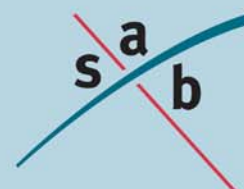


Bestemmingsplan

Opheusden, Reigerstraat

Gemeente Neder-Betuwe

Datum: 20 januari 2011
Projectnummer: 62236.02
ID: NL.IMRO.1740.bpOPreigerstraat-onh1



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	5
2	Huidige en nieuwe situatie	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Nieuwe situatie	7
3	Haalbaarheid van het plan	12
3.1	Inleiding	12
3.2	Beleid	12
3.3	Milieu	17
3.4	Economische uitvoerbaarheid	34
4	Wijze van bestemmen	35
4.1	Algemeen	35
4.2	Dit bestemmingsplan	37
5	Procedure	39

Bijlagen

- Bijlage 1: Ruimtelijke visie 2007
- Bijlage 2: SWB notitie aanpak ontwikkeling woonzorgcomplex 2009
- Bijlage 3: Bodemonderzoek
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 5: Luchtkwaliteitsonderzoek
- Bijlage 6: Geohydrologisch onderzoek, memo advies waterschap en rioleringsplan
- Bijlage 7: Flora en fauna (diverse stukken)
- Bijlage 8: Archeologisch onderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De Stichting Woningbeheer Betuwe is voornemens om, in samenwerking met de gemeente Neder-Betuwe, een locatie binnen de bebouwde kom van Opheusden te herontwikkelen. Hierbij worden de, hier in de huidige situatie gelegen, bestaande woningen gesloopt om plaats te maken voor een woonzorgcomplex en een aantal woningen. In het woonzorgcomplex komt ruimte voor een aantal voorzieningen als mede 31 appartementen. In het gebied worden hiernaast nog eens 46 grondgebonden woningen in diverse typologieën gerealiseerd. De locatie staat bekend als de locatie "Reigerstraat".

Omdat de plannen niet passen binnen het vigerende bestemmingsplan dient een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Op dit nieuwe bestemmingsplan heeft de onderhavige toelichting betrekking.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het noordwesten van de kern Opheusden en wordt globaal begrensd door de Reigerstraat, de percelen ten oosten van de Ooievaarstraat, de percelen ten zuiden van de Hamsestraat en de percelen ten oosten van de Smachtkamp. In het plangebied zijn reeds woningen aanwezig.

Hierna is een tweetal afbeeldingen weergegeven waarin de ligging van het plangebied is aangegeven.



Globale ligging en begrenzing plangebied

Foto's van de bestaande situatie



1.3 Vigerend bestemmingsplan

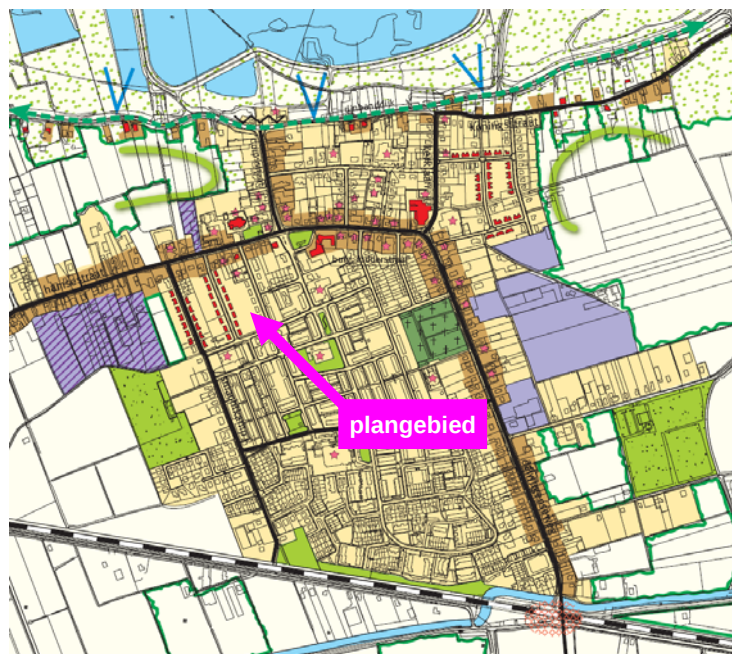
Het plangebied maakt in de huidige situatie deel uit van het bestemmingsplan “Kern Opheusden”, dat is vastgesteld op 1 november 2001 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Kesteren. Het bestemmingsplan is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland op 4 juni 2002 (nr. RE2001.1121554.). Het plangebied heeft hierin de bestemmingen “woondoeleinden” en “verkeer”. Op grond van deze bestemmingen zijn in het plangebied alleen vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen, rijwoningen en verkeersvoorzieningen mogelijk. Door het opstellen van een nieuw bestemmingsplan worden de bestemmingen ter plaatse herzien.

