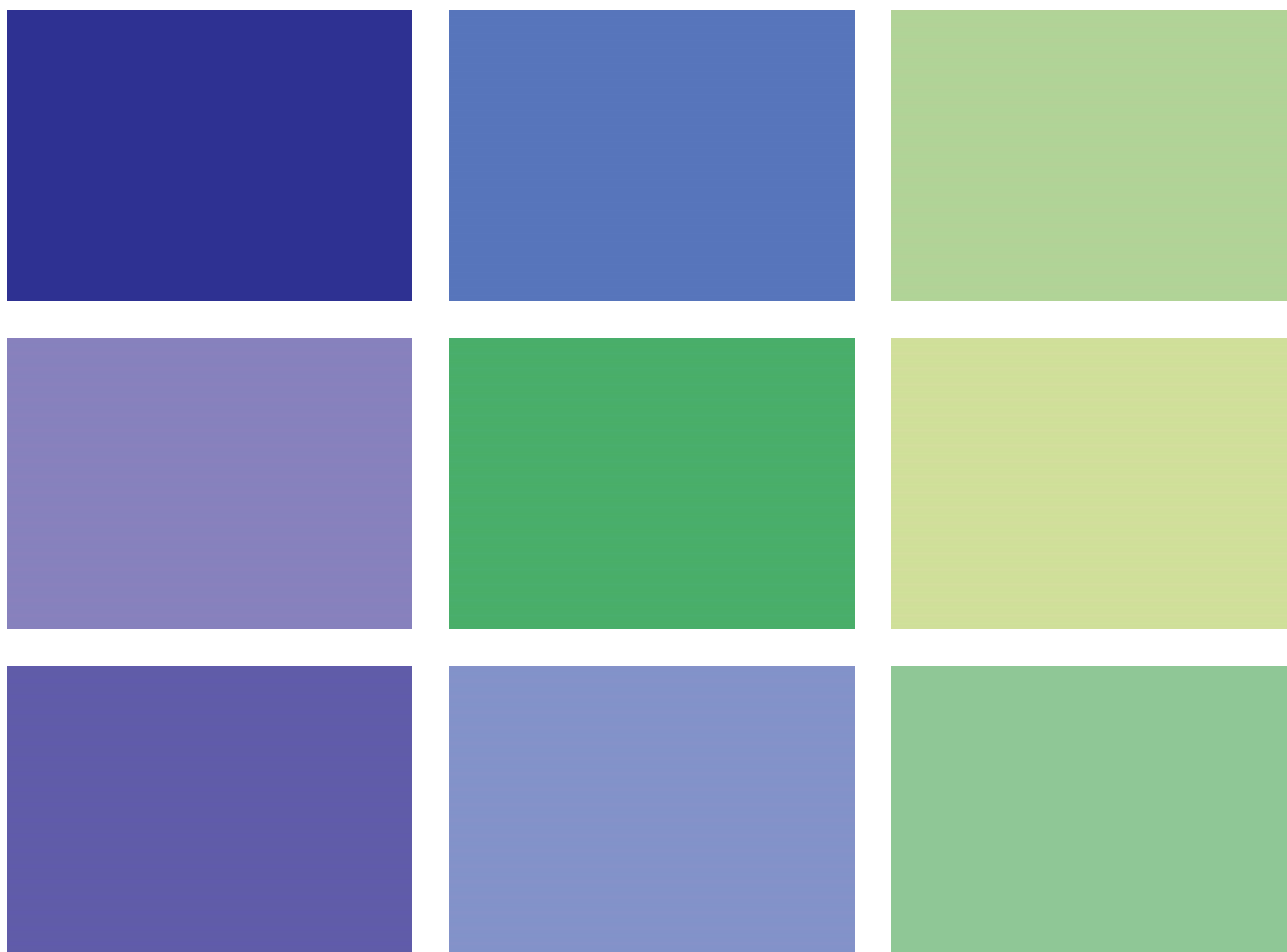


Bestemmingsplan

Kern Est, herziening Wethouder van Akenstraat 1

Gemeente Neerijnen



Bestemmingsplan

Kern Est, herziening Wethouder van Akenstraat 1

Gemeente Neerijnen

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

1:1.000

Datum

1 februari 2016

Vastgesteld

14 april 2016

Projectgegevens

TOE03-0252522-01A

REG03-0252522-01A

TEK03-0252522-01A

Identificatienummer

NL.IMR0.0304.BPestWhvAkenstr1-1603

Datum

april-2016

Opsteller(s)

TS, CH, MV

Projectleider

C. Stolzenbach

Vrijgave



Inhoud

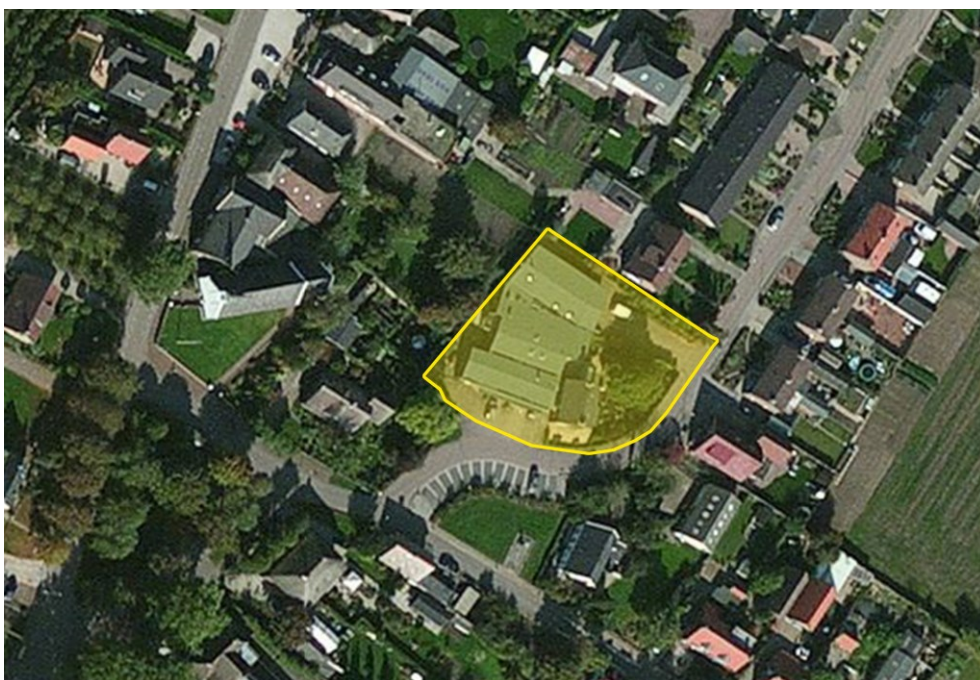
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	1
1.3	Relatie met vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	4
2.1	Huidige situatie	4
2.2	Toekomstige situatie	5
3	Beleidskader	6
3.1	Beleid provinciaal/regionaal niveau	6
3.2	Regionaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid	8
3.3	Conclusies beleidstoets	10
4	Omgevingsaspecten	11
4.1	Besluit milieueffectrapportage	11
4.2	Bodem	12
4.3	Geluid	13
4.4	Externe veiligheid	13
4.5	Luchtkwaliteit	17
4.6	Hinderlijke (agrarische) bedrijvigheid	18
4.7	Flora en fauna	18
4.8	Cultuurhistorisch beleid	23
4.9	Water	25
4.10	Verkeer en parkeren	27
4.11	Kabels en leidingen	27
5	Haalbaarheid	29
5.1	Financiële haalbaarheid	29
5.2	Maatschappelijke haalbaarheid	29
6	Juridische planopzet	31
6.1	Juridische planopzet	31
6.2	Bestemmingen	31

Bijlagen:

1. Verkennend bodemonderzoek, Verhoeven Milieutechniek, 13 juni 2014
2. Quicksan flora en fauna, Croonen Adviseurs, 7 maart 2014
3. Nader onderzoek vleermuizen en huismus, Croonenburo5, 28 januari 2015
4. Archeologisch bureau en booronderzoek, Bureau voor Archeologie, 2 februari 2015
5. Watertoets, 5 februari 2015
6. Nota beantwoording inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan 'Kern Est, herziening Wethouder van Akenstraat 1', gemeente Neerijnen, 3 november 2015
7. Nota beantwoording zienswijze en vooroverleg ontwerpbestemmingsplan 'Kern Est, herziening Wethouder van Akenstraat 1', gemeente Neerijnen, 21 januari 2016



Ligging plangebied binnen Est (Bing Maps, 2015)



Begrenzing plangebied (Google Maps, 2015)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor dit plan is het voornemen om de bestaande elektrozaak aan de Wethouder van Akenstraat op te heffen en ter plaatse, naast de bestaande woning, twee halfvrijstaande woningen te realiseren.

