

Bestemmingsplan "Oranjelaan 1 Dodewaard"

Vastgesteld



gemeente
Neder-Betuwe

19 februari 2024

Inhoudsopgave

Toelichting	4
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doel van het plan	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Geldende plannen	5
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	9
2.1 Bestaande situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 3 Beleidskader	11
3.1 Nationaal beleid	11
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Gemeentelijk beleid	15
3.4 Conclusie	18
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	19
4.1 Verkeer & parkeren	19
4.2 Bodem	21
4.3 Geluid	21
4.4 Bedrijven en Milieuzonering	23
4.5 Luchtkwaliteit	24
4.6 Externe veiligheid	25
4.7 Waterhuishouding	28
4.8 Ecologie	30
4.9 Archeologie & cultuurhistorie	32
4.10 Leidingen	33
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	34
5.1 Algemeen	34
5.2 Inleidende regels	34
5.3 Bestemmingsregels	34
5.4 Algemene regels	35
5.5 Overgangs- en slotregels	36
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	37
6.1 Economische uitvoerbaarheid	37
Hoofdstuk 7 Procedure	38
7.1 Overleg	38
7.2 Ontwerpfase	38
7.3 Vaststellingsfase	38

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Aanleiding voor het voorliggende bestemmingsplan is het kunnen gebruiken van de voormalige brandweerlocatie op de hoek van Oranjelaan en Julianalaan in Dodewaard. Door de verhuizing van de brandweer naar Dalwagen enkele jaren geleden staat het noordelijk deel van het pand leeg. Dit deel is nog in bezit van de gemeente Neder-Betuwe. Het zuidelijk deel is inmiddels verkocht en wordt gebruikt door het gasthuis dat in het voormalige gemeentehuis van Dodewaard is gevestigd. Noordelijk deel zal door de gemeente verkocht worden en worden verbouwd tot drie wooneenheden. Voor het zuidelijk deel wordt naast het gebruik als gasthuis ook de mogelijkheid voor het gebruik van twee woningen toegestaan.

Het doel van het voorliggende bestemmingsplan is het juridisch-planologisch mogelijk maken van het kunnen gebruiken van het voormalige gebouw van de brandweer voor wonen.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen op de hoek van Oranjelaan en Julianalaan in Dodewaard.



Afbeelding 1.1: globale ligging en begrenzing plangebied

1.3 Geldende plannen

Voor de in het bestemmingsplan begrepen gronden vigeert thans het volgende bestemmingsplan:

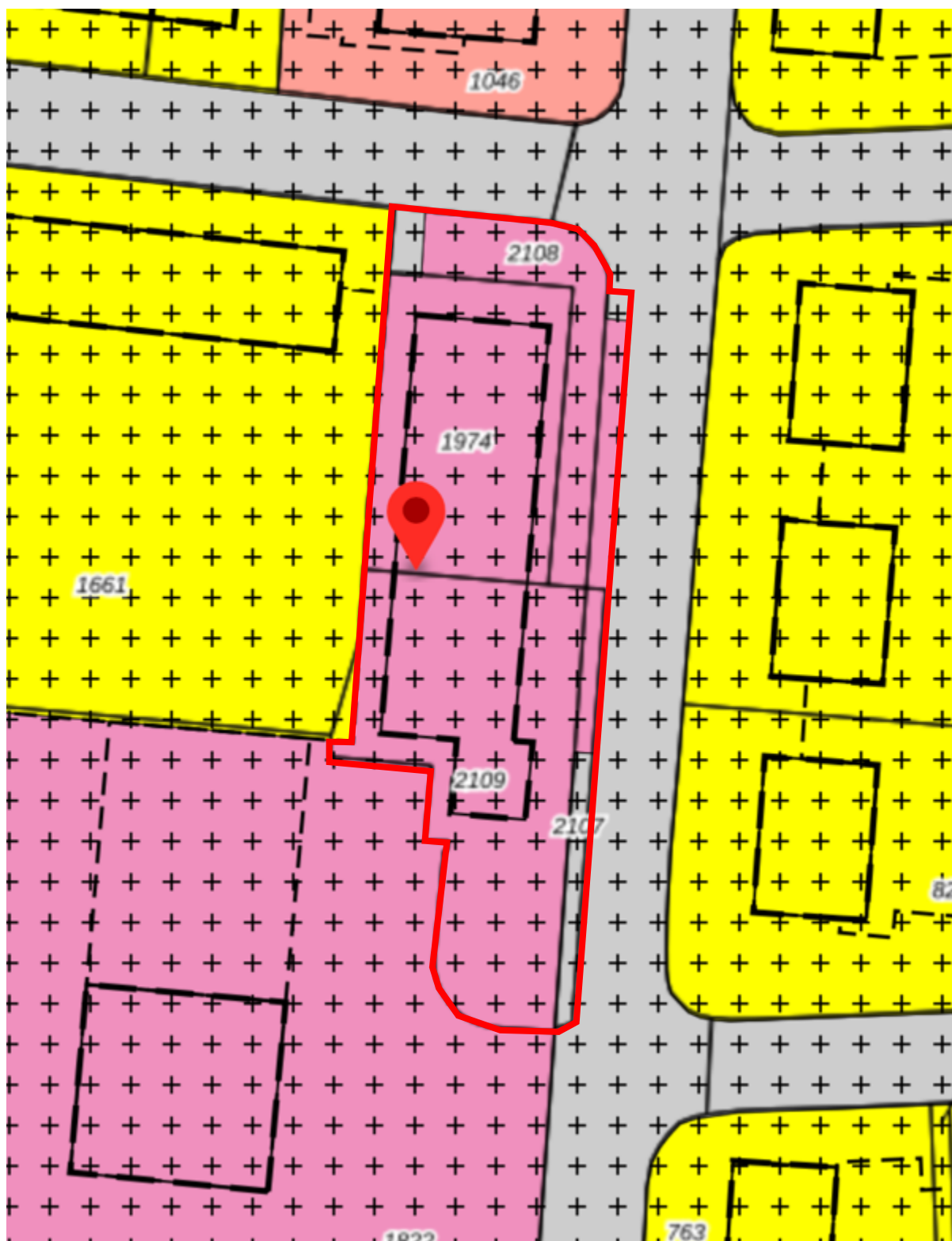
- 'Kernen Neder-Betuwe'. Dit plan is op 14 mei 2020 door de gemeenteraad van Neder-Betuwe is vastgesteld.

De gronden van het plangebied die deel uitmaken van het bestemmingsplan kennen voor het plangebied de volgende bestemmingen. (zie afbeelding 1.2):

- De enkelbestemming 'Dienstverlening'
- De enkelbestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'
- De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'

De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor dienstverlening op de begane grond, wonen, ondersteunende horeca en niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps-of bedrijfsactiviteiten, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen. Het bestaand aantal woningen mag volgens de planregels niet worden vergroot.

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle archeologische informatie in de bodem. De volgende afbeelding toont met rood omlijnd het plangebied binnen het vigerend bestemmingsplan 'Kernen Neder-Betuwe'.



Afbeelding 1.2: uitsnede vigerend bestemmingsplan "Witte vlekken"

Het beoogde gebruik van het bestaande pand voor wonen is op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk. Om die reden dient het bestemmingsplan te worden herzien.

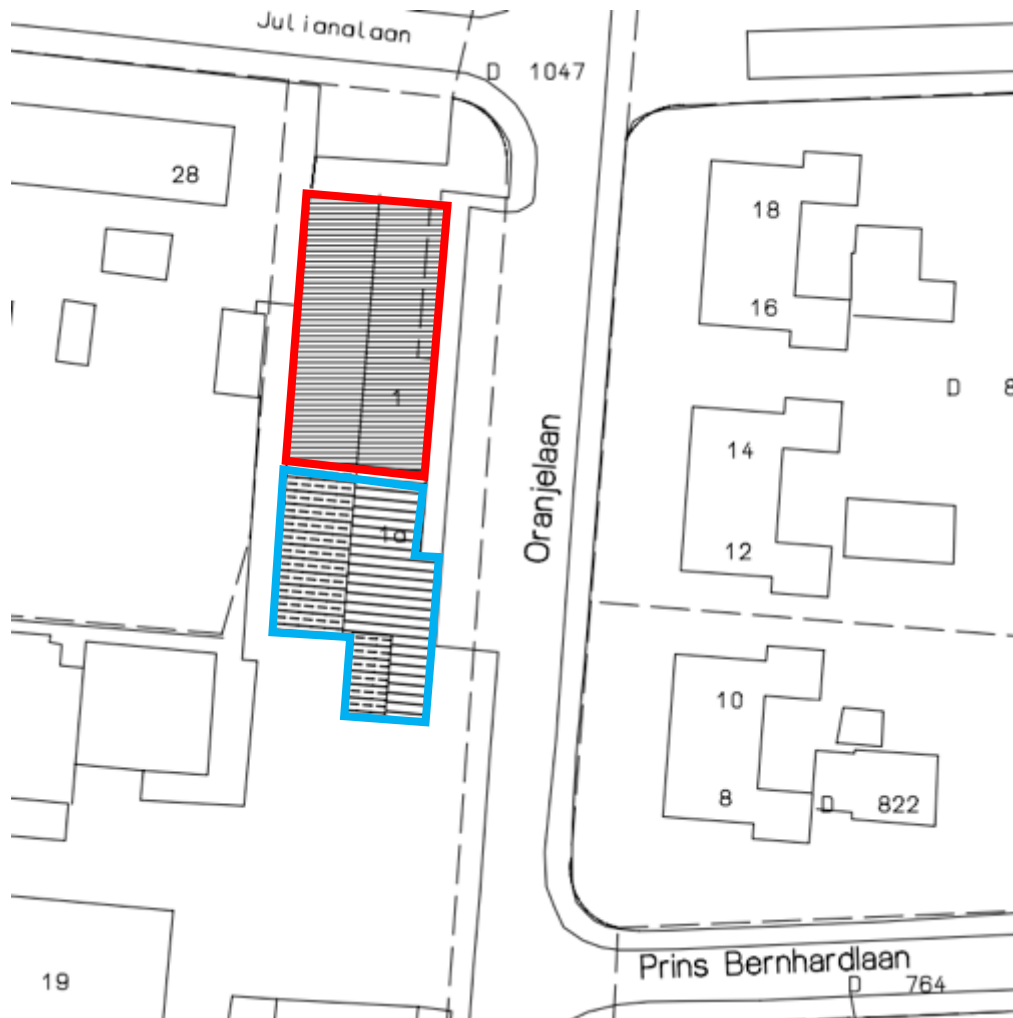
1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit meerdere onderdelen: een verbeelding waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven en regels waarin de bepalingen voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridische bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied bestaat voor het grootste deel uit de bestemming dienstverlening. Het noordelijk deel van het bestaande pand staat op dit moment leeg. Het zuidelijk deel is reeds door de gemeente verkocht en in gebruik als onderdeel van het gasthuis dat is gevestigd in het voormalige gemeentehuis van Dodewaard direct zuidelijk van het plangebied. In dit zuidelijk deel worden logies verstrekt. De volgende afbeelding toont de bestaande situatie met noordelijk in rood (nummer 1) het nu nog leegstaand deel dat nog in bezit is van de gemeente. Nummer 1a (blauw) betreft het deel van het pand dat nu reeds gebruikt wordt voor het verstrekken van logies.



