



Onderwerp: Gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan "Elst, Lingestraat 3a"

Ons kenmerk: 2022-009401

Nr. 18

De raad van de gemeente Overbetuwe;

gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders van 28 februari 2023;

gehoord het advies van de voorbereidende vergadering van 16 mei 2023;

gelet op artikel(en) 3.1 en 3.8 lid 1 sub a en d, en artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. Het bestemmingsplan "Elst, Lingestraat 3a", voor de sloop van de voormalige agrarische opstallen en realisatie van twee-aaneengebouwde woningen, analoog en digitaal gewijzigd vast te stellen;
2. Het rapport ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Elst, Lingestraat 3a vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

unaniem

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 30 mei 2023.

DE RAAD VOORNOEMD,
de plv. griffier,

Mr. A.M.P. Raijmakers

de voorzitter,

R.P. Hoytink-Roubos

Rapport ambtshalve wijzigingen
ontwerpbestemmingsplan
Elst, Lingestraat 3a

Vastgesteld door de raad op 30 mei 2023
Registratienummer: 2022-009401

1. Inleiding

Dit rapport bevat de resultaten van de gevolgde inspraakprocedure voor het ontwerpbestemmingsplan Elst, Lingestraat 3a. Dit bestemmingsplan maakt de sloop van de voormalige agrarische opstallen en realisatie van twee-aaneengebouwde woningen juridisch-planologisch mogelijk.

2. Procedure ontwerpbestemmingsplan

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening lag het ontwerpbestemmingsplan zes weken voor zienswijzen ter inzage en was het digitaal te bekijken op de websites www.overbetuwe.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit is openbaar bekend gemaakt door het plaatsen van een publicatie in hét Gemeentenieuws en het Gemeenteblad op woensdag 21 december 2022. Een ieder was in de gelegenheid om vanaf donderdag 22 december 2022 tot en met woensdag 1 februari 2023 een zienswijze in te dienen.

De Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Om deze reden worden in dit rapport geen NAW-gegevens vermeld.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend.

3. Aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan

3.1 Ambtelijke aanpassingen

Ten tijde van de gang van dit ontwerpbestemmingsplan richting college van burgemeester en wethouders ter besluitvorming zijn tevens door de gemeenteraad de geactualiseerde archeologische vindplaatsen- en verwachtingskaarten en archeologische beleidskaart met bijbehorend RAAP-rapport vastgesteld. Dit heeft ertoe geleid dat in het ontwerpbestemmingsplan nog uitgegaan is van de oude kaarten. Nu het bestemmingsplan ter vaststelling wordt aangeboden dienen deze geactualiseerde kaarten hierin meegenomen te worden.

Voor voorliggend bestemmingsplan is relevant dat in de geactualiseerde kaarten een hogere drempelwaarde voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek is vastgesteld. Dit leidt ertoe dat delen van het bestemmingsplan hierop aangepast moesten worden, te weten het volgende:

- In hoofdstuk 5.12 Archeologie en cultuurhistorie wordt onder het kopje 'Archeologie' in het ontwerpbestemmingsplan het volgende gesteld:

"Uit de door de gemeente beoordeelde bouwtekeningen voor het initiatief blijkt dat de drempelwaarden voor een archeologische onderzoeksverplichting (500 m² met een bouwdiepte van 0,30 meter) niet worden overschreden."

Aangezien met de nieuwe beleidskaarten de betreffende drempelwaarden zijn verhoogd wordt bovenstaande vervangen door (onderstreept):

"Uit de door de gemeente beoordeelde bouwtekeningen voor het initiatief blijkt dat de drempelwaarden voor een archeologische onderzoeksverplichting (1.000 m² met een bouwdiepte van 0,30 meter) niet worden overschreden."

Inhoud

1. Inleiding
2. Procedure ontwerpbestemmingsplan
3. Aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan
 - 3.1 Ambtelijke aanpassingen
4. Conclusies

- In de planregels van het bestemmingsplan worden 'Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 2' en 'Artikel 7 Waarde - Archeologische verwachting 3' tevens aangepast aan de nieuwe drempelwaarden, te weten:

Onder artikel 6.2.1. a. stond in het ontwerpbestemmingsplan:

"bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 100 m2 dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;"

De 100 m2 (onderstreept) wordt vervangen door '200 m2'.

Onder artikel 7.2.1. a. stond in het ontwerpbestemmingsplan:

"bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 500 m2 dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;"

De 500 m2 (onderstreept) wordt vervangen door '1.000 m2'.

4. Conclusies

Er zijn geen schriftelijke of mondelinge zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen.

Er bestaat wel aanleiding om ambtshalve wijzigingen door te voeren (zie onder punt 3).

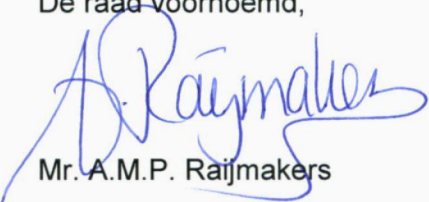
Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld.

unaniem

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 30 mei 2023.

De raad voornoemd,

de plv. griffier, de voorzitter,


Mr. A.M.P. Raijmakers


R.P. Hoytink-Roubos

WET GELUIDHINDER
VASTSTELLING HOGERE WAARDEN
DEFINITIEF BESLUIT

Elst, 21 februari 2023

Burgemeester en wethouders van Overbetuwe zijn voornemens, voor de realisatie van een dubbele woning aan de Lingestraat 3a te Elst, hogere waarden ten gevolge van wegverkeerslawaaï vast te stellen als bedoeld in artikel 110a lid 1 Wet geluidhinder (Wgh) juncto artikel 83 lid 1 Wgh. De hogere waarden worden vastgesteld in het kader van de procedure op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Aanleiding

De gemeente Overbetuwe is voornemens een nieuw bestemmingsplan vast te stellen voor de realisatie van een nieuwe, dubbele woning aan de Lingestraat 3a te Elst. De bestaande woning aan de Lingestraat 3a te Elst blijft gehandhaafd. De nieuwe, dubbele woning is gelegen binnen de geluidszones van de Lingestraat, Sillestraat en de Rijksweg A325. Ter onderbouwing van het bestemmingsplan, dat de nieuwe dubbele woning mogelijk moet maken, is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd "Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Lingestraat 3a te Elst" met rapportnummer 2010/006/RV-01, versie A d.d. 11 januari 2022; opgesteld door Tritium Advies B.V. te Nuenen. Met dit onderzoek is invulling gegeven aan de onderzoekplicht zoals bedoeld in artikel 77 Wgh.

Uit dit akoestisch onderzoek blijkt dat op de noord-, oost- en zuidgevel de voorkeursgrenswaarde van 48 dB respectievelijk met 4 of 5 dB wordt overschreden, enkel ten gevolge van het wegverkeerslawaaï afkomstig van de Rijksweg A325. De hoogst toelaatbare geluidbelasting van 53 dB wordt hiermee nergens overschreden.

Ontvankelijkheid

De hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting wordt op verzoek van de initiatiefnemer ambtshalve vastgesteld (artikel 110a, lid 3 Wgh). Hiertoe is er door mevrouw Christine Lammerts op 28 januari 2022 een verzoek ingediend.

Wettelijk kader en beleid

Wet geluidhinder

Indien woningen worden gerealiseerd in de zone van een (spoor)weg dient voor de geluidbelasting van deze woningen te worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Deze bedraagt respectievelijk 48 dB en 55 dB voor wegverkeerslawaaï en voor railverkeerslawaaï, overeenkomstig de artikelen 82 lid 1 Wgh en 4.9 Bgh. Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, bieden de artikelen 83 lid 1 Wgh en 4.10 Bgh de mogelijkheid om een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting vast te stellen met dien verstande dat deze waarde voor woningen in binnenstedelijk gebied de 53 dB (bij zones langs autosnelwegen) en 68 dB, respectievelijk voor wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï, niet te boven mag gaan.

In het voorliggend geval betreft het de oprichting van een nieuwe, dubbele woning waarvan de gevelbelastingen zijn gelegen tussen de 48 en 53 dB. Zie hiervoor de tabellen 4.1, 4.2 en 4.3 op pagina 10 van het akoestisch rapport van Tritium Advies B.V..

Conform lid 1b onder 5 Wgh hoeft een gevel echter niet in de beoordeling te worden meegenomen indien sprake is van:

- een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB, alsmede
- een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

Gemeentelijk geluidsbeleid

Sinds de wijziging van de Wet geluidhinder die per 1 januari 2007 van kracht is geworden is het college van Burgemeester en wethouders bevoegd gezag voor het vaststellen van hogere waarden (artikel 110a lid 1 Wgh). De gemeente Overbetuwe heeft op 8 september 2009 een gebiedsgericht geluidsbeleid vastgesteld. Onderdeel hiervan is de Nota hogere grenswaarden, waarin de ontheffingscriteria en randvoorwaarden voor het vaststellen van hogere waarden staan beschreven.

Burgemeester en wethouders kunnen van deze bevoegdheid slechts onder voorwaarden gebruik maken. In ieder geval dient voldaan te worden aan het hoofdcriterium:

Een hogere waarde kan alleen worden verleend indien toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting vanwege de spoorweg, van de gevel van de betrokken woningen tot de voorkeurswaarde onvoldoende doeltreffend zal zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

De overige criteria die van toepassing zijn voor het aspect wegverkeerslawaaï zijn hieronder weergegeven. Een hogere waarde kan worden vastgesteld indien:

1. Het geluidsaspect vanaf het eerste ontwerpstadium bij de planvorming wordt betrokken.
2. De mogelijkheid zich voordoet, bronmaatregelen worden getroffen.
3. De mogelijkheid tot het vergroten van de afstand tussen de geluidsbron en de nieuwe woningen is meegenomen in de planvorming.
4. Ter plaatse van de buitenruimte van de woningen (tuin) wordt voldaan aan de in het geluidsbeleid gestelde ambitiewaarde.
5. Het stedenbouwkundig ontwerp zo vormgegeven is dat afscherming voor het achterliggende gebied ontstaat.

Naast bovengenoemde ontheffingscriteria worden de onderstaande locatiespecifieke criteria als positief aspect dan wel zwaarwegend argument meegenomen bij de afweging tot vaststelling van hogere waarden:

6. De nieuwbouw vult een open plaats op tussen aanwezige bebouwing.

In voorliggend geval zijn bron- en/of overdrachtsmaatregelen niet aan de orde uit esthetische en financiële overwegingen. Hiermee wordt voldaan aan het hoofdcriterium. Er wordt niet voldaan aan de ambitiewaarde (43 dB) maar wel aan de bovengrens (53 dB) uit het gemeentelijk geluidbeleid.

Conform het geluidbeleid zal de gemeente bij de realisatie van woningen vanaf de geluidklasse 'onrustig' niet-akoestische compensatie positief betrekken bij de overwegingen om een hogere waarde toe te staan. Hierbij wordt gedacht aan de volgende zaken:

- grotere woningen/appartementen;
- een meer dan gemiddeld aantal parkeerplaatsen, liefst door middel van parkeren uit het zicht;
- de nieuwe locatie 'groen' in te richten;
- de woningen/appartementen te voorzien van een hoger afwerkingsniveau;
- de hoogbelaste woningen/appartementen te situeren op een locatie met uitzicht;
- de hoogbelaste woningen/appartementen te situeren in de nabijheid van 'uitloopegebieden'/natuurgebieden.

Bouwbesluit 2012

Bij de vaststelling van hogere waarden met toepassing van artikel 83 lid 1 Wgh met betrekking tot een gevel van een nieuw te realiseren woning, dient de initiatiefnemer zorg te dragen voor een dusdanige geluidwering van de gevel dat het binnenniveau in de woning voldoet aan de wettelijke waarde van 33 dB zoals opgenomen in Afdeling 3.1 van het Bouwbesluit 2012 (BB2012).

Coördinatie

In artikel 110c Wgh is bepaald, dat op de voorbereiding van een besluit tot vaststelling van een hogere waarde de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing is, met dien verstande dat indien burgemeester en wethouders bevoegd zijn de hogere waarde vast te stellen en het besluit ten behoeve van de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan wordt genomen, het ontwerp van het besluit tegelijkertijd met het ontwerp van het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd. De vaststelling/beschikking voor de hogere waarden mag niet later genomen worden dan de vaststelling van het bestemmingsplan.

Overwegingen

Het bestemmingsplan voorziet in de oprichting van een nieuwe, dubbele woning aan de Lingestraat 3a te Elst, welke is gelegen binnen de geluidszones van de Lingestraat, Sillestraat en de Rijksweg A325.

Voor de nieuw op te richten woning, waarvan de gevelbelastingen op de noord-, oost- en zuidgevel niet voldoen aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB, worden in verband met bezwaren van financiële aard geen bron- en overdrachtsmaatregelen getroffen, maar worden daarentegen hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vastgesteld.

Bij de nieuw te bouwen dubbele woning wordt niet voldaan aan de ambitiewaarden uit het geluidsbeleid maar wél aan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

Hiermee wordt voldaan aan het hoofdcriterium en één van de overige voorwaarden uit de Nota hogere grenswaarden van de gemeente Overbetuwe.

Ten behoeve van de uiteindelijke nieuw te bouwen dubbele woning heeft door de initiatiefnemer te zijner tijd bij de aanvraag om omgevingsvergunning nog wél een aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidswering van de gevels om zodoende te kunnen garanderen dat ook aan de eis voor het binnenniveau (33 dB), zoals opgenomen in Afdeling 3.1 van het BB2012, wordt voldaan. Immers, bij een maximale cumulatieve gevelbelasting van 58 dB, zoals opgenomen in bijlage 5 van het akoestisch onderzoek, exclusief 5 dB aftrek conform artikel 110g Wgh, wordt niet automatisch voldaan aan een minimale (standaard) geluidwering van 20 dB ($33 \text{ dB} + 25 \text{ dB} = 58 \text{ dB}$).

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 22 december 2022 tot en met 1 februari 2023. Tegen het ontwerp-besluit vaststelling hogere grenswaarden zijn geen zienswijzen ingebracht.

Besluit

Gelet op het bovenstaande, en het bij en krachtens de Wet geluidhinder bepaalde, besluiten Burgemeester en wethouders van Overbetuwe:

- a) Op grond van artikel 110a lid 1 Wet geluidhinder juncto artikel 83 lid 1 Wgh, voor de oprichting van een nieuwe, dubbele woning aan de Lingestraat 3a te Elst, hogere waarden vast te stellen conform onderstaande tabel (zie ook tabel 4.3 op pagina 10 van het akoestisch rapport):

Geluidgevoelige bestemming				Verzochte hogere waarde [dB]
Categorie	Rekenpunt / omschrijving *	Aantal bestemmingen	Hoogte [m]	
wo	t01	2	1,5	53
wo	t02 en t03	2	1,5	53
wo	t04	2	1,5	53
wo	t05	2	1,5	52
wo	t06	2	1,5	53
wo	t10	2	1,5	53
wo	t11 en t12	2	1,5	53
* Posities van de waarneempunten worden weergegeven in bijlage 4 van het akoestisch rapport				

Gelet op artikel 110i van de Wet geluidhinder wordt dit besluit, na het onherroepelijk worden daarvan, ter inschrijving aangeboden aan de openbare registers van het Kadaster.

De vastgestelde hogere waarden zijn het gevolg van een akoestische afweging en toetsing aan de Wet geluidhinder en de nota hogere grenswaarden (onderdeel van het gebiedsgericht geluidsbeleid) van de gemeente Overbetuwe.

b) De volgende bescheiden vast te stellen als behorende bij het verzoek om vaststelling van hogere waarden:

- Aanvraag hogere waarden d.d. 28 januari 2022;
- "Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Lingestraat 3a te Elst" met rapportnummer 2010/006/RV-01, versie A d.d. 11 januari 2022; opgesteld door Tritium Advies B.V. te Nuenen.

Burgemeester en wethouders,
de gemeentesecretaris,



P.J.E. Breukers

de burgemeester,



R.P. Hoytink-Roubos