Binnen het vigerende bestemmingsplan is dit niet mogelijk. Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld om een juridisch en planologisch kader te bieden voor de bestemmingswijziging en de oprichting van deze twee woningen.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het initiatief is centraal gelegen in de bebouwde kom van Est in de gemeente Neerijnen. Aan de oost- en zuidzijde van het plangebied loopt de Wethouder van Akenstraat. Aan de noordzijde grenst het aan bestaande woonpercelen aan de Wethouder van Akenstraat. Aan de westzijde grenst het plangebied aan de woonpercelen aan de Dorpsstraat.

Het plangebied zelf bestaat uit de kadastrale percelen bekend als sectie B, nr. 830, 852, 916 en 917 en heeft een totale oppervlakte van ca. 1.700 m².

Op nevenstaande afbeeldingen is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.

1.3 Relatie met vigerend bestemmingsplan

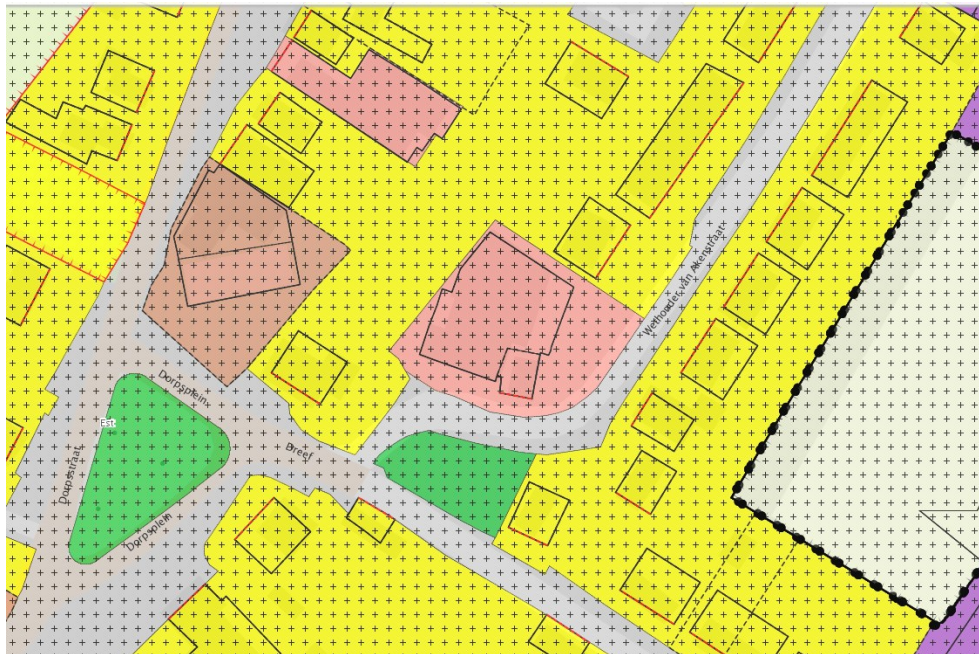
Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Kern Est'. Dit bestemmingsplan is op 4 december 2009 vastgesteld. Voor het plangebied zijn in dit bestemmingsplan de volgende bestemmingen opgenomen:

- de enkelbestemming 'Detailhandel'
- de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'

De voorgenomen woningbouwontwikkeling is niet mogelijk binnen de bestemming Detailhandel.

Geconstateerd kan worden dat aan de Dorpsstraat reeds een voormalig winkelpand leegstaat en dat het binnen het plangebied (dat minder centraal ligt in Est dan de locatie aan de Dorpsstraat) niet langer wenselijk is om detailhandel mogelijk te maken.

Om de ontwikkeling juridisch mogelijk te maken, is derhalve onderhavig bestemmingsplan opgesteld. Hierbij is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de systematiek die wordt gehanteerd voor de recente komplannen voor de gemeente Neerijnen.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kern Est'

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- een set regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
- deze toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader worden gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie van het projectgebied en de planontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 3 is het relevante beleidskader geschetst, waarbinnen de planvorming plaatsvindt. Met name het planologisch beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau komt aan bod. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de betreffende milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Hierna wordt in hoofdstuk 5 de financiële en maatschappelijke haalbaarheid beschreven. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 een uiteenzetting van de inhoud van de bestemmingsregeling gegeven.



Het plangebied vanaf het Dorpsplein



Het plangebied vanuit het zuidoosten



Te handhaven bijgebouw



De kerk van Est vanaf het voorterrein
van het plangebied

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Est algemeen

Het grondgebied behorende tot de kern is betrekkelijk klein en omvat een viertal historische landschappelijke eenheden, te weten de hooggelegen Halsbreker, het laaggelegen Esterbroek, de Reijaard (of Riert) en de Mastmolen, dat ook gedeeltelijk op Ophemerts grondgebied is gelegen. Est is ontstaan op de rand van een oude oeverwal langs een voormalige riviergeul van de Waal. Typerend voor het dorp is de oude, min of meer driehoekige dorpsbrink met daaromheen een ensemble van beeldbepalende karakteristieke bebouwing. Vanuit het hart van het dorp loopt in oostelijke richting een drietal ontsluitingswegen (Esterweg, Dreef en Karnheuvelstraat); deze wegen vormen de verbinding van de eigenlijke kern met de recent (in 2006-2007) aangelegde rondweg Est en het kassengebied.

Het plangebied

In het plangebied bevinden zich thans een elektrozaak met kantoorruimte en magazijn. Naast de elektrozaak bevindt zich aan de oostzijde de woning van de eigenaar.

De bebouwing van de elektrozaak beslaat een groot deel van het plangebied. De woning kent aanbouwen, die aansluiten op de bebouwing van de elektrozaak. Hierdoor is sprake van aaneengekoekte bebouwing. De voorruimte bij de elektrozaak is verhard om het pand goed toegankelijk te maken voor laden en lossen en parkeren.

2.2 Toekomstige situatie

Het initiatief is erop gericht om tot beëindiging van de elektrozaak te komen en ter plaatse, naast de bestaande woning, twee halfvrijstaande woningen te bouwen. Deze woningen zullen zich, net als de bestaande woning in het plangebied, gaan oriënteren op het groene pleintje ten zuiden van het plangebied.

De winkel, kantoorruimte en een deel van de magazijnruimte zullen hiertoe worden gesloopt. Een beperkt deel van de magazijnruimte (ca. 170 m²) in het noordelijk plandeel blijft gehandhaafd, evenals de aanbouw bij de bestaande woning, waarin zich ruimten bevinden die bij de woning behoren.

De aanbouw bij de woning en de te handhaven magazijnruimte worden van elkaar losgemaakt, zodat lucht en ruimte ontstaat in plaats van aaneengekoekte bebouwing.

De verharding aan de zuidzijde zal veranderen in voortuinen.

Op deze manier zal het plangebied een groener en kleinschaliger aanzien krijgen dat meer aansluit bij het dorpse beeld van Est.

Op onderstaand inrichtingsvoorstel is de toekomstige situatie in beeld gebracht.



Inrichtingsvoorstel Wethouder van Akenstraat 1, Est (Croonenburo5, januari 2015)

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied/projectgebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het (ruimtelijk) relevante beleid beschreven en wordt aangegeven hoe voorliggende ontwikkeling hierop inspeelt.

3.1 Beleid provinciaal/regionaal niveau

3.1.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening

Op 9 juli 2014 is de Omgevingsvisie Gelderland door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld. In de Omgevingsvisie 'Gelderland anders' zijn doelen benoemd met betrekking tot de versterking van de economische structuur en het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving. Naast de Omgevingsvisie is een Omgevingsverordening opgesteld, waarin de beleidsuitgangspunten uit de Omgevingsvisie zijn vertaald in concrete regels. De verordening is op 24 september 2014 vastgesteld.

In de Omgevingsvisie wordt niet langer strikt vastgelegd wat wel en wat niet mag, maar is ruimte voor initiatieven in een veranderende omgeving. De hoofdthema's zijn:

- Dynamisch: economische structuurversterking, duurzaamheid, innovatie, bereikbaarheid;
- Mooi: natuur, landschap, cultuurhistorie, ruimtelijke kwaliteit;
- Divers: regionale diversiteit, andere werkwijze.

De Omgevingsvisie beschrijft hoe de provincie Gelderland in de komende jaren wil omgaan met ontwikkelingen en initiatieven. In de Omgevingsvisie wordt een sterker accent gelegd op de stedelijke netwerken als economische kerngebieden van Gelderland. Zowel in de stedelijke gebieden als op het vitaal platteland ligt de focus voornamelijk op de kwaliteit van het bestaande. De regionale afspraken over wonen en werken blijven het uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen. Bij nieuwbouw in het landelijk en stedelijk gebied is daarbij per geval een goede afweging van belang.

De provincie wil en durft hierin te variëren: grote ontwikkelingen dienen in principe in of dichtbij stedelijke gebieden plaats te vinden, maar kleinschaligere ontwikkelingen zijn ook in het landelijk gebied mogelijk, mits de ontwikkeling iets toevoegt ('een plus is'). De Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik is een belangrijk hulpmiddel om tot een goede locatiekeuze te komen. Deze ladder wordt in navolgende paragraaf doorlopen.

3.1.2 Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking

De Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking is gebaseerd op de rijksladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf 3.1.1) en is een richtinggevend instrument om te komen tot goed gemotiveerde ruimtelijke keuzes.

In de Omgevingsverordening wordt vastgelegd dat in de toelichting van een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, wordt aangegeven dat er sprake is van een actuele behoefte waarin wordt voorzien. Vervolgens geldt de volgende voorkeursvolgorde:

- 1 opvang van de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio door hergebruik van bestaande gebouwen, herstructurering of transformatie;
- 2 opvang van de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio door nieuwbouw op beschikbare gronden;
- 3 opvang van de behoefte in het landelijk gebied van de regio door hergebruik van bestaande gebouwen, herstructurering of transformatie;
- 4 opvang van de behoefte in het landelijk gebied van de regio op een locatie aansluitend aan het stedelijk gebied, die passend is of wordt ontsloten;
- 5 opvang van de behoefte in het landelijk gebied van de regio op een locatie die niet aansluit aan het stedelijk gebied, maar die passend is of wordt ontsloten.

Voor woningbouwlocaties geldt aanvullend dat de woningen dienen te passen in het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma voor de regio respectievelijk het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Regionaal Programma Wonen.

Onderhavige ontwikkeling betreft de bouw van twee woningen op een herontwikkelingslocatie in bestaand stedelijk gebied. Daarmee vindt de ontwikkeling plaats op een locatie die het meest de voorkeur geniet binnen de Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking. Zoals in paragraaf 3.2.2 wordt verduidelijkt, zijn de nieuwe woningen die door dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt, opgenomen in de gemeentelijke planning, die gebaseerd is op het (regionaal) Kwalitatief Woningbouwprogramma.

3.1.3 Woonvisie Gelderland: Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019

Voor het kwalitatief woonprogramma (KWP) is uitgangspunt dat in de periode 2010 tot 2020 in totaal circa 69.000 woningen netto aan de voorraad in Gelderland worden toegevoegd. Voor de regio Rivierenland is dit nader uitgewerkt in een afsprakenkader. Regio Rivierenland gaat zich richten op:

- de verhouding huur - koop. 37% van de nieuw te bouwen woningen dienen in de huursector te vallen.
- betaalbare woningen. 46% van de nieuw te bouwen woningen dienen in het betaalbare segment (dat zijn de goedkope huur, betaalbare huur en goedkope koop) te vallen
- nultredenwoningen. 74% van de nieuw te bouwen woningen dient geschikt te zijn of geschikt gemaakt worden, waarbij ze voldoen aan de definitie van nultredenwoning of het vergelijkbare niveau conform de regionaal bekende sterrenclassificatie.
- totaal aantal toe te voegen woningen. In de periode 2010-2019 worden 9.800 woningen netto toegevoegd.
- Het is niet mogelijk om alles één op één toe te passen op kleinschalige particuliere initiatieven. Het betreft hier dan ook richtlijnen. Voorliggende ontwikkeling voldoet

aan een groot aantal beleidsuitgangspunten die zijn opgenomen in de woonvisie, met name die genoemd onder deel a en is niet in strijd met het overige geformuleerde beleid.

3.2 Regionaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid

3.2.1 Visie Wonen en Werken 2002 - 2011

Door middel van de Visie Wonen en Werken 2002-2011 is uitwerking gegeven aan het Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland. In deze visie zijn de locaties aangewezen voor wonen en werken. De keuze van locaties en toekenning van prioriteiten die aan de ontwikkeling van woningbouwlocaties wordt gegeven is voor de gemeente Neerijnen afhankelijk van de meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit, omgevingskwaliteit en/of sociale kwaliteit die een bepaalde ontwikkeling met zich mee brengt. Het bouwen van woningen kan daarbij vanuit de volgende invalshoeken worden benaderd:

- 1 als een duurzame stedenbouwkundige kwaliteitsverbetering: de bouw van woningen op specifieke locaties kan bijdragen aan een betere aansluiting c.q. integratie met aangrenzende woonbebouwing, dan wel een goede (of verbeterde) landschappelijke invulling;
- 2 als oplossing van een milieu- c.q. leefbaarheidsknelpunt: in gevallen waar sprake is van een (milieu)hinderlijke situatie binnen of aangrenzend aan gebieden met een overwegende woonfunctie kan woningbouw zeer aantrekkelijk zijn als alternatieve functie op de betreffende locatie;
- 3 als instrument voor volkshuisvesting voor alle doelgroepen: een gezonde woningmarkt is gebaat bij een zekere continuïteit in het aanbod, zowel in kwantiteit als kwaliteit, die beantwoordt aan de vraag;
- 4 als kostendrager voor het financieel mogelijk maken van het oplossen van ruimtelijke- en milieuknelpunten: de bouw van woningen fungeert als financiële drager voor de verplaatsing of sanering van de locatie.

Het is niet mogelijk om alles één op één toe te passen op kleinschalige particuliere initiatieven. Het betreft hier dan ook richtlijnen. Dit voornemen kan worden gezien als een duurzame stedenbouwkundige kwaliteitsverbetering en is niet in strijd met het geformuleerde beleid.

3.2.2 Woonvisie Neerijnen 2012-2020

Op 28 juni 2012 heeft de gemeente Neerijnen de Woonvisie 2012-2020 en het woningbehoefte onderzoek (2011) vastgesteld. De Woonvisie 2012-2020 is gebaseerd op het woningbehoefte onderzoek dat begin 2011 is uitgevoerd.

De woonvisie rust op vier uitgangspunten:

- 1 Behoud van identiteit en het rustieke en landelijke karakter van onze gemeente.
- 2 Voldoen aan de woningbehoefte van degenen die graag in onze gemeente willen wonen.
- 3 Afstemming van het beleid op wat per kern nodig is, rekening houdend met maat en schaal van de dorpen, de noodzaak van koppeling van (zorg)voorzieningen aan het wonen en de ruimtelijke context.

4 Beleidsontwikkeling in samenspraak met Woonstichting De Kernen en woningbouw vereniging De Goede Woning Neerijnen.

Daarnaast zijn er op basis van het (regionaal) Kwalitatief Woningbouw Programma afspraken gemaakt met de provincie over het aantal te realiseren woningen. Voor de gemeente Neerijnen is de behoefte tot 2020 bepaald op 560 woningen. Daarbij handelt de provincie dat een gemeente 30 procent extra capaciteit mag opnemen in verband met planuitval. In de planningslijst die de provincie jaarlijks van de gemeente vraagt, zit Neerijnen met haar plannen rond de 730 woningen. Dit betekent dat er tot 2020 geen nieuwe woningen in de planning worden toegevoegd, tenzij een ander plan hiervoor wordt geschrapt. De gemeenteraad heeft in haar vergadering van 26 september 2013 de **'Uitwerking Woonvisie'** vastgesteld. Hierin is aangegeven dat de gemeente positief staat ten opzichte van de ontwikkeling, die door dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt. Voorliggend plan is opgenomen in de gemeentelijke woningplanning.