Afbeelding 2.1: situatietekening van het bestaande pand.



Afbeelding 2.2: straatbeeld van het pand gezien vanaf de kruising Oranjelaan en Julianalaan.

2.2.1 Toekomstige situatie

Het voorliggende plan maakt het mogelijk om het voormalige pand van de brandweer te kunnen gebruiken en geschikt te maken voor de woonfunctie. In het noordelijk deel het pand worden drie wooneenheden beoogd. In het zuidelijk deel wordt naast het gebruik voor dienstverlening ook het gebruik van het bestaande pand voor twee woningen toegestaan. In het plangebied betekent dit een planologische toevoeging van vijf woningen ten opzichte van de huidige situatie.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Per januari 2021 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers. De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet. Met de komst van de NOVI komen meerdere nationale beleidsstukken te vervallen, waaronder de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Strategisch relevante delen van de SVIR en het Barro worden echter opgenomen in de NOVI en blijven daarmee ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden. Dit bestemmingsplan zal daarom ook aan dit beleid worden getoetst.

Gebiedsgericht

De NOVI benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen.

In het Barro waren regels opgesteld waarmee deze gebiedsbescherming juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet in de toelichting een onderbouwing opgenomen worden van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De ladder worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.'

In het kader van de duurzame ladder wordt ten aanzien van de definitie van bestaand stedelijk gebied de definitie uit de Bro gehanteerd: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur." Volgens de nota van toelichting bij artikel 3.1.6, lid 2, aanhef en onder b, van het Bro moet worden bekeken of door het benutten van leegstaande verstedelijkingsruimte in bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien in de behoefte. Zoals ook volgt uit onder andere de uitspraak met het nummer 201303578/1/R4 kunnen naar het oordeel van de Raad van State planologische mogelijkheden waarvan nog geen gebruik is gemaakt, als leegstaande verstedelijkingsruimte worden aangemerkt. Een dergelijke locatie wordt gezien als onderdeel van het bestaand stedelijk gebied.

Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef onder i, van het Bro wordt in het Bro de de daarop berustende bepalingen onder stedelijke ontwikkeling verstaan: *"ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaven, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."*

Volgens jurisprudentie (Zaaknummer: 201501297/1/R4, datum uitspraak: 16 september 2015) is de bestemming van 11 nieuwe woningen niet te beschouwen als een "stedelijke ontwikkeling" zoals het Bro dat heeft bepaald; De ontwikkeling is te klein om sprake te kunnen zijn van een "woningbouwlocatie". De beoogde ontwikkeling maakt vijf nieuwe woningen mogelijk.

Planspecifiek

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van vijf nieuwe (nog niet bestemde) woningen mogelijk. Er is daarom op basis van jurisprudentie geen sprake van een "stedelijke ontwikkeling" zoals op grond van artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef onder i, van het Bro wordt verstaan.

Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op maximaal vier opeenvolgende rechtsvragen in.

Vraag 1. Is er sprake van een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling?

Nee, de ontwikkeling van vier woningen is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Vraag 2. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

Deze vraag hoeft niet meer te worden beantwoord aangezien geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Toch kan worden gesteld dat er een hoge vraag naar woningen is in de gemeente Neder-Betuwe waaronder in Dodewaard. In de afgelopen 20 jaar is er met nieuwbouw gemixt gebouwd. Het realiseren van kleine woningen in een bestaand pand zorgt voor een toevoeging van betaalbare woningen. De behoefte is concreet.

Vraag 3. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Ja, Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied.

Vraag 4. Waarom kan de ontwikkeling niet in bestaand stedelijk gebied plaatsvinden?

Deze vraag is niet relevant aan gezien sprake is van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied.

Aan de vereisten van de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt voldaan.

3.1.3 Conclusie

In het voorliggende plan gaat het om de realisatie van nieuwe woningen in het goedkope segment. Er wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Algemeen

In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid. Op 24 september 2014 is door Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Deze is op 19 december 2018 geactualiseerd op basis van de nieuwe omgevingsvisie. De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en stelt regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

3.2.2 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Ruimte in kleinere kernen en vrijgekomen bebouwing in het landelijk gebied kan worden benut voor wonen en nieuwe economische dragers en als versterking van de vitaliteit van het landelijk gebied. Bij de nadere invulling van de uitgangspunten wordt ruimte gelaten voor lokale of regionale initiatieven door gemeenten of regionale samenwerkingsverbanden. Bouwprogramma's voor nieuwe woningen zijn daarbij in regionaal verband afgestemd. Waar mogelijk kan lokaal maatwerk worden geleverd.

De strategie van de provincie om de doelen van 'duurzame economische structuurversterking' en 'een gezonde en veilige leefomgeving' te bereiken wordt gevoed door het besef dat stad en land elkaar nodig hebben. De provincie gaat voor:

- sterke steden, van belang voor toekomstige aantrekkingskracht, waar kennis zich samenbalt en waar veel jongeren naar toe trekken, waar ook nu al de meeste mensen wonen en werken;
- een vitaal platteland, waar mensen inspelen op grote veranderingen, waar inwoners zich actief inzetten voor hun gezamenlijke toekomst, een platteland met een eigen economische kracht en een grote natuurlijke en landschappelijke waarde, waar kwaliteit en vitaliteit samen op gaan.

Als leidend principe hanteert de provincie de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik. Dit houdt in dat in bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling moet worden aangegeven hoe met de ladder is omgegaan, zie ook 3.1.3. De provincie hanteert voor de bepaling van bestaand stedelijk gebied de definitie uit het Bro.

3.2.3 Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening vormt de juridische doorwerking in regels van het beleid uit de Omgevingsvisie. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening.

Planspecifiek

De omgevingsvisie en verordening benoemen geen voor het initiatief relevante beleidsaspecten. Met betrekking tot de woningbouwafspraken en klimaatadaptatie geldt het volgende;

3.2.4 Woningbouwafspraken

De Omgevingsverordening stelt ten aanzien van nieuwe woonlocaties (artikel 2.2.1.1) dat "in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio."

De gemeenten in de regio Rivierenland werken al jarenlang samen op het gebied van wonen. De regio heeft een methodiek van kwalitatief programmeren ontwikkeld, die de instemming van de provincie heeft. Om de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte inzichtelijk te krijgen hebben de gemeenten van de regio Rivierenland afspraken gemaakt voor het opstellen en monitoren - actueel houden - van een regionaal woningbouwprogramma. Het regionale woningbouwprogramma is een dynamische lijst en wordt jaarlijks geactualiseerd.

Alle projecten worden getoetst op vijf punten:

1. Plancapaciteit
2. Planstatus
3. Woonmilieu, prijs en woningtype
4. Ruimtelijke kwaliteit en meerwaarde voor de omgeving
5. Prioritering

Met de beoogde herziening wordt een bestaand pand geschikt gemaakt voor het gebruik voor vijf woningen in het goedkope segment. De locatie is gelegen in een bestaand woongebied van Dodewaard en zal de bestaande leegstand tegengaan. Met de herziening is sprake van duurzaam ruimtegebruik door het benutten van bestaand vastgoed. Het tegengaan van leegstand bevordert de ruimtelijke kwaliteit en is een meerwaarde voor de omgeving.

3.2.5 Klimaatadaptatie

Ons klimaat verandert merkbaar en raakt alle facetten van onze leefomgeving. Wij streven ernaar om in 2050 in Gelderland goed voorbereid en toegerust te zijn op de gevolgen van klimaatverandering. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vragen wij daarom om een toelichting op de maatregelen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. Het gaat hierbij om risico's als waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte. Met betrekking tot waterveiligheid en wateroverlast zijn normen vastgesteld in de waterverordeningen. Ruimtelijke ontwikkelingen en weersextremen zijn hierop van grote invloed. Het is daarom ook belangrijk dat het waterschap betrokken wordt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

De gemeente heeft de uitgangspunten voor de wijze waarop wordt omgegaan met het veranderende klimaat beschreven in de Lokale Adaptieve Strategie (LAS). Deze uitgangspunten gelden voor de gehele gemeente. Een aantal daarvan heeft betrekking op de beoogde ontwikkeling;

- a. Per nieuwe woning wordt minimaal 75m² groen ontwikkeld conform uit te werken voorwaarden, eventueel in combinatie met waterbergende maatregelen of speelfuncties.
- b. Bestaande groenstructuren (indien van kwaliteit aangemerkt als bepalend groen) worden beschermd en ingepast bij nieuwbouwontwikkelingen.
- c. Fietsroutes en wandelpaden (hoofdroutes) worden bij ontwikkelingen voorzien en ontworpen met >30% beschaduwning in volgroeide toestand.
- d. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt regenwater van woningen wordt niet op het gemengde riool aangesloten, maar afgekoppeld. Op termijn wordt dit bij alle bestaande bouw ook toegepast.
- e. Bij nieuwbouw moet minimaal 20 mm van de neerslag op eigen terrein geborgen worden. De berging moet binnen 24 uur weer beschikbaar zijn.
- f. Grote daken (>200 m² en ongedeeld perceel) van nieuwe ontwikkelingen worden groen-blauw vormgegeven met ruimte voor energieopwekking. De netbeheerder wordt hierbij vroegtijdig betrokken.
- g. Bij pottenteelt in ons gebied sturen we op waterbuffers op eigen terrein. Bij voorkeur worden waterbuffers landschappelijk ingepast met ecologische meerwaarde om de teloorgang van biodiversiteit te compenseren.

Met de beoogde herziening is geen sprake van nieuwbouw maar wordt een bestaand pand geschikt gemaakt voor bewoning. Het pand zal worden verduurzaamd en het benutten van leegstaand vastgoed in plaats van het ontwikkelen van nieuw vastgoed betekent dat sprake is van een duurzame ontwikkeling.

3.2.6 Conclusie

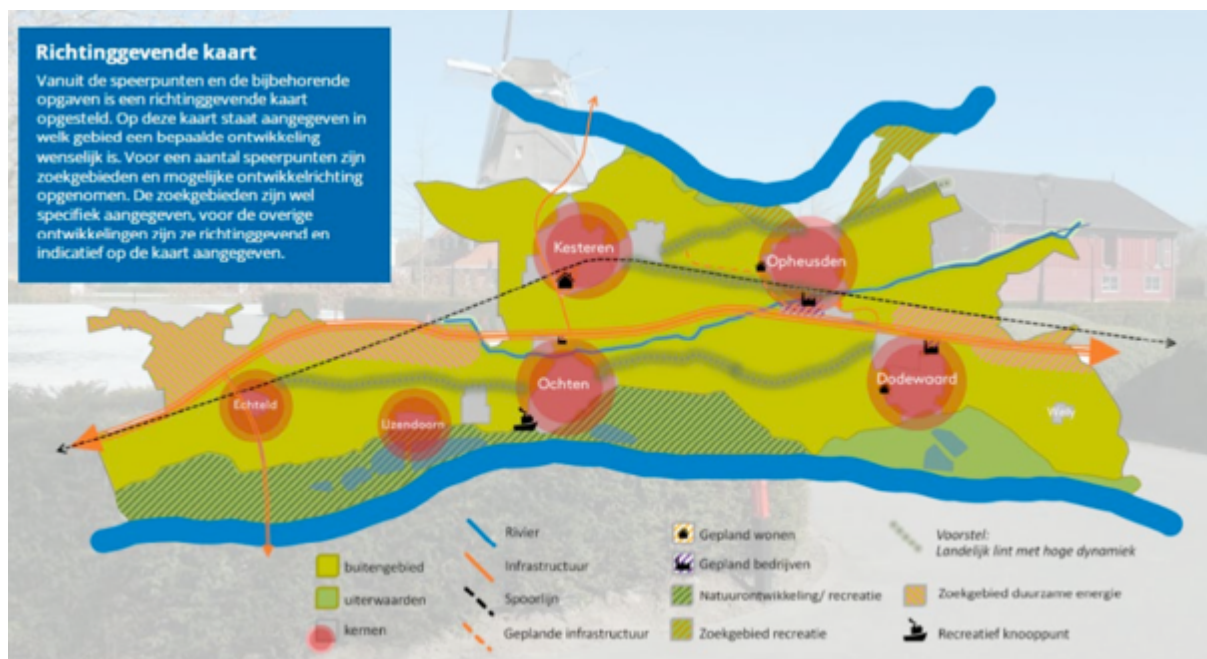
Het bestemmingsplan maakt een ontwikkeling mogelijk waarbij deels leegstaand vastgoed wordt verduurzaamd en geschikt wordt gemaakt voor bewoning. Er is sprake van een duurzame ontwikkeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Neder-Betuwe

De raad van de gemeente Neder-Betuwe heeft op 24 februari 2022 de 'Omgevingsvisie Neder-Betuwe' vastgesteld. De Omgevingsvisie schetst een toekomstbeeld met belangrijke waarden, die Neder-Betuwe kenmerken en wil behouden en versterken voor toekomstige ontwikkelingen. Daarnaast schetst de Omgevingsvisie ook een beeld waar de gemeente de komende jaren aan wil werken. Er zit geen einddatum aan de Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie wordt (indien nodig) om de 4 jaar geactualiseerd. Als daar aanleiding toe is kan de Omgevingsvisie ook tussentijds aangepast worden. De Omgevingsvisie bestaat uit tien speerpunten, een richtinggevende kaart en een waardenkaart. De tien speerpunten zijn:

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



Afbeelding 3.1.: Richtinggevende kaart Omgevingsvisie Neder-Betuwe

Planspecifiek

Op de bovenstaande uitsnede van de richtgevende kaart van de Omgevingsvisie Neder-Betuwe is het plangebied aangeduid als onderdeel van de zone 'kernen'. De gemeente Neder-Betuwe bouwt voor de eigen woningbehoefte. Algemeen uitgangspunt daarbij is 'inbreiding gaat voor uitbreiding'. Met de beoogde ontwikkeling wordt aan dit uitgangspunt voldaan. Het initiatief past daarmee binnen de Omgevingsvisie Neder-Betuwe.

3.3.2 Programma Wonen 2020-2030: Wonen voor iedereen

Op 1 februari 2016 heeft de gemeenteraad van Neder-Betuwe de woonvisie vastgesteld. In deze visie is het beleid met betrekking tot de woningmarkt, kansen, aanbod en behoefte opgenomen. Om richting te geven aan de ontwikkeling van de gemeente, biedt deze visie belangrijke handvatten voor de gemeente zelf, maar ook de partners met wie zij op het brede speelveld van het wonen samenwerkt.

Binnen het Regionale Woningmarktonderzoek en de Regionale Woonagenda worden de kaders van de nieuwbouwopgave met de regiogemeenten en Provincie Gelderland afgestemd. Hiermee wordt gezorgd dat de nieuwbouwproductie past binnen de regionale behoefte. In 2019 is er een Regionaal Woningbehoefte Onderzoek uitgevoerd, waarna in 2020 de Regionale Woonagenda met bouwprogramma 2020-2030 is vastgesteld.

Op 27 januari 2022 is het Programma Wonen 2020-2030: wonen voor iedereen, vastgesteld door de raad van de gemeente Neder-Betuwe. Dit is een verdiepend programma van de (concept) Omgevingsvisie Neder-Betuwe. In het Programma wonen is het beleid met betrekking tot de woningmarkt, het aanbod en de behoefte opgenomen. Om richting te geven aan de ontwikkeling van de gemeente, biedt het Programma Wonen belangrijke handvatten voor de gemeente zelf, maar ook de partners met wie zij op het brede speelveld van het wonen samenwerkt. Het geeft een kwalitatieve inkleuring aan de woningbouwontwikkeling van zowel nieuwbouw als bestaande bouw en alle facetten die hiermee samenhangen. Dit borgt de gemeente door randvoorwaarden te stellen voor de realisatie van sociale huur en sociale koop.

Om wonen voor iedereen te realiseren ziet de gemeente de volgende aandachtspunten die gebaseerd zijn op onderzoek, bestaande beleidskaders en discussie met inwoners, professionals en de raad:

1. Betaalbaar voor iedereen

Midden 2021 staat de woningmarkt in heel Nederland onder spanning, ook in Neder-Betuwe. In de koopsector is dit bijvoorbeeld te zien aan de steeds hoger wordende prijzen van koopwoningen en een afname van het aantal beschikbare woningen. In de huursector is de spanning te zien aan de lange wachtlijsten voor sociale huurwoningen. Door het grote tekort aan woningen en de groei van huishoudens wordt het steeds moeilijker om aan een woning te komen. Vooral voor de lagere inkomens, starters en kwetsbare groepen is de situatie nijpend. Maar ook spoedzoekers en middeninkomens hebben moeite met het vinden van een betaalbare woning. Dit geldt voor zowel de koop- als de huursector.

2. Beschikbaar voor iedereen

We zetten in op gevarieerde woningbouw in elke kern, zowel qua woningtype als prijsklasse. Dit doen we voor onze lokale inwoners en om aan de autonome inwonersgroei van de gemeente te voldoen. Uit onderzoek van de verhuisstromen blijkt dat we, ondanks gunstige ligging aan de A15, geen grote toestroom hebben vanuit de Randstad. De woningbouwprogrammering is afhankelijk van de bestaande woningen, de behoefte en nieuwbouwmogelijkheden per kern.

3. Vindbaar voor iedereen

Het vinden van een woning is op dit moment geen vanzelfsprekendheid. Het is fijn om te weten welk actueel aanbod er is in de gemeente is. Ook is het handig om te weten bij wie u moet zijn of hoe u kunt reageren om een woning te huren of kopen. Elke verhuurder en verkoper mag zelf bepalen hoe zij dit doen. De gemeente aan de slag om dit voor inwoners beter inzichtelijk te maken.

4. Lagere inkomens

In de dorpen van Neder-Betuwe wordt al jaren gemixt gebouwd. Daarmee bedoelen we dat er verschillende woningtypen en prijsklassen gerealiseerd worden: van sociale huur tot luxe villa's. De

keuze wat er gebouwd wordt moet aansluiten bij wat nodig is. De bevolking verandert en dat betekent ook dat het bouwprogramma moet veranderen: meer eenpersoonshuishoudens en zorg aan huis, waarbij het merendeel van deze inwoners een inkomen heeft waarmee ze alleen kans maken op een woning in de sociale huur of lage koop.

5. Starters

Het begrip starter wordt vaak gebruikt, maar wie is nou die starter? De groep starters wordt door iedereen op een andere manier gedefinieerd. Toch worden starters op de woningmarkt vaak wel gezien als 'jonge mensen'. Hierbij denkt men al snel aan de groep 25-35 jaar, vooral bij koopstarters. De groep tot 25 jaar wordt vaak niet meegenomen als starter op de woningmarkt. Je kan huurstarters en koopstarters onderscheiden. Huurstarters starten óf in de sociale huur óf in de particuliere huur. Voor koopstarters gaat het veelal om het bemachtigen van een sociale of goedkope koopwoning, waarbij ze zelf geen zelfstandige koopwoning achter laten. Het kan daarbij wel zijn dat deze koopstarter al een stukje wooncarrière in de (sociale) huur heeft doorlopen en daardoor een huurwoning achterlaat.

6. Senioren

Vanaf 65 jaar val je onder de noemer senior. Neder-Betuwe telt 2.500 inwoners van 65 tot 75 jaar (ruim 10% van de bevolking) en 1.650 inwoners van 75 jaar of ouder (bijna 7% van de bevolking). Onze gemeente is daarmee iets minder vergrijsd dan het landelijk gemiddelde. De komende jaren zal de vergrijzing in Neder- Betuwe verder toenemen. Dat betekent ook een toenemende zorgvraag en een toenemende vraag naar passend wonen. Het belangrijkste is dat 55-plussers, die nog geen senior zijn, zich ervan bewust moeten worden dat ze tijdig kiezen voor een passende woning. Nadenken over verhuizen of verbouwen als de zorgvraag er is, betekent dat er weinig keuze en/of tijd is voor het

vinden van een gewenste woning of verbouwen van de bestaande woning. Als er niet op tijd verhuisd is, moet de huidige woning via de WMO aangepast worden op de hulpvraag.

De gemeente wil het woonklimaat de komende jaren verder versterken en verbeteren zodat Neder-Betuwe een sterke gemeente met vitale kernen blijft. Dit wil de gemeente bereiken door actief woonbeleid te voeren op de volgende aandachtspunten:

1. Toevoegen van duurzaam aantrekkelijke woningen

Landelijk zijn er drie trends die van invloed zijn op de woningmarkt en het gewenste woningaanbod:

- Vergrijzing in combinatie met het langer zelfstandig thuis wonen.
- Diverse doelgroepen die zich gaan beroepen op de reguliere woningmarkt: statushouders, arbeidsmigranten, zorgvragers.
- Meer kleinere huishoudens bestaande uit 1 a 2 personen.

Net als de landelijke ontwikkeling zet ook in Neder-Betuwe de vergrijzing zich voort, maar zit rond 2035 op haar hoogtepunt. Daarnaast kent Neder-Betuwe, in tegenstelling tot andere regiogemeenten, zich door het hoge aandeel grote gezinnen en een langer stijgende demografische ontwikkeling. De ambitie is om tot een meer gevarieerde woningvoorraad te komen.

2. Inzetten op een realistische nieuwbouwambitie

Het hanteren van een realistische woningbouwambitie is belangrijk om ervoor te waken dat het woningaanbod in kwaliteit en kwantiteit goed aansluit bij de woningbehoefte. Op basis van de Regionale woonagenda en bouwprogramma 2020-2030 wordt uitgegaan van minimaal 950 en maximaal 1400 nieuwbouwwoningen voor gemeente Neder-Betuwe.

3. Woningbouw in elke kern, volwaardige afronding van huidige plannen

Om de kernen vitaal te houden is het belangrijk dat elke kern de mogelijkheid behoudt om nieuwe woningen aan de voorraad toe te voegen, als hier voldoende behoefte aan is. De woningbehoefte wordt regelmatig onderzocht en het woningbouwprogramma wordt hieraan getoetst. Nieuwe initiatieven worden beoordeeld op hun bijdrage aan het invullen van de vraag.

Het is belangrijk dat de plannen die in de afgelopen jaren zijn voorbereid -en waarvan de behoefte is bewezen- nu ook daadwerkelijk worden gerealiseerd.

4. Verder verduurzamen van de woningvoorraad

De komende jaren wil de gemeente verder met het energiezuiniger en levensloopgeschikter maken van de bestaande woningvoorraad. In de nieuwbouw houden we vast aan de energieprestatienorm uit het Bouwbesluit.

5. Betaalbare woningen voor kwetsbare doelgroepen

Kwetsbare doelgroepen zijn doelgroepen die niet zonder extra maatregelen aan passende woonruimte kunnen komen. Hierbij richt men op huishoudens met lage inkomens en lage middeninkomens. Circa 30% van de woningen in gemeente Neder-Betuwe is een sociale huurwoning. Om de opgave blijvend te kunnen invullen is bij nieuwbouw de realisatie van minimaal 30% sociale huur noodzakelijk.

Planspecifiek

Het plan geeft in kwalitatieve zin invulling aan de vraag naar woningen door de bestemming van betaalbare woningen in een reeds bestaand pand. Hiermee sluit het plan op het Programma Wonen 2020-2030.

3.4 Conclusie

Het bestemmingsplan is passend binnen de beleidskaders van het Rijk, de provincie Gelderland en de gemeente Neder-Betuwe.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Verkeer & parkeren

4.1.1 Verkeer

4.1.1.1 Regelgeving

De gemeenteraad heeft op 8 maart 2018 het Neder-Betuws Verkeer- en Vervoerplan (NBVVP) vastgesteld. Dit geeft de visie weer hoe de gemeente Neder-Betuwe nu en in de toekomst om gaat met vraagstukken op het gebied van verkeer en vervoer dan wel de mobiliteit. Het plan bestaat uit twee onderdelen:

- Beleidsrapportage met daarin de visie van de gemeente tot 2025. Belangrijk onderdeel hierin is ook het Uitvoeringsprogramma, waarin staat welke projecten de gemeente de komende jaren wil uitvoeren en voor welke projecten geld beschikbaar is.
- Achtergrondrapportage met daarin achtergrondinformatie bij de beleidsrapportage. In de achtergrondrapportage zijn de resultaten van de inventarisatie en (knelpunt)analyse opgenomen.

Ruimtelijke ontwikkelingen hebben effect op de verkeersafwikkelingen en kunnen effect hebben op de leefbaarheid. De gemeente vindt het daarom belangrijk dat er sprake is van een samenhang tussen de drie pijlers van het NBVVP (leefbaarheid, bereikbaarheid en verkeersveiligheid). Deze samenhang is in het uitgangspunt 'Verkeer op de juiste plaats' tot uiting gebracht: een beperkt aantal doorgaande wegen zorgt voor de verwerking van het verkeer en in de overige gebieden staat de kwaliteit van de leefomgeving en verkeersveiligheid centraal.

4.1.1.2 Doorwerking bestemmingsplan

De verkeersaantrekkende werking van de uitbreiding is berekend met behulp van de kengetallen uit de digitale publicatie "ASVV 2012" en de "Neder-Betuwe Nota Parkeernormen". Volgens deze nota ligt het plangebied in een stedelijke zone die typeren is als niet-stedelijk/rest bebouwde kom. Daarnaast hanteert de nota de maximale normen uit de ASVV 2012. In onderstaande tabel is de verkeersaantrekkende werking uitgewerkt. Hierbij is het uitgangspunt genomen de verkeersgeneratie voor een vrijstaande koopwoning. Hiermee is sprake van een worst-case scenario.

onderdeel	Aantal woningen	Maximaal kengetal verkeersgeneratie per weekdag per woning	verkeersgeneratie per weekdag
rijwoning	5	8,6	43 mvt

Volgens de kengetallen leidt de beoogde ontwikkeling tot een verkeersaantrekkende werking van maximaal 43 motorvoertuigen per weekdag. De ontwikkeling is goed ontsloten direct op de bestaande wegenstructuur. De capaciteit van de bestaande infrastructuur is groot genoeg waardoor moet worden geconcludeerd dat geen verkeershinder te verwachten is.

4.1.2 Parkeren

4.1.2.1 Regelgeving

Het gemeentelijke parkeerbeleid is vastgelegd in "Neder-Betuwe Nota Parkeernormen" en bevat de hoofdlijnen van het beleid. In deze nota heeft de gemeente zoveel mogelijk aangesloten bij de CROW-richtlijnen. Dit document wordt gebruikt bij het opstellen van de parkeerbalans. In onderstaande tabel is de parkeerbalans uitgewerkt.

woningtype	aantal	parkeernorm	aantal parkeerplekken benodigd
Hoek-/ tussenwoning	5	2,4	12

In totaal zijn er 12 parkeerplaatsen nodig. Aan de noordzijde van het plangebied liggen vijf plaatsen binnen de huidige bestemming 'Dienstverlening' die bij het vorige gebruik toebehoorden aan de

brandweerkazerne. Door het wegvallen van dit gebruik kunnen deze worden ingezet voor de vijf woningen. Ook aan de oostzijde van het pand is nog eens ruimte voor het parkeren van zeven auto's op het eigen terrein. Er rond het pand voldoende ruimte om in het parkeren voor de nieuwe woningen te kunnen voorzien. Middels de regels van het bestemmingsplan (artikel 9 van de regels) is verzekerd dat bij de ontwikkeling het aantal parkeerplaatsen dat volgens de geldende parkeernormen van de gemeente op het terrein aanwezig zal zijn.



Afbeelding 4.1.: Ligging parkeerplaatsen rond het pand.

4.2 Bodem

4.2.1 Regelgeving

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een project rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. 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). De Wet bodembescherming heeft betrekking op landbodems; waterbodems vallen onder de Waterwet. Op grond van de Woningwet en de Bouwverordening dient voor elke individuele bouwlocatie aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde bebouwing, alvorens een omgevingsvergunning verleend kan worden.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Dit is het zogenaamde stand still-beginsel. Het vaststellen van de bodemkwaliteit wordt bij het opstellen/wijzigen van een bestemmingsplan dan ook alleen van belang geacht voor de locaties waar ontwikkelingen gepland zijn (zoals functiewijzigingen, bouwen, graven/ophogen).

4.2.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Het plangebied is reeds geruime tijd nagenoeg volledig verhard en in gebruik geweest voor dienstverlenende activiteiten. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat de bodemkwaliteit nadelig zou zijn beïnvloed door deze activiteiten. De beoogde woonfunctie is bovendien voorzien in een bestaand pand waardoor contact met de bodem niet aan de orde is. Geconcludeerd moet worden dat de bodem geschikt is voor het beoogd gebruik.

4.3 Geluid

4.3.1 Regelgeving

Belangrijke basis voor de ruimtelijke afweging van het aspect geluid is de Wet geluidhinder (Wgh). Overeenkomstig de Wgh zijn (spoor-)wegen en industrieterreinen waar zich grote lawaaimakers kunnen vestigen voorzien van zones. Het gebied binnen deze zones geldt als akoestisch aandachtsgebied waar een toetsing uitgevoerd dient te worden. Daarbij beperkt de Wgh zich tot een toetsing ter plaatse van zogenaamde geluidsgevoelige objecten. Dit zijn onder andere woningen, onderwijsgebouwen, gezondheidszorggebouwen, kinderdagverblijven, woonwagendplaatsen en ligplaatsen voor woonboten.

Voor de geluidsgevoelige gebouwen en terreinen die binnen bepaalde afstanden (zones) van de verschillende geluidsbronnen liggen, schrijft de Wgh voor dat een aangewezen bevoegd gezag (meestal Burgemeester en Wethouders) (maatwerk)grenswaarden bepaalt. De terminologie die de wet hiervoor hanteert is: ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting. De getalsmatige invulling van deze grenswaarden voor nieuwe of bestaande geluidsgevoelige bestemmingen verschillen per locatie en per geluidsoort. Naast grenswaarden op de gevels van de geluidsgevoelige gebouwen, zijn er in de Wgh ook grenswaarden gericht op de bescherming van het akoestische klimaat binnen de bestaande gebouwen.

De grenswaarden moeten bij de aanleg, dan wel wijzigingen van een (spoor)weg of industrieterrein in acht worden genomen. Dit geldt ook bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan of bij een projectbesluit wanneer de betreffende gronden/gebouwen voor een geluidsgevoelige functie in een geluidszone zijn gelegen. Onder bepaalde voorwaarden is een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde mogelijk (tot de maximaal toelaatbare geluidsbelasting). Hiervoor moet een "hogere waarde procedure" worden doorlopen door het college van burgemeester en wethouders. Een uitzondering waar toetsing aan de grenswaarden niet hoeft, is wanneer een geluidsgevoelig gebouw een zogenaamde "dove" gevel heeft. Een "dove gevel" is een bouwkundige constructie:

- waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een bepaalde geluidwering;
- waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

Bij ontheffing van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting kan (in het kader van de omgevingsvergunning) een nader akoestisch onderzoek noodzakelijk zijn ten behoeve van het woon- en leefklimaat.

4.3.2 Wegverkeerslawaai

Regelgeving

In de Wgh en het Bgh is de zonering van wegen en het daarbij horende normenstelsel geregeld. Een zone is het akoestisch aandachtsgebied. Volgens de Wgh bevinden zich langs alle wegen wettelijke geluidzones, met uitzondering van woonerven, 30-km/uur-gebieden en wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart blijkt dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de meest nabij gelegen weg 48 dB of minder bedraagt.

Bij vaststelling van een bestemmingsplan dient voor alle wegen waarvan de zone een overlap met het plangebied kent, een akoestisch onderzoek te worden verricht (art.76 lid 1 Wgh). De breedte van deze zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk), zie navolgende tabel.

Aantal rijstroken	Zonebreedte	
	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
5 of meer	350 meter	600 meter
3 of 4	350 meter	400 meter
1 of 2	200 meter	250 meter

Tabel 4.1: overzicht zonebreedtes (vanaf de as van de weg tot de volgende breedte aan weerszijden van de weg)

De definities van het buitenstedelijk en stedelijk gebied zijn opgenomen in artikel 1 van de Wgh. Als buitenstedelijk gebied wordt aangemerkt het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied binnen de zone van een autoweg of autosnelweg, die binnen de bebouwde kom ligt.

Doorvertaling bestemmingsplan

Het plan omvat nieuw geluidgevoelige objecten in de vorm van woningen. Een toetsing aan de geluidhinder ten gevolge van verkeers- en industrielawaai is derhalve nodig.

Echter omdat de directe omgeving van het plangebied bestaat uit wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur is toetsing aan de Wgh niet nodig. De omgeving bestaat uit een rustige woonwijk met langzaam rijdend verkeer. Aangenomen kan worden dat sprake is van een goed woon-, en leefklimaat.

4.3.3 Industrielawaai

De te bestemmen woningen zijn gevoelige objecten. In de nabijheid van het plangebied vinden geen industriële activiteiten plaats die negatieve effecten zullen hebben op het woon-, en leefklimaat van de nieuwe woningen.

Er vinden geen overschrijdingen plaats van de richtwaarden uit de VNG-publicatie en grenswaarden uit het Activiteitenbesluit voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau, maximale geluidniveau en de indirecte hinder.

4.3.5 Conclusie

Het aspect geluid is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling

4.4 Bedrijven en Milieuzonering

4.4.1 Regelgeving

Regelgeving

Wanneer ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van inrichtingen en/of bedrijven worden gerealiseerd, zal een milieukundig onderzoek uit moeten wijzen in hoeverre er sprake is van mogelijke beperkingen ten gevolge van de aanwezige inrichtingen en/of bedrijven. Maar ook andersom dient aandacht te worden besteed aan de rechten van de aanwezige inrichtingen en/of bedrijven. Het is immers niet de bedoeling dat nieuwe ontwikkelingen de huidige bedrijfsvoering in de directe omgeving zullen beperken. Datzelfde geldt uiteraard ook voor de situatie dat inrichtingen en/of bedrijven wijzigen in de nabijheid van bestaande gevoelige functies.

Via de milieuwetgeving wordt milieuhinder zoveel mogelijk voorkomen. Alle bedrijven en inrichtingen die in potentie hinder zouden kunnen veroorzaken, moeten een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer of moeten middels een melding aantonen dat zij aan de hierin gestelde richtwaarden kunnen voldoen. De gestelde richtwaarden zijn veelal vertaald in minimale afstanden tussen de inrichtingen waar activiteiten plaatsvinden en de milieugevoelige functies in de directe omgeving. Behalve van de aard en omvang van een bedrijf of inrichting, is deze mede afhankelijk van de omgevingskarakteristiek. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor bijvoorbeeld drukke woonwijken of een gemengd gebied.

Voor het vaststellen van de genoemde minimale richtafstanden tussen inrichtingen en milieugevoelige functies worden in de regel de lijsten zoals deze zijn opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' gebruikt. Bedrijven zijn in de VNG-handreiking ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende gewenste richtafstanden tot milieugevoelige functies. De categorieën geven de zwaarte van bedrijvigheid en mogelijke milieuhinder weer. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Naast de omgevingstypen 'rustige woonomgeving' en 'gemengd gebied' kent de VNG-publicatie ook het type 'gebied met functiemenging'. Het begrip 'gebied met functiemenging' heeft geen betrekking op de typering van een gebied maar op de toelaatbaarheid van hinderveroorzakende functies, zoals stadscentra, dorpskernen, winkelcentra, horecaconcentratiegebieden, zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en (delen van) woongebieden met kleinschalige dan wel ambachtelijke bedrijvigheid.

Milieucategorie	Richtafstand omgevingstype rustige woonwijk, rustig buitengebied	Richtafstand omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Tabel 4.2: richtafstanden VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'

Bovenstaande tabel geeft een overzicht van de richtafstanden voor verschillende bedrijfscategorieën ten opzichte van een woonwijk en gemengd gebied. Indien de richtafstand niet wordt overschreden, kan verdere toetsing voor het aspect in beginsel achterwege blijven: inpassing is dan mogelijk. Indien niet aan de richtafstanden wordt voldaan, is een nadere beschouwing danwel onderzoek nodig. Hiertoe wordt ten aanzien van het geluidsaspect gebruik gemaakt van de beoordelingssystematiek uit de VNG-publicatie. Tijdens het inwerking zijn van inrichtingen zullen deze worden getoetst aan het Activiteitenbesluit.

4.4.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Omgevingstype

In de handreiking wordt onderscheid gemaakt tussen twee omgevingstypen: rustige woonwijk en gemengd gebied. In een gemengd gebied mag een kleinere richtafstand worden aangehouden dan in een rustige woonwijk. De richtafstanden mogen dan met één 'afstandstap' worden teruggebracht.

Het omgevingstype van voorliggend plangebied is gemengd gebied. In de omgeving komen direct naast woningen ook andere functies voor, zoals detailhandel en dienstverlening.

Invloed overige omliggende inrichtingen op plan

Hieronder staat een overzicht van de bedrijven in de directe omgeving, de SBI-code, de milieucategorie en de bijbehorende richtafstand, alsmede de werkelijke afstand tot het dichtstbijzijnde milieugevoelige object (woning) binnen het plangebied. In het hier bovengenoemde onderzoek is ook het aspect geluidhinder van de omgeving op onderhavig plan getoetst en is rekening gehouden met het omgevingstype 'gemengd gebied'. Voor de milieuaspecten staat hieronder een overzicht met de maatgevende richtafstanden.

bedrijf	SBI-code	categorie	richt-afstand	werkelijke afstand
Dienstverlening (Pluimburgsestraat 19)	5510	1	0 m	ca. 3 m
Detailhandel (Oranjelaan 3a)	47	1	0 m	ca. 20 m

Volgens de toetsing aan de hand van "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, Den Haag, 2009) liggen er geen milieugevoelige onderdelen van het plan binnen de richtafstanden van de omliggende bedrijven.

De dienstverlenende activiteiten direct zuidelijk van het plangebied en waartoe ook het zuidelijk deel van het plangebied zelf toe behoort bestaan uit het verlenen van logies. Deze activiteiten bestaan al jaren naast de in de omgeving voorkomende woningen en hebben nooit tot enige (geluid)hinder geleid. De aanwezige en toegestane activiteiten (Hotels en Pensions SBI-code 5510) zijn allen onder te brengen onder de milieucategorie 1. De richtafstand, rekening houdend met een gemengd gebied is 0 meter. Aan deze afstand wordt voldaan. Noordelijk van het plangebied is een perceel met de bestemming "Detailhandel" (SBI-code: 47). Op basis van deze bestemming zijn activiteiten mogelijk binnen milieucategorie 1. Ook hiervoor geldt, rekening houdend met een gemengd gebied, dat de richtafstand 0 meter bedraagt. Hieraan wordt voldaan.

Op basis van de bestaande activiteiten in de omgeving en de regels uit het bestemmingsplan moet op basis van de VNG-systematiek geconcludeerd worden dat sprake is van een goed woon-, en leefklimaat voor de beoogde nieuwe woningen in het plangebied. Mede gelet op het feit dat de in de omgeving bestaande bedrijfsactiviteiten al begrensd zijn door bestaande woningen en woonbestemmingen zal het toevoegen van vijf nieuwe woningen in het bestaande pand de bedrijfsbelangen niet schaden.

4.4.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen planologische belemmering voor het plan

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Regelgeving

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

De Wet luchtkwaliteit van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Projecten dienen te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

4.5.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan betreft het bestemmen van 5 nieuwe woningen. Deze ontwikkeling is daarom een ontwikkeling die kleiner is dan 1500 woningen met één ontsluitingsweg. De ontwikkeling zal dan ook 'niet in betekenende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk. De concentraties van luchtverontreinigende stoffen ter plaatse van het plangebied zijn op basis van de Atlas voor de Leefomgeving tevens ruim beneden de grenswaarden uit de Wet milieubeheer.

4.5.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'luchtkwaliteit' geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Regelgeving

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid rondom externe veiligheid is vastgelegd in circulaire, regelingen, AMvB's en wetten.

In Nederland worden twee maten gehanteerd voor externe veiligheidsrisico's, namelijk het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Bij het *plaatsgebonden risico (PR)* gaat het om de kans per jaar dat een denkbeeldig persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich onafgebroken en onbeschermd in de nabijheid van een risicovolle inrichting of transportas bevindt. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven als een contour rondom de risicovolle inrichting of de transportas.

Het *groepsrisico (GR)* is de cumulatieve kans dat een (werkelijk) aanwezige groep van 10, 100 of 1.000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1 %-letaliteitsgrens; de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1 % van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf (invloedsgebied).

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacements waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij woningen, kantoren, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van ruimtelijke plannen met externe veiligheid rekening te houden. Het gaat daarbij niet alleen om het oprichten van of veranderen van inrichtingen of projecteren van nieuwe bestemmingen. Ook bij het vaststellen of herzien van een bestemmingsplan dient de externe veiligheid te worden beoordeeld. Het besluit is op 27 oktober 2004 in werking getreden.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Daarin wordt geregeld hoe een gemeente moet omgaan met risico's langs relevante buisleidingen. De hogedruk gasleidingen van de Gasunie zijn het meest relevant. De risico's worden met name bepaald door de maximale druk en diameter van de leiding, maar ook door getroffen maatregelen.

Op 1 april 2015 is de Wet basisnet in werking getreden. De Wet basisnet voorziet in een wijziging van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen ("Wvgs") ter verankering van een landelijk basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het basisnet is een samenstel van wegen, binnenwateren en hoofdspoorwegen waaraan een bepaalde risicoruimte voor het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt toegekend. Als deze risicoruimte, de zogenaamde risicoplafonds, door een groei van het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt overschreden of dreigt te worden overschreden, dient de minister maatregelen te nemen. De risicoplafonds moeten daarnaast in acht worden genomen bij het toestaan van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van basisnetroutes. Op deze manier kan de veiligheid langs de transportroutes voor gevaarlijke stoffen in toenemende mate worden gegarandeerd. Gelijktijdig met de Wet Basisnet zijn ook andere regelingen in werking getreden zoals de wijziging van het Besluit vervoer gevaarlijke stoffen (Bvgs), de Regeling basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). In het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) is een aandachtgebied gedefinieerd waarbinnen het groepsrisico verantwoord dient te worden (200 meter). Buiten deze zone dient in het invloedsgebied alleen ingegaan te worden op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid (beperkte verantwoording).

Beleidsvisie externe veiligheid 2015-2018

Neder-Betuwe wil een aantrekkelijke gemeente zijn om te wonen en te werken. Dat stelt eisen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Externe veiligheidsrisico's zijn daar een onderdeel van. Externe veiligheid gaat over het beschermen van burgers tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. De risico's - veroorzaakt door het werken met - opslaan van of vervoer van gevaarlijke stoffen, zijn niet uit te sluiten. We kunnen ze wel beheersen door een adequate uitvoering van relevante taken en vooraf afspraken te maken hoe met de huidige en toekomstige risico's wordt omgegaan.

Doel van deze beleidsvisie externe veiligheid is het bieden van een toetsingskader dat duidelijk maakt hoe om te gaan met externe veiligheidsrisico's. De ambities in deze visie zijn naast de wettelijke regels met name van toepassing bij het vaststellen van omgevingsbesluiten en de vergunningverlening voor risicobedrijven. Ook zijn in deze visie ambities met betrekking tot de organisatie van de uitvoering van de wettelijke regels opgenomen. Door toepassing van deze ambities worden ad hoc besluiten voorkomen. De gemeente past de uitgangspunten en ambities in deze visie verder toe bij andere gemeentelijke activiteiten en ontwikkelingen waarbij externe veiligheid een rol speelt.

De gemeente streeft naar een beheersbare externe veiligheidssituatie, waarbij:

1. de externe veiligheidsrisico's goed in beeld zijn gebracht;
2. de gemeentelijke organisatie zich bewust is van de aanwezige risico's;
3. een zorgvuldige afweging plaatsvindt tussen nut en noodzaak van nieuwe ontwikkelingen en hun gevolgen voor de externe veiligheid;
4. beleidsuitvoering en handhaving zorgen voor de beheersbaarheid van bestaande en nieuwe EV risico's;
5. communicatie met de burger plaatsvindt over de aanwezige risico's en de te volgen gedragsrichtlijn bij een calamiteit.

4.6.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In en in de nabijheid van het plangebied bevinden zich enkele risicobronnen. Het gaat om:

- Cuneraweg
- Autosnelweg A15
- Betuwespoorlijn

Bedrijven met gevaarlijke stoffen

Voor de beoordeling van de veiligheidsrisico's in de nabijheid van de meest risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden. In de gemeentelijke Beleidsvisie externe veiligheid is opgenomen dat nieuwe risicovolle activiteiten niet worden toegestaan binnen een woongebied, waarbij een uitzondering kan worden gemaakt voor de vestiging van een gasdrukmeet- en regelstation, mits de relevante veiligheidsafstand hiervan niet over een bouwvlak voor een (beperkt) kwetsbaar object komt te liggen.

Het plan ligt niet in het invloedsgebied van een Bevi-inrichting. Het plan omvat voorts geen nieuwvestiging van Bevi-activiteiten en vuurwerkverkooppunten.

Transport gevaarlijke stoffen over wegen en spoor

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

Uit de gemeentelijke signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het aspect externe veiligheid relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de autosnelweg A15 en Betuwespoorlijn. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van deze transportroutes, zoals blijkt uit onderstaande tabel. Er kan daarom worden volstaan met de uitgevoerde inventarisatie.

AFSTANDEN PLAATSGEBONDEN RISICO EN GROEPSRISICO PER TRANSPORTROUTE

transportroute	afstanden obv Bevt		Werkelijk afstand
	PR 10 ⁻⁶ /jr	GR invloed	
- autosnelweg A15	30 m	880 m	ca 1.100 m
- Betuwespoorlijn	30 m	4000 m	ca 1.150 m

Buisleiding (transportleidingen)

Voor de beoordeling van de veiligheidsrisico's vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van belang. Uit de provinciale risicokaart blijkt dat het plangebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een relevante buisleiding.

4.6.3 Conclusie

In de planregels is geborgd dat risicovolle activiteiten niet zijn toegelaten. Daarnaast is het aspect externe veiligheid niet relevant vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A15 en de Betuweroute omdat het plangebied buiten het invloedsgebied is gelegen. Dit betekent dat geen nadere eisen aan het plan gesteld hoeven te worden in het kader van het aspect externe veiligheid.

4.7 Waterhuishouding

4.7.1 Regelgeving

Algemeen

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Rivierenland. Voor het plangebied is het volgende waterhuishoudkundige beleid van toepassing:

- Rijksbeleid: Waterwet, Nationaal Waterplan 2009 - 2015, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21^e eeuw en Nationaal Bestuursakkoord Water;
- Provinciaal beleid: Omgevingsvisie en -Verordening Gelderland;
- Waterschapsbeleid: Waterbeheerprogramma 2016 – 2021 'Koers houden en kansen benutten', Nota riolering 'Samen door één buis' (2012) en de Keur voor waterkeringen en wateren;

Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, wordt door de overheid het volgende criterium met betrekking tot het duurzaam omgaan met water gehanteerd. Doordat een toename van het verhard oppervlak ertoe leidt dat het afvoerverloop niet meer natuurlijk is, is het beleid erop gericht het regenwater zoveel mogelijk te infiltreren naar het freatisch grondwater, waardoor een meer natuurlijk afvoerverloop ontstaat. Dit vertaalt zich in de volgende richtlijnen:

1. Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van het "hydrologisch neutraal" bouwen. Hierbij moet de hydrologische situatie, voor wat betreft de afvoer van hemelwater, minimaal gelijk blijven aan de oorspronkelijke situatie. De oorspronkelijke landelijke afvoer (naar het oppervlaktewater) mag niet overschreden worden.
2. In aansluiting op het landelijk beleid hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe met het schone hemelwater omgegaan kan worden.
3. Bij alle nieuwbouwplannen moet (vuil) afvalwater en (schoon) hemelwater gescheiden worden behandeld. Het schone en vuile water worden daarbij apart aangeleverd aan de riolering of, indien mogelijk, wordt het schone water aan de natuur teruggegeven. Dit is ook het geval als in openbaar gebied nog steeds een gemengd rioolstelsel aanwezig is.

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen aan het bodem- en oppervlaktewatersysteem te worden toegevoegd. Hierbij verdient het materiaalgebruik speciale aandacht: uitlogbare of uitspoelbare bouwmaterialen dienen te worden vermeden teneinde watervervuiling te voorkomen.

Uitgangspunten Waterschap Rivierenland

De uitgangspunten die door het waterschap worden gehanteerd in het kader van de watertoets kunnen worden verwoord als:

- a. Waterneutraal inrichten. Om te voorkomen dat door de aanleg van nieuw verhard oppervlak wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang om het verlies aan waterberging in de bodem te compenseren.
- b. Schoon inrichten. Om te voorkomen dat de waterkwaliteit van het oppervlaktewater negatief wordt beïnvloed. Binnen het stedelijk gebied zal daarom schoon hemelwater van nieuwbouwprojecten gescheiden van het vuilwater dienen te worden afgevoerd: afkoppelen. Het waterschap streeft naar 100% afkoppeling van schoon hemelwater van verharde oppervlakken (gebouwen, wegen en ander terreinverharding).
- c. Veilig inrichten. Door nieuwbouwplannen mag de veiligheid van een (primaire) waterkering, het waterkerend vermogen, niet worden aangetast. Dit geldt niet alleen voor de dijk zelf, maar tevens voor de beschermingszones ter weerszijden van de dijk.

Voor het lozen van overtollig hemelwater op het oppervlaktewater, hetzij rechtstreeks, hetzij via een bestaande of een nieuwe inrichting (zoals een regenwaterriool), is een watervergunning noodzakelijk. Daarnaast moeten in die gebieden die onderhevig zijn aan rivierkwel de effecten van de voorgenomen plannen op de kwel in beeld worden gebracht. Indien compensatie vereist is hanteert Waterschap Rivierenland de volgende twee ontwerpbuilen ten aanzien van de benodigde bergingscapaciteit :

- De T=10+10% neerslag. Hierbij mag het peil (van het oppervlaktewater) niet meer dan 20 of 30 cm stijgen, afhankelijk van het deelgebied waarin de ontwikkeling plaats vindt. Vuistregel hierbij is 436 m³ berging per ha verhard oppervlak, overeenkomend met een neerslag van

- 43,6 mm.
- 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, overeenkomend met een neerslag van 66,4 mm. Deze vuistregel geldt met name voor droogvallende voorzieningen.

Indien de waterberging wordt gerealiseerd in de vorm van droogvallende retentie, wordt onderscheid gemaakt tussen systemen waarbij infiltratie naar de ondergrond wel en niet mogelijk is. In dat laatste geval dient de bodem van de voorziening zich gelijk of hoger dan de GHG te bevinden en mag bij een ontwerp bui T=100+10% het systeem tot aan maaiveld gevuld zijn. De ledigingstijd van het systeem dient 48 tot 96 uur te bedragen.

Volgens de Beleidsregels Keur Waterschap Rivierenland geldt vanaf nieuw verhard oppervlak een vrijstelling van de compensatieplicht voor toename tot 500 m² voor stedelijk gebied en 1.500 m² voor het buitengebied. Als peildatum voor het eenmalig gebruik is 1 januari 2010 aangehouden. Dit betekent dat alleen aanspraak gemaakt kan worden op de vrijstelling als hier in het verleden (na 1 januari 2010) nog geen gebruik van is gemaakt.

Gemeentelijk Rioleringsplan

Het beleid voor de rioleringszorg in Neder-Betuwe voor komende jaren (2019 tot en met 2023) wordt omschreven in het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP). In het GRP maakt de gemeente inzichtelijk op welke wijze zij binnen deze planperiode haar riolerings- en watertaken invult, welke werkzaamheden zij hiervoor doet en gaat doen, wat het kost én op welke wijze deze kosten gedekt worden. In het plan worden ook de kaders en uitgangspunten geschetst om een goed rioolbeheer te realiseren. Deze kaders en uitgangspunten komen voort uit wetten, het bestaand (gemeentelijk) beleid en ervaringen uit de voorgaande GRP's. Daarbij is tevens aangegeven wat de gemeente doet en wat van bewoners mag worden verwacht op het gebied van riool, hemel- en grondwater.

Waterplan 2019-2023 (GRP)

Water speelt een belangrijke rol in onze leefomgeving. Om veilig te kunnen wonen, werken en recreëren is een goed functionerend watersysteem noodzakelijk. Waterschappen en gemeenten werken veel samen op het gebied van waterbeheer. Water en ruimtelijke ordening hebben immers veel raakvlakken. Het waterbeleid is verankerd in het GRP en een product van de samenwerking tussen Waterschap Rivierenland en de gemeente Neder-Betuwe.

Het waterbeleid van de gemeente Neder-Betuwe geeft streefbeelden voor het oppervlaktewater in de gemeente. Die kunnen dienen bij de vormgeving van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Daarbij zijn de doelstellingen:

- Een veerkrachtig, robuust en duurzaam watersysteem.
- Een optimaal functionerende waterketen.
- Een effectieve en efficiënte waterorganisatie.

Vanuit het waterplan hebben beide organisaties de zorg voor waterkwantiteit (het voorkomen van overstroming, het tegengaan van watertekorten) en waterkwaliteit (schoon water en het verminderen van 'overstort' uit de riolering). De nadruk van het waterbeleid in de komende periode ligt op de stedelijke wateropgave. Dat kan door middel van het aanleggen van extra waterbergingen. Daarbij wordt de combinatie met ruimtelijke ontwikkeling in de gemeente gezocht. Daarnaast worden waterkwaliteitsmaatregelen getroffen in watergangen achter overstortlocaties.

4.7.2 Doorwerking plangebied

Met de beoogde ontwikkeling is sprake van een functiewijziging in een bestaand pand. Er wordt geen verharding of dakvlak toegevoegd en de wijze waarop met hemelwater en afvalwater wordt omgegaan wijzigt niet.

4.7.3 Conclusie

Het aspect 'water' vormt door het benutten van een bestaand pand geen wijziging in het omgaan met hemelwater en afvalwater en is daardoor geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.8 Ecologie

4.8.1 Regelgeving

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen).

4.8.1.1 Soortenbescherming

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te onwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten. Voor de eerste twee regimes gelden aanvullende verbodsbepalingen.

1. Het beschermingsregime Vogelrichtlijn (Vrl), dat van toepassing is op van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vrl. Met betrekking tot deze vogelsoorten geldt dat het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden is vogels opzettelijk te storen, behalve als de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn geen reden om ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de Vrl zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.
2. Het beschermingsregime Habitatrichtlijn (Hrl), dat van toepassing is op soorten van bijlage IV bij de Hrl, bijlage I en II bij het Verdrag van Bern en bijlage I bij het Verdrag van Bonn. Met betrekking tot deze soorten is het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden dieren opzettelijk te verstoren. Ontheffing wordt voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling alleen verleend indien:
 - a. er geen andere bevredigende oplossing is, en
 - b. geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort, en
 - c. sprake is van één van de volgende (bij ruimtelijke ontwikkeling relevante) belangen:
 - de bescherming van wilde flora en fauna of natuurlijke habitats, of
 - de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.
3. Het beschermingsregime Andere Soorten, dat van toepassing is op soorten van de bijlage behorende bij artikel 3.10 van de Wnb. Ontheffing is alleen mogelijk indien:
 - a. er geen andere bevredigende oplossing is, en
 - b. indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een geldige gedragscode die van toepassing is op de betreffende soort(en). Vaak is daarnaast ecologische begeleiding en een ecologisch werkprotocol nodig bij de uitvoering van werkzaamheden.

De provincies kunnen voor het beschermingsregime Andere Soorten een algemene vrijstelling verlenen voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. In de gemeente Neder-Betuwe is de provincie Gelderland het bevoegd gezag voor de Wnb.

Indien nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van soorten niet (kunnen) worden ontzien, is ontheffing noodzakelijk. Ontheffing is niet benodigd indien de functionaliteit van de nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen gegarandeerd wordt (het beschadigen en vernielen

wordt voorkomen door maatregelen of er zijn voldoende alternatieven).

Ten slotte is altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving (artikel 1.11 van de Wnb). Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

4.8.1.2 Gebiedsbescherming

Natura2000

De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vr- en Hrl-gebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strengere) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Middels een 'habitattoets' dient te worden onderzocht of een activiteit (significante) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden veroorzaakt. De uitkomsten van de habitattoets dienen te worden beoordeeld door het bevoegd gezag.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur / EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid). De provincies hebben in een verordening regelgeving vastgelegd ten aanzien van het NNN.

4.8.2 Doorvertaling bestemmingsplan

4.8.2.1 Soortenbescherming

Met de beoogde ontwikkeling wordt een bestaand pand intern verbouwd voor woondoeleinden. Er vinden geen sloopactiviteiten plaats en er zullen geen houtopstanden worden verwijderd. Er moet daarom worden geconcludeerd dat er geen nadelige effecten zullen zijn voor beschermde soorten.

4.8.2.2 Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt niet deel uit van een gebied dat onder de Wet natuurbescherming (Wnb) valt. Het voorliggende plangebied is niet gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland

Stikstofdepositie

Te veel stikstofneerslag is slecht voor de natuur. Daarom is een natuurvergunning of een ander toestemmingsbesluit nodig voor activiteiten (bijvoorbeeld in de landbouw, woningbouw, wegenbouw of de industrie) waar stikstof bij vrij komt. Ook voor de bouw van de nieuwe woning is het nodig inzicht te krijgen in de stikstofdepositie op in de omgeving van het plangebied gelegen Natura-2000 gebieden. Om een zorgvuldige afweging te maken bij nieuwe activiteiten wordt AERIUS Calculator ingezet. Hiermee kan berekend worden welke depositie een project veroorzaakt en op welke natuurgebieden die depositie neerslaat. Met het gebruik van AERIUS Calculator kunnen projecten doorgang vinden waar kan worden aangetoond dat een activiteit niet tot een toename van depositie leidt. Er is dan namelijk geen toestemming vereist voor het aspect stikstofdepositie. Daarnaast is het met AERIUS Calculator mogelijk om vergunningen aan te vragen op grond van intern salderen.

Voor de functiewijziging is in de aanlegfase geen andere materieel nodig dan elektrisch gereedschap aangezien het een interne verbouwing van het bestaande pand betreft.

Voor de gebruiksfase geldt dat de nieuwe woningen elektrisch zullen worden verwarmd en geen gasinstallaties nodig zullen zijn. In de gebruiksfase geldt wel dat de verkeersgeneratie als gevolg van het gebruik van de vijf woningen tot de uitstoot van stikstof zullen leiden. In paragraaf 4.1.1. is berekend dat de verkeersgeneratie als gevolg van het gebruik van de vijf woningen is bepaald op 43 motorvoertuigen per etmaal. Wat de effecten zijn op nabijgelegen Natura-2000 gebieden is bepaald middels een AERIUS berekening. Hierbij is uitgegaan van licht verkeer met een lijnbron van het plangebied naar de Dodewaardsestraat. Vanaf de Dodewaardsestraat moet worden aangenomen dat het verkeer is opgegaan in het huidige verkeersbeeld. De rekenbladen van AERIUS-calculator zijn als bijlagen bij de toelichting gevoegd.

Het projecteffect op de Natura 2000-gebieden ten gevolge van de gebruiksfase is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming) benodigd is voor het aspect stikstof.

4.8.3 Conclusie

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.9 Archeologie & cultuurhistorie

4.9.1 Regelgeving

In artikel 3.1.6 lid 5 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt bepaald dat in de toelichting ten minste een beschrijving wordt opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Met deze wetswijziging is de Monumentenwet 1988 opgesplitst: een gedeelte (dat ziet op de fysieke leefomgeving) zal in 2021 opgaan in de Omgevingswet, het overige gedeelte is opgenomen in de nieuwe Erfgoedwet. Daarbij is voorzien in overgangsrecht. Met de Erfgoedwet is sprake van een betere integratie met verschillende soorten erfgoed. Daarnaast zijn de procedures uniformer en daarmee overzichtelijker geworden.

Onderdelen van de Monumentenwet 1988 met betrekking tot de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de Omgevingswet. De aanwijzing van ruimtelijk cultureel erfgoed - beschermde stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen - en omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving, komen in 2021 in de Omgevingswet terecht en zijn dus niet in de Erfgoedwet geregeld. Hierbij wordt wel als vuistregel gehanteerd: omgang met het erfgoed in de Omgevingswet, duiding van het erfgoed in de Erfgoedwet.

De inwerkingtreding van de Omgevingswet staat gepland voor 2021. Voor de onderdelen die in de Omgevingswet zullen worden opgenomen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2021. De bepalingen uit de Monumentenwet 1988 die in 2021 naar de Omgevingswet over zullen gaan, blijven van kracht tot de Omgevingswet in werking treedt.

Het Besluit ruimtelijke ordening en de Erfgoedwet schrijven niet voor in welke mate met archeologie rekening dient te worden gehouden. De gemeente heeft wat dit betreft beleidsvrijheid en kan het archeologische belang afwegen ten opzichte van andere belangen, de belangen van de burger en van de gemeente.

4.9.2 Doorvertaling bestemmingsplan

4.9.2.1 Archeologie

Met het bestemmingsplan Kernen Neder-Betuwe is voor het gehele plangebied de archeologische verwachtingswaarde geregeld. Voor het plangebied geldt de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2. Op grond van de regels is bepaald dat voor nieuw te bebouwen oppervlakten van meer dan 1.000 m² een onderzoek wordt gedaan naar eventueel in de bodem aanwezige archeologische waarden.

Het voorliggend bestemmingsplan voorziet in een nieuwe ontwikkeling waarbij geen ingrepen in de bodem nodig zijn. Een onderzoek naar eventueel in de bodem aanwezige archeologische waarden is daarom niet nodig.

4.9.2.2 *Cultuurhistorie*

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig.

4.9.3 **Conclusie**

De aspecten 'archeologie' en 'cultuurhistorie' vormen geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.10 **Leidingen**

4.10.1 **Regelgeving**

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18";
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18".

4.10.2 **Doorvertaling bestemmingsplan**

In het plangebied bevinden zich geen planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen die in onderhavig bestemmingsplan moeten worden opgenomen.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

In deze paragraaf worden de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012, de Wabo en de standaardregels van de gemeente Neder-Betuwe. Voor het bouwen is verder het Besluit omgevingsrecht (Bor) van belang. In het Bor zijn onder andere regels voor vergunningvrije bouwwerken opgenomen.

In het vervolg van dit hoofdstuk wordt de opbouw en dergelijke van de regels kort toegelicht.

5.2 Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

5.3 Bestemmingsregels

5.3.1 Opbouw bestemmingen

In de bestemmingsregels zijn de verschillende bestemmingen opgenomen. Deze zijn als volgt opgebouwd:

Bestemmingsomschrijving

Bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals bedrijven, wonen, centrum etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

Bouwregels

In de bouwregels worden voor alle hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.

Afwijken van de bouwregels

In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde bouwregels.

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Het is niet de bedoeling alle mogelijke strijdig gebruiksvormen te noemen, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de doeleindenomschrijving.

Afwijken van de gebruiksregels

In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde gebruiksregels.

5.3.2 Bestemmingen

Hieronder volgt in het kort een beschrijving van de verschillende bestemmingen.

Verkeer-Verblijfsgebied

De gronden binnen deze bestemming betreffen het openbaar terrein binnen het plangebied dat bedoeld is voor de aanleg van wegen, infrastructuur en water(voorzieningen). De bouw van gebouwen en bouwwerken zijn uitgesloten met uitzonder van bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor openbaar nut zoals verkeersgeleiding en wegverlichting.

Dienstverlening

De huidige bestemming van het zuidelijk deel van het plangebied blijft de bestemming Dienstverlening. Binnen deze bestemming zijn dienstverlenende activiteiten toegestaan en, doordat het aantal woningen op de verbeelding is aangeduid, tevens het gebruik van dit deel van het pand voor maximaal twee zelfstandige wooneenheden. De bouwmogelijkheden worden niet vergroot binnen het bouwvlak. Ten behoeve van de woonfunctie is wel in de strook ten westen van het bouwvlak bijbehorende bouwwerken toegestaan. Bijbehorende bouwwerken zijn ook elders toegestaan maar hebben een lagere bouwhoogte, goothoogte 3 meter en bouwhoogte 5 meter. Dit is geregeld in de algemene bouwregels.

Wonen

Voor het noordelijk deel van het bestaande pand is de bestemming gewijzigd naar Wonen. Er zijn in dit deel geen dienstverlenende activiteiten (meer) toegestaan. Er zijn maximaal drie zelfstandige woningen toegestaan. De bouwmogelijkheden worden niet groter. Ten behoeve van de woonfunctie is wel in de strook ten westen van het bouwvlak bijbehorende bouwwerken toegestaan. Bijbehorende bouwwerken zijn ook elders toegestaan maar hebben een lagere bouwhoogte, goothoogte 3 meter en bouwhoogte 5 meter. Dit is geregeld in de algemene bouwregels.

5.4 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Deze bepaling bevat de algemene regels met betrekking tot het bouwen van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouw zijnde. Ook zijn er regels opgenomen voor ondergronds bouwen en de aanleg van zwembaden.

Algemene gebruiksregels

Deze bepaling bevat de vormen van gebruik, die in ieder geval strijdig zijn met de regels van het bestemmingsplan. Daarnaast zijn regels voor (niet-publieksgerichte) aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten opgenomen. In dit artikel zijn ook de eisen ten aanzien van parkeren opgenomen.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan door middel van een omgevingsvergunning afgeweken kan worden van het bestemmingsplan. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven. Er zijn algemene afwijkingsregels opgenomen voor evenementen en publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten.

5.5 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan, mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

Dit artikel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Exploitatieverplichting

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens bestaat op grond van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld. In dit geval betreft het een ontwikkeling van de gemeente zelf.

6.1.2 Conclusie

De gemeente heeft de gronden gedeeltelijk niet in eigendom. De gemeente heeft de gemeentelijke kosten als gevolg van procedure, en eventuele vervolgschade voor dit deel van het plangebied middels een overeenkomst met de eigenaar afgehecht. Hierdoor is sprake van kostenverhaal.

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 Overleg

Conform ex artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg is het voorliggende bestemmingsplan toegezonden aan diverse overlegpartijen.

7.2 Ontwerpfase

Na afronding van het vooroverleg start de formele bestemmingsplanprocedure. De aanpassingen aan de toelichting die volgden uit de overlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Indien nodig zijn er ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Ook moeten de stukken met de kennisgeving aan de eerder genoemde diensten en instanties moet worden toegezonden (artikel 3:13 Awb), of er moet worden aangegeven waar de (digitale) stukken te vinden zijn (elektronische kennisgeving). Tegen het plan zijn geen zienswijzen ingediend.

7.3 Vaststellingsfase

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Het plan is op 8 februari 2024 vastgesteld.

Tegen het besluit tot vaststelling staat voor belanghebbenden direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking waarna tot planrealisatie kan worden overgegaan.

Bijlagen bij de toelichting

1. Rekenblad AERIUS-Calculator gebruiksfase