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Deze toelichting maakt deel uit van het bestemmingsplan, dat naast de toelichting bestaat uit regels en een digitale verbeelding.

De toelichting is als volgt opgebouwd. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande en nieuwe situatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het plan behandeld aan de hand van de thema's beleid, milieu en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de wijze van bestemmen. Hierin worden de bepalingen in de regels uitgelegd. Ten slotte komen in het vijfde en laatste hoofdstuk de resultaten van inspraak en overleg aan de orde.

De regels en digitale verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan.



*Ruimtelijke structuur Opheusden met aanduiding plangebied
(Bron: Structuurvisie 2003)*

2 Huidige en nieuwe situatie

2.1 Huidige situatie

Plangebied

Het plangebied bevindt zich in de bebouwde kom van Opheusden en is globaal gelegen tussen de Hamsestraat aan de noordzijde, de Eikenlaan aan de oostzijde, de Reigerstraat aan de zuidzijde en de Smachtkamp aan de westzijde. De bebouwing in deze buurt kenmerkt zich rond de Ooievaarstraat, Reigerstraat en Kempeslaan door twee-onder-een-kapwoningen, rijwoningen en vrijstaande woningen.

Ontsluitingswegen

Voor de Kempeslaan, Reigerstraat en Ooievaarstraat geldt een maximale snelheid van 30 km/u, voor de Hamsestraat en Smachtkamp geldt een maximumsnelheid van 50 km/u. Laatstgenoemde wegen hebben tevens een lokale ontsluitingfunctie voor Opheusden. De Hamsestraat aan de noordzijde vormt een belangrijke ontsluitende route in Opheusden en is één van de historische routes waaraan de kern Opheusden ontstaan is.



Straatnamenkaart omgeving plangebied

2.2 Nieuwe situatie

Aanleiding

De gemeente Neder-Betuwe voert momenteel samen met haar partners actief beleid om wonen, welzijn en zorg op elkaar af te stemmen. Vanuit dit beleid worden momenteel in verschillende kernen woonzorgcomplexen met steunpunten voor welzijn en zorg ontwikkeld. Onderhavig plan is binnen dit beleid ontwikkeld.

Ruimtelijke visie

In 2007 is door SAB Arnhem B.V. een studie uitgevoerd¹. In dit document is de inbedding in Opheusden bekeken en een gebiedsanalyse gemaakt.

In de studie is de ruimtelijke en functionele inpassing van het medisch centrum met woon/zorg appartementen in het plangebied onderzocht. Daarnaast zijn de mogelijkheden onderzocht ook andere delen van de buurt te herstructureren en zodoende een betere inpassing mogelijk te maken. De combinatie van verschillende vormen van zorgverlening en verschillende woonvormen in één project vraagt om een integrale benadering waarin de verschillende functies elkaar moeten versterken.

Omdat de functies van het woonzorgcomplex deels het niveau van het plangebied overstijgen, is een zorgvuldige inbedding in de ruimtelijke en functionele hoofdstructuur van Opheusden essentieel. Uit de studie van SAB blijkt dat het van belang is dat het woonzorgcentrum zich op een vindbare plek in Opheusden bevindt. De locatie hoek Reigerstraat/Ooievaarstraat is in dit verband een logische plek. Daarnaast moet het woonzorgcentrum onderscheidend zijn ten opzichte van zijn directe omgeving en een herkenbaar punt vormen binnen de hoofdstructuur van Opheusden. Volgens de studie is de locatie hoek Reigerstraat/Ooievaarstraat een passende locatie voor het woonzorgcomplex.

De locatie Reigerstraat / Ooievaarstraat biedt in combinatie met de ontwikkeling van het woonzorgcomplex mogelijkheden voor de herstructurering van de buurt. Een invulling van woningen in diverse typologieën is hier mogelijk, de benodigde parkeerplaatsen kunnen op een goede manier worden ingepast.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Ten aanzien van het plan zijn stedenbouwkundige uitgangspunten² opgesteld door de initiatiefnemer (SWB):

- stratenpatroon handhaven;
- appartementengebouw met voorzieningenplint aan de Reigerstraat;
- grondgebonden woningen, die vooral bestemd zijn voor 55+, te situeren direct nabij dit gebouw en oversteken van straten of parkeerplaatsen vermijden;
- ruime koopwoningen situeren aan de Reigerstraat;
- aantal parkeerplaatsen voor de woningen en voorzieningen, waarbij bij de woningen de parkeernorm is uitgesplitst per type woning;

¹ SAB Arnhem B.V., 'Ruimtelijke visie omgeving Reigerstraat, Opheusden', d.d. 22 juni 2007, projectnummer 62236 (opgenomen als bijlage 1).