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat voorliggend plan voldoet aan de uitgangspunten uit de woonvisie en de regionale afspraken rondom afstemming van woningbouwplannen.

3.2.3 Beeldkwaliteit/Welstand (2004)

Sinds 1 juli 2004 kan welstandstoetsing van bouwplannen alleen nog maar plaatsvinden als de gemeente beschikt over een welstandsnota. De gemeente Neerijnen beschikt over een dergelijke nota. In de welstandsnota worden per kern verschillende gebiedstypen onderscheiden. Per type zijn in de nota specifieke welstandscriteria geformuleerd. De kaart met gebiedstypen is in hoofdstuk 2 'Beschrijving bestaande situatie' weergegeven. Het gaat om de gebiedstypen: historisch dorpsgebied, naoorlogse woningbouw, stedelijk groen / recreatiegebied, dijkbebouwing binnen de bestaande kom en buitengebied. De welstandsnota maakt onderscheid tussen de volgende niveaus: welstandsniveau 1 zwaar, welstandsniveau 2 regulier, welstandsniveau 3 soepel en welstandsniveau 4 welstandsvrij.

Aspectgroepen	Beoordelingsaspecten	Niveau 1 Streng	Niveau 2 Regulier	Niveau 3 Soepel	Niveau 4 Vrij
Relatie met de omgeving	Plaatsing / situering	Streng	Streng	Kritisch	Niet
	Massavorm				
	Gevelopbouw				
	Materiaal (hoofdvlakken)				
	Kleur (hoofdvlakken)				
Het bouwwerk op zichzelf	Compositie massaonderdelen	Streng	Kritisch	Indien van essentieel belang	Niet
	Gevelindeling				
	Vormgeving gevelelementen				
De detaillering	Materialen (onderdelen)	Kritisch	Indien van essentieel belang	Niet	Niet
	Kleuren (onderdelen)				
	Detaillering (onderdelen)				

Het plangebied maakt deel uit van het gebiedstype 'historisch dorpsgebied', waarvoor een zwaar welstandsniveau geldt.

3.3 Conclusies beleidstoets

Geconcludeerd kan worden dat het plan aansluit op het vigerende beleid. Het is gesitueerd in bestaand stedelijk gebied, zoals aangegeven in de Ruimtelijke Verordening en past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma. Met het plan wordt een kwaliteitsverbetering gerealiseerd centraal in Est, waarbij relatief grootschalige bebouwing en verharding plaatsmaken voor bebouwing die beter past bij de dorpse maat van Est en verharding plaatsmaakt voor groen.

4 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk volgt een verantwoording van de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten van toepassing op de beoogde ontwikkeling in het plangebied.

4.1 Besluit milieueffectrapportage

4.1.1 Algemeen

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten het betreft. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling verplicht is. Voor alle activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen. Wanneer een bestemmingsplan een activiteit mogelijk maakt die is opgenomen in onderdeel C en de activiteit de drempelwaarde overschrijdt, geldt een m.e.r.-plicht.

Vanaf 1 april 2011 geldt bovendien voor activiteiten die genoemd worden in onderdeel D, maar waarvan de drempelwaarde niet wordt overschreden, de verplichting om na te gaan of toch een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud aansluit bij de verplichte m.e.r.-beoordeling. Voor deze toets gelden echter geen vormvereisten; daarom wordt de term 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' gehanteerd.

4.1.2 Beoordeling

Met betrekking tot de realisatie van de woningen aan Wethouder van Akenstraat dienen de navolgende activiteiten beschouwd te worden, zoals benoemd in onderdeel D van de bijlagen bij het Besluit milieueffectrapportage.

De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen (categorie D 11.2 Bijlage Besluit m.e.r.). In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

In het plangebied worden maximaal 2 nieuwe woningen gerealiseerd. De voorgenomen activiteit blijft derhalve ruimschoots onder de drempel van 2.000 woningen die is opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage. Ook de drempel van 100 hectare wordt bij lange na niet gehaald. De activiteit is derhalve niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. Gezien de beperkte schaal van de ontwikkeling en de ligging in het bestaand stedelijk gebied van Est heeft de ontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

De onderzoeken die zijn verricht in het kader van voorliggend bestemmingsplan (zie de volgende paragrafen) bevestigen deze conclusie. Het opstellen van een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling is derhalve niet noodzakelijk.

4.1.3 Conclusie

Gezien de kenmerken de ontwikkeling aan de Wethouder van Akenstraat hoeft geen milieueffectrapportage te worden opgesteld.

4.2 Bodem

Voor elke functiewijziging, al of niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. Ter plaatse van het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Verhoeven Milieutechniek B.V. Het onderzoeksrapport d.d. 30 juni 2014 met kenmerk B14.5661/Brfrpp-01/CS is als bijlage opgenomen.

Op basis van het bodemonderzoek kan voor de onderzoekslocatie het volgende worden geconcludeerd:

Voor de algemene bodemkwaliteit werd de hypothese gesteld van een onverdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging, aangezien maximaal lichte verontreinigingen werden verwacht. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de gestelde hypothese aangenomen, aangezien in de boven- en ondergrond maximaal lichte verontreinigingen zijn aangetoond met diverse parameters. In het grondwater is maximaal een lichte verontreiniging met molybdeen vastgesteld.

In de kleilaag (naar verwachting oorspronkelijke bovengrond) zijn geen verontreinigingen met OCB aangetoond.

De aangetoonde verontreinigingen betreffen overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarde(n). Vanwege de lichte mate van verontreiniging zijn de risico's voor de volksgezondheid en het milieu verwaarloosbaar. Daarnaast is er geen sprake van noemenswaardige verspreidingsrisico's.

Met het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de nieuwbouwlocatie aan de Wethouder van Akenstraat 1 te Est in voldoende mate vastgesteld. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan geen bezwaren tegen de voorgenomen bestemmingswijziging en de voorgenomen nieuwbouw van woningen.

Ingeval er bij de ontwikkeling grond vrijkomt die elders hergebruikt gaat worden, zijn de regels uit het Besluit en de Regeling Bodemkwaliteit en de Nota Bodembeheer van de regio Rivierenland van toepassing.

4.3 Geluid

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere (spoor)weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidsgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Uitzonderingen hierop zijn wegen waarvoor een 30 km-zone geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid.

Een akoestisch onderzoek is op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk wanneer een woning of een geluidgevoelig object gepland is binnen een door deze wet aangewezen geluidzone. Daarnaast is in het kader van een goede ruimtelijke ontwikkeling een akoestisch onderzoek noodzakelijk indien bepaald moet worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarbij dient aan het toetsingskader van de Wet geluidhinder te worden gerelateerd.

Gebleken is dat het plan niet is gelegen binnen de geluidszone van wegen. De wegen in de nabijheid van het plangebied kennen een 30 km-regime en de straten in de nabijheid van het plangebied (Wethouder van Akenstraat, Dreef en Dorpsstraat) zijn woonstraten met beperkte ontsluitingsfunctie. Daarom kan ervan worden uitgegaan dat er voor een ruimtelijke ontwikkeling sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Er zijn derhalve geen belemmeringen vanwege wegverkeerslawaaï aanwezig.

4.4 Externe veiligheid

Algemeen

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden. Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb).

Verder geeft de Externe Veiligheidsvisie van Neerijnen richtinggevende uitspraken over:

- de invulling van de beleidsvrije ruimte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) rondom de meest risicovolle bedrijven (Bevi-bedrijven), en langs relevante transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

- de gebieden waar nieuwe risicorelevante bedrijven wel of niet kunnen worden toegestaan.

Risicovolle inrichtingen

Uit de risicokaart van de provincie Gelderland blijkt dat het plangebied niet is gelegen in de omgeving van een Bevi-bedrijf. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van Bevi-bedrijven. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig. Het plangebied ligt ook niet binnen de veiligheidsafstanden van een bestaande stationaire risicobron, waarop het Bevi niet van toepassing is.



Vervoer van gevaarlijke stoffen

Door de gemeente Neerijnen is geen routing voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgesteld. Dit betekent dat tankwagens met gevaarlijke stoffen in principe langs het bestemmingsplangebied kunnen rijden over gemeentelijke wegen. Aangezien op of nabij het bestemmingsplangebied geen bedrijven met opslag van gevaarlijke stoffen (in tanks) zijn, zal het vervoer van gevaarlijke stoffen in tankwagens over gemeentelijke wegen langs het bestemmingsplangebied zeer beperkt zijn. Daarom is geen rekening gehouden met de risico's vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over gemeentelijke wegen.

Voor de beoordeling van de veiligheidsrisico's vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor en water zijn het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), de Regeling Basisnet en de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) de relevante toetsingskaders.

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het aspect externe veiligheid relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute en het spoor Meteren-Utrecht. Het plangebied ligt namelijk binnen het invloedsgebied van deze transportroutes, waarbij vanwege een zwaar ongeval vrijkomende toxische vloeistoffen of gassen in het plangebied terecht (kunnen) komen. Het plangebied ligt echter buiten de meest relevante zones voor het groepsrisico (de 200 meter zones).

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

- De bestrijdbaarheid van een zwaar geval op deze transportroute(s)
- 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 advies uit te brengen. Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft op 28 mei 2015 aangegeven dat in dit geval sprake is van een standaardsituatie, waarvoor onderstaande verantwoordingstekst kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) "bijzonder kwetsbaar object", bestemd voor minder zelfredzame personen.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of een zwaar ongeval op de Betuweroute of op het spoor Meteren-Utrecht.

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

Leidingen

Ten zuiden van Est loopt een hogedruk gasleiding met nummer A-555-KR-050. Deze leiding heeft een diameter van 42 inch en een werkdruk van 66,2 bar.

Het invloedsgebied van deze leiding bedraagt 490 meter. Het plangebied waarbinnen de nieuwbouw van de 2 woningen beoogd is ligt op een kortste afstand van 400 m van deze buisleiding. Ingevolge het Besluit externe veiligheid buisleidingen moet het plaatsgebonden risico en het groepsrisico worden beschouwd. Vanwege het plaatsgebonden risico wordt voldaan ruimschoots voldaan aan de grenswaarden.

Op grond van artikel 12 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) moet voor het groepsrisico in dit geval worden ingegaan op:

- de personendichtheid binnen het invloedsgebied;
- de hoogte van het groepsrisico;
- de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval in verband met de calamiteit met de leiding
- de mogelijkheden voor de zelfredzaamheid met betrekking tot (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied.

Voor situaties, waarbij het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de buisleiding maar buiten de warmtestralingsintensiteitsgrens van 15 kW/m² vanwege een fakkelbrand na een breuk van de leiding, is in samenwerking tussen de ODR en Veiligheidsregio Gelderland-Zuid een standaardtekst opgesteld. De standaardtekst kan alleen worden toegepast indien de (beperkt) kwetsbare objecten in het plangebied voldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van een zwaar ongeval en geen "bijzonder kwetsbaar object" wordt toegelaten. Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft op 28 mei 2015 aangegeven dat de hieronder opgenomen standaardtekst gebruikt kan worden in de onderhavige situatie.

Personendichtheid en hoogte groepsrisico

Vanwege de afstand tot de risicobron zal een toename van de personendichtheden in het invloedsgebied van de aardgasleiding niet significant doorwerken in de rekenkundige hoogte van het groepsrisico. De beschouwing van het groepsrisico en de verantwoording daarvan is om deze reden volledig kwalitatief uitgevoerd.

Zelfredzaamheid

Het is relevant dat de locatie over goede vluchtmogelijkheden beschikt, die van de buisleiding af lopen. Dit is het geval omdat het perceel naar het noorden ontsloten wordt via de Wethouder van Akenstraat, terwijl de buisleiding ten zuiden van het perceel loopt. Voorts is het mogelijk om via de Dreef in oostelijke en westelijke richting te vluchten. In het gebied wonen of werken in principe mensen met een goede zelfredzaamheid (geen lichamelijke beperkingen).

Aangezien het plangebied ruim buiten het 100% letaliteitsgebied ligt, is de hittestraling dusdanig beperkt dat de mensen binnen de woning afdoende beschermd zijn. Binnen schuilen is dus de beste optie voor zelfredding. Verder dient in geval van een calamiteit tijdig te worden gewaarschuwd. Dit gebeurt door normaliter door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwing- en alarmsysteem). Een fakkelbrand is echter ook zichtbaar en hoorbaar.

De hittestraling is duidelijk voelbaar voor aanwezigen, waardoor de effectieve strategie voor zelfredzaamheid door aanwezigen juist kan worden ingeschat. Op termijn zal dit WAS worden vervangen door NL-alert.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Het plangebied is van drie zijden bereikbaar (via de Wethouder van Akenstraat en de Dreef) zonder dat de hogedruk gasleiding hoeft te worden gepasseerd. Calamiteiten met hogedruk aardgastransportleidingen doen zich alleen voor als een leiding beschadigd raakt en gas ontsnapt. Een fakkelbrand is daarbij het maatgevende scenario. Bestrijding van deze gasontsnapping door de hulpdiensten is niet mogelijk. Hiervoor is het noodzakelijk dat de leidingbeheerder (De Gasunie) de leiding inbloeit (afsluit). Na dit inbloeien zal echter nog geruime tijd gas vrij blijven komen. Bij ontsteking leidt dit tot een fakkelbrand. De inzet van de hulpdiensten zal dan gericht zijn op het voorkomen en bestrijden van secundaire branden. Gezien de omvang van het te verwachten effectgebied zal over het algemeen de inzet van een brandweercompagnie (ongeveer honderd man brandweerpersoneel en bijbehorend materieel) noodzakelijk zijn. Volgens de landelijke richtlijn vergt het formeren van een brandweercompagnie 45 minuten. Gezien de hoeveelheid personeel, materieel en de omvang van het te verwachten effectgebied dienen de bereikbaarheid en de blus/koelwatervoorzieningen vooral op wijkniveau te worden beoordeeld. Hoewel dit locatiespecifiek is, zijn hier op voorhand geen grote problemen bekend of te verwachten. Het grote aantal slachtoffers dat bij incidenten met hogedruk aardgastransportleidingen kan vallen, zal de capaciteit van de geneeskundige hulpverlening in veel gevallen te boven gaan. Het plangebied of de geprojecteerde ontwikkeling bevindt zich echter op een zodanige afstand dat gevolgen voor mensen, die in een gebouw verblijven, beperkt zijn.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is relevant vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute en het spoor Meteren-Utrecht en een hogedruk aardgasleiding. Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid bij een zwaar ongeval. Dit betekent dat er geen aanleiding is om nadere eisen te stellen vanwege het aspect externe veiligheid.

4.5 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft tenminste gelijk;
- c het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Voorliggend plan betreft slechts de toevoeging van twee woningen. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek hoeft daarom niet te worden uitgevoerd. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit worden geen belemmeringen ondervonden.

4.6 Hinderlijke (agrarische) bedrijvigheid

Binnen het vigerende bestemmingsplan 'Kern Est' is geen bedrijvigheid op korte afstand van het plangebied gesitueerd. Voorzover bedrijvigheid, meer op afstand, aanwezig is, kan geconstateerd worden dat tussen het plangebied en deze bedrijvigheid aan alle zijden reeds bestaande woonbebouwing aanwezig is, die op kortere afstand van deze bedrijvigheid is gesitueerd.

Conclusie

Uit voorgaande blijkt dat in het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de belangen van de omliggende bedrijven niet worden geschaad door de ontwikkelingen in het plangebied of dat aan de ontwikkelingen in het plangebied beperkingen worden gesteld vanwege de bestaande bedrijvigheid.

4.7 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving.

4.7.1 Quickscan flora en fauna

In dit kader is door CroonenBuro5 een verkennend onderzoek (quickscan flora en fauna) uitgevoerd. Het onderzoeksrapport d.d. 7 maart 2014 is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

De conclusies van het flora- en faunaonderzoek luiden als volgt:

Beschermde natuurgebieden

Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. In het plangebied is geen EHS-gebied aanwezig. Er komt wel EHS voor in de omgeving van het plangebied, echter buiten de invloedssfeer van de ontwikkeling. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake. Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan (EHS).

Uit bureaustudie blijkt dat er op ca. 3 kilometer van het plangebied een Natura 2000-gebied (Uiterwaarden Waal) ligt. Hoewel direct ruimtebeslag niet aan de orde is, kan mogelijk sprake zijn van externe werking van een ontwikkeling op het Natura 2000-gebied. Zo kunnen de effecten van stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied als gevolg van de ontwikkeling een rol spelen. Echter, gezien de aard en omvang van de ontwikkeling (die geen betrekking heeft op ontwikkelingen als grootschalige industrie of intensieve veehouderij – voorbeelden van belangrijke bronnen van stikstofemissie) zijn negatieve effecten als gevolg van een toename van stikstofdepositie in het Natura 2000-gebied niet te verwachten.

Beschermde soorten

Tabel 2 en 3-soorten

In het plangebied zijn gezien de geschiktheid van het gebouw (met ruimtes, kieren en boeiborden) vleermuizen te verwachten. Vleermuizen zijn zwaar beschermde soorten en staan vermeld op Tabel 3 van de Flora- en faunawet en Bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Ook wordt de huismus verwacht in het plangebied. De soort heeft een nest dat jaarrond beschermd is. Om het gebruik en functie van het plangebied (het gebouw) voor vleermuizen inzichtelijk te krijgen is een nader onderzoek noodzakelijk. In het geval van de huismus is nader onderzoek nodig als het gat (als potentiële broedplaats) aan de westzijde van het gebouw aangetast wordt door de ontwikkeling. In de tabel zijn de mogelijke effecten van de voorgenomen ontwikkeling aangegeven en de eventuele noodzaak voor een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet.

Broedvogels

Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en amoveerwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (globaal halverwege maart tot en met juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde. Wanneer de werkzaamheden buiten het broedseizoen worden ingezet, maar doorlopen tot in het broedseizoen dan kan het verstoren van vogels voorkomen worden door continu door te werken en werkzaamheden niet langer dan enkele dagen stil leggen. Op deze manier wordt voorkomen dat vogels tot broeden komen in het gebied waar wordt gewerkt (zie tevens tabel).

Indien het niet mogelijk is om buiten de broedperiode te werken dan wordt geadviseerd om het nest voor aanvang van de werkzaamheden in het broedseizoen (globaal voor maart), te verwijderen of ongeschikt te maken.

Soortgroep/ soort	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffing noodzakelijk?	Bijzonderheden/ opmerkingen
Vleermuizen	Mogelijk	Ja	Mogelijk	Onderzoek naar belang en functie gebouw
Huismus	Mogelijk	Ja	Mogelijk	Onderzoek naar belang en functie gebouw (gat westelijke muur) indien deze aangetast wordt
Broedvogels algemeen	Mogelijk	Nee	Nee	Werken buiten broedseizoen of locatie ongeschikt maken voor nesten voorafgaand het broedseizoen

Tabel: Mogelijk voorkomen van en effecten op beschermde soorten in het plangebied en de noodzaak voor ontheffing.

4.7.2 Nader onderzoek

De quickscan flora en fauna heeft geresulteerd in het advies om een nader onderzoek uit te voeren naar het voorkomen van vleermuizen en de huismus om het effect van aantasting of verstoring te kunnen inschatten.

Dit nader onderzoek is verricht in de periode mei – september 2014 door Croonen-Buro5 en heeft geresulteerd in de rapportage Nader onderzoek vleermuizen en huismus van 28 januari 2015. Deze rapportage is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. De conclusies van dit onderzoek luiden als volgt.

Soorten

Vleermuizen

Tijdens het onderzoek zijn in het plangebied drie soorten vleermuizen waargenomen:

- Gewone dwergvleermuis;
- Ruige dwergvleermuis;
- Laatvlieger.

Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn in het plangebied Wethouder van Akenstraat te Est niet gevonden, ook is er geen zwermgedrag waargenomen. Wel is achter boeiborden langs de dakrand van het woonhuis/de badkamer één zomerverblijfplaats waargenomen; deze locatie valt buiten het te herontwikkelen gebied. Echter dient hier wel rekening mee gehouden te worden bij de werkzaamheden. Verspreid over en nabij het plangebied zijn tijdens het veldbezoek in augustus twee baltsende mannetjes van de gewone dwergvleermuis waargenomen. Tijdens het avondbezoek in september zijn eveneens twee baltsende mannetjes van de gewone dwergvleermuis waargenomen. Paarverblijfplaatsen zijn echter niet aangetroffen.

In het plangebied zijn geen essentiële vliegroutes aangetroffen. Ook is er geen sprake van een massaal bezocht foerageergebied in het plangebied.

Huismus

Tijdens het veldonderzoek zijn geen vaste verblijfplaatsen van de huismus in het plangebied waargenomen.

Toetsing Flora- en faunawet

Vleermuizen

In en rondom het plangebied zijn in augustus en september in totaal vier waarnemingen gedaan van baltsende mannetjes van de gewone dwergvleermuis. Baltsende gewone dwergvleermuizen hebben geen vaste baltsplek, maar zijn mobiel. Roepende mannetjes hebben dus in de nabijheid een territorium en paarverblijfplaats. Paarverblijfplaatsen behoren tot de vaste rust- en verblijfplaatsen en zijn volgens de Flora- en faunawet beschermd. Dergelijke paarverblijfplaatsen kunnen zich zowel binnen als buiten het plangebied bevinden. Binnen het plangebied zijn dergelijke verblijfplaatsen echter niet aangetroffen. Het is dan ook niet te verwachten dat de voorgenomen werkzaamheden leiden tot een verstoring of aantasten van een (beschermd) paarverblijfplaats. In de directe nabijheid van het plangebied is in het woonhuis/ de badkamer een zomerverblijfplaats van enkele mannetjes van de gewone dwergvleermuis aangetroffen.

Tijdens de sloopwerkzaamheden dient met deze zomerverblijfplaats rekening gehouden te worden. Zo dient in de periode dat deze verblijfplaats in gebruik is door vleermuizen (periode 15 april tot en met 15 augustus) niet te worden gewerkt. Indien toch gewerkt wordt in deze periode is verstoring van de soort (door bijvoorbeeld trillingen) niet uit te sluiten en dient een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet ex artikel 75 aangevraagd te worden. Naast de aanpassing van de werkperiode dient in de nieuwe situatie lichtverstoring/uitstraling (tussen zonsondergang en zonsopkomst) op de verblijfplaats voorkomen te worden.

Foerageergebied is beschermd als het van essentieel belang is voor het in stand houden van een vaste verblijfplaats. Dit is het geval als bij het verdwijnen van het foerageergebied de verblijfplaats ook zou verdwijnen. Echter, het plangebied wordt niet intensief gebruikt als foerageergebied. Daarnaast zijn in de omgeving van (en dus buiten) het plangebied de meeste foeragerende vleermuizen waargenomen. Deze foerageerlocatie blijft behouden tijdens de werkzaamheden. Er wordt door het voornemen geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen aangetast.

Op basis van het uitgevoerde vleermuisonderzoek kan in alle redelijkheid worden gesteld dat de voorgenomen plannen weinig of geen invloed zullen hebben op de vleermuisactiviteiten die zijn vastgesteld binnen/nabij het plangebied, mits voldaan wordt aan bovenstaande maatregelen. Voor wat betreft vleermuizen zijn er dan geen belemmeringen te verwachten ten aanzien van de Flora- en faunawet.

Huismus

Nestlocaties van huismus zijn tijdens de veldbezoeken niet aangetroffen. Het is dan ook onwaarschijnlijk dat deze zich binnen het plangebied bevinden. Voor wat betreft huismus zijn er geen belemmeringen te verwachten ten aanzien van de Flora- en faunawet.

Aanbevelingen en aandachtspunten

Vleermuizen

Alhoewel geen verblijfplaatsen zijn aangetroffen in het plangebied maken vleermuizen wel gebruik van de omgeving in en nabij het plangebied. Om te voorkomen dat vleermuizen tijdens de werkzaamheden worden verstoord, wordt aangeraden om het aanbrengen van verlichting zoveel mogelijk te beperken (ook tijdens de bouw). Dit geldt voornamelijk voor de hiervoor aangeduide verblijfplaats; deze dient niet verlicht te worden. Nagenoeg alle vleermuissoorten zijn namelijk gevoelig voor lichtverstoring. Indien gewenst zou tevens in het toekomstige ontwerp rekening gehouden kunnen worden met vleermuizen door verlichting te gebruiken die minder verstorend is voor vleermuizen. Lage armaturen met wit licht die naar beneden uitstralen vormen geen belemmering voor vleermuizen en zouden gebruikt kunnen worden. Voor de aanwezige verblijfplaats in het woonhuis is het noodzakelijk dat deze in de toekomstige situatie niet belicht wordt.

Daarnaast zijn er speciaal voor nieuwbouw onderhoudsvrije vleermuizenkokers in de handel die kunnen worden ingemetseld en zogenaamde vleermuiskwartieren die eenvoudig te bevestigen zijn aan muren (zie onder andere Brochure 'Vleermuisvriendelijk bouwen' (Korsten et al., 2011). In de permanente situatie (bij nieuwbouw) kan daarnaast gekozen worden om de spouwmuren toegankelijk te maken voor vleermuizen. Wanneer spouwmuren toegankelijk worden gemaakt voor vleermuizen moet er tussen de buitenmuur en het isolatiemateriaal (de luchtspouw) minimaal 3 cm ruimte zijn. Daarbij moeten de vleermuizen zowel aan de buitenmuur als de isolatielaag kunnen hangen. Steenwol- of glaswoldekens moeten worden voorzien van een harde ruwe buitenlaag (Korsten et al., 2011).

Vogels

Huismussen zijn kenmerkende stadsvogels. In de nieuwe situatie kunnen daarom speciaal voor deze beschermde en in aantal teruglopende soort nestkasten worden aangeboden. Zo kunnen bijvoorbeeld kasten van Vivara worden aangeboden en verspreid over de nieuwe gebouwen worden opgehangen. Deze verblijfplaatsen moeten niet te heet worden in de middagzon: bij voorkeur hebben de locaties een noord of oost expositie of een ligging in de schaduw van een dakgoot of iets desgelijks.

4.7.3 Eindconclusie flora en fauna

Indien de volgende maatregelen worden uitgevoerd, hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd in het kader van de Flora- en faunawet ex artikel 75:

- In de periode dat de in het onderzoek beschreven verblijfplaats in gebruik is door vleermuizen (periode 15 april tot en met 15 augustus) dient niet gewerkt te worden.
- lichtverstoring/uitstraling (tussen zonsondergang en zonsopkomst) op de verblijfplaats van de vleermuizen dient voorkomen te worden.

Op basis van het uitgevoerde vleermuisonderzoek kan in alle redelijkheid worden gesteld dat de voorgenomen plannen weinig of geen invloed zullen hebben op de vleermuisactiviteiten die zijn vastgesteld binnen/nabij het plangebied, mits voldaan wordt aan bovenstaande maatregelen. Voor wat betreft vleermuizen zijn er dan geen belemmeringen te verwachten ten aanzien van de Flora- en faunawet. Vanwege andere soorten zijn er, ook zonder maatregelen, geen belemmeringen ten aanzien van de Flora- en faunawet.

4.8 Cultuurhistorisch beleid

Op 5 februari 2014 heeft de gemeenteraad de Nota cultuurhistorisch beleid vastgesteld. Cultuurhistorie is de drager van de identiteit van de gemeente Neerijnen en daarmee de basis voor ontwikkelingen op het grondgebied van de gemeente. De gemeente Neerijnen houdt daarom rekening met cultuurhistorie bij haar ruimtelijke ordening. Cultuurhistorie wordt ingezet, ontzien, onderzocht en omschreven.

4.8.1 Archeologie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen danwel aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie.

In aansluiting hierop heeft de gemeente een Archeologische Beleidsplan vastgesteld. Met de vaststelling van dit beleidsplan kan de gemeente Neerijnen (op)nieuw vast te stellen bestemmingsplannen 'archeoproof' maken zodat aan de wettelijke eis wordt voldaan.

Op de Archeologische Beleidskaart is aangegeven in welke delen van de gemeente geen archeologisch onderzoek hoeft te worden verricht en in welke delen wel onderzoek wordt gevraagd. De onderzoekslocatie ligt, zoals gezegd, binnen de historische dorpskern van Est en heeft daardoor in principe een hoge verwachting voor archeologische sporen en resten vanaf de Vroege Middeleeuwen. Om deze reden is door het Bureau voor Archeologie een archeologisch bureauonderzoek en verkennend inventariserend veldonderzoek door middel van boringen verricht. De onderzoeksresultaten zijn vervat in een rapportage d.d. 2 februari 2015 (kenmerk: 2014.34), dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. De rapportage laat zich als volgt samenvatten:

Bureau voor Archeologie heeft een bureau- en booronderzoek uitgevoerd voor een perceel aan de Wethouder van Akenstraat 1 te Est, gemeente Neerijnen. In het plangebied wordt de bestaande bebouwing gesloopt.

In het vrijgekomen perceel met een omvang van 685 m² wordt een twee-onder-één-kap woning gebouwd met een garage aan weerszijde. Het oude en nieuwe bouwvlak overlappen grotendeels. Het nieuw bebouwde oppervlakte bedraagt 46 m². Het onderzoek is uitgevoerd conform de richtlijnen van de KNA, protocol 4002. In het kader van het onderzoek zijn kaarten, databases en literatuur geraadpleegd om te komen tot een gespecificeerde archeologische verwachting van het gebied.

Het plangebied bevindt zich in de historische kern van Est. De dorpskern is ontstaan op de fossiele oevers van rivieren die vanaf het Neolithicum tot in de IJzertijd actief zijn. De top van de beddingafzettingen van de jongste fases (Estse en Bommelse beddinggordels) worden verwacht tussen 30 cm – mv en 200 cm – mv. In de oeverafzettingen van deze beddinggordels kunnen archeologische resten aanwezig zijn uit de IJzertijd tot en met de Nieuwe tijd. Uit de vondsten in de kern van Est kan worden opgemaakt dat vooral archeologische resten uit de Romeinse tijd en Middeleeuwen kunnen worden aangetroffen.

Door de bebouwing op het perceel in de 20e eeuw is de bodem op die plek waarschijnlijk tot enkele decimeters diep geroerd. Op de plek van de funderingsbalken en ondergrondse infrastructuur (riolering e.d.) is de bodemverstoring naar schatting 80 cm (fundering op vorstvrije diepte). Buiten het huidige bebouwde vlak zijn geen diepe bodemverstoringen bekend. De voorgenomen ontwikkeling valt voor een groot deel in het reeds bebouwde vlak en wordt niet onderkelderd; in dit terrein deel worden naar verwachting geen behoudenswaardige archeologische resten verstoord. Het nieuw bebouwde terreindeel is beperkt van omvang (46 m²). Bureau voor Archeologie adviseert daarom het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Ondanks dat dit onderzoek met de grootst mogelijke zorgvuldigheid is uitgevoerd, is het echter nooit uit te sluiten dat toch archeologische resten worden aangetroffen bij de graafwerkzaamheden. Bureau voor Archeologie wijst er in dat geval erop dat men bij bodemverstorende activiteiten verplicht is om eventuele vondsten en grondsporen te melden bij de Minister van OCW conform artikel 53 van de Monumentenwet uit 1988. In dit geval wordt aangeraden om contact op te nemen met de gemeente Neerijnen.

4.8.2 Cultuurhistorie

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart is het plangebied aangemerkt als ‘dorpskern’.

Geconstateerd kan worden dat in het plangebied geen beschermde rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten aanwezig zijn. Evenmin zijn er andere gekwalificeerde karakteristieke panden aanwezig. Op de kadastrale kaart uit 1826 is te zien, dat op het perceel bebouwing aanwezig was. De huidige bebouwing op het perceel dateert van 1951. In de directe nabijheid van het plangebied, aan het Dorpsplein, liggen wel diverse monumentale panden waaronder de kerk van Est. Geconstateerd kan worden dat het plangebied ten opzichte van het Dorpsplein enigszins naar achteren gesitueerd ligt en ruimtelijk meer deel uitmaakt van de relatief jonge dorpsuitbreiding van Est rond de Wethouder van Akenstraat.

De huidige stenige uitstraling van het plangebied en de relatief grote schaal van de bebouwing, zullen door de herontwikkeling (meer groen, kleinere schaal) meer in overeenstemming raken met de schaal en groene uitstraling van het dorp Est. Op het gebied van cultuurhistorie worden derhalve geen belemmeringen voorzien voor de beoogde ontwikkeling.



Kadastrale kaart Est 1826

4.9 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is door CroonenBuro5 navolgende watertoets opgesteld.

4.9.1 Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Rivierenland. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheerplan 'Werken aan een veilig en schoon rivierenland'. Het Waterschap Rivierenland is verantwoordelijk voor en werkt aan een duurzaam waterbeheer voor een veilig en leefbaar 'Rivierenland'. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Het beleid van de gemeente Neerijnen voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is het waterplan Neerijnen opgesteld.

Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied.

4.9.2 Locatiestudie

De planlocatie ligt op een maaiveldniveau van circa 4,6m + NAP (www.ahn.nl), met een gemiddeld hoogste grondwaterstand van 40- 80cm onder maaiveld en een gemiddeld laagste grondwaterstand van 120-160cm onder maaiveld (grondwatertrap VII) (www.bodemdata.nl).

De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit zavel. Derhalve is uitgegaan van een theoretische k-waarde van 0,1 m/dag. Deze gronden zijn geclassificeerd als een zavelgrond met homogeen profiel (www.bodemdata.nl). Tot slot is, op basis van de Wateratlas van de Gelderland, (de omgeving van) het plangebied te kenmerken als een intermediair gebied met betrekking tot infiltratie in de bodem.

Het voorliggend initiatief voorziet in de beëindiging van de bestaande detailhandelsactiviteiten ten behoeve van de realisatie van maximaal twee grondgebonden woningen. Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. Hierbij dient het te projecteren watersysteem de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting éénmaal per 10 jaar voorkomt. Eveneens dient bij een neerslagsituatie van éénmaal per 100 jaar geen wateroverlast te ontstaan op eigen terrein of bij derden.

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)*
Dakoppervlakte bebouwing	725	485*
Terreinverharding	445	330**
Onverhard terrein	625	980
Totaal	1795	1795

* aanname voor twee nieuwe woningen en de bestaande woning met bijgebouwen op basis van inrichtingsvoorstel

** te handhaven bestaande verharding en aanname voor en tuin-/erfverharding bij de nieuwe woningen: 15 % van het perceelsoppervlak

4.9.3 Waterkwantiteit

Voor ontwikkelingen met meer dan 500 m² toename verharding in stedelijk gebied is compenserende waterberging vereist, waarbij een vrijstelling voor de eerste 500 m² geldt. Het voorliggend initiatief aan de Wethouder van Akenstraat leidt tot een afname van het verhard oppervlak van circa 355 m². De realisatie van compenserende waterberging is derhalve niet vereist. Deze conclusie wordt onderstreept aan de hand van de Digitale Watertoets van het Waterschap Rivierenland, die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

4.9.4 Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitlogbare materialen, zoals lood, zink en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. De aansluiting op het gemeentelijk rioolsysteem zal gerealiseerd worden met een gescheiden riolering-systeem voor hemel- en vuilwater. In de Wethouder Van Akenstraat ligt een gescheiden rioolstelsel. De woningen worden hierop aangesloten (middels een aansluitvergunning).

4.9.5 Proces

Middels de Digitale Watertoets is het voorliggend initiatief reeds bekend bij het Waterschap Rivierenland. De bevindingen uit deze watertoets zijn hiermee reeds voorgelegd aan het Waterschap. Hierbij is geconcludeerd dat voor deze ontwikkeling de korte watertoetsprocedure dient te worden doorlopen. Hierbij volstaat de uitgevoerde digitale watertoets en hoeft het plan niet meer aan het waterschap te worden voorgelegd.

4.10 Verkeer en parkeren

De ontsluiting van de woningen zal plaatsvinden via de Wethouder van Akenstraat. Door de ontwikkeling van het plangebied wijzigt de ontsluitingsstructuur niet. Het nieuwe gebruik van het plangebied zal naar verwachting geen relevant verschil in voertuigbewegingen met zich meebrengen. Mogelijk is er, vanwege het verdwijnen van de detailhandelsfunctie zelfs sprake van enige afname. Problemen voor de verkeersinfrastructuur rondom het rondom het plangebied zullen er in ieder geval niet zijn.

Het parkeren kan goeddeels plaatsvinden op eigen terrein, hiervoor is voldoende ruimte beschikbaar. Uitgangspunt is een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning, conform het parkeerbeleid van de gemeente Neerijnen. Eventueel bezoekersparkeren kan plaatsvinden in de openbare ruimte. Hier zijn nu diverse parkeerplaatsen aanwezig voor de kerk en de elektrozaak. Vanwege de herontwikkeling is een afname aan parkeerbehoefte rond het plangebied te voorzien.

4.11 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5 Haalbaarheid

5.1 Financiële haalbaarheid

Om de gemeentelijke kosten die gemaakt worden bij uitvoering van voorgestane ontwikkeling te verhalen, dient een overeenkomst te worden gesloten met de initiatiefnemer. Indien deze overeenkomst niet privaatrechtelijk tot stand kan worden gebracht, is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen om haar kostenverhaal te verzekeren.

In voorliggend geval wordt een anterieure overeenkomst opgesteld, waarmee is vastgelegd dat de realisatie van de ontwikkeling voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen oplevert.

5.2 Maatschappelijke haalbaarheid

5.2.1 Vooroverleg en inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Kern Est, herziening Wethouder van Akenstraat 1' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Van de provincie Gelderland en van Waterschap Rivierenland zijn reacties binnen gekomen. De provincie heeft geconstateerd dat de bouw van twee woningen mogelijk is binnen de regionale afspraken met betrekking tot woningbouw. Het waterschap heeft aangegeven dat er geen ruimtelijk relevante wateraspecten in het geding zijn en dat er geen watervergunning is vereist.

Daarnaast heeft het voorontwerpbestemmingsplan overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegen, waarbij aan eenieder de mogelijkheid is geboden om een inspraakreactie in te dienen. Er is één inspraakreactie ingediend. De inspraakreactie is samengevat en beantwoord in de 'Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Kern Est, herziening Wethouder van Akenstraat 1', die als bijlage is opgenomen. Naar aanleiding van de inspraakreactie is de maximale bouwhoogte van de nieuwe woningen teruggebracht van 10 naar 9 meter.

5.2.2 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Est, herziening Wethouder van Akenstraat 1' heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 3 december 2015 tot en met 13 januari 2016 ter visie gelegen, waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld om een zienswijze in te dienen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Op 14 april 2016 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld.

6 Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

6.1 Juridische planopzet

De bij dit plan behorende regels zijn opgenomen in 4 hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 – Inleidende regels;
- hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels;
- hoofdstuk 3 – Algemene regels;
- hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels.

Deze hoofdstukindeling is conform de richtlijnen uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). In hoofdstuk 1 worden ter voorkoming van interpretatieproblemen in de regels gebruikte begrippen nader verklaard. Ook wordt aangegeven op welke wijze in de regels gebruikte afmetingen moeten worden gemeten. In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. In hoofdstuk 3 (Algemene regels) zijn de bepalingen opgenomen die betrekking hebben op meer bestemmingen. Hoofdstuk 4 bevat het overgangsrecht en de aanhangstitel van het bestemmingsplan.

Hierbij is waar mogelijk aangesloten op de plansystematiek van recente bestemmingsplannen voor de kernen van de gemeente Neerijnen.

6.2 Bestemmingen

Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Erkers, portalen en ingangspartijen zijn rechtstreeks mogelijk binnen deze bestemming.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor wonen en aan-huis-verbonden beroepen. De bouwregels voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen. Onder stringente voorwaarden zijn aan-huis-verbonden beroepen in de woning rechtstreeks toegestaan. Binnen de bestemming is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het toestaan van lichte bedrijvigheid als nevengeschikte activiteit bij de woonfunctie.

