesd krijgt prioriteit.
 - Dorpen aan zet: bij lokaal draagvlak is er in elke kern ruimte voor kleinschalige ontwikkeling.
 - We stimuleren collectieve wooninitiatieven.
 - We faciliteren tijdelijke flexibele woonvormen.
 - We zorgen voor een evenwichtige verdeling van woningen over projecten, kernen en prijsklassen.

Het plan betreft de nieuwbouw van één vrijstaande woning. Het plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling in een bestaand bebouwingscluster in het buitengebied van Vuren. Het plan betreft een kwalitatieve toevoeging aan de woningvoorraad van de gemeente West-Betuwe. De woning betreft een woning in het hogere prijssegment voor eigen gebruik van de initiatiefnemers van dit plan. De woning worden gasloos en gebouwd conform de duurzaamheidseisen van het Bouwbesluit. Wat betreft de architectonische uitstraling van de nieuwe woning wordt aangesloten bij het landelijke dorpse karakter en de huidige bebouwing in de omgeving. Het plan is in overeenstemming met het gemeentelijk woningbouwbeleid.

4.3.3 Woningbouwprogrammering 2021-2030

Op 15 december 2020 heeft de gemeente West-Betuwe de visie “Wonen naar behoefte, woonvisie West Betuwe 2020 – 2030” vastgesteld. In navolging op de woonvisie heeft de gemeente West-Betuwe een woning- bouwprogrammering 2021-2030 opgesteld. Met deze woningbouw-programmering geeft West Betuwe ruimte voor het ontwikkelen van nog ruim 2.600 woningen tot 2030. Het doel van de woningbouwprogrammering is een evenwichtige planning van woningbouw voor de komende 10 jaar. De woningbouwprogrammering bouwt voort op eerder vastgelegde afspraken (in bestemmingsplannen en/of in afspraken/ overeenkomsten met derden).

Als onderdeel van dit woningbouwprogrammering zijn criteria opgesteld voor de beoordeling van de zogeheten “tweede tranche-initiatieven”, ook wel kleinschalige particuliere initiatieven genoemd. Uitgangspunten voor de programmering zijn als volgt.

1. Prioriteit voor:
 - a. Grote plannen (meeste impact en grootste kans op realisatie visie): concreet doelen we hier op met name bestaande plannen De Plantage, uitbreidingslocatie Beesd en Haaften-centrum. Maar ook bestaande grotere plannen bij de overige kernen. In al deze bestaande plannen is er ook aandacht voor het mogelijk vergroten van het aandeel sociale huur/goedkope koop.

- b. Ruimte voor elke kern: ruimte houden voor kwaliteitsverbetering door transformatie en ruimte voor CPO-projecten.
 - c. Projecten met sociale huurwoningen en/of goedkope koopwoningen.
- 2. Versoepelen van mogelijkheden voor de realisatie van tijdelijke (tot 10 jaar) meergeneratie- en mantelzorgwoningen. Daarbij wel blijven zorgdragen voor goede ruimtelijke inpassing. Omdat het om tijdelijke woonvoorzieningen gaat tellen deze niet mee in de woningbouw-programmering (die gaat over permanente woningen).
- 3. In de uitvoering willen we flexibiliteit inbouwen en de mogelijkheid om adaptief te sturen. Dat wil zeggen: kunnen inspelen op onverwachte ontwikkelingen, die in lijn zijn met de geest van onze woonvisie, met de regionale afspraken, met goede ruimtelijke ordeningskansen (zoals het uitplaatsen overlast gevende bedrijven of het behoud van monumentale panden door transformatie).
- 4. Beperkte ruimte voor kleinschalige particuliere initiatieven.
- 5. Alleen in bijzondere gevallen is het mogelijk is dat 1 of meerdere woningen of wooneenheden worden toegevoegd op een bestaande woonlocatie, en alleen binnen de bebouwde kom. Buiten de bebouwde kom geldt het beleidskader voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB).
- 6. Plannen dienen daarnaast altijd te voldoen aan algemene eisen van een goede ruimtelijke Ordening en aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Het plan betreft de bouw van een vrijstaande woning in ruil voor de sloop van een kassencomplex (vrijkomende agrarische bebouwing). Dit plan kan worden geschaard onder de bijzondere gevallen (punt 5) om een woning toe te voegen conform het beleidskader voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB).

4.4 Conclusie

Op basis van hoofdstuk 4 'Beleidskaders' kan worden geconcludeerd dat:

- Er is géén sprake van een 'stedelijke ontwikkeling', waardoor toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk is;
- Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Bij de uitwerking van het plan is aandacht besteed aan de kernkwaliteit en ontwerprichtlijnen als genoemd in het document 'Kernkwaliteiten Nieuwe Hollandse Waterlinie – DEEL I Nationaal Landschap en DEEL II inundatiekom Tielerswaard.
- Het plan resulteert een verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving (wegbestemmen glastuinbouwlocatie);
- Het plan past binnen de rijks-, provinciale en gemeentelijke beleidskaders.

5 Milieuaspecten

5.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader

In het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten, die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C activiteiten) en activiteiten, die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D activiteiten). Voor de bedoelde gevallen (onder de drempelwaarden bij zgn. D-activiteiten) geldt een 'vormvrije' m.e.r.-beoordelingsplicht zoals bedoeld in artikel 2, vijfde lid, onder b, van het Besluit m.e.r., op basis waarvan al dan niet de verplichting tot het opstellen van een MER ontstaat.

Onderzoek

Dit plan betreft de bouw van een vrijstaande woning in ruil voor de sloop van een kassencomplex (vrijkomende agrarische bebouwing). Het ruimtebeslag en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is beperkt en niet substantieel genoeg om aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het besluit m.e.r. De activiteit die het plan mogelijk maakt is niet opgenomen in bijlage C en D van het besluit m.e.r. Derhalve is geen m.e.r.-beoordeling of –besluit nodig.

Conclusie

Er hoeft geen (vormvrije) m.e.r.(beoordelings)-procedure doorlopen te worden en er hoeft dus ook geen m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen te worden. In de volgende hoofdstukken worden de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd. Er is hiermee afdoende aangetoond dat hier geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 7.17 van de Wet milieubeheer.

5.2 Geluid

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige functies:

1. Woningen,
2. Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal),
3. Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

De Wet Geluidhinder (Wgh) stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige functies en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc.). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en aanwezige geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen.

Onderzoek

Spoorwegverkeerslawaai

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen spoorlijnen. Het aspect spoorweglawaai hoeft derhalve niet nader onderzocht te worden.

Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een (gezoneerd) bedrijventerrein.

Wegverkeerslawaai

Het plangebied ligt binnen de geluidzone van de Graaf Reinaldweg (N830) en de Achterdijk. Voor het plan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaai. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat:

- De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Graaf Reinaldweg en de Achterdijk ten hoogste respectievelijk 45 en 21 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelastingen zijn niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh voor wegverkeerslawaai;
- De berekende gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle wegen ten hoogste 45 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;
- De woning alzijdig over geluidluwe gevels en een geluidluwe buitenruimte beschikt, waardoor er wordt voldaan aan het gemeentelijk geluidbeleid.

Voor de nieuwe woning hoeft geen hogere waarden te worden vastgesteld.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect geluidhinder geen belemmeringen. Er hoeven geen hogere geluidgrenswaarden te worden vastgesteld.

5.3 Bedrijven en milieuhinder

Beleidskader

De Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat overheden bij het vaststellen van bestemmingsplannen moeten aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (Wro artikel 3.1 lid 1). Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient er op toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven) en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen). In de praktijk wordt gebruikgemaakt van de handreiking "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG, editie 2009). Deze handreiking beveelt per standaard bedrijfstype een afstand aan tot woningen of andere 'kwetsbare' functies. De afstand hangt onder meer af van de aard van de omgeving: een rustige woonwijk verdient een hoger beschermingsniveau dan een gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied). In de onderstaande tabel zijn de afstanden weergegeven.

Tabel 1: Richtafstanden per milieucategorie (bron: VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering)		
Milieucategorie	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Gemengd gebied

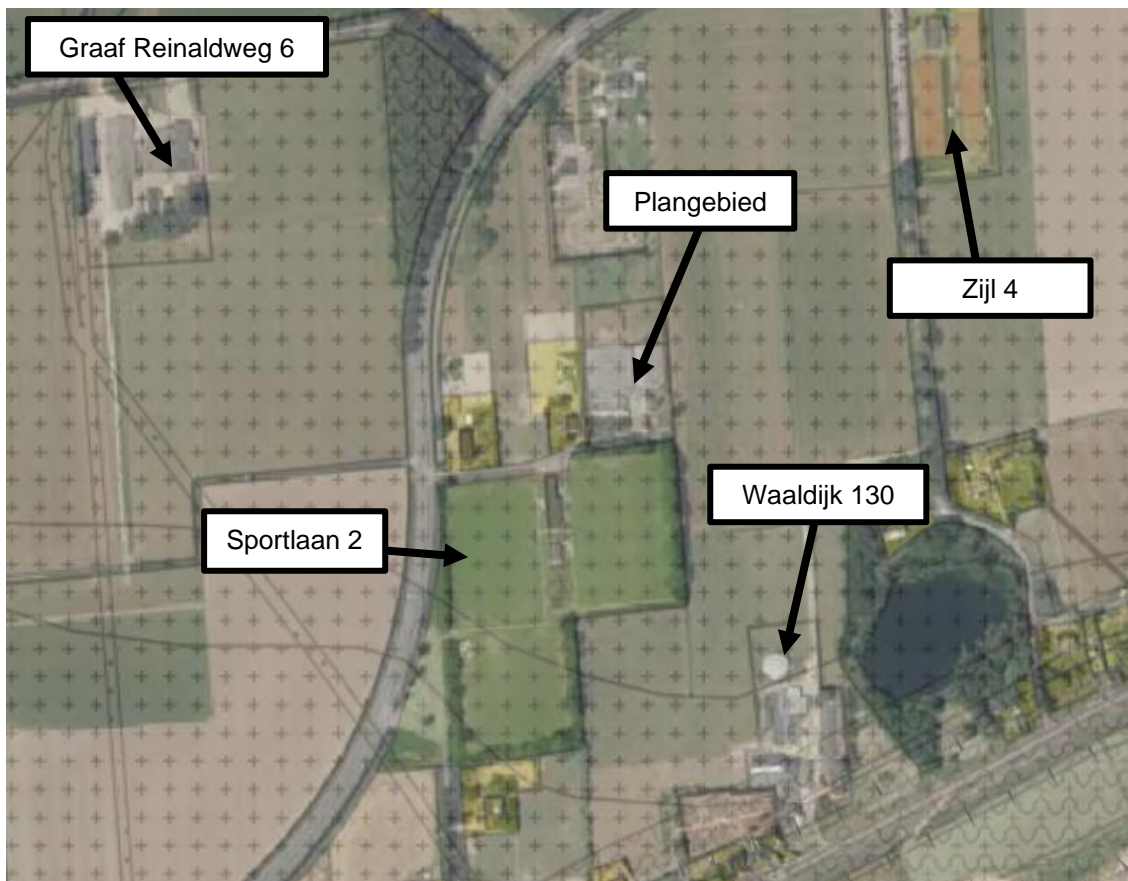
In het kader van de VNG-analyse is uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Naast woningen zijn andere functies als sportvoorzieningen en agrarische bedrijven in de omgeving gelegen. Verder is het plangebied gelegen in de nabijheid van de Graaf Reinaldweg (N830). De Graaf Reinaldweg (N830) vormt de hoofdontsluiting van het dorp Vuren. Deze weg heeft een behoorlijke verkeersintensiteit en daarmee geluidsbelasting op de omgeving. Dit duidt erop dat er geen sprake is van een rustig buitengebied. Op grond hiervan kan het plangebied (en omgeving) worden aangemerkt als 'gemengd gebied' en kunnen gereduceerde richtafstanden worden gerechtvaardigd.

Onderzoek

Het plan betreft de nieuwbouw van één woning. In het kader van bedrijven en milieuzonering is hiermee sprake van toevoeging van een milieugevoelige functie. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In de omgeving van het plangebied zijn onderstaande milieubelastende functies/bedrijven gelegen:

Tabel 2: Omliggende bedrijven				
Adres	Functie	Milieuc at.	Richtafstand	Afstand
Sportlaan 2	Veldsportcomplex met verlichting (voetbal)	3.1	30 meter	21 meter*
Zijl 4	Veldsportcomplex met verlichting (voetbal)	3.1	30 meter	240 meter
Waaldijk 130	Agrarisch bedrijf (intensieve veehouderij)	3.2	50 meter	150 meter
Graaf Reinaldweg 6	Agrarisch bedrijf	3.2	50 meter	300 meter

* Gemeten tussen het bouwvlak van de nieuwe vrijstaande woning en het bestemmingsvlak 'Sport' van het veldsportcomplex.



Afbeelding 13: Omliggende milieubelastende functies/bedrijven

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat, behoudens de sportvelden van de voetbalvereniging (Sportlaan 2 Vuren), wordt voldaan aan de gestelde (richt)afstanden conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

De VNG-afstanden betreffen echter richtafstanden. Deze generieke afstanden zijn niet op elke situatie toepasbaar. Er kunnen bijzondere omstandigheden zijn waarom in het specifieke geval de richtafstanden niet representatief zijn. Onder bepaalde omstandigheden is het gerechtvaardigd om een kleinere richtafstand aan te houden. Dit is echter alleen toegestaan indien ondanks de afwijking alsnog een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

De richtafstanden uit de VNG Handreiking dienen normaliter gemeten te worden vanaf de grens van de bestemming die een milieubelastende functie toelaat (in dit geval de bestemming 'Sport') tot de uiterste situering van de gevel van de woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is.

Voor de categorie 'Veldsportcomplex met verlichting' is 'geluid' de bepalende factor (richtafstand van 30 meter in gemengd gebied). Wat betreft de geluidsuitstraling van een veldsportcomplex zijn het trappen tegen een bal en het blazen op een scheidsrechter-fluitje de maatgevende geluidsfactoren. Deze activiteiten vinden uitsluitend plaats op een sportveld. In de praktijksituatie is de afstand van de nieuwe woning (waarvan de voorgevel op één lijn komt te liggen met de 'voorgevel' van de kas die er momenteel nog staat) tot het dichtstbijzijnde sportveld 30 meter. De sportvereniging is aan de noordzijde voorzien van een brede groenstrook. De groenstrook is in het huidige bestemmingsplan tevens bestemd als 'Sport', maar is en zal in de toekomst niet als zodanig worden gebruikt. Derhalve is het in dit geval aanvaardbaar om te meten van de voorgevel van de nieuwe woning tot het dichtstbijzijnde sportveld. Gezien de afstand van 30 meter tussen de voorgevel van de nieuwe woning en het sportveld 30 meter bedraagt, kan worden gesteld dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en de sportvereniging niet in de activiteiten wordt beperkt als gevolg van dit bouwplan.

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft bedrijven- en milieuhinder geen belemmeringen.

5.4 Bodem

Beleidskader

Het beleid is erop gericht zorg te dragen dat de bodemkwaliteit geschikt dient te zijn voor het geplande gebruik. Hiervoor is het bij nieuwe ontwikkelingen verplicht een verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren. De provincie hanteert de richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen tenminste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, moet worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient het volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht.

Onderzoek

Om de kwaliteit van de bodem voor het toekomstige gebruik 'wonen' in kaart te brengen is een verkennend bodem- en asbestbodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

De bodem ter plaatse bestaat uit zandige en siltige rivierklei. Vanaf 2.8 is de bodem venig. In de meeste boringen rond de woning en kas is de bovengrond zandig. Er is zand waargenomen tot een diepte van maximaal 0.8 m-mv. Vanaf 0.5 m-mv bevat de bodem sporen van roest, een natuurlijk verschijnsel. In meerdere boringen is puin aangetroffen, tot een diepte van 0.5 m-mv. Het bestaat uit onverdacht en steenachtig materiaal zoals baksteen en dakpan. Het gehalte is als licht of sporen van gekwalificeerd. Er is visueel nergens asbest-verdacht materiaal zoals plaatjes aangetroffen.

Grond

In de boven- en ondergrond van het terrein aan de Sportlaan worden met uitzondering van zink geen tussenwaarden overschreden. Zink is boven de tussenwaarde verhoogd in een bovengrond-mengmonster van vier boringen aan de voor- en achterzijde van de kas. De grond in deze boringen bevat hooguit wat sporen aan baksteenpuin. Van de PFAS-componenten zijn de som PFOS en PFOA meetbaar verhoogd in de bovengrond, maar gehalten liggen onder de achtergrondwaarde.

Van de bestrijdingsmiddelen zijn hexachloorbutadieen en hexachloorbenzeen licht verhoogd in de toplaag. DDT en de afbraakproducten DDE en DDD zijn ook meetbaar aanwezig in de bovengrond, maar de gehalten liggen onder de achtergrondwaarde.

Naar aanleiding van de tussenwaarde-overschrijding voor zink is de bovengrond van de vier betrokken boringen separaat geanalyseerd op het metaal. Het hoogst gemeten zinkgehalte in de bovengrond van de boringen is met 620 mg/kg ds matig verhoogd. De interventiewaarde voor het metaal is 720 mg/kg ds. Het zink is naar alle waarschijnlijkheid te relateren aan de kas. Zink is onderdeel van de legering van het frame van de kas. De ernst, omvang en consequenties van de verontreiniging kunnen als volgt worden samengevat.

- Het hoogst gemeten zinkgehalte ligt onder de interventiewaarde. Een ernstig geval van verontreiniging kan dus uitgesloten worden. Het (enige) criterium daarvoor is een volume aan sterk verontreinigde grond van tenminste 25 m³.
- Zink is van de negen metalen uit het standaard analysepakket één van de minst schadelijke of risicovolle.
- Matig verhoogde gehalten aan zink hebben geen consequenties voor een bouwvergunning of bestemmingswijziging, maar wel voor eventuele afvoer van de grond. Aan de afvoer en een nieuwe bestemming van de grond zijn restricties verbonden.

Grondwater

Het grondwater achter de woning stond medio februari op 1.5 m-mv. Barium, molybdeen en xylenen zijn licht verhoogd in het grondwater. De metalen zijn vermoedelijk regionaal verhoogd. Er werd zink in het grondwater verwacht. Het metaal is wel meetbaar, maar het gehalte ligt onder de streefwaarde. Xylenen worden met regelmaat boven de streefwaarde aangetroffen in humeuze bodems. Vermoedelijk is dat ook hier de oorzaak van de aanwezigheid van de stof. Omdat het gehalte ver onder de tussenwaarde ligt is verder onderzoek niet nodig.

Asbest

Visueel is nergens asbestverdacht (plaat)materiaal gevonden in of op de grond op de locatie aan de Sportlaan. Er zijn vijf representatieve mengmonsters van grond van het terrein geanalyseerd op asbest. Ook analytisch is asbest daarin niet aantoonbaar.

Conclusie van het bodemonderzoek is dat het lichte puin in de bovengrond niet resulteert in daadwerkelijke verontreiniging. Licht verhoogde gehalten zijn geen risico voor de volksgezondheid en zijn geen belemmering voor een eigendomsoverdracht of de eventuele ontwikkeling van de locatie. Omdat er geen tussenwaarden worden overschreden (en geen interventiewaarden in individuele grondmonsters) is er geen aanleiding voor verder onderzoek.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft de bodemkwaliteit geen belemmeringen.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

Beleidskader

Ter bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden in Nederland dient er volgens de Erfgoedwet, sinds 1 juli 2016 van kracht, bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar de aanwezige waarden. Samen met de nieuwe Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Gemeentelijk archeologiebeleid (Erfgoed in de gemeente West-Betuwe)

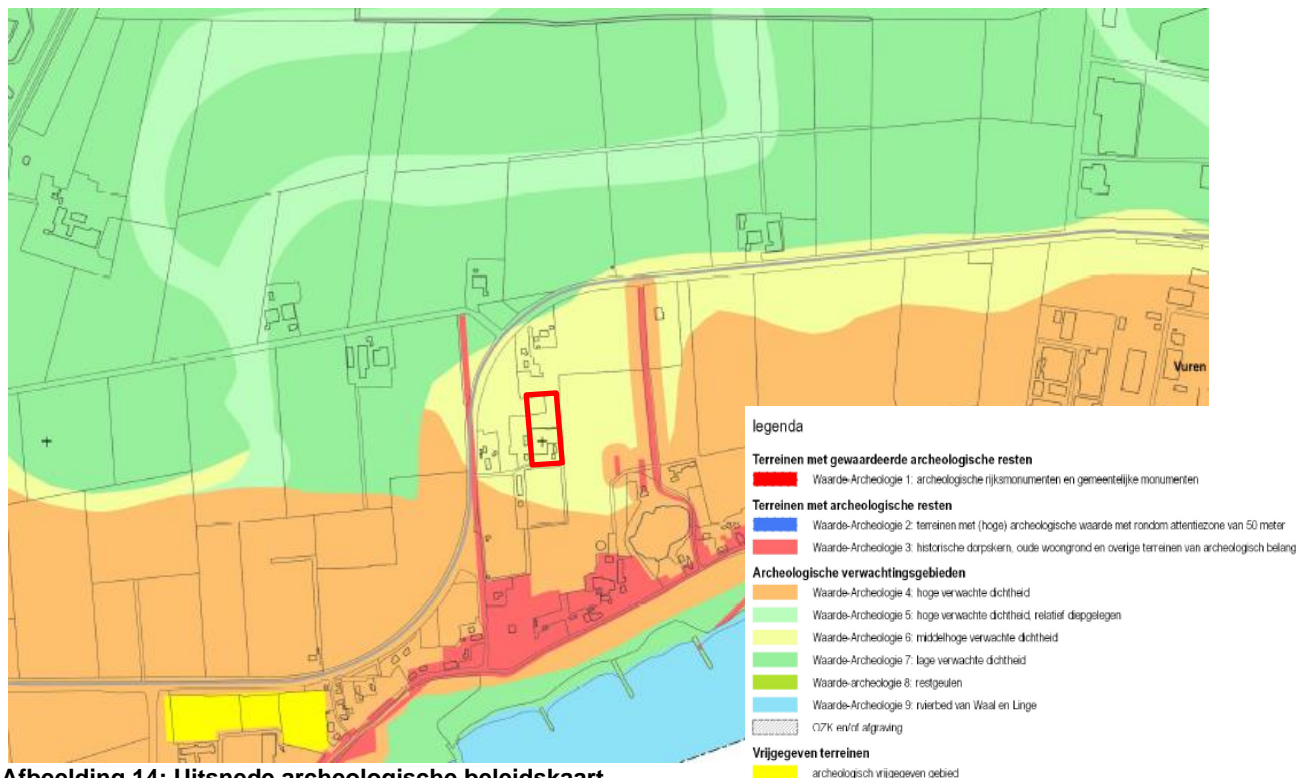
In opdracht van de gemeente West Betuwe hebben RAAP en MAB een harmonisatie van de bestaande erfgoedkaarten van de voormalige gemeenten Geldermalsen, Neerijnen en Lingewaal uitgevoerd. Het doel hiervan is de totstandkoming van één set erfgoedkaarten voor de gemeente West Betuwe. De harmonisatie komt voort uit de fusie van de voormalige gemeenten Geldermalsen, Neerijnen en Lingewaal per 1 januari 2019. Het rapport 'Erfgoed in de gemeente West Betuwe' bevat een bundeling, actualisatie en aanvulling van de eerder gemaakte archeologische waarden- en verwachtingskaarten en cultuurhistorische waardenkaarten. Deels is het een samenvoeging van eerdere teksten, deels ook zijn ze geïntegreerd of nieuw opgesteld.

De archeologische vindplaatsen- en verwachtingskaart geeft een overzicht van de archeologische vondsten, verwachtingen en vindplaatsen in de gemeente. De archeologische waarden- en verwachtingskaart vormt de basis voor de archeologische beleidskaart. De archeologische beleidskaart geeft het gemeentelijk archeologiebeleid weer. Op deze beleidskaart en in de begeleidende tekst staat verwoord hoe in het planproces moet worden omgegaan met de verschillende bekende archeologische terreinen en met de verwachtingszones, in het bijzonder in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen. In de beleidsregels zijn vrijstellingsgrenzen opgenomen voor de oppervlakte en diepte van de voorgenomen ingreep. Indien een plangebied groter is dan de gestelde oppervlakte-ondergrens en de ingreep dieper gaat dan de diepte-ondergrens dient archeologisch onderzoek conform KNA te worden uitgevoerd.

Onderzoek

Op de archeologische beleidskaart is te zien dat het plangebied valt in het verwachtingsgebied:

- Waarde – Archeologie 6: middel hoge verwachte dichtheid. Bij bodemingrepen dieper dan 30 cm – mv en groter dan 2.500 m² dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.



Afbeelding 14: Uitsnede archeologische beleidskaart

Voor het plan is door ADC ArcheoProjecten een archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een booronderzoek uitgevoerd.

ADC ArcheoProjecten adviseert om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is altijd mogelijk dat tijdens grondwerkzaamheden onverwacht archeologische vondsten aan het licht komen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van de grondwerkzaamheden te wijzen op de plicht zogenoemde toevalsvondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet. Deze melding dient behalve bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) tevens plaats te vinden bij de gemeente West-Betuwe.

Cultuurhistorische waarden

Beleidskader

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken. Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2019 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Onderzoek

Het plangebied is gelegen in een gebied met onderkende cultuurhistorische waarden (Nieuwe Hollandse Waterlinie). Het plan is kleinschalig van aard. In het plangebied of de directe omgeving van het plangebied zijn geen verdedigingswerken, voormalige schootsvelden, waterwerken en/of overige elementen als beschutte wegen, (resten van) loopgraven en tankgrachten gelegen.

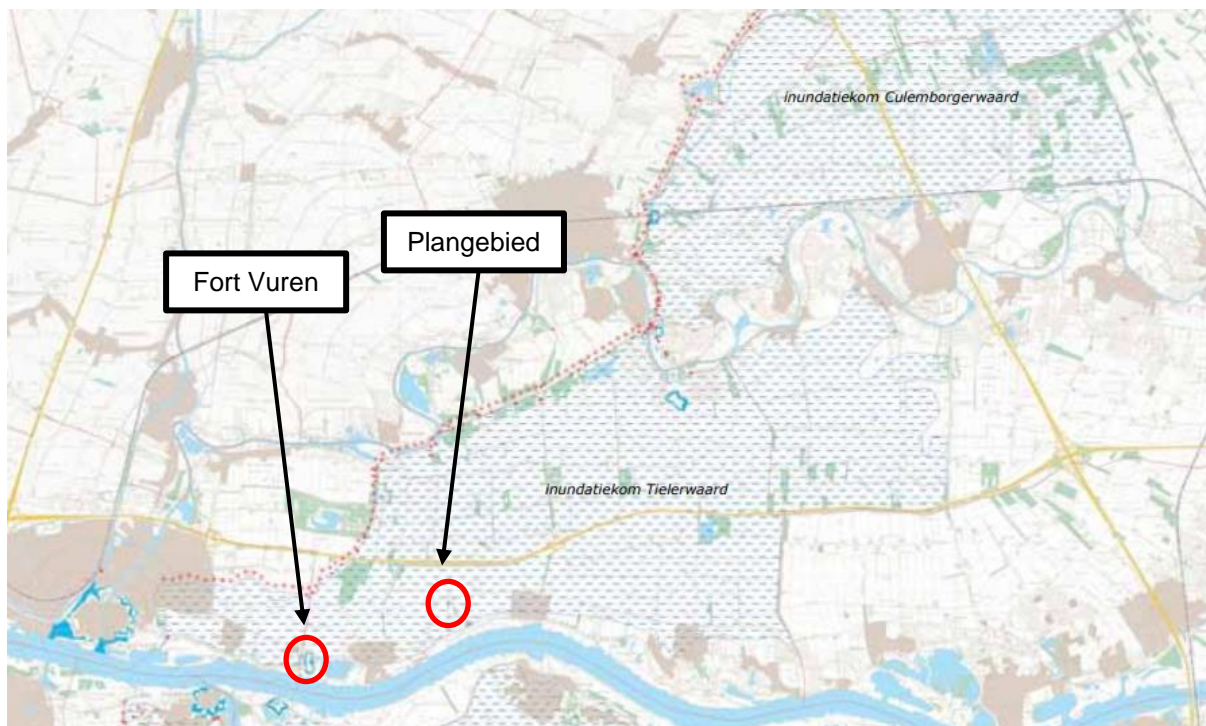
Het plan zorgt met de sloop van het kassencomplex voor een versterking van de karakteristieke openheid en rustige karakter van het gebied. Hiermee is tevens sprake van het herstel /opwaardering van het vochtige graslandgebied als waardevol leefgebied voor weidevogels. Het noordelijke deel

van de kavels blijft/wordt voor een groot deel vochtig graslandgebied. De woonkavels worden groen ingericht middels streekeigen beplanting, zoals knotwilgen. De bestaande beplanting blijft zoveel mogelijk behouden en wordt waar mogelijk versterkt. Hiermee ontstaat 'een groen eiland' in de open ruimte. De historische polderstructuur blijft ongewijzigd. Bij de uitwerking van het plan is aandacht besteed aan openheid en zichtlijnen over de polder. Om het doorzicht over het noordelijke deel van het plangebied te behouden blijft op deze gronden de bestemming 'Agrarisch' ongewijzigd (zonder bouwvlak). Middels het plan wordt verloederings van de glastuinbouwlocatie en daarmee aantasting van de cultuurhistorische waarden van het landschap voorkomen.

Bij de uitwerking van de vrijstaande woning zal worden aangesloten bij de directe omgeving. De bouwstijl, architectuur, kleur- en materiaalgebruik van de nieuwe woning zal aansluiten bij de bestaande bebouwing in de directe omgeving. De nieuwe woning zal overeenkomstig de omgeving een landelijke en ingetogen uitstraling krijgen.

Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van aantasting van de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en dat het plan past binnen de ontwerprichtlijnen als genoemd in het document 'Kernkwaliteiten Nieuwe Hollandse Waterlinie - ten zuiden van de Lek – DEEL I - Nationaal Landschap en DEEL II – inundatiekom Tielerswaard.

Ter bescherming van de cultuurhistorische waarden van het gebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Nieuwe Hollandse Waterlinie' en de gebiedsaanduiding 'overige zone – inundatiekommen' overgenomen in dit bestemmingsplan. Het document 'Kernkwaliteiten Nieuwe Hollandse Waterlinie – DEEL I Nationaal Landschap en DEEL II inundatiekom Tielerswaard is aan de regels van het bestemmingsplan gekoppeld.



Afbeelding 15: Inundatiekom Tielerswaard

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen. Conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk eventuele archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag.

5.6 Waterparagraaf

Beleidskader

In het plangebied is Waterschap Rivierenland de waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheerder, de beheerder van waterkeringen en de beheerder van zuiveringsinstallaties. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Waterschapsbeleid

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Versterken, verbinden, vergroenen' beschrijft wat het waterschap Rivierenland in de planperiode 2022-2027 wil bereiken, met wie, hoe men dat wil gaan doen en waarom. In het waterbeheer zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. De visie van het waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema's:

1. Beschermen tegen overstromingen.
2. Water eerlijk verdelen.
3. Voorbereiden op extreem weer.
4. Schoon water.
5. Bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur.
6. Zwemwater.
7. Toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit.
8. Toewerken naar circulariteit.

Verordening 'de Keur'

Het Waterschap Rivierenland heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen. In de verordening de Keur is geregeld dat langs A- en B-waterlopen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. De beschermingszone is een obstakelvrije onderhoudsstrook die in de legger is aangewezen. Met deze zone wordt handmatig en/of machinaal onderhoud van de watergang vanaf de kant mogelijk gemaakt. Binnen de beschermingszone van een A- of B-waterloop mogen niet zonder toestemming van het Waterschap Rivierenland werkzaamheden plaatsvinden. Voor een A-watergang geldt een beschermingszone van 5 meter en voor een B-watergang 1 meter. Werkzaamheden in de watergang of de bijbehorende beschermingszone zijn vergunnings- en/of meldingsplichtig, omdat deze invloed hebben op de wateraan- en/of -afvoer, de waterberging of het onderhoud. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Het onderhoud en de toestand van de waterlopen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Watergangen

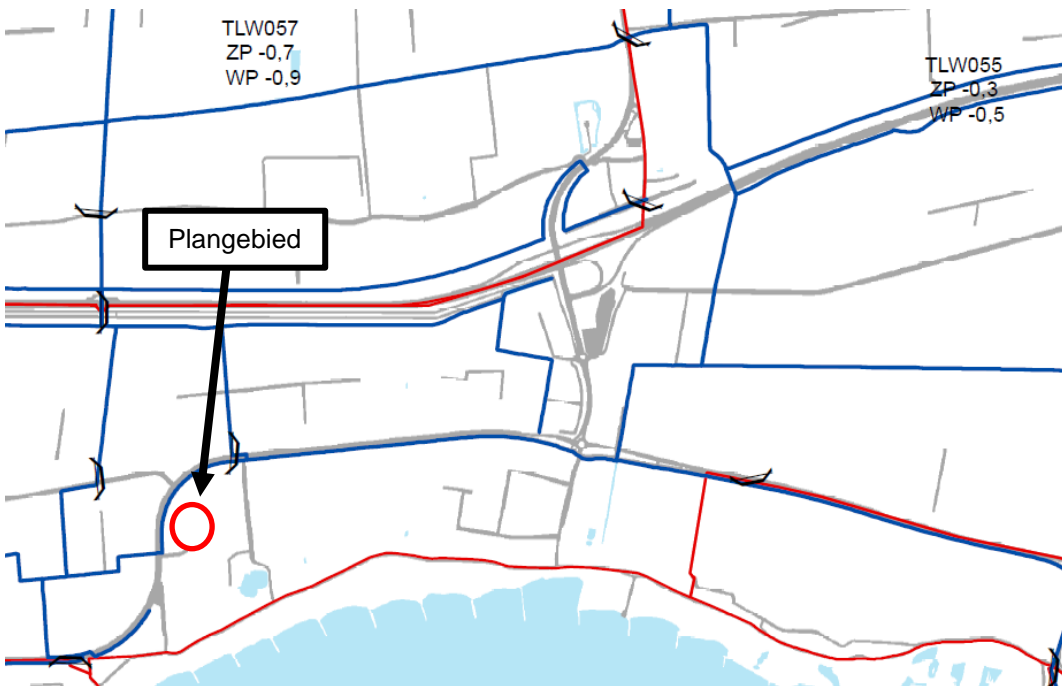
Het plangebied is omkaderd door de B-watergangen 025327 en 025289 en de C-watergangen 076985, 077009 en 077010. De sloop van het kassencomplex vindt plaats buiten beschermingszones van B-watergangen. Er worden geen wijzigingen gedaan aan de watergangen. Voor het aanplanten en behouden van bomen zal worden voldaan aan de voorwaarden en criteria van het waterschap Rivierenland. Het aanvragen van een watervergunning dan wel indienen van een melding bij het Waterschap Rivierenland is niet noodzakelijk.

Peilgebied

Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied TLW055. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -0,3 m NAP en een winterpeil van -0,5 m NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter.



Afbeelding 16: Uitsnede Legger Wateren



Afbeelding 17: Uitsnede peilgebieden Tielerswaard

Waterberging en compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaatsvindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het landelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak toeneemt. Om te berekenen welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m². Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling voor particulieren wanneer deze nog niet eerder is benut. In het landelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 1.500 m². Voor het plan is een verhardingsbalans opgesteld (zie tabel 3).

Tabel 3: Verhardingsbalans	
Bestaande situatie	Oppervlakte (m²)
Woning Sportlaan 8	60 m ²
Schuur bij woning	130 m ²
Schuilstal	20 m ²
Kassencomplex	2.500 m ²
Terreinverharding	500 m ²
Totaal bestaande situatie	3.210 m²
Nieuwe situatie	
Woning Sportlaan 8	60 m ²
Schuur bij woning Sportlaan 8	130 m ²
Erfverharding Sportlaan 8 (20%* van 4.260 m ² minus 190 m ²)	814 m ²
Nieuwe vrijstaande woning	100 m ²
Bijgebouwen bij nieuwe woning	100 m ²
Erfverharding nieuwe woning (20%* van 4.670 m ²)	894 m ²
Toegangsweg	150 m ²
Totaal nieuwe situatie	2.248 m²
Verskil	962m² afname

** Het waterschap Rivierenland hanteert als leidraad bij vrijstaande woningen in landelijk gebied dat ongeveer 70% van de kavel verhard wordt. Gezien de grootte van de kavels (Perceel 1297: 4.260 m² en perceel 1298 4.670 m²) is voor dit plan een verhardingspercentage van 70% niet reëel. Derhalve is besloten om een verhardingspercentage van 20% te hanteren.*

Het plan resulteert in een afname aan verharding, waardoor watercompenserende maatregelen niet noodzakelijk zijn.

Primaire waterkering

Het plangebied is niet gelegen nabij een primaire en/of een regionale waterkering.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

Conform de Leidraad Riolering en het waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- Het gebruiken van het hemelwater;
- Het opvangen van het hemelwater op een vegetatiedak;
- Het infiltreren van het hemelwater zonder overloop;
- Het infiltreren van hemelwater met overloop naar oppervlaktewater;
- Het afvoeren van het hemelwater naar het oppervlaktewater;
- Het afvoeren van het hemelwater naar rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Verordening afvoer hemel -en grondwater West Betuwe

Op 29 april 2021 is door de gemeente West Betuwe de verordening afvoer hemel- en grondwater vastgesteld. De verordening is opgesteld met het oog op het beperken van wateroverlast, het beperken van verdroging en het doelmatig beheer van afvalwater regels te stellen over het beëindigen van lozingen van grondwater en hemelwater op de vuilwaterriolering en een verplichte waterbergingscapaciteit bij zowel bestaande bouw als nieuwbouw.

Vanwege de klimaatontwikkelingen, waardoor steeds vaker steeds heftigere buien vallen, is het nodig dat ook particulieren een bijdrage leveren aan het vasthouden van dit regenwater op het eigen terrein. Daarom kiest de gemeente er voor om bij nieuwbouw in alle gevallen een waterberging verplicht te stellen. Op grond van de verordening afvoer hemel- en grondwater West-Betuwe moet alle nieuwe te bouwen gebouwen/verharding worden gecompenseerd. Hierbij kan gedacht worden aan het creëren van een wadi, het verbreden van watergangen of het toepassen van waterkratten. Dit zal in het kader van de omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe woning nader worden uitgewerkt. Ter juridische borging van het beleid is artikel 4 'Verplichting tot waterberging bij nieuwbouw van de verordening' overgenomen in de regels van dit bestemmingsplan (artikel 10.3).

Hemelwaterafvoer

Hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem of afgevoerd naar de omliggende watergangen. Dit plan voorziet in een afname aan verharding, waardoor hemelwater beter kan infiltreren in de bodem. Beide woonpercelen worden groen ingericht met voldoende mogelijkheden voor hemelwateropvang.

Vuilwaterafvoer

Vuil water zal worden afgevoerd via het bestaande gescheiden rioleringsstelsel van de gemeente West-Betuwe. De nieuwe woning wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Het rioolstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente West-Betuwe. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem.

5.7 Flora en fauna

Beleidskader

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Voor wat soortenbescherming betreft is de Wet Natuurbescherming toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Gelders Natuurnetwerk (GNN)

De provincie Gelderland heeft om haar biodiversiteit veilig te stellen het Gelders Natuurnetwerk (GNN) in haar beleid opgenomen. Het Gelders Natuurnetwerk is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang. Dit Gelders Natuurnetwerk bestaat uit alle terreinen met een natuurbestemming binnen de voormalige EHS en bevat tevens een zoekgebied van 7.300 ha voor de te realiseren 5.300 ha nieuwe natuur.

Onderzoek

5.7.1 Soortenbescherming

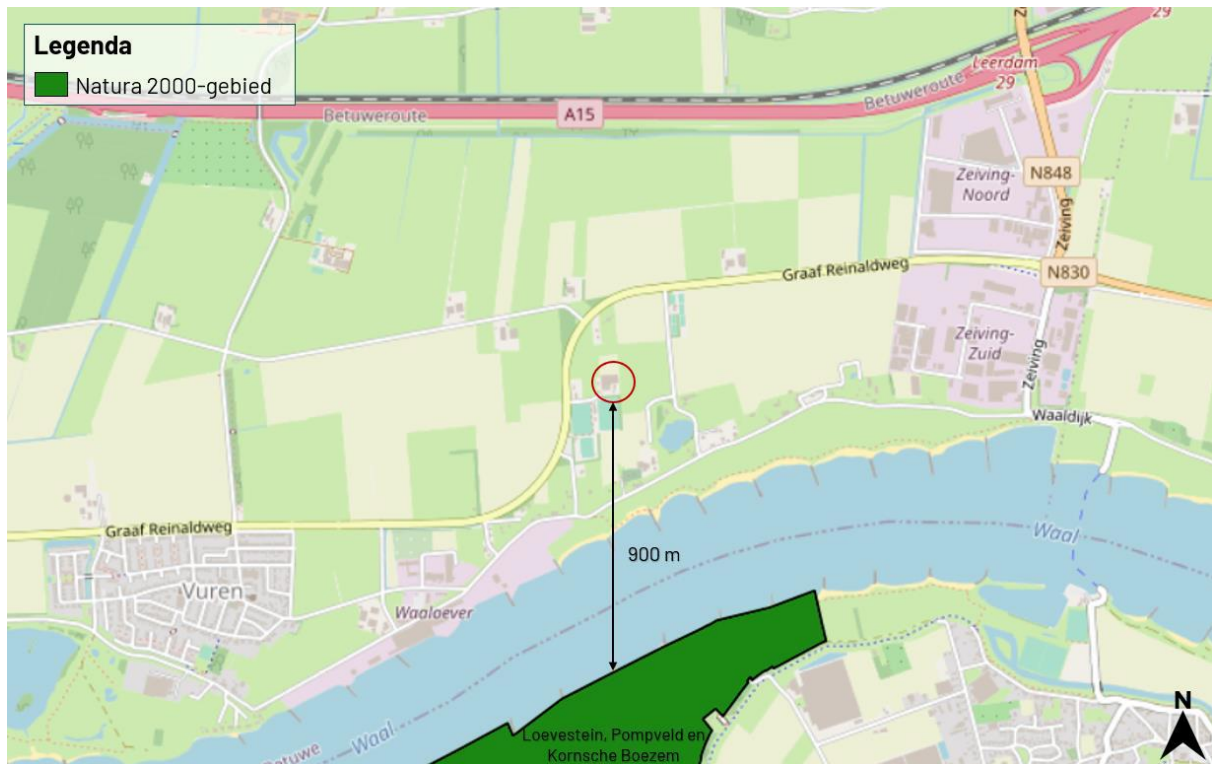
Om de invloed van de geplande bouw- en sloopwerkzaamheden op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het plangebied geen essentiële betekenis heeft voor beschermde soorten. Het plangebied is mogelijk geschikt leefgebied voor soorten welke niet beschermd zijn (behoudens de algemene zorgplicht) en/of waarvoor een vrijstelling geldt. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli). De sloop van de kassen ten behoeve van de realisatie van een vrijstaande woning aan de Sportlaan 8 en Sportlaan ong. te Vuren is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro).

Te treffen maatregelen:

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (algemene zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Eventueel aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) voorafgaand aan de werkzaamheden gefaseerd verwijderen. Dit om grondgebonden dieren de kans te bieden zelfstandig de planlocatie te verlaten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- Het plangebied tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- De kap- en sloopwerkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.

5.7.2 Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura2000, Gelders Natuurnetwerk, Groene Ontwikkelingszone, Weidevogelgebied, Ganzenrustgebied of Beschermingszone natte landnatuur. Op een afstand van circa 900 meter ligt het Natura 2000-gebied 'Loevestein, Pompveld en Kornsche Boezem'. Op een afstand van circa 900 meter ligt het Gelders Natuurnetwerk en op een afstand van circa 380 meter ligt de Groene Ontwikkelingszone. Op een afstand van circa 1,3 kilometer ligt een weidevogelgebied.



Afbeelding 18: Plangebied t.o.v. Natura2000-gebieden



Afbeelding 19: Plangebied t.o.v. Gelders Natuurnetwerk

Ondanks dat deze buiten een Natura 2000-gebied uitgevoerd wordt, kunnen er nog steeds effecten optreden. Voor een aantal effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot is om te resulteren in negatieve effecten. Ten aanzien van provinciaal aangewezen gebieden geldt dat externe werking geen toetsingskader is.

5.7.3 Stikstofdepositie

Een toename in stikstofdepositie kan een negatief effect sorteren op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden. In sommige gevallen kan op voorhand negatieve effecten ten aanzien van stikstofdepositie worden uitgesloten, wegens de grote afstand tot stikstofgevoelige habitattypen binnen Natura 2000-gebieden, een afname in stikstofemissie of een beperkte ingreep.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. Uit het stikstofdepositieonderzoek blijkt dat de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Het stikstofdepositieonderzoek is toegevoegd in de bijlage.

Ten aanzien van stikstofdepositie ondervinden stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkeling. Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming in het kader van stikstofdepositie.

Conclusie

Het plan is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro). Het plan ondervindt wat betreft ecologie geen belemmeringen.

5.8 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Op grond van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer moeten bij het nemen van dit besluit de gevolgen voor de luchtkwaliteit in acht worden genomen. De Europese Unie heeft luchtkwaliteitsnormen vastgesteld, die tot doel hebben mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging te beschermen. Nederland heeft deze luchtkwaliteitsnormen opgenomen in de nationale wetgeving. De Nederlandse wet- en regelgeving voor de luchtkwaliteit in de buitenlucht vloeit voort uit titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm). Deze wet heeft als doel dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals in de wet gesteld (grenswaarde voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden. Voor de ruimtelijke ordening van onderhavig plan zijn met name stikstofdioxide en fijnstof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt, bedragen:

Tabel 4: Grenswaarden luchtkwaliteit			
Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM ¹⁰)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof (PM ^{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³	Vanaf 2015

Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring (2022) het volgende overzicht:

- Een stikstofconcentratie van 15,28 µg NO₂/m³
- Een fijnstofconcentratie van 20,63 µg PM¹⁰/m³
- Een fijnstofconcentratie van 13,37 µg PM^{2,5}/m³

Op basis van bovenstaande kan dus worden geconstateerd dat ten aanzien van de luchtkwaliteit aan alle grenswaarden wordt voldaan. Gesteld kan worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Besluit Niet in Betekenende Mate (NIBM)

Om de toetsing van kleinschalige plannen ten aanzien van de luchtkwaliteit overzichtelijk te houden heeft de wetgever het Besluit Niet In Betekenende Mate vastgesteld. In dit besluit is vastgelegd in welke gevallen de planontwikkeling niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In het Besluit Niet in Betekenende Mate (NIBM) en de bijbehorende regeling is bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij zijn twee situaties te onderscheiden:

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM¹⁰;
- Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Conclusie

Het plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het Besluit NIBM (gevallen die niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit <3%), waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht. Uit het oogpunt van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) en goede ruimtelijke ordening zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van dit plan.

5.9 Externe veiligheid

Beleidskader

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geendirecte relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijke besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi), het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

Onderzoek

Risicovolle bedrijven

Binnen de beoogde bestemming passen geen risicovolle activiteiten, zoals Bevi-activiteiten. De vestiging van een Bevi-inrichting binnen het plangebied is daarmee uitgesloten. Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid 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

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het aspect externe veiligheid alleen relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Waal en de Betuweroute. Het plangebied ligt namelijk binnen het invloedsgebied van deze transportroutes, 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 transportroutes 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 op 21 januari 2020 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) "zeer kwetsbaar gebouw", 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 NLAlert. 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

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het plangebieden niet is gelegen binnen het invloedsgebied van relevante buisleidingen voor aardgas en vloeibare brandstoffen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege buisleidingen.

Conclusie

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

5.10 Technische infrastructuur (kabels en leidingen)

Beleidskader

Planologische relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekeningen te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Onderzoek

Binnen de grenzen van het plangebied of in de directe omgeving zijn geen planologisch relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen. De uitvoering van het plan levert om die reden geen bijzondere aandachtspunten op ten gevolge van aanwezige kabels en leidingen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect kabels en leidingen de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

6 Juridische planopzet

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Vuren, Sportlaan 8' bestaat uit drie delen, de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan 'Vuren, Sportlaan 8' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

6.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het bestemmingsplan 'Vuren, Sportlaan 8' is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'Reparatieplan Bestemmingsplan Buitengebied 2014', het bestemmingsplan 'Buitengebied Parapluplan Nieuwe Hollandse Waterlinie' en Paraplubestemmingsplan Parkeren 2019. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

6.3 Bestemmingen

Agrarisch

Het noordelijk deel van het plangebied behoudt de bestemming 'Agrarisch' (zonder bouwvlak) met de gebiedsaanduiding 'openheid'.

Verkeer

De toegangsweg naar de woningen (incl. de keermogelijkheid), welke in de nieuwe situatie in eigendom zijn van de gemeente West-Betuwe, wordt bestemd als 'Verkeer'.

Wonen - 1

Het overgrote deel van het plangebied krijgt de bestemming 'Wonen – 1'. Op het bestemmingsvlak worden twee bouwvlakken opgenomen. De nieuwe woning dient binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd.

Waarde – Nieuwe Hollandse Waterlinie

De dubbelbestemming 'Waarde – Nieuwe Hollandse Waterlinie' is mede bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van het erfgoed van uitzonderlijke universele waarde van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

6.4 Aanduidingen

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'openheid'
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – inundatiekommen';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte / maximum goothoogte: 10 en 6';

7 Economische uitvoerbaarheid

7.1 Exploitatie

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het plan, voor verantwoordelijkheid van de opdrachtgever, welke aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is. Ter zekerheid voor de gemeente wordt er een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer getekend, waarin onder andere is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

Conclusie

Op basis van het vorenstaande kan worden vastgesteld dat de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Participatie

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid van een plan zijn er meerdere opties om omwonenden van een woningbouwontwikkeling te informeren.

De initiatiefnemers van dit plan hebben er voor gekozen om in een vroeg stadium de naaste burens te informeren over het plan door persoonlijk langs te gaan bij de omwonenden met de mededeling van de plannen voor nieuwbouw van een tweede woning op de locatie Sportlaan 8 te Vuren. De initiatiefnemers van het plan hebben de burens een toelichting gegeven van de plannen. Naar aanleiding van de gesprekken met de burens is een duidelijk beeld ontstaan wat al deze mensen afzonderlijk van elkaar heeft bewogen om zich hier te wortelen. De natuurlijke omgeving, het buitenleven, het ruimtelijke gevoel, de rust, de onderlinge saamhorigheid maar vooral de private sfeer zijn redenen waarom men hier nu met veel plezier woont. Omwille van hierboven genoemde redenen is in samenspraak met de burens de situering van de nieuwe vrijstaande woning tot stand gekomen (verder van de Sportlaan). De situering van de woning conform het landschappelijk inpassingsplan is voor alle burens zeer acceptabel en iedereen is hiermee content.

8.2 Vooroverleg ex. art. 3.1.1

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat een gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners. In het kader van het wettelijk vooroverleg is het plan voorgelegd aan de overlegpartners.

Het plan is beoordeeld door het waterschap Rivierenland. Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Het plan is conform de eisen en wensen van het waterschap Rivierenland.

Het plan is beoordeeld door de provincie Gelderland. De reactie van de provincie Gelderland met betrekking tot stikstofdepositie en aanvullende strategische voorraden drinkwatervoorziening zijn verwerkt in hoofdstuk 4.2.2 Omgevingsverordening Gelderland (februari 2022) en 5.7.3 Stikstofdepositieonderzoek.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan en bijbehorende stukken worden gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid wordt gesteld om een zienswijze kenbaar te maken. Desgevraagd zal ook een mondelinge zienswijze gegeven kunnen worden.