² SWB, Notitie "aanpak ontwikkeling woonzorgcomplex Reigerstraat e.o.". d.d. 2 september 2009 (opgenomen als bijlage 2).

- waterberging te realiseren van circa 1400 m², dat zoveel mogelijk binnen het plan-gebied dient te worden opgenomen, waarbij het restant buitenplans zou kunnen worden gefaciliteerd (in overleg met het Waterschap).

Toevoeging/aanpassing ruimtelijke visie

De start van het stedenbouwkundig ontwerp is de ruimtelijke visie. Naar aanleiding van dit document zijn de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten toegevoegd:

- de voor de wederopbouwperiode kenmerkende verkavelingsstructuur van de omgeving wordt als waardevol gezien;
- binnen deze structuur zijn eenvoudige bouwmassa's kenmerkend;
- de huidige rooilijnen worden gerespecteerd;
- de huidige kenmerkende sprong in de rooilijn van de Kempkeslaan wordt overgenomen in het nieuwe plan.



Globale impressie stedenbouwkundig ontwerp / ontwerp openbare ruimte

Stedenbouwkundig ontwerp

Algemeen

De ontwikkeling biedt ruimte aan de realisatie van een woonzorgcomplex. Deze zal worden gerealiseerd aan de Reigerstraat. Hieromheen is ruimte voor grondgebonden woningen in verschillende typologieën. De wegenstructuur wordt in hoofdzaak behouden en met onderhavig plan wordt voortgebouwd op de bestaande verkavelingsstructuur in de wijk. Verder zullen rooilijnen gehandhaafd blijven en zal worden aangesloten op de bestaande kaprichingen en hellingshoeken.

Hieronder worden de verschillende onderdelen van het plan verder toegelicht.

Woonzorgcomplex Reigerstraat

Het woonzorgcomplex vormt het belangrijkste gebouw binnen het plangebied en wordt gerealiseerd op de hoek van de Reigerstraat en de Ooievaarstraat. Deze plek vormt een markant stedenbouwkundig punt. Vanaf dit punt zijn er immers zichtlijnen op de kerken aan de Hamsestraat en de Reigerstraat, de sporthal aan de Fazantstraat en het appartementengebouw in Herenland. Het gebouw wordt in hoofdzaak gerealiseerd binnen de rooilijnen van de Ooievaarstraat en de Reigerstraat.

Het woonzorgcomplex biedt onder meer ruimte aan een huisartsenpraktijk, een praktijk voor fysiotherapie, een apotheek, een kantoorruimte voor thuiszorg, een praktijk voor logopedie en psychologie, een praktijk voor alternatieve geneeskunde, een dagopvang voor 'Dennenrust' en een ontmoetingsruimte van SWS / huiskamer 't Anker'. Binnen de verdiepingen van het complex worden hiernaast 31 zorgappartementen gerealiseerd. Deze appartementen worden aan de buitenzijde van het bouwblok gesitueerd.

De maximale bouwhoogte van het woonzorgcomplex is 4 bouwlagen (14 meter). Het woonzorgcomplex krijgt een bijzondere architectonische vormgeving, die passend is bij de functie en de locatie.

Reigerstraat

Langs de Reigerstraat worden, naast het woonzorgcomplex, halfvrijstaande woningen gerealiseerd. In het deel van de Reigerstraat ten westen van het woonzorgcomplex zijn vier grondgebonden halfvrijstaande woningen (tweekappers) voorzien. De bouwhoogte van deze bebouwing is 2 lagen met kap. Langs de Reigerstraat staat in dit gebied een transformatorhuisje dat gehandhaafd zal blijven.

De hoek Reigerstraat-Ooievaarstraat (aan de oostzijde van het woonzorgcomplex) wordt eveneens ingevuld met soortgelijke grondgebonden geschakelde woningen (2 wooneenheden).

Ooievaarstraat

Langs de Ooievaarstraat wordt het bestaande beeld versterkt. De bebouwing bestaat in hoofdzaak uