



Ruimte. Mensen. Toekomst.

**Logiesgebouw Walenhoekseweg 4
Ochten**

Ruimtelijke onderbouwing

Definitief



colofon

projectnaam
Logiesgebouw
Walenhoekseweg 4 Ochten

datum
30 november 2023

projectnummer
P06460

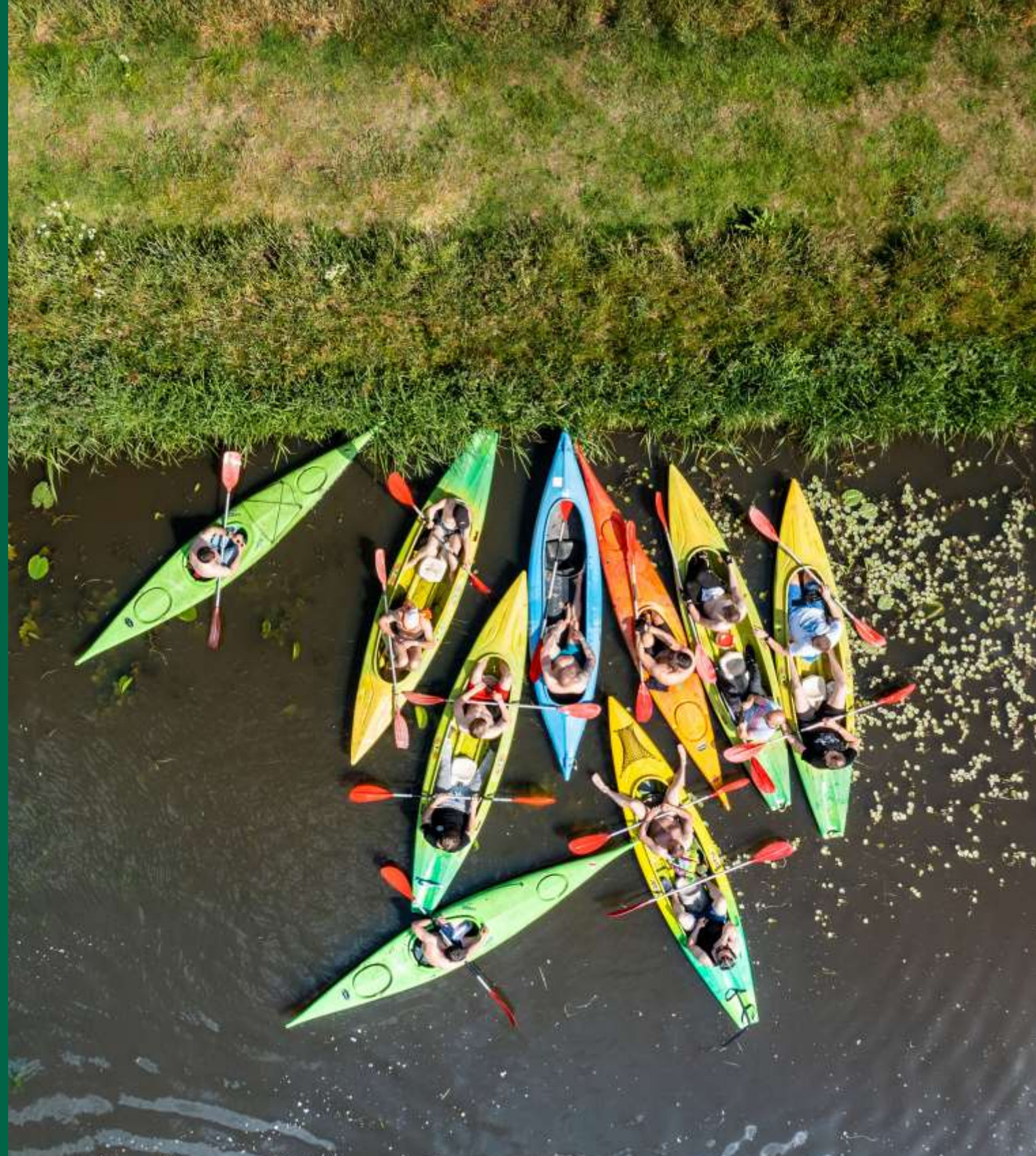
opdrachtgever
J.C. van Kessel Architectuur
B.V.

BRO
projectleider
CVe

projectteam
EBa

bron kapt
BRO

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doel van het plan	4
1.2	Ligging plangebied	4
1.3	Geldende plannen	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	6
2.1	Bestaande situatie	6
2.2	6	
2.3	Toekomstige situatie	6
2.4	Landschappelijke inpassing	7
3	Beleidskader	8
3.1	Nationaal beleid	8
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie	8
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	8
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	8
3.2	Provinciaal beleid	8
3.2.1	Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	8
3.2.2	Omgevingsverordening (geconsolideerd)	9
3.3	Gemeentelijk beleid	9
3.3.1	Omgevingsvisie	9
3.3.2	Visie Recreatie en Toerisme gemeente Neder-Betuwe	10
4	Omgevingsaspecten	11
4.1	Verkeer en parkeren	11
4.2	Bodem	12
4.3	Geluid	12
4.4	Bedrijven en milieuzonering	13
4.5	Luchtkwaliteit	13
4.6	Geur	14
4.7	Externe veiligheid	15
4.8	Waterhuishouding	17
4.9	Ecologie en Stikstof	19
4.9.1	Ecologie	19

4.9.2	Stikstofdepositie	21
4.10	Archeologie	21
4.11	Cultuurhistorie	22
4.12	Leidingen	24
4.13	Explosieven	24
4.14	M.e.r-plicht	24
5	Uitvoerbaarheid	25
5.1	Economische uitvoerbaarheid	25
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
5.2.1	Tervisielegging	25
5.2.2	Beroep / hoger beroep	25

Separate bijlagen

- Bijlage 1: Quickscan Wet natuurbescherming
- Bijlage 2: Stikstofonderzoek
- Bijlage 3: Verkennend bodem- en asbestonderzoek
- Bijlage 4: Watertoets
- Bijlage 5: Landschappelijke inpassing logiesgebouw
- Bijlage 6: Tekeningen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Het planvoornemen bestaat om in het buitengebied van Ochten een logiesvoorziening te realiseren, ten behoeve van de op het perceel gelegen visvijver. Figuur 1.1 toont een impressie van de toekomstige situatie. De beoogde ontwikkeling bevindt zich in de gemeente Neder-Betuwe op de gronden in het eigendom van de initiatiefnemer.



Figuur 1.1 Impressie logiesgebouw (bron: JC van Kessel Architectuur)



Figuur 1.2 Luchtfoto met globale aanduiding plangebied (bron: Google Maps)

1.2 Ligging plangebied

De beoogde ontwikkeling bevindt zich in de gemeente Neder-Betuwe, aan de Walenhoekseweg 4 te Ochten. De percelen zijn in eigendom van de initiatiefnemer en staan kadestraal bekend als Sectie G, perceelnummers 164, 217 en 274. Figuur 1.2 toont een luchtfoto van de locatie met een globale aanduiding van het plangebied.

1.3 Geldende plannen

Ter plaatse van onderhavige ontwikkeling is het bestemmingsplan ‘Dodewaard en Echteld’ (vastgesteld 30 mei 2013) vigerend. Figuur 1.3 toont een uitsnede van het bestemmingsplan. Het plangebied heeft de enkelbestemming ‘Wonen’. Daarbij is op het plangebied ook de aanduiding “specifieke vorm van wonen – kantoor 1” aangeduid. De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bewoning;
- bijbehorende voorzieningen;
- landschappelijke beplanting;
- de functies zoals deze voor de desbetreffende gronden in onderstaande tabel nader zijn aangegeven, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van wonen - kantoor 1” maximaal 30% van de inhoud van de woning mag bedragen en ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van wonen - kantoor 2” de oppervlakte maximaal 90 m² mag bedragen.

Tevens vigeert het bestemmingsplan ‘Paraplu-regeling parkeren’ (d.d. 26 april 2018). Dit heeft tot doel om regels met betrekking tot parkeernormen gelijk te trekken. Zo wordt onder andere de parkeereis gekoppeld aan de omgevingsvergunning voor bouwen. Initiatieven moeten in voldoende parkeergelegenheid voorzien. Hierbij wordt verwezen naar de Nota Parkeernormen Neder-Betuwe. In paragraaf 4.1 ‘Verkeer en parkeren’ wordt nader ingegaan op de verkeers-, en parkeersituatie ter plaatse.



Figuur 1.3 Uitsnede bestemmingsplan met globale aanduiding plangebied (bron: Ruimtelijke Plannen)

Met het bestemmingsplan ‘Parapluregeling Archeologie’ (d.d. 27 september 2018) is het archeologiebeleid van de gemeente Neder-Betuwe geactualiseerd. Dit beleid vervangt het archeologische beleid uit het vigerende bestemmingsplan. In paragraaf 4.10 wordt nader ingegaan op de archeologische situatie ter plaatse. Dit parapluplan zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

Daarnaast zijn ook de bestemmingsplannen ‘Plattelandswoningen’ (d.d. 31 oktober 2013), ‘VAB-beleid’ (d.d. 03 maart 2017) en het ‘Parapluplan 2020’ (d.d. 24 september 2021) vigerend. Deze bestemmingsplannen hebben geen betrekking op onderhavige ontwikkeling.

De realisatie van een logiesgebouw is niet passend binnen het vigerende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet van het

planologische regime worden afgeweken. Op 4 oktober 2022 heeft de gemeente Neder-Betuwe middels een principeverzoek gesteld dat ze in principe medewerking verleent voor het wijzigen van het bestemmingsplan, zie hiervoor het tekstvlak.

Na overleg met de gemeente is afgesproken niet het bestemmingsplan te wijzigen, maar af te wijken van het bestemmingsplan via de uitgebreide procedure. De ontwikkeling kan door middel van de uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure op basis van art. 2.12 lid 1 onder a, sub 3 Wabo mogelijk gemaakt worden. Onderdeel van deze procedure is een goede ruimtelijke onderbouwing. Deze goede ruimtelijke onderbouwing motiveert waarom een bepaalde nieuwe ontwikkeling, die in strijd is met het bestemmingsplan, toch kan worden toegestaan. Hiertoe dienen verschillende onderzoeken te worden uitgevoerd. Onderhavig document voorziet hierin.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die deze omgevingsvergunning mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op diverse omgevingsaspecten die van belang zijn voor de voorliggende omgevingsvergunning. In het laatste hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid besproken.

Principeverzoek Neder-Betuwe (4 oktober 2022)

Het voorliggend plan betreft het bouwen van een logiesgebouw ten behoeve van de naastgelegen visvijver. Op deze plek kunnen recreanten overnachten bij de visvijver. Het perceel waar de het gebouwd staat geprojecteerd heeft de bestemming wonen. Binnen de bestemming wonen is het logiesgebouw niet passend.

Het idee is dat het logiesgebouw ruimte kan bieden aan groepen tot maximaal 12 personen en past bij de doelgroep van onze gemeente, namelijk bezoekers gericht op natuur en rust. Met het voorliggend plan wordt een verblijfsaccommodatie opgericht die past inde de huidige trend van de markt, namelijk een gebouw met een luxe uitstraling. Vanuit recreatie en toerisme gezien is het een positieve ontwikkeling.

Het logiesgebouw is gepositioneerd binnen de bestemming wonen en sluit aan bij de mogelijkheden geboden uit het bestemmingsplan voor het bouwen van bijgebouwen. Hierbij wordt het bouwplan zodanig gepositioneerd dat ze onderdeel gaat worden van het bestaand gebouwenensemble.

Het nieuwe pand kent een bescheiden volume en wordt voorgesteld op een verhoging van het maaiveld waardoor ze past binnen de omgeving. Doordat gekozen is voor een schuurvorm is sprake van een beeldkwaliteit die past binnen de landelijke omgeving. Er is sprake van een stedenbouwkundig aanvaardbaar plan. Met de nagestuurde aanvullingen wordt parkeren ook geborgd op het eigen terrein. Zeker omdat genoeg ruimte is, en bovendien het pand gelegen is op behoorlijke afstand van de weg.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.2

In de huidige situatie is de grond waarop het logiesgebouw voorzien is, onbebouwd en in gebruik als tuin van de bedrijfswoning. Deze woning is in het eigendom van de initiatiefnemer. In de huidige situatie is er een visvijver, een bedrijfswoning, een schuur en overkapping aanwezig op het plangebied.



Figuur 2.1 Luchtfoto bestaande situatie met globale aanduiding beoogd logiesgebouw (rood), parkeerplaats (blauw) en tuin (groen) (bron: Google Maps)

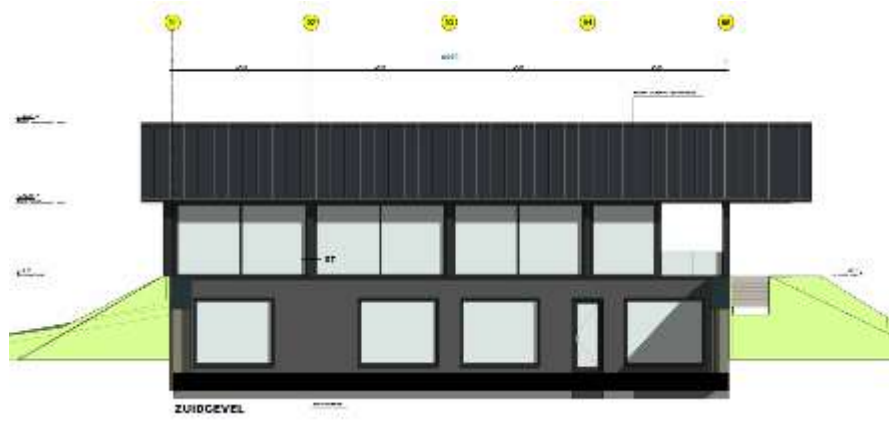
2.3 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer beoogt een logiesgebouw (recreatiewoning) voor bezoekers van de bestaande visvijver. Het logiesgebouw zal in een terp worden gebouwd. Figuur 2.1, 2.2 en 2.3 weergeven een schets van de toekomstige situatie.

Het pand zal in een terp worden gerealiseerd, waar het maaiveld met circa 1,70 meter wordt verhoogd. De kelderbak wordt 0,69 meter onder maaiveld gerealiseerd. De nok van het pand komt op circa 5 meter boven het peil uit (bovenkant afgewerkte vloer bovenste etage). De goothoogte is op 2,40 meter boven het peil.

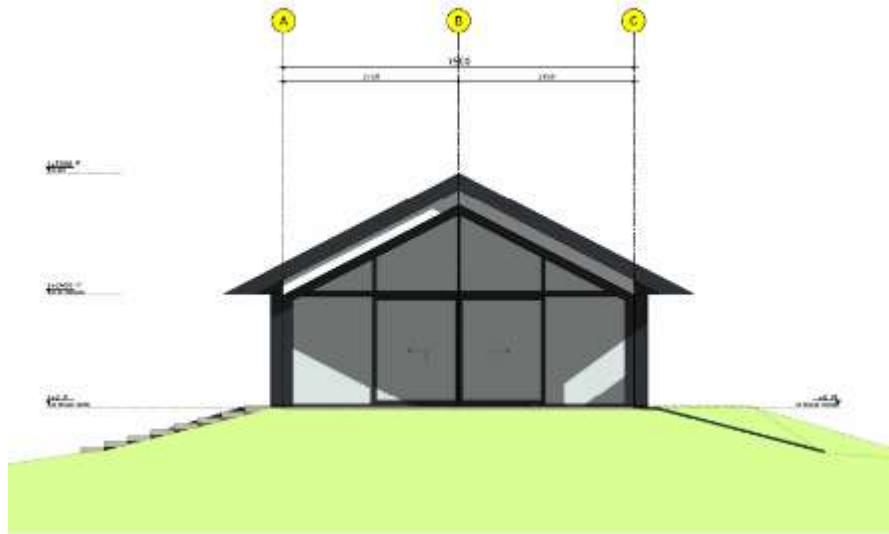
Het logiesgebouw biedt ruimte voor het verblijf van 12 gasten en zal een begane grond niveau footprint hebben van circa 150 m², excl. overstekten. Er worden 10 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd ten westen van het pand.

Bij het logiesgebouw komt een tuin met uitzicht op de rivier de Linge. Vanaf de Zuidgevel (zie figuur 2.3) is er, met grote raampartijen met aluminium puien, goed uitzicht op de rivier. Ten opzichte van deze transparante uitwerking, zijn de noord- en westgevel iets meer gesloten (zie figuur 2.4). Dit heeft ook uitwerking op de materialisering van de gevels. Hier bestaan de gevels uit gestucte of houten geveldelen. De onderbouw (deel wat onder de grond zit en de keermuren) is voorzien van antraciet metselwerk.



Figuur 2.3 Schets Zuidgevel (14/05/2023)

Het dak wordt voorzien van zinken dakdelen en heeft een overstek van 1 meter. Doordat de entreepui 20cm naar binnen wordt gezet is daar een overstek van 1,2 meter.



Figuur 2.2 Schets doorsnede pand (17/05/2023)



Figuur 2.4 Schets noordgevel (17/05/2023)

2.4 Landschappelijke inpassing

Figuur 2.5 toont de toekomstige situatie geschetst in de huidige situatie. Het logiesgebouw is terugliggend gepositioneerd ten opzichte van de bestaande bebouwingen, en door de geïntegreerde ligging in het landschap niet nadrukkelijk zichtbaar vanaf de Linge.

Het plangebied zal groen worden ingericht. Er zullen verschillende beplanting worden toegevoegd. Er zullen Lindes, notenbomen, Abeel en diverse fruitbomen worden toegevoegd. Rondom de parkeerplaats komt een Veldesdoorn haag. Tevens zullen er struwelen met Sleedoorn worden geplaatst. De entree van het logiesgebouw is bereikbaar vanaf de parkeerplaats via tegels met grasvoegen.

De volledige landschappelijke inpassing is opgenomen in de bijlagen van onderhavige toelichting.



Figuur 2.5 Schets beoogde situatie (bron: van de Lindeloof)

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

In de nationale omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie aan voor de toekomstige ontwikkelingen van de leefomgeving in Nederland. In Nederland staan we voor urgente maatschappelijke opgaven die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal gelden zoals klimaatverandering, de energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een perspectief om voort te bouwen op bestaande landschappen en historische steden. In de NOVI zijn vier prioriteiten opgesteld:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Doorwerking plangebied

Het onderhavige plan bevindt zich niet in de nationale hoofdstructuur en omvat geen ontwikkelingen van landsbelang.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Doorwerking plangebied

Het Barro vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen (en in 2017 aangescherpt). De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: "De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien." (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

Door de omvang van het te realiseren logiesgebouw kan het initiatief niet worden beschouwd als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

- Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de volgende bestemming: 'wonen'. Dit betekent dat het plangebied een stedelijke functie heeft.

- Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het initiatief om een logiesgebouw te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard, gezien het hier gaat om de ontwikkeling van een woonbestemming naar een recreatiewoning.
- Vanaf een ruimtebeslag van 500 m² is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om een toevoeging gaat van minder dan 500 m², kan het initiatief niet gekwalificeerd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Het doorlopen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro) verplicht voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', als bedoeld in art. 1.1.1. van het Bro. Zoals in deze paragraaf geconcludeerd is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het doorlopen van de ladder is niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het beleid en in de Omgevingsverordening de regels. De Omgevingsvisie en –verordening zijn dynamische instrumenten. Ze worden bijgesteld als ontwikkelingen daarom vragen. Provinciale Staten hebben de Omgevingsvisie in hun vergadering van 19 december 2018 vastgesteld. Op 21 december 2022 is de geconsolideerde omgevingsverordening vastgesteld. De meest recente aanpassingen zijn opgenomen in het actualisatieplan 9. Dit betreft wijzigingen over Aanvullende Drinkwatervoorraden (januari 2023) en is op 14 januari 2023 is vastgesteld door Provinciale Staten. De Omgevingsvisie en -verordening zijn beide op 1 maart 2019 in werking getreden. In dit hoofdstuk zal onderhavige ontwikkeling worden getoetst aan dit beleid.

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Provinciale Staten hebben op 19 december 2018 de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (hierna: de Omgevingsvisie) vastgesteld. Deze is in werking

getreden op 1 maart 2019. Het doel van de Omgevingsvisie is: een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland, vanuit het verleden én met het oog op de toekomst. De provincie is als ‘middenbestuur’ een belangrijke schakel bij het bereiken van deze doelstellingen en wil op een aantal manieren waarde toevoegen:

- met een brede blik kijken naar de inrichting en kwaliteit van de Gelderse leefomgeving;
- stimuleren van ontwikkelingen enerzijds en beschermen van waarden anderzijds;
- focussen op duurzaamheid, onderlinge verbondenheid en een economisch krachtig Gelderland;
- door middel van 7 ambities verder verdiepen van de focus.

De 7 ambities van de provincie zien op de volgende thema's: energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en de woon- en leefomgeving. Per ambitie is de provinciale aanpak beschreven.

Doorwerking plangebied

Goede recreatie- /toerismemogelijkheden zijn volgens de provinciale Omgevingsvisie een van de bijzondere kwaliteiten en veelzijdigheden van Gelderland. Aspecten als recreatie en toerisme, sport en natuur zijn belangrijke aspecten voor de ontwikkeling als vestigingsplek en uitvalslocatie om te werken en te wonen. Met het mogelijk maken van de logiesvoorziening is dus in mijn met de provinciale Omgevingsvisie.

De Omgevingsvisie is uitgewerkt in de hierna beschreven Omgevingsverordening Gelderland. Deze verordening bevat concrete regels, waaraan het initiatief wordt getoetst.

3.2.2 Omgevingsverordening (geconsolideerd)

Provinciale Staten hebben de Omgevingsverordening Gelderland (hierna: de Omgevingsverordening of verordening) vastgesteld op 24 september 2014. De verordening wordt geregeld geactualiseerd. De meest recente

actualisatie van de Omgevingsverordening dateert van januari 2023 (vastgesteld op 21 december 2022).

De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, op delen of op gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels. De regels in de verordening zijn gebaseerd op de provinciale omgevingsvisie en hebben de status van algemeen verbindende voorschriften.

Doorwerking plangebied

Ter plaatse van de ontwikkeling is de aanduiding ‘glastuinbouw’ vigerend. Het plan betreft geen glastuinbouw en dit wordt met de omgevingsvergunning niet mogelijk gemaakt. Daarmee is de omgevingsverordening geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Daarnaast is er in de Omgevingsverordening opgenomen dat een nieuwe activiteit of ontwikkeling in de toelichting een beschrijving opneemt van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. Hierbij moet worden ingegaan op waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte. Met betrekking tot waterveiligheid en wateroverlast zijn normen vastgesteld in de waterverordeningen. Deze zijn opgenomen in de waterparagraaf in paragraaf 4.8.

Onderhavige ontwikkeling is gelegen op een groene locatie aan het water. Gezien de kleine footprint van het logiesgebouw, zal het geen significante negatieve effecten opleveren op het gebied van hitte en droogte. Tevens zal de bouw van het pand in een terp zorgen voor natuurlijke verkoeling in het geval van extreme hitte en is de ligging van het pand nabij water positioneel met betrekking tot droogte.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie

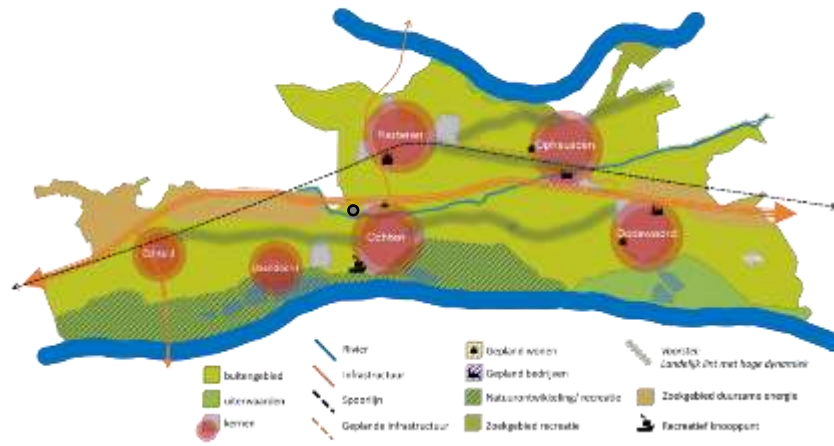
Op 24 februari 2022 heeft de gemeente Neder-Betuwe de Omgevingsvisie vastgesteld. In de omgevingsvisie zijn 10 speerpunten, een richtinggevende kaart en een waardenkaart opgenomen. Hiermee wordt de toekomst van de gemeente voor de komende jaren afgebakend. Bij ontwikkelingen gelden de volgende uitgangspunten:

- Denk vanuit wat mogelijk is: 'ja, mits';
- Respecteer onze waarden;
- Uitgaan van meervoudig ruimtegebruik;
- Aanpak van ontwikkelingen zoveel mogelijk gezamenlijk en integraal;
- Compact bouwen en ons buitengebied zoveel mogelijk behouden.

De tien speerpunten zijn:

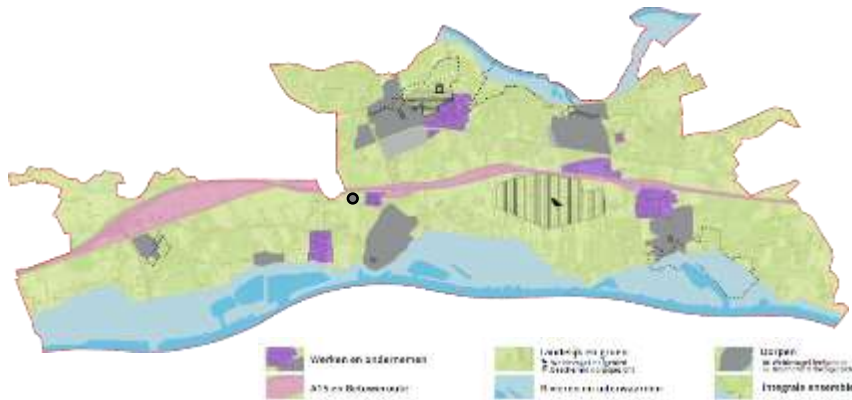
1. Een omgeving waarin inwoners een leven lang gezond en veilig kunnen leven, wonen en werken;
2. Een goed ondernemers- en vestigingsklimaat, diversiteit in werk voor onze inwoners en een goede aansluiting tussen onderwijs en arbeidsmarkt;
3. Wonen voor iedereen;
4. Een goede bereikbaarheid voor gebruikers van het OV, de auto, de fiets en voor de wandelaar;
5. Doorontwikkelen en beleefbaar maken van onze identiteit
6. Doorontwikkeling van de gemeente als centrum laanboomteelt en andere agrarische sectoren;
7. Opwekking en gebruik van energie op een duurzame manier;
8. Voorbereid zijn op de veranderingen in klimaat;
9. Een gezonde, groene en biodiverse omgeving;
10. Behoud en ontwikkeling van sterke dorpen in een nieuwe en nauwe samenwerking met de gemeente.

Naast deze speerpunten heeft de gemeente een richtinggevende kaart opgezet, waarop is weergegeven welke ontwikkelingen wenselijk zijn in welk gebied. Deze kaart is weergegeven in figuur 3.1.



Figuur 3.1 Richtinggevende kaart Omgevingsvisie met globale aanduiding plangebied (grijs-zwart) (bron: gemeente Neder-Betuwe)

Ten slotte weergeeft figuur 3.2 de Waardenkaart van de gemeente weer. Op deze kaart is aangegeven welke waarden belangrijk zijn op verschillende locaties in de gemeente.



Figuur 3.2 Waardenkaart Omgevingsvisie met globale aanduiding plangebied (grijs-zwart) (bron: gemeente Neder-Betuwe)

Doorwerking plangebied

Onderhavige ontwikkeling bevindt zich in een gebied dat op de richtingge-
vende kaart is aangeduid als 'Buitengebied' aangrenzend aan 'Infrastruc-
tuur' en 'rivier'. Op de Waardenkaart is de planlocatie aangeduid als 'lan-
delijk en groen'. De waarden die hier kenmerkend zijn:

- Landelijk, groen, agrarisch gebied;
- Kleinschalige recreatieve voorzieningen;
- Laanbomenteelt;
- Fruitteelt;
- Lange en oude dijken;
- Eldikse en Dodewaardse Veld (nat, open en rijk aan weidevogels);
- Fiets- en wandelmogelijkheden

Onderhavige ontwikkeling is, zoals verder wordt uitgewerkt in paragraaf 2.3 (landschappelijke inpassing) en 4.11 (cultuurhistorie) passend binnen deze waarden, met name door de zichtbaarheid die de ontwikkeling blijft bieden op de Linge. Daarnaast draagt onderhavig initiatief bij aan het doorontwikkelen van de identiteit en beleefbaarheid van de gemeente, zoals ook in paragraaf 3.3.2. wordt uitgewerkt.

3.3.2 Visie Recreatie en Toerisme gemeente Neder-Betuwe

In april 2013 heeft de gemeente Neder-Betuwe de Visie Recreatie en Toerisme gepubliceerd. Het doel van deze visie is om een completeren uitgebreider recreatie aanbod te bieden binnen de gemeente, dat passend is binnen het specifieke karakter van Neder-Betuwe en de omgeving. Gesteld wordt dat toerisme en recreatie niet alleen kan bijdragen aan economische groei en werkgelegenheid, maar ook aan de leefbaarheid doordat voorzieningen makkelijker kunnen worden behouden of uitgebreid door een groei in recreatie en toerisme. Om hier op in te zetten, wil de gemeente investeren in de sector. Bezoekers moeten niet alleen langer blijven maar ook buiten het hoogseizoen bezoeken. Daarnaast is er een uitbreiding van de verblijfsmogelijkheden nodig. Belangrijk hierbij is dat er rekening moet worden gehouden met de wensen van de consument en dat

er wordt gebruik gemaakt van de sterke kanten van de gemeente. Daarnaast moeten kansen die de gemeente onderscheiden van de omgeving, worden gegrepen. De gemeente maakt onderscheidt in drie categorieën:

- Verbliffsrecreatie;
- Dagrecreatie;
- Overige recreatie en toerisme.

Doorwerking plangebied

Onderhavige ontwikkeling heeft op meerdere punten raakvlakken met de kwantitatieve behoefte aan het vergroten van toeristische overnachtingsmogelijkheden. Onderhavig initiatief voegt een overnachtingsmogelijkheid toe aan de markt voor groepen van maximaal 12 personen.

Daarnaast is er volgens de gemeente ook een kwalitatieve behoefte aan (innovatieve) verblijfsmogelijkheden die inspelen op de kwaliteiten en kansen van de gemeente. Het beoogde logiesgebouw zal worden ontwikkelend in een terp. De bijzondere vorm van het pand sluit aan bij de ambitie van de gemeente om in te zetten op het 'belevingsaspect' bij verblijfsrecreatie. Hoewel er dus een pand met een capaciteit van 12 bezoekers wordt gerealiseerd, zal deze niet als een dusdanig groot pand zichtbaar zijn in het landschap. Gezien de ligging langs de Linge, wordt het dus mogelijk gemaakt om het cultuurhistorische landschap langs de rivier te beleven, zonder dat er negatieve effecten zijn op de waarde van het landschap en wordt ingespeeld op een van de kwaliteiten van de gemeente. Hier wordt verder op ingegaan in de landschappelijke inpassing in paragraaf 2.3.

Ten slotte heeft onderhavige betrekking op een watersport: de logiesvoorziening is ter behoeve van de naastgelegen vissportvijver. De gemeente stelt dat er beter gebruik gemaakt moet worden van het aanwezige water in de gemeente. Naast de Linge, kan ook de aanwezige visvijver hieronder geschaard worden. De logiesvoorziening draagt tevens op deze manier bij aan de belevingswaarde van de Neder-Betuwe.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Verkeer en parkeren

Toetsingskader

De ontwikkeling omvat het toevoegen van een logiesgebouw (recreatiewoning) geschikt voor maximaal 12 personen (zes kamers). Een toevoeging of wijziging van functies zorgt vaak voor een verandering van de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte van een gebied. Het is daarom in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang om te kijken welke veranderingen op treden en of dit een effect heeft op de verkeersveiligheid, verkeersgeneratie en parkeerbehoefte.

De gemeente Neder-Betuwe heeft in mei 2017 de ‘Nota Parkeernormen Neder-Betuwe’ vastgesteld. Hierin zijn parkeernormen opgenomen, afgeleid van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Daarbij is uitgegaan van een stedelijkheidsgraad niet-stedelijk en ‘rest-bebouwde kom’ voor de gehele gemeente.

De verkeersgeneratie is niet opgenomen in de gemeentelijke ‘Nota Parkeernormen’ en wordt berekend aan de hand van de CROW-381 publicatie. Daarnaast wordt dezelfde stedelijkheidsgraad en zone-aanduiding gehanteerd.

Parkeren

Onderhavig initiatief past onder de functie ‘recreatie- en of vakantieparken’. De gemeente hanteert hiervoor een parkeernorm van 2,2 parkeerplaats per recreatiewoning. Aangezien er met onderhavige ontwikkeling slechts een recreatiewoning wordt gerealiseerd, is de parkeernorm 2,2 parkeerplaatsen.

Met onderhavige ontwikkeling worden 10 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein. Deze zijn gedeeltelijk weergegeven op figuur 4.1. De overige 5



Figuur 4.1 Schets begane grond woning en parkeerplaatsen (bron: JC van Kessel Architectuur 17/05/2023)

parkeerplaatsen worden tegenover de weergegeven plaatsen gesitueerd. Deze hoeveelheid is passend bij de grootte van de recreatiewoning. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid.

Verkeer

Er is sprake van een toevoeging van een functie. Daarmee zullen er geen verkeersbewegingen komen te vervallen door het verdwijnen van eventuele te vervallen functies. Enkel de verkeersgeneratie van de beoogde situatie moet worden berekend. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de CROW-381 publicatie. Hierin staan kentallen voor een bungalowpark (huisjescomplex) opgenomen. Deze functie is het meest passend bij onderhavige ontwikkeling.

De kentallen voor deze functie (niet stedelijk en rest bebouwde kom) is maximaal 2,3 motorvoertuigen per etmaal per bungalow. Er wordt een recreatiewoning gerealiseerd, waarvoor er kan worden geconcludeerd dat de verkeersgeneratie 2,3 motorvoertuigen per etmaal is.

Hoewel er slechts één recreatiewoning gerealiseerd wordt, is de capaciteit daarvan 12 personen (6 kamers) en worden er daarbij 10 parkeerplaatsen gerealiseerd. Er kan worden aangenomen dat deze recreatiewoning groter is dan de gemiddelde bungalow waarmee door het CROW gerekend wordt. Ter vergelijking wordt ook gerekend met de verkeersgeneratiecijfers voor een 1*-hotel. Volgens het CROW biedt een 1*-hotel slechts basisvoorzieningen. Deze omschrijving is ook passend voor onderhavig initiatief. In dat geval worden er 4,3 motorvoertuigen per etmaal gegenereerd.

Er zal, worst-case, worden uitgegaan van een verkeersgeneratie van 4,3 voertuigen per etmaal.

Tabel 4.1: Verkeersgeneratie (vergelijking recreatiewoning en 1*-hotel)

	Norm Min	Norm max	Eenheid	Max mvt/etmaal
Recreatiewoning	2,1	2,3	Per bungalow	2,3
1*- hotel	6,5	7,1	Per 10 kamers	4,3

De ontsluiting van het logiesgebouw gaat via het terrein van de initiatiefnemer en de Walenhoekseweg richting Ochten. Dit is verkeersveilig mogelijk. De weg is voldoende breed, sluit met een rotonde aan op het ontsluitende wegennet (Cuneraweg) en de fietsveiligheid wordt door de beperkte toename van het gemotoriseerde verkeer niet aangetast. Aan de Walenhoekseweg zelf zijn geen fietspaden. Wanneer deze weg in de richting van het stedelijk gebied kruist met de Cuneraweg, worden er fietspaden geïntroduceerd.

Laden en lossen

Er vindt slechts beperkt laden en lossen plaats en dit bevindt zich op eigen terrein. Voor mogelijke vrachtauto's worden geen specifieke parkeerplaatsen aangebracht. Zij kunnen veilig stilstaan op het terrein.

Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling. De parkeerdruk wordt opgevangen op eigen terrein. Onderhavig initiatief genereert worst-case maximaal 4,3 motorvoertuigen per etmaal.

4.2 Bodem

Toetsingskader

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

Doorwerking plangebied

Er wordt met onderhavige ontwikkeling een gevoelige bestemming mogelijk gemaakt. Er heeft een verkennend bodem- en asbestonderzoek plaatsgevonden. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste conclusies samengevat. De volledige rapportage is opgenomen in de bijlagen van onderhavige toelichting.

Verkennend bodemonderzoek

Uit de boorprofielbeschrijvingen blijkt dat de bodem tot het diepste punt van de boringen, circa 3,0 m-mv, is opgebouwd uit siltige, klei. De bovengrond is over het algemeen zwak humeus. In de bovengrond is plaatselijk zwak siltig, matig fijn zand aangetroffen. Onder het aanwezige klinkerpad is een halfverharding van puin aangetroffen.

De zintuiglijk als schoon beoordeelde bovengrond (MM1 bg) is tot boven de achtergrondwaarde verontreinigd met nikkel. Dergelijke licht verhoogd gehalten aan nikkel worden vaker in een kleiige bodem aangetoond en hebben doorgaans een natuurlijke oorsprong. Zowel de overige zintuiglijk als schoon beoordeelde bovengrond (MM2 bg, MM3 bg en MM4 bg) als de zintuiglijk als schoon beoordeelde ondergrond (MM5 og en MM6 og) is niet verontreinigd met de onderzochte parameters.

In de mengmonsters van de bovengrond (MM1 bg en MM2 bg) zijn geen gehalten boven de vastgestelde achtergrondwaarden voor som PFOA en som PFAS gemeten. OCB zijn eveneens niet verhoogd aangetoond (MM3 bg en MM4 bg).

Het grondwater ter plaatse van peilbuis Pb01 is licht verontreinigd met barium. De overige geanalyseerde parameters zijn niet in verhoogde waarden ten opzichte van de streefwaarden aangetoond. Dergelijke concentraties aan barium en nikkel worden regelmatig in het grondwater van de regio aangetoond en duiden niet op een noemenswaardige verontreiniging.

Er is zowel in de vaste bodem als in het grondwater geen (noemenswaardige) verontreinigingen aangetoond.

Verkennend asbestonderzoek puinfundatie

Het verkennend asbestonderzoek conform de NEN 5897 is uitgevoerd teneinde te bepalen of in de, onder de klinkerverharding aanwezige, halfverharding van puin een verontreiniging met asbest aanwezig is.

Het geïnspecteerde pad is geheel verhard met klinkers. Hieronder is een puinlaag aanwezig. Aangezien de puinlaag geheel onder de klinkerverharding aanwezig is, is de inspectiegraad van het maaiveld beoordeeld op 0%. De halfverharding betreft geen bodem en valt derhalve niet onder protocol 2018.

Tijdens de inspectie is geen asbestverdacht (plaat-)materiaal aangetroffen. In mengmonster MMAB1 is géén asbest aangetoond. Ter plaatse is tevens geen asbestverdacht materiaal aangetroffen (>20 mm). In mengmonster MMAB2 is wel asbest aangetoond, namelijk chrysotiel en crocidoliet. De gewogen concentratie asbest is bepaald op 30 mg/kg d.s.. Asbestverdacht materiaal >20 mm is niet aangetroffen. Er is in de puinfundatie geen asbest boven de norm voor nader onderzoek (50 mg/kg d.s.) aangetoond.

Conclusie

Op basis van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw van een logiesgebouw. Bij afvoer van grond dient rekening te worden gehouden met de regels van het Besluit Bodemkwaliteit. Indicatief voldoet de vrijkomende grond aan de klasse AW2000.

4.3 Geluid

Toetsingskader

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

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

Geluidbelastingen moeten worden getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder (Wgh):

- Voorkeursgrenswaarde: 48 dB (art. 82, lid 1 Wgh);
- Maximale ontheffingswaarde stedelijke wegen: 63 dB (art. 83, lid 2 Wgh);
- Maximale ontheffingswaarde autosnelweg: 53 dB (art. 83, lid 1Wgh).

Doorwerking plangebied

Een logiesgebouw is geen geluidsgevoelig gebouw. Er is geen onderzoekplicht naar de akoestiek van het wegverkeerslawaaï. Daarnaast is er binnen het vigerende bestemmingsplan op het plangebied reeds een woonbestemming vigerend. Deze woonbestemming is maatgevend voor de borging van een acceptabel woon- en leefklimaat. Tevens is het plangebied op ruime afstand (circa 300 meter) van een doorgaande weg gelegen.

Conclusie

Het aspect ‘geluid’ vormt geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

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

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’¹. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

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

Doorwerking plangebied

De locatie van onderhavige ontwikkeling kan worden getypeerd als ‘rustige woonwijk gebied, rustig buitengebied’. Hoewel er is sprake van een ligging nabij de Rijksweg A15 en een bedrijventerrein op circa 200 meter van het plangebied, zijn deze op dusdanig verre afstand gelegen dat er geen sprake is van een gemengd gebied.

Met het toevoegen van een recreatiewoning (logiesgebouw) wordt een gevoelige bestemming mogelijk gemaakt ([ABRvS 14 maart 2018, ECLI:NL:RVS:2018:865](#)). Derhalve moet er worden getoetst of de richtafstanden van omliggende bedrijven niet worden overschreden.

Op het ten oosten gelegen bedrijventerrein (Walenhoek) zijn bedrijven met een maximale milieucategorie van 3.2 toegestaan. De bijbehorende richtafstand voor ‘rustig buitengebied’ is 100 meter. Deze richtafstanden worden niet overschreden. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Daarnaast kan worden gesteld dat er met onderhavig initiatief geen milieubelastende functie mogelijk wordt gemaakt.

Conclusie

Het aspect ‘bedrijven en milieuzonering’ zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavig initiatief.

4.5 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke

¹ ‘Bedrijven en Milieuzonering’, Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

projecten zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen. Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

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

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

Doorwerking plangebied

Gezien de aard van onderhavige ontwikkeling kan vooraf worden geconcludeerd dat belasting op de luchtkwaliteit in niet betekende mate is. Volledigheidshalve is de NIBM tool ingevuld, zie figuur 4.2. Hierbij is uitgegaan van de worst-case en naar boven afgeronde verkeersgeneratie zoals berekend in paragraaf 4.1. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Aangezien er een verblijfslocatie wordt gerealiseerd, moet er aangetoond worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit kan bepaald worden met behulp van achtergrondwaarden die achterhaald kunnen wor-

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie		2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		5
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 4.2 NIBM Tool

den met behulp van de Atlas Leefomgeving. In tabel 4.3 zijn de achtergrondwaarden ter plaatse van de planlocatie weergegeven. Geconcludeerd wordt dat de achtergrondwaarden ruim onder de norm liggen en sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het kader van de luchtkwaliteit.

Tabel 4.3: Luchtkwaliteit (bron: Atlas Leefomgeving)

	Norm	Waarde (2020)
PM ₁₀	40	16,16
PM _{2,5}	25	9,08
NO ₂	40	14,30

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling wat betreft het aspect 'luchtkwaliteit'.

4.6 Geur

Toetsingskader

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de Wet geurhinder en veehouderij. Als gevolg van deze wet worden normen gesteld voor de bouw van nieuwe geurgevoelige objecten. Er dient voor deze objecten sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast mag geen inbreuk ontstaan op de milieuruimte van omliggende veehouderijen.

Doorwerking plangebied

Een object is pas een geurgevoelig object indien aan alle eisen uit artikel 1 Wgv wordt voldaan. Het gaat bij een dergelijk geurgevoelig object om “een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt (Artikel 1 Wgv.)”.

Gelet op het voorgaande is de te realiseren logiesgebouw een geurgevoelig object, aangezien bezoekers hier langdurig kunnen verblijven. De huidige bestemming (wonen) is eveneens geurgevoelig.

De dichtstbijzijnde veehouderij bevindt zich, blijkens de kaart 'Veehouderijen in Gelderland' van de Informatievoorziening Gezamenlijke Omgevingsdiensten (I-GO), op circa 550 meter van het plangebied. Hier worden schapen (80) en enkele koeien (5) gehouden. Gezien deze afstand, is het onaannemelijk dat de geurcontouren van veehouderijen in de omgeving tot over het plangebied reiken. Tevens is er al een geurgevoelige bestemming (wonen) aanwezig binnen het plangebied. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling wat betreft het aspect 'geur'.

4.7 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

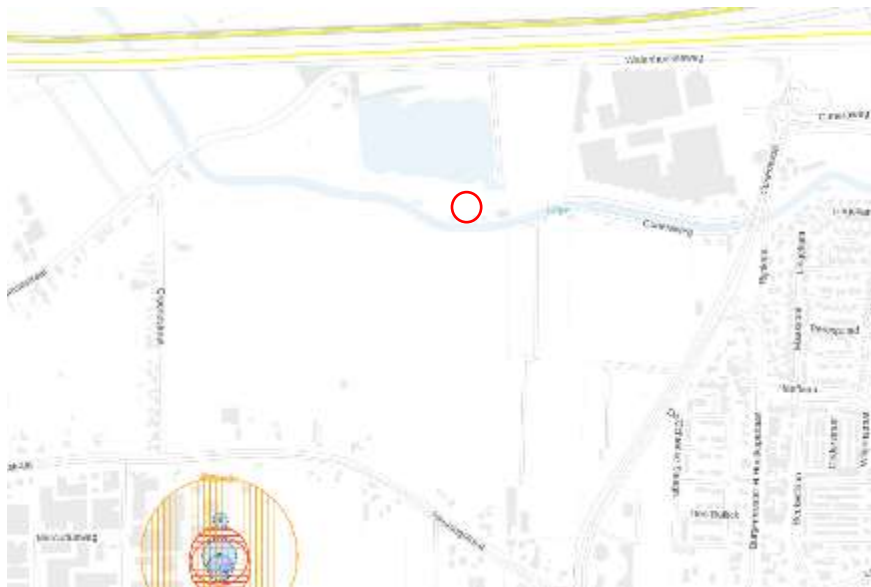
Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is

een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het *plaatsgebonden risico* (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het *groepsrisico* (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.



Figuur 4.4 Uitsnede risicokaart met globale aanduiding plangebied (bron: Atlas Leefomgeving)

Doorwerking plangebied

Risicobronnen in de omgeving van het plangebied worden in kaart gebracht met de Atlas Leefomgeving. Figuur 4.4 weergeeft een uitsnede van de kaart ter hoogte van het plangebied.

Inrichtingen

Het plangebied bevindt zich niet binnen een invloedsgebied van een risicovolle inrichting in de omgeving. De risico's als gevolg van inrichtingen vormen geen aandachtspunt voor de planvorming waardoor een verantwoordingsplicht niet aan de orde is.

Buisleidingen

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een buisleiding, waardoor het transport van gevaarlijke stoffen door buisleiding geen belemmering vormt voor de planvorming. Een verantwoordingsplicht is niet aan de orde.

Transport over het water

Het plangebied ligt niet binnen een invloedsgebied als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over het water, waardoor de risico's als gevolg van het transport over deze modaliteit geen belemmering vormen voor de planontwikkeling. Een verantwoordingsplicht voor deze transportassen is niet aan de orde.

Transport over de weg – Rijksweg A15

Over de A15 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

Plaatsgebonden risico

Tussen de Rijksweg A15 en het plangebied is circa 320 meter afstand gelegen. Het plangebied is gelegen aan wegvak G16 met naam A15: afrit 34 (Echteld) – knp. Valburg. De plaatsgevonden risicocontour van dit wegvak is 30 meter. Het plangebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour.

Plasbrandaandachtsgebied

Bij dit wegvak is sprake van een plasbrandaandachtsgebied. Dit plasbrandaandachtsgebied betreft een zone van 30 meter vanaf de buitenste kantstrepen. Het plangebied ligt buiten dit plasbrandaandachtsgebied. Er zijn geen bijzonderheden voor dit wegvak.

Groepsrisico

Over de A15 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het plangebied is nog net gelegen binnen het invloedsgebied van de A15 (355 meter op basis van stofcategorie GF3) en ligt binnen het invloedsgebied voor toxische scenario's (op 880 meter vanaf de A15) van de A15.

Bij nieuwe ontwikkelingen binnen 200 meter van de A15 moet het groepsrisico onder bepaalde omstandigheden verantwoord worden, als het groepsrisico toeneemt en/of boven een bepaalde waarde uitkomt.

Onderhavige ontwikkeling is verder dan 200 meter afstand van de A15 gelegen, maar net binnen het invloedsgebied van de stofcategorie GF3 en binnen het invloedsgebied voor toxische scenario's. Het voor de gemeente Neder-Betuwe relevante deel van de A15 loopt grotendeels door landelijk dunbevolkt gebied. Binnen een afstand van 200 meter van de buitenrand van de A15 (het voor groepsrisicoberekeningen meest relevante gebied) zijn slechts enkele (geprojecteerde) objecten gelegen. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het groepsrisico vanwege dit deel van de A15 relatief gering of verwaarloosbaar klein is. Een beperkte verantwoording van het groepsrisico volstaat.

Transport over het spoor – Betuweroute

Plaatsgebonden risico

Tussen de Betuweroute en het plangebied is circa 370 meter afstand gelegen. De betreffende route ter hoogte van het plangebied betreft route 202 (Betuweroute, Meteren – Emmerich (Duitsland)). Het gaat om trajectnummer M met begincoördinaten 149263 : 430240 en eindcoördinaten 169821

: 437332. Er geldt voor dit stuk spoorweg een plaatsgebonden risico van 30 meter. Het plangebied ligt niet binnen deze 30 meter.

Plasbrandaandachtsgebied

Bij dit traject is sprake van een plasbrandaandachtsgebied. Dit plasbrandaandachtsgebied betreft een zone van 30 meter vanaf de buitenste spoorstaven van de spoorbundel. Het plangebied ligt buiten dit plasbrandaandachtsgebied. Er zijn geen bijzonderheden voor dit traject.

Groepsrisico

Over de Betuweroute vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het plangebied is nog gelegen binnen het invloedsgebied van het spoor, met de volgende stofcategorieën:

- A – Brandbaar gas;
- B2 – Toxisch gas;
- B3 – Zeer toxisch gas;
- D3 – Toxische vloeistof;
- D4 – Zeer toxische vloeistof.

Het plangebied bevindt zich op meer dan 200 meter dan het spoor. Een beperkte verantwoording van het groepsrisico volstaat.

Beperkte verantwoording groepsrisico

Groepsrisico

Vanwege de kleinschalige aard van de ontwikkeling en het dunbevolkte open gebied tussen de risicobronnen en het plangebied, zal een toename van personendichtheden 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.

De mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is op deze grote afstand tot de risicobron geen item. Zoals gesteld heeft op deze afstand een toe- of afname van perso-

nendichtheid geen invloed op het groepsrisico. Verder is de kans te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen in deze gebieden vele malen kleiner dan 1/1.000.000. veiligheidsmaatregelen aan de bron zijn daarom niet realistisch.

Volgens artikel 9 van het Bevt moet de Veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om een advies uit te brengen over de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft op 6 oktober 2023 aangegeven dat in dit geval sprake is van een standaard situatie, waarvoor onderstaande verantwoordingstekst kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) "zeer kwetsbaar gebouw", bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

Bestrijdbaarheid

In geval van een calamiteit zal de brandweer ingezet worden aan de bron ter beperking van de effecten van de calamiteit. Het bestrijdbaarheidsvraagstuk in relatie tot de ontwikkeling op deze afstand van de risicobron wordt daarom niet verder beschouwd.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische en/of brandbare stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij een toxisch scenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. Hiervoor wordt een luchtbehandelingsinstallatie aangebracht, die met één druk op de knop uit te schakelen is.

Bij een scenario, waarbij brandbare stoffen (kunnen) vrijkomen, is het advies om te vluchten van de risicobron af, maar ook schuilen in een gebouw biedt in eerste instantie voldoende bescherming voor personen in het

plangebied. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om relevante adviezen tijdig op te volgen.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling wat betreft het aspect 'externe veiligheid'.

4.8 Waterhuishouding

Sinds 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets te doorlopen. Hierin dient inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente wateradvies in te winnen bij de waterbeheerder. De gemeente en het waterschap kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

Voor ieder ruimtelijk plan is een formele watertoets noodzakelijk. De watertoets is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Door samenwerking met de verschillende bevoegdheden (Gemeente, Provincie, Waterschap, Rijk) wordt gestreefd naar een duurzaam watersysteem.

Het algemeen waterbeleid dat van toepassing is binnen het plangebied staat beschreven in het Nationaal waterplan, het Waterbeheerprogramma 2022-2027 van het Waterschap Rivierenland en het Gemeentelijke Rioleringsplan 2019-2022 van de gemeente Tiel.

Op Europees, nationaal en stroomgebiedsniveau wordt gewerkt aan de Kaderrichtlijn Water (KRW). De KRW streeft naar duurzame en robuuste watersystemen. Basisprincipes van het nationaal en Europees beleid zijn: meer ruimte voor water, voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd en stand-still (géén verdere achteruitgang in de huidige (2000) chemische en ecologische waterkwaliteit).

Het bovenstaande resulteert in twee drietrapsstrategieën die zijn vastgelegd in de Nota Ruimte (2006):

- Waterkwantiteit (vasthouden, bergen, afvoeren);
- Waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren).

De trits voor waterkwantiteit betekent dat neerslag bij voorkeur wordt vastgehouden op de plaats waar het valt. Indien vasthouden niet mogelijk is, wordt neerslag geborgen in oppervlaktewater. De trits voor waterkwaliteit houdt in dat gestreefd moet worden naar het voorkomen van verontreinigingen. Indien schoonhouden niet mogelijk is, worden schone en vervuillende bronnen gescheiden.

De Deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie, onderdeel van het Deltaprogramma 2018, schrijft voor dat rijk, provincies, gemeenten en waterschappen het klimaatbestendig en waterrobuust inrichten van de ruimtelijke omgeving moeten opnemen in het beleid. Doel van de Deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie is het sturen van het veranderingsproces om het klimaatbestendig en waterrobuust inrichten van Nederland een vanzelfsprekend onderdeel te maken van ruimtelijke (her)ontwikkeling. Hierbij wordt het uitgangspunt gehanteerd dat bij (her)ontwikkelingen geen extra risico op schade en slachtoffers mag ontstaan voor zover dat redelijkerwijs haalbaar is.

Vanaf 26 november 2021 is het Waterbeheerprogramma 2022-2027 van het Waterschap Rivierenland van kracht. In het waterbeheerprogramma beschrijft het waterschap wat ze in de planperiode willen bereiken en hoe ze dat wil doen.

Verder beschikt Waterschap Rivierenland over een verordening: Keur Waterschap Rivierenland 2014. Hierin staan de geboden en verboden voor de manier van inrichten, gebruik en onderhoud van waterkeringen, oppervlaktewaterlichamen, bergingsgebieden, ondersteunende kunstwerken en

grondwater. Van alle verboden werken en/of werkzaamheden die niet voldoen aan de criteria van de algemene regels, kan een vergunning worden aangevraagd.

Binnen het beleid van Waterschap Rivierenland geldt een vrijstelling van de compensatieplicht bij een toename van minder dan 500 m² voor stedelijk gebied en 1.500 m² voor landelijk gebied.

Bij hemelwaterlozing van een verhard oppervlak groter dan 500 m², respectievelijk 1.500 m², moeten voorzieningen worden getroffen om de landelijk afvoer te realiseren door middel van:

- het creëren van extra waterberging op het eigen terrein door middel van het graven of vergroten van een oppervlaktewaterlichaam;
- het creëren van extra retentie in het oppervlaktewaterlichaam waarop wordt geloosd door vergroten van het profiel van de oppervlaktewaterlichaam;
- het graven van nieuw oppervlaktewaterlichaam binnen hetzelfde peilgebied en aangesloten op bestaande A- of B-wateren;
- het creëren van extra berging door het aanleggen van wadi's.

De maximale afvoer van water uit het plangebied mag niet meer zijn dan 1,5 l/s/ha (landelijke afvoernorm). Er moet voldoende berging zijn bij extremere omstandigheden. Hierom dient gerekend te worden met twee ontwerpbuien:

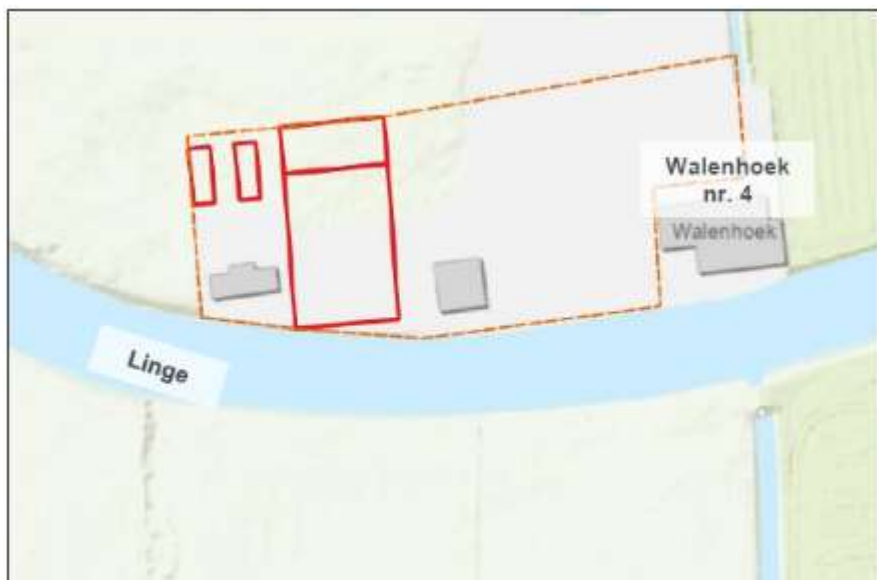
- de T=10+10% neerslag; Daarbij mag het peil niet meer dan 30 cm stijgen. Vuistregel hierbij is 436 m³ berging per ha verhard oppervlak;
- de T=100+10%-neerslag; Hierbij is een peilstijging toegestaan tot laagste putdekselhoogte op wijkniveau. Vuistregel hierbij is 664 m³ berging per ha verhard oppervlak.

De gemeente Neder-Betuwe verwijst in haar beleid ten aanzien van de compensatie van toename verhard oppervlak naar de Keur en beleidsregels van het Waterschap Rivierenland.

Doorwerking plangebied

Er is een watertoets opgesteld. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste conclusies samengevat. De volledige rapportage is opgenomen in de bijlagen van onderhavige toelichting.

Het plangebied heeft een totaal oppervlak van 1.080 m². In figuur 4.5 is het plangebied (rood kader) weergegeven. In het plangebied vinden wijzigingen van de inrichting plaats, waarbij sprake is van een toename van het verhard oppervlak in de vorm van een logiesgebouw incl. parkeerplaatsen.



Figuur 4.5 Situering plangebied (oranje kader) met locaties waar ontwikkeling plaatsvindt (rode kaders)

In de huidige situatie is het plangebied grotendeels onverhard. Het zuidelijke gedeelte van het plangebied is in gebruik als tuin. Overdwars is een met klinkers verharde weg gelegen.

Het voornemen van de initiatiefnemer is om het plangebied her in te richten. In het westen wordt aan weerszijdes van het bestaande pad parkeerplaatsen gerealiseerd. In het noorden is het voornemen een logiesgebouw te realiseren met aanliggend een tuin op het zuiden.

Wateropgave

Met de ontwikkelingen binnen van het plangebied neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe. Het betreft een toename van 575 m². De initiatiefnemer heeft nog niet eerder gebruik gemaakt van de eenmalige vrijstelling. Voor dit project wordt daarom de vrijstelling van de compensatieplicht toegepast. Hierom is er geen compensatieplicht binnen het plangebied met de toekomstige ontwikkelingen.

Waterbergende voorzieningen

Binnen het plangebied geldt geen compensatieplicht. Daarom is aanleggen van waterbergende voorzieningen op het terrein niet verplicht. Wel wordt geadviseerd hemelwater, waar het kan, op te vangen en te benutten met het oog op de toenemende perioden van droogte en het schaarser worden van drinkwater.

Wijze van afwatering

Het hemelwater van het dak van het logiesgebouw kan afwateren via hemelwaterstelsel op de visvijver ten noorden van het plangebied. De parkeerplaatsen kunnen oppervlakkig afstromen naar het onverharde terrein om de parkeerplaatsen heen. Hier zal het water langzaam infiltreren. De verharding van de tuin zal oppervlakkig afstomen naar de onverharde delen van de tuin waar het water de grond in zal trekken. In extreme situatie zal water mogelijk ook oppervlakkig afstromen richting de Linge.

Meekoppelkansen in het plangebied

Om binnen het plangebied kansen te benutten op het gebied van verkoeling en biodiversiteit adviseren wij de volgende meekoppelkansen te benutten:

- biodiverse beplanting in de tuin en rondom het logiesgebouw. Dit zorgt voor zowel een goede klimaatbestendige vegetatie als een goede doorlatendheid. Daarnaast wordt “groen” met “blauw” gecombineerd;
- realiseren schaduw voor verkoeling met het plaatsen van bomen op het perceel.

Vuilwater

Op basis van een realisatie van het logiesgebouw, maximaal 12 logies en een afvoer van 120 liter per logie per dag, is de toevoer op de droogweerafvoer (dwa) circa 1,5 m³ per dag of 0,02 liter/seconde. Het logiesgebouw zal aangesloten worden op het rioolstelsel.

Grondwater

Met de toekomstige situatie is de verwachting dat de realisatie niet voor een verandering van de grondwaterstand gaat zorgen. De locatie bevindt zich niet binnen een grondwaterfluctuatietoneel en dus is de verwachting dat er geen sprake zal zijn van grondwateroverlast.

Oppervlaktewater

De zuidzijde van het plangebied grenst aan de Linge en ten noorden van het plangebied is een visvijver gelegen. In verband met de geringe verhardingstoename heeft het plan geen nadelige gevolgen voor of door het oppervlaktewatersysteem in de omgeving.

Waterveiligheid

Het plangebied grenst in het zuiden de Linge. De Linge is een primaire watergang waar omheen een beschermingszone geldt. Beschermingszones bij primaire wateren zijn vooral bedoeld om onderhoud te kunnen uitvoeren aan de watergang, deze wateren toegankelijk te houden voor het uitvoeren van inspecties en ter voorkoming van instabiele oevers. Rondom de Linge is de omvang van de beschermingszone vanaf de insteek van het water tot aan de buitenkruin van de kade. De beschermingszone is nodig om enerzijds de stabiliteit van het talud te kunnen waarborgen, terwijl anderzijds altijd ruimte nodig is voor handmatig onderhoud of

reparatie. Binnen de beschermingszone gelden ver- en geboden. Deze zijn opgenomen in de keur 2014 van waterschap Rivierenland.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling wat betreft het aspect 'water'.

4.9 Ecologie en Stikstof

Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wnb geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Wettelijke gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optre-

den, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Na-tuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. Daarnaast wordt binnen de provincie Utrecht ook de Groene contour beleidsmatig beschermd. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wnb onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wnb drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (artikel 3.1);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (artikel 3.5);
- andere soorten (artikel 3.10).

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

het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

Stikstofdepositie

Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State bepaald dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet als basis voor toestemming mag worden gebruikt voor het onderdeel Natura 2000 (gebiedsbescherming) van de Wet natuurbescherming. Per plan dient aangetoond te worden dat er geen toename is van de stikstofdepositie.

Op 2 november 2022 heeft de Raad van State uitspraak gedaan over de stikstofdepositie in de bouwfase (uitspraak ECLI:NL:RVS:2022:3159). Met deze uitspraak is bepaald dat de zogenoemde partiële bouwvrijstelling, die is geregeld in artikel 2.9a van de Wet natuurbescherming en artikel 2.5 van het Besluit natuurbescherming niet juist is. Het is verplicht om voor een ruimtelijk initiatief de stikstofdepositie van zowel de bouwfase als de gebruiksfase te berekenen.

4.9.1 Ecologie

Er is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De belangrijkste resultaten worden in dit hoofdstuk samengevat. De volledige rapportage is opgenomen in de bijlagen van deze ruimtelijke onderbouwing.

Gebiedsbescherming

Gezien de ligging ten opzichte van de Natura 2000-gebieden en uit te voeren activiteiten, bouw, verwijderen groen, zijn geen directe effecten op de Natura 2000-gebieden te verwachten.

Wel kan er een mogelijk indirecte effect stikstofdepositie optreden. Er is een AERIUS-berekening uitgevoerd. Zie hiervoor paragraaf 4.9.2.

Nu het plangebied niet in het Gelders natuurnetwerk, als genoemd in de Omgevingsverordening Gelderland (Januari 2023) van de provincie Gelderland (Rijksoverheid, 2022) ligt, is geen sprake van aantasting van NNN.

Nu er geen sprake is van een bestemmingswijziging, is verdere toetsing aan de overige regels van de Omgevingsverordening Gelderland (Januari 2023) niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

Vogels met een jaarrond beschermd nest

Voor soorten die in bomen nestelen zijn in de bomen binnen en in de omgeving van het plangebied geen nesten of holtes aanwezig. Er is geen ooievaarspaal of hoge mast aanwezig binnen het plangebied. Aanwezigheid van de ooievaar, nesten van roofvogels, uilen en andere in bomen nestelende soorten zijn daarom uitgesloten.

Er zijn geen gebouwen of holen in bomen aanwezig op het plangebied. Aanwezigheid van nesten van gebouwbewonende soorten en steenuil is daarom uitgesloten.

Binnen het plangebied zijn geen sporen zoals ontlasting, braakballen of prooi-resten waargenomen. Aangezien er volop alternatieven in de omgeving beschikbaar zijn, het plangebied relatief gering van formaat is en er geen sporen zijn aangetroffen betreft het met zekerheid geen essentieel jachtgebied van roofvogels of essentieel foerageergebied voor huismus.

Overige broedvogels

Het is voor algemene broedvogels mogelijk om te nestelen in de hagen, en bomen welke binnen en binnen de invloedssferen van het plangebied vallen.

Alle vogelnesten in functie zijn beschermd. Alle werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen (circa 15 maart – 15 juli) plaats te vinden. Wanneer de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd, dient

vooraf een broedvogelcheck te worden gedaan door een deskundige. Wanneer nesten worden aangetroffen die in gebruik zijn, dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden totdat het nest verlaten is.

Vleermuizen

In het plangebied zijn geen gebouwen aanwezig waarin zich gebouwbezonende vleermuissoorten kunnen bevinden. Voor boombewonende soorten zijn binnen het plangebied geen bomen aanwezig met loszittende stukken schors of holtes. Verblijfplaatsen van vleermuizen binnen het plangebied zijn uitgesloten.

Rondom het opgaande groen dat binnen het plangebied valt is het voor vleermuizen welke in de omgeving voorkomen mogelijk om te foerageren. Dit foerageergebied is echter zeer klein en niet van essentieel belang. Er is voldoende foerageergebied in de omgeving aanwezig. Binnen het plangebied zijn geen lijnvormige structuren zoals bomenrijen en watergangen aanwezig welke kunnen dienen als vliegroute voor vleermuizen.

Grondgebonden zoogdieren

De bever komt voor in waterrijke gebieden en is sterk gebonden aan met bos begroeide beken en rivieren. Dit habitat is niet aanwezig binnen het plangebied. Daarom wordt deze soort niet verwacht.

In de bomen in en om het plangebied zijn geen nesten van eekhoorn aangetroffen. Daarom is deze soort niet in het plangebied te verwachten.

Er zijn in en rondom het plangebied geen sporen van dassen gevonden (mestkuilen, singels, burchten, wissels). Aanwezigheid van verblijfplaatsen van de das is hiermee uitgesloten.

De boommarter heeft zijn verblijfplaats hoofdzakelijk in een boomholte en soms in een holte in de grond of bebouwing in of aan de rand van struikrijk bos. Dit habitat ontbreekt binnen het plangebied waardoor verblijfplaatsen van de boommarter binnen het plangebied zijn uitgesloten.

Voor de steenmarter is er binnen het plangebied geen functioneel leefgebied aanwezig door het ontbreken van bebouwing, takkenhopen of dichte struwelen.

Flora

Er zijn tijdens het veldbezoek in het plangebied geen beschermde plantensoorten aangetroffen.

Amfibieën

Amfibieën hebben water in of zeer nabij hun leefomgeving nodig. Binnen het plangebied is geen permanent oppervlaktewater aanwezig. Negatieve effecten op voortplantingswater voor amfibieën is daarmee uitgesloten.

In de omgeving van het plangebied is wel oppervlakte water aanwezig in de vorm van een grote karpervijver ten noorden van het plangebied, de rivier de Linge ten zuiden van het plangebied en twee vijvers en een sloot ten westen van het plangebied. Voor de heikikker, rugstreeppad en knoflookpad is geen geschikte vegetatie aanwezig op het plangebied. De aanwezigheid van deze soorten is uitgesloten.

De beschermde soorten poelkikker, alpenwatersalamander, kamsalamander en algemene amfibiesoorten kunnen potentieel voorkomen binnen het plangebied. Indien werkzaamheden uitgevoerd worden in de minst kwetsbare periode in de periode van 15 april tot 1 augustus wordt is het doen van nader onderzoek naar deze soorten niet noodzakelijk. Houd rekening met mogelijk aanwezige amfibieën door de werkzaamheden één richting uit te voeren met zo min mogelijk barrière vorming, zodat dieren de kans krijgen te vluchten.

Reptielen

Door het ontbreken van het heide- en bosbiotoop met ondergroei, en strooisellaag in en in de directe omgeving van het plangebied zijn de adder, gladde slang, hazelworm, levenbarende hagedis, muurhagedis, en zandhagedis uitgesloten binnen het plangebied.

Ringslang is gebonden aan water, wat in de omgeving van het plangebied aanwezig is. De soort verspreid zich echter naar de meer noordelijke delen van Nederland en is daarom niet te verwachten binnen het plangebied. Tijdens het veldbezoek zijn binnen en in de omgeving van het plangebied geen broedhopen of hopen organisch materiaal aangetroffen. Het plangebied betreft een intensief onderhouden tuin/boomgaard. Derhalve is aanwezigheid van de ringslang binnen het plangebied uitgesloten.

Vissen

Tijdens het veldbezoek is gebleken er in het plangebied geen permanent oppervlaktewater aanwezig is. Hierdoor kan de aanwezigheid van beschermde vissoorten worden uitgesloten.

Ongewervelden

Een tweetal te kappen Prunusbomen zijn potentieel geschikt als voortplantingshabitat voor de grote vos. Indien de bomen buiten de kwetsbare periode van de grote vos worden gekapt (1 maart – 15 juli) wordt een negatief effect op de soort voorkomen en is het doen van nader onderzoek niet noodzakelijk.

Er zijn geen door beschermde vlinders benodigde waardplanten aanwezig in het plangebied. Ook ontbreken voldoende nectarplanten voor deze soorten. De aanwezigheid van beschermde vlindersoorten kan daarom worden uitgesloten.

Door het ontbreken van permanent oppervlaktewater in het plangebied is de aanwezigheid van beschermde libellensoorten uitgesloten.

De larven van het vliegend hert zijn afhankelijk van rottend eikenhout om zich te kunnen voeden. Er is geen rottend eikenhout (stronken, stammen, wortelstelsels) aanwezig. Hiermee is de soort in het plangebied niet te verwachten. Andere beschermde soorten als de Europese rivierkreeft en platte schijfhoren zijn op de plangebied ook uit te sluiten. Door het ontbreken van permanent oppervlaktewater in het plangebied is geen geschikt habitat voor dergelijke beschermde soorten aanwezig.

Houtopstanden

Er worden bomen geveld in het plangebied. De bomen maken geen onderdeel uit van een houtopstand van meer dan 1.000 m² of van meer dan 20 bomen in een rij. Het onderdeel Houtopstanden uit de Wet natuurbescherming is daarom niet van toepassing. Mogelijk is wel een kapvergunning vanuit de gemeente noodzakelijk. Aangeraden wordt hierover contact op te nemen met de gemeente.

4.9.2 Stikstofdepositie

Daar de voorgenomen ontwikkeling de bouw van een experience center betreft, is een verandering aan stikstofuitstoot gedurende de gebruiksfase op voorhand niet met zekerheid uit te sluiten. Er is daarom voor zowel de gebruiks- als de aanlegfase van onderhavige ontwikkeling een stikstof berekening uitgevoerd. Het volledige stikstofonderzoek is toegevoegd aan de bijlagen van deze ruimtelijke onderbouwing.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat er bij de gebruiksfase en de aanlegfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling wat betreft het aspect 'ecologie en stikstof'.

4.10 Archeologie

Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die naar verwachting op 1 januari 2024 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de

periode tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet een overgangsregeling opgenomen.

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

Doorwerking plangebied

Ter plaatse van onderhavige ontwikkeling is de Parapluregeling Archeologie vigerend (gemeente Neder-Betuwe, d.d. 27 september 2018). Rondom het plangebied loopt een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2', zie figuur 4.6.

Voor gronden met deze waarde geldt:

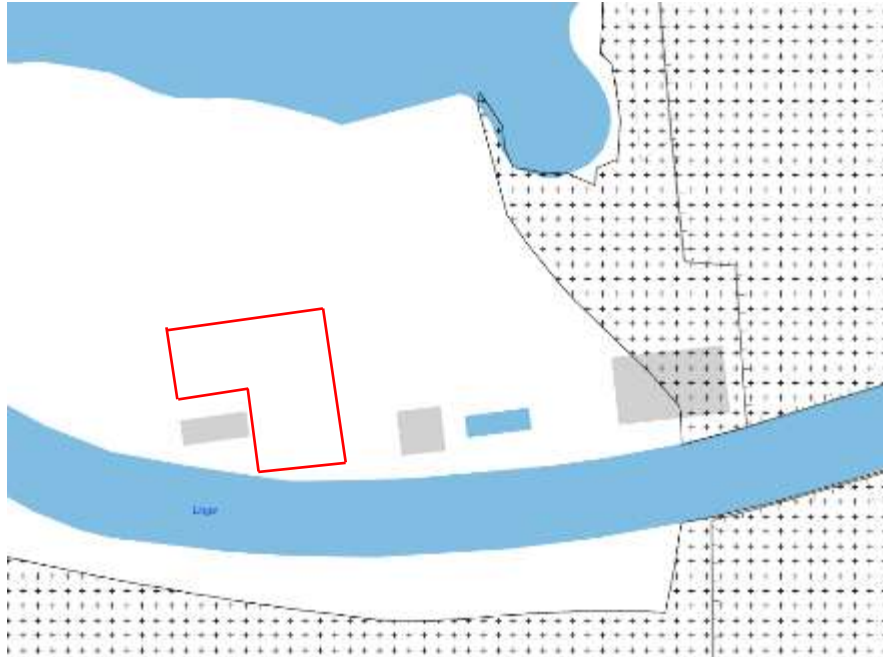
Artikel 4.1: De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle archeologische informatie in de bodem.

Artikel 4.2: Op de binnen deze bestemming bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving omschreven doeleinden, alsmede ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen, mits:

- *het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of,*
- *gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden opgericht; of,*

- het nieuw te bebouwen oppervlak niet groter is dan 1.000 m²;

met dien verstande dat het bepaalde in a, b en c niet geldt voor zover het bouwen in de bodem betreft tot een diepte van 30 cm onder het bestaande maaiveld.



Figuur 4.6 Uitsnede Parapluplan Archeologie met globale aanduiding plangebied (in rood) (bron: Ruimtelijke Plannen)

Deze bestemming is echter niet gelegen ter plaatse van waar het logiesgebouw en de bijbehorende voorzieningen (zoals parkeervoorzieningen) is beoogd en derhalve bodemroerende werkzaamheden worden uitgevoerd, zie figuur 4.6. Nader onderzoek naar aanleiding hiervan is niet noodzakelijk.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling wat betreft het aspect 'archeologie'.

4.11 Cultuurhistorie

Toetsingskader

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

Hiervoor wordt het initiatief getoetst aan de waarderingskaart historisch bouwkunst & stedenbouw en de waarderingskaart historisch cultuurlandschap uit de vastgestelde Erfgoed beleidsnota (d.d. 27 januari 2022) van de gemeente Neder-Betuwe. Ten slotte wordt het initiatief ook getoetst aan de 'cultuurhistorie' kaart van de provincie Gelderland.

Doorwerking plangebied

In de landschappelijke inpassing (zoals uitgewerkt in paragraaf 2.3) is ingegaan op de historie van de omgeving van het plangebied. Figuur 4.7 weergeeft een uitsnede van een historische kaart van de situatie rondom het plangebied rond circa 1900. De kaart laat het oorspronkelijke landschap van de Betuwe met hierdoor heen de meanderende rivier de Linge zien. Tussen die tijd en 1965 is het landschap nagenoeg niet veranderd. Op de kaart van 1975 is de aanleg van de A15 en de zandwinplas (nu visvijver) duidelijk zichtbaar. In 1995 was er ten oosten van het plangebied een veilingterrein gelegen. In de huidige situatie is op het voormalige veilingterrein een grootschalig bedrijventerrein, vooral gelieerd aan de aan agrarische functies uit de regio (fruitteelt), aangesloten op de infrastructuur (de A15) gelegen.

Figuur 4.8 en 4.9 (volgende pagina) geven de gemeentelijke waarderingskaarten bouwkunst & stedenbouw en historisch cultuurlandschap weer. Op kaarten is het plangebied gelegen in een zone die niet is aangeduid

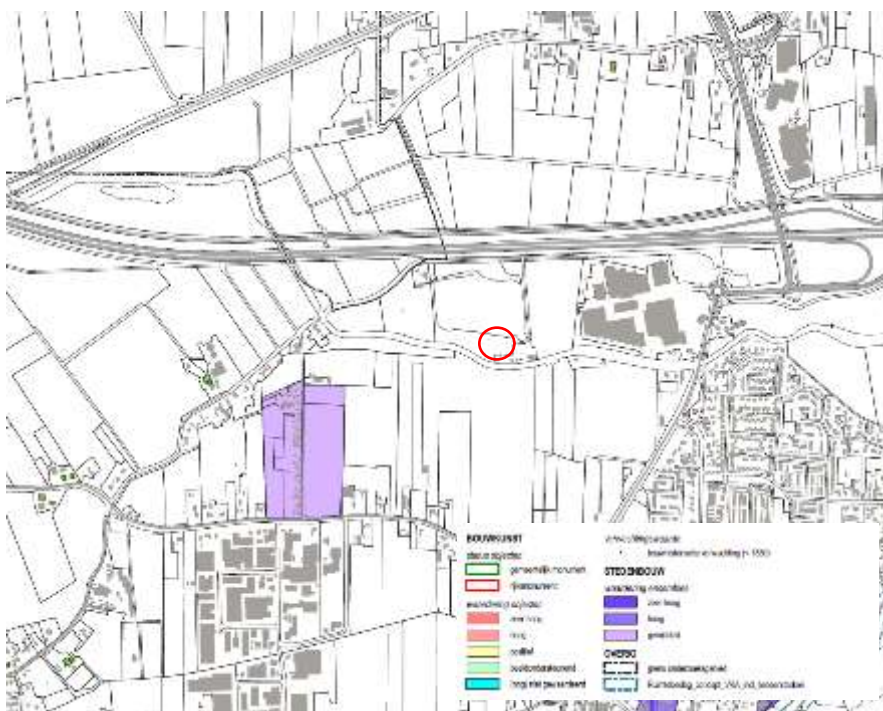
met waardevolle objecten, ensembles of als cultuurlandschap en land-



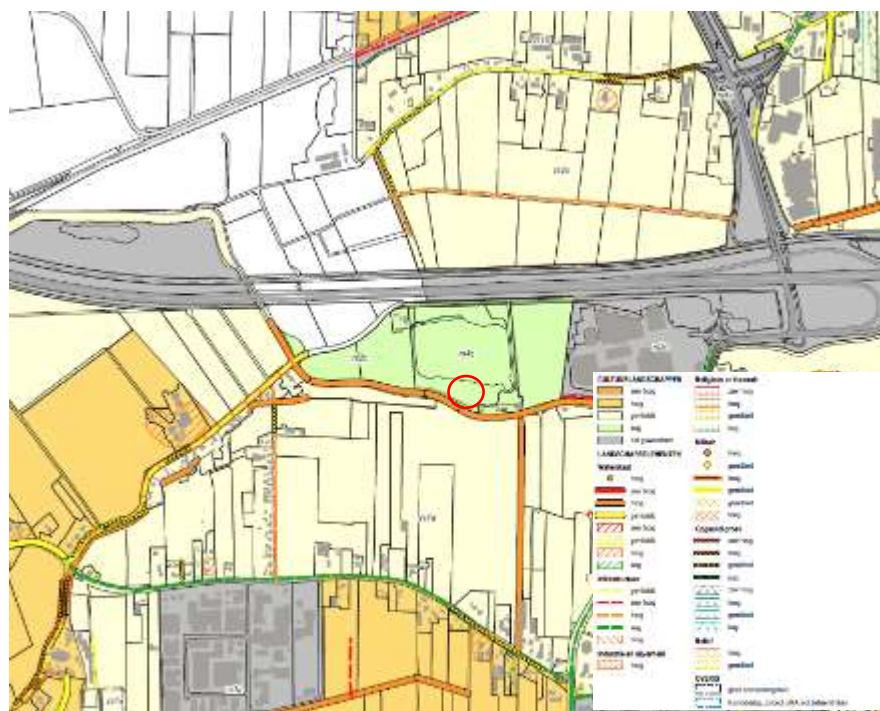
Figuur 4.7 kaart plangebied 1900 (bron: van de Lindeloof)

schapselementen. Tevens is het plangebied niet gelegen in de nabijheid van waardevolle ensembles (RAAP-rapport 4219, kaartbijlage 5).

Figuur 4.10 (volgende pagina) weergeeft de provinciale cultuurhistorische kaart weer. Binnen het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorische waarden. Wel grenst het plangebied aan de historische lijn de Linge.



Figuur 4.8 Waarderingskaart historische bouwkunst & stedenbouw (RAAP-rapport 4219, kaartbijlage 4, blad west) met globale aanduiding plangebied



Figuur 4.9 Waarderingskaart historisch cultuurlandschap (RAAP-rapport 4219, kaartbijlage 3, blad west) met globale aanduiding plangebied



Figuur 4.10 Cultuurhistorische kaart (bron: provincie Gelderland)

Onderhavig initiatief is met een kleinschalige en rustige recreatieve aard en groene inrichting passend binnen de landschappelijke waarde langs de Linge. Zoals gesteld in paragraaf 2.3 (landschappelijke inpassing) is het logiesgebouw terugliggend gepositioneerd ten opzichte van de bestaande bebouwingen, en door de geïntegreerde ligging in het landschap niet nadrukkelijk zichtbaar vanaf de Linge. Er zal derhalve geen sprake zijn van een aantasting van waarden binnen of aangrenzend aan het plangebied.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling wat betreft het aspect 'cultuurhistorie'.

4.12 Leidingen

Ter plaatse van het plangebied lopen geen planologisch relevante kabels of leidingen. Eventuele risicovolle buisleidingen in de omgeving zijn behandeld in de paragraaf ‘Externe veiligheid’. Het aspect ‘kabels en leidingen’ zorgt dan ook niet voor belemmeringen voor onderhavig plan.

4.13 Explosieven

Conform artikel 4.10 lid 2 en verder in het Arbeidsomstandighedenbesluit, dient in alle gevallen waarin gevaar voor de veiligheid of gezondheid van werknemers kan bestaan door de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten, passende maatregelen getroffen te worden om dit gevaar te voorkomen. Daarnaast kan het verrichten van grondroerende werkzaamheden waar mogelijk ontplofbare oorlogsresten aanwezigheid zijn,

van invloed zijn op de openbare orde. De gemeente is bevoegd gezag in het kader van de openbare orde en veiligheid.

Figuur 4.11 toont een uitsnede van deze kaart ter plaatse van het plangebied. Uit de Bodembelastingkaart CE –Neder-Betuwe blijkt dat de gehele gemeente Neder-Betuwe verdacht is op het voorkomen van artillerie-, mortier- en raketbeschietingen. De gemeente geeft hierbij aan dat men bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem, in het kader van de arbo-wetgeving en openbare orde, rekening dient te houden met de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten. Welke maatregelen men op basis van artikel 4.10 lid 2 van het Arbeidsomstandighedenbesluit gaat treffen, is aan degene die de werkzaamheden in de bodem gaat verrichten.

Doorwerking plangebied

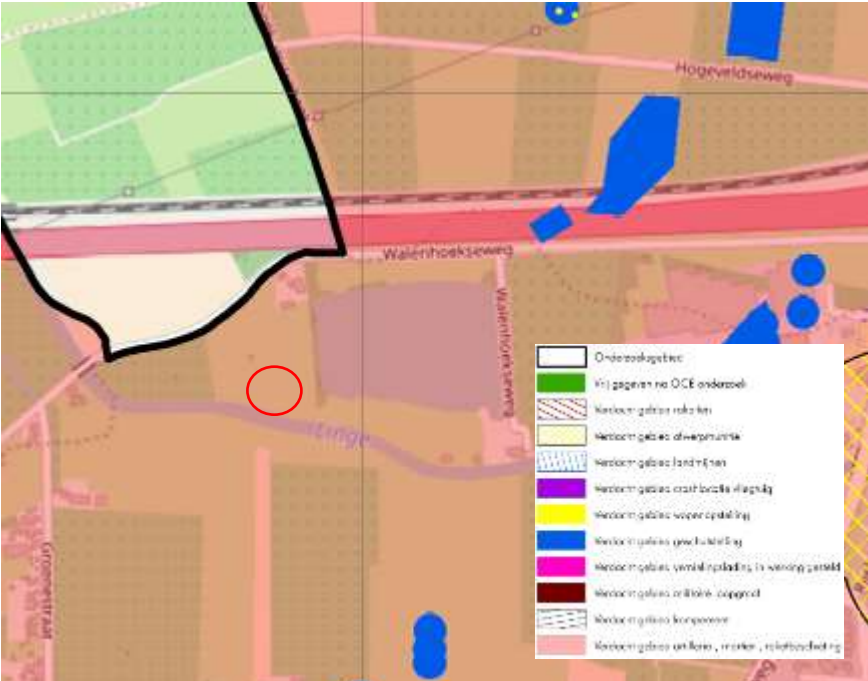
Voor aanvang van de werkzaamheden zal een oriënterend onderzoek volgens het Arbeidsomstandighedenbesluit wordt uitgevoerd, omdat er mogelijk ontplofbare oorlogsresten binnen het plangebied aanwezigheid zijn.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling op het gebied van explosieven.

4.14 M.e.r.-plicht

Vanaf 16 mei 2017 is de herziening van de m.e.r.- wetgeving in werking getreden. Als een project (activiteit die voorkomt in Bijlage D van het Besluit m.e.r.) nadelige gevolgen kan hebben moet een initiatiefnemer dit melden bij het bevoegd gezag. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om stedelijke ontwikkelingsprojecten, zoals een woningbouwplan. Gezien van het plan, realiseren van een logiesgebouw binnen een vigerende woonbestemming is er geen sprake van een stedelijke ontwikkelingsproject. Er is geen sprake van een m.e.r.-plichtige activiteit.



Figuur 4.11 Uitsnede Bodembelastingkaart CE – Neder-Betuwe

5 Uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing maakt een bouwplan mogelijk dat is bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond daarvan is de gemeenteraad verplicht om voor het wettelijk kostenverhaal een exploitatieplan vast te stellen in de zin van artikel 6.12, lid 1 Wro. De raad kan besluiten daarvan af te zien wanneer het wettelijk kostenverhaal wordt verzekerd met een anterieure grond exploitatieovereenkomst zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro.

De uitvoering van de ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van een particuliere initiatiefnemer. Met deze initiatiefnemer zal de gemeente een anterieure grondexploitatieovereenkomst sluiten zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro. Met die overeenkomst is verzekerd dat alle wettelijk te verhalen kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Op grond daarvan kan de gemeenteraad afzien van het vaststellen van een exploitatieplan, omdat het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd. De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op de onderhavige aanvraag is (ex artikel 3.10 lid 1, onder a Wabo) de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. In deze paragraaf wordt de procedure rondom de omgevingsvergunning toegelicht.

5.2.1 Tervisielegging

De ontwerp omgevingsvergunning wordt gedurende een periode van zes weken ter visie gelegd. De aanvraag, de bijlagen en de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing zijn onderdeel van de (ontwerp) omgevingsvergunning. Gedurende de termijn van de ter visie legging kan eenieder een zienswijze indienen. Op basis van de zienswijzen neemt het college van burgemeester en wethouders een definitief besluit over het al dan niet afgeven van de omgevingsvergunning.

5.2.2 Beroep / hoger beroep

Na verlening van de omgevingsvergunning wordt deze voor de tweede maal voor een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen de omgevingsvergunning bij de rechtbank en later in hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien binnen de beroepstermijn geen beroep wordt ingesteld, is de omgevingsvergunning na het verstrijken van de beroepstermijn onherroepelijk. Belanghebbenden kunnen eventueel ook een voorlopige voorziening vragen tegen de omgevingsvergunning.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Quicksan Wet natuurbescherming

Bijlage 2: Stikstofonderzoek

Bijlage 3: Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Bijlage 4: Watertoets

Bijlage 5: Landschappelijke inpassing logiesgebouw

Bijlage 6: Tekeningen

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

