

College van Gedeputeerde Staten van Gelderland
Postbus 9090
6800 GX Arnhem

Ermelo, 2 april 2020
Ons kenmerk: 20.00136-1
Uw kenmerk: -
Betreft: Wnb-vergunningaanvraag Bouw woningen Eerbeekseweg / Soerense Zand Zuid te
Laag Soeren

Geachte heer, mevrouw,

Namens mijn cliënt, Van de Kolk Ontwikkeling B.V., gevestigd Koningsweg 29, 3886 KC Garderen, hierna te noemen cliënt, stuur ik u bijgaand een aanvraag voor een vergunning ingevolge de Wet Natuurbescherming voor de ontwikkeling van 24 woningen in Laag Soeren.

Het betreft een vergunning voor het slopen van een tuincentrum en het oprichten van 24 woningen. Bijgaand treft u een tweetal Aeries-berekeningen, te weten ten aanzien van de sloop- en realisatiefase en de gebruiksfase. Onderdeel hiervan zijn emissies van werktuigen, vervoersbewegingen van personeel en vervoersbewegingen van de toekomstige bewoners.

Juridisch kader en beoordelingsplicht

De vergunning wordt aangevraagd met toepassing van het stikstofregistratiesysteem, volgend uit de regeling van de Minister van LNV, nr. WJZ/20072948, tot wijziging van de regeling Natuurbescherming, met toepassing van artikel 2.7 lid 1 sub A jo. artikel 2.8 lid 3 sub A jo. 2.8 sub 4. De toepassing van voornoemde artikelen heeft betrekking op het feit dat dit project ligt binnen de (bestuurlijke invloedssfeer) van de gemeente Rheden. De gemeente Rheden staat op de lijst als bedoeld in bijlage 1 van het voornoemde besluit. In casu kan het project derhalve beoordeeld worden gedurende de eerste twee weken van de openstelling van het stikstofregistratiesysteem lopende vanaf 24 maart t/m 7 april 2020.

De berekeningen dienen ter bepalingen van de stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Op grond van artikel 2.7 eerste lid Wnb dient het bevoegd gezag zich te verzekeren van het feit dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. Indien de uitkomst van de berekening 0,0 mol/ha/jr bedraagt, kan het plan zonder nadere beoordeling worden uitgevoerd en een beschikking worden afgegeven. Indien er wel sprake is van significante effecten dient een passende beoordeling te worden opgesteld. Op grond van artikel 2.8 tweede lid Wnb kan hiervan in casu worden afgeweken indien het plan een herhaling of voortzetting van een ander plan betreft en er redelijkerwijs geen nieuwe gegevens of feiten voor handen zijn.

Achtergrond plan

De benoemde woningen worden gerealiseerd op het terrein van het voormalig tuincentrum, gelegen aan een doodlopend toegangsweggetje van Eerbeekseweg (overlopende in de straat 'Soerense Zand Zuid') te Eerbeek. Door het amoveren van deze functies zal minder stikstof worden uitgestoten en zullen minder verkeersbewegingen plaatsvinden dan in de periode dat het tuincentrum in bedrijf was. Omdat de depositie relatief gering is en er een bedrijf wordt geamoveerd is er feitelijk wel sprake van een afname van depositie maar is deze nu niet berekend. In casu voldoet dit project aan de vereisten van de regeling.

Typologie woningen en behoefte

Het plan bestaat uit 24 woningen. Van deze 24 woningen zijn er 8 rug-aan-rug woningen, 6 tussen-/hoekwoningen, 6 'standaard' twee-onder-een kapwoningen en 4 luxere half vrijstaande woningen. Op deze wijze is het woningbouwprogramma erg goed gedifferentieerd. Een nadere impressie volgt uit de bijgevoegde stedenbouwkundige invulling.

Op grond van de voornoemde regeling ten aanzien van het verkrijgen van een vergunning op basis van het stikstofregistratiesysteem is het – in tegenstelling tot hetgeen normaliter het geval is bij een aanvraag ingevolge de Wet Natuurbescherming – van belang in welke mate het project aansluit bij de lokale en/of regionale woningbehoefte. Deze woningbehoefte is door de gemeente Rheden vastgelegd in de 'Woonvisie 2014 – 2020'. Deze woonvisie formuleert een aantal belangrijke criteria aan nieuwe initiatieven, welke in casu worden voorzien van commentaar:

- *Betaalbaarheid: Het concept van een rug-aan-rug woning biedt haar toekomstige bewoners een volwaardige eengezinswoning met tuin, tegen een betaalbare prijs. Doordat de achterkant van de woningen tegen elkaar gebouwd zijn kan goedkoper worden gebouwd. Voor Laag Soeren is dit een uniek concept, wat bijdraagt aan deze doelstelling.*
- *Aantrekkelijke woonmilieus: Deze term wordt ingevuld door projecten te laten aansluiten bij dorpse identiteit en door middel van functieverandering de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Het betreffende plan amoveert een grote en minder fraai tuincentrum. In ruil hiervoor komt een ruim opgezette woonwijk met veel groen. De entree van de wijk is ruim opgezet met een stedenbouwkundig verantwoorde plaatsing van enkele ruimere half vrijstaande woningen, uitmondend in een hofstructuur met meer betaalbare woningen.*
- *Bouwen naar behoefte: Laag Soeren is een dorp van beperkte omvang. De jeugd vindt er moeilijk een plek en doorstromers kunnen geen nieuwe woning bouwen. Ook is een tekort aan levensloopbestendige woning met een riant grondplan. Het plan voorziet in een behoefte voor jong en oud door starterswoningen te combineren met levensloopbestendige woningen.*
- *Toekomstbestendig wonen: Dit punt valt gedeeltelijk samen met het vorige punt uit de woonvisie. Er is behoefte aan een woonwijk waar gestart en doorgegroeid kan worden, alsmede waar men duurzaam ouder kan worden. Omdat deze mogelijkheden worden gecombineerd op een locatie nabij voorzieningen, nabij de groene omgeving en voorzien van de nieuwste energie reducerende technieken ontstaat een toekomstbestendig leefmilieu.*

Het is dan ook niet voor niets dat de regio Arnhem Nijmegen met de gemeente Rheden ervoor heeft gekozen om aan te sluiten bij de regionale woondeals. De typologie van het plan voldoet aan de visie en sluit aan op de doelstelling welke onze Minister voor ogen had met het openstellen van deze regeling op basis van de Spoedwet Aanpak Stikstof. Voor het overige zal het project in een toelichting op het bestemmingsplan nader onderbouwd worden, hetgeen buiten de scope van deze beoordeling valt.

Opbouw berekening

Realisatiefase

Het betreft het slopen van de bestaande bedrijfsgebouwen, het bouw- en woonrijp maken, aanleggen van de infrastructuur en het bouwen van vierentwintig vrijstaande woningen. Het in te zetten materieel betreft een hijskraan, een graafmachine, een graaf-/laad combinatie, een betonstorter en bulldozers. Daarnaast zijn voertuigbewegingen ingevoerd, waarbij diverse vrachtwagenbewegingen voor de aanvoer van materiaal zijn meegenomen, evenals lichte voertuigbewegingen voor bouwend personeel. De ingevoerde cijfers corresponderen met de bijgevoegde excel-sheet. De verkeersbewegingen welke betrekkingen hebben op de bouw zijn ingevuld in de eenheid 'per jaar', hetgeen gelijk staat aan de bouwperiode. Omdat de locatie aan de rand van een rustig dorp is gelegen is de route berekend tot de eerstvolgende kruisingen van semi-doorgaande wegen en kan deze logischerwijs maar één tracé hebben. De verkeersroutes is daarmee ca. 259m lang. Het is in casu gerechtvaardigd de verkeersbewegingen allemaal plaats te laten vinden in zuidwestelijke richting, omdat een route in noord- danwel oostelijke richting op een zeer smalle weg of een private weg uitkomt en deze route niet eenvoudig naar een doorgaande weg leidt en derhalve niemand deze route zal gebruiken.

Gebruiksfas

De nieuwe woningen worden aardgasloos gebouwd, de bestaande woningen hoeven niet mee te worden gerekend omdat deze reeds bestaand zijn. NO_x, vrijkomende bij de bouw, wordt bepaald in de realisatiefase. In de gebruiksfas hebben de nieuwe woningen zelf dan ook geen NO_x-uitstoot maar wel zullen de toekomstige bewoners in de gebruiksfas zelf voertuigbewegingen maken. Deze zijn gesteld op 4 per etmaal. Uitgaande van de parkeernormering gaat het om in totaal 36 auto's en daarmee 144 bewegingen per etmaal. Dit betreft per auto per dag twee keer heen en twee keer terugrijden, hetgeen meer dan representatief is voor een goede simulering van de stikstofuitstoot door voertuigbewegingen. Er is een gezamenlijk middelpunt berekend op het erf, vanwaar de auto's komen en gaan. Er zijn woningen die iets dichters op het nabijgelegen Natura 2000 gebied zitten, maar er zijn er ook die verder afliggen. Hiermee is het middelpunt een gewogen gemiddelde. Deze gegevens zijn ingevoerd per etmaal en komen neer op 144 voertuigbewegingen per dag.

Verhouding aantal woningen / depositieruimte

Van belang bij het toekennen van depositieruimte op grond van het stikstofregistratiesysteem is de verhouding van uit te geven depositie tot het aantal woningen. Dit ziet erop om te komen tot een zo efficiënt mogelijke inzet van vrijgekomen depositie voor zoveel mogelijk woningen. Anderzijds staat deze ratio in schril contrast met andere doelen, zoals het bereiken van ruimtelijke kwaliteit en een prettig leefmilieu. Het gaat hier om een kleiner project, maar anderzijds moet dit project ook beschouwd worden naar rato van het aantal woningen binnen de kern Laag Soeren. Dit is een substantiële hoeveelheid. Doordat het project klein is, is de depositie in de realisatiefase relatief beperkt. In de gebruiksfas is deze ook relatief beperkt, omdat de woningen duurzaam worden gebouwd en dus enkel de verkeersbewegingen beschouwd dienen te worden. De ratio, vastgesteld door het aantal woningen te delen door de benodigde depositie betreft het volgende:

- Realisatiefase: 24 woningen / 0,15 mol/ha/jr = 160
- Gebruiksfas: 24 woningen / 0,62 mol/ha/jr = 38,7

Hiermee wordt vastgesteld dat, ondanks dat het project bescheiden van omvang is, de winst zeer efficiënt is.

Vereisten project

Op grond van de regeling worden de volgende vereisten gesteld aan een project:

- de woningen worden niet aangesloten op een distributienet voor aardgas;
- het project wordt uitgevoerd overeenkomstig het emissiereductieplan en tijdens de bouw worden alle overige maatregelen getroffen die redelijkerwijs van de vergunninghouder kunnen worden gevegd om stikstofdepositie te beperken;
- het project wordt binnen drie jaar vanaf de datum waarop de vergunning onherroepelijk is geworden, gerealiseerd.

Het eerste en het derde punt vormen geen probleem voor de initiatiefnemer. Gasloos bouwen is gemeengoed en er is hiervoor al gesteld dat de initiatiefnemer hieraan voldoet. Ook wil de initiatiefnemer graag realiseren en zal dit binnen drie jaar plaats vinden. Navolgend wordt ingegaan op een emissiereductieplan.

Emissiereductieplan

Om, ondanks het verkrijgen van stikstofruimte, zoveel als mogelijk duurzaam te investeren is de initiatiefnemer voornemens en bereid om met inachtneming van de volgende middelen emissie te reduceren.

1. De voorbereiding vindt voornamelijk digitaal plaats ten kantore van initiatiefnemer Van de Kolk Ontwikkeling B.V. Dit kantoor is opgeleverd in 2019 en voorzien van alle denkbare energiebesparende technologieën, zoals led-verlichting, sensoren, warmtepomp, zonnepanelen, et cetera. Als één van de weinige bouwbedrijven in de regio is dit kantoor nagenoeg zelfvoorzienend.
2. Bij de initiatiefnemer is papierloos werken gemeengoed.
3. Bij de bouw wordt ingezet op de toepassing van relatief nieuw materieel (> 2015), zodat CO₂ en NO_x-emissies zo laag mogelijk blijven. Men onderzoekt nog de inzet van elektrisch materieel.
4. Bij de ontwikkeling wordt ingezet op parkeergelegenheden nabij de deur. Veel woningen zijn voorzien van een oprit. Op deze wijze wordt het mogelijk om voor de toekomstige bewoners veel laadpalen voor elektrische auto's te plaatsen.
5. Bij de ontwikkeling wordt ingezet op het plaatsen en behouden van bomen, zodat CO₂ snel kan worden afgevangen.
6. Tijdens de voorbereidings- en realisatiefase zal personeel zoveel als mogelijk samen rijden om de locatie te bezoeken.

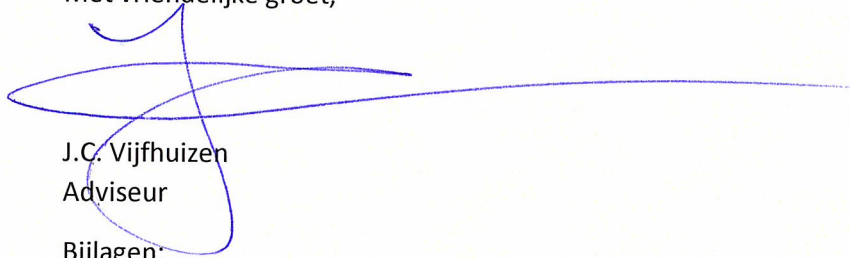
Deze maatregelen leiden er gezamenlijk toe dat er niet alleen depositieruimte gevraagd wordt maar ook emissie reducerend gewerkt kan worden.

Conclusie

Het plan voldoet aan de vereisten van de regeling, de gemeente Rheden maakt onderdeel uit van de zogenaamde 'Woondealregio' en de aanvraag is tijdig ingediend. Met een relatief beperkte depositie wordt een belangrijke ontwikkeling – zowel in aantallen alsook in ruimtelijke kwaliteit – voor het dorp Laag Soeren mogelijk gemaakt.

Onder verwijzing naar de AERIUS-berekeningen, de excel-sheet, de effectenbeoordeling, de stedenbouwkundige invulling en het in deze brief bepaalde, wordt verzocht de aanvraag conform de regeling snel af te handelen.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized loop followed by a horizontal stroke extending to the right.

J.C. Vijfhuizen
Adviseur

Bijlagen:

1. Aeries-berekening realisatiefase
2. Aeries-berekening gebruiksfase
3. Excel-sheet machine-/voertuigbewegingen
4. Effectenbeoordeling
5. Stedenbouwkundige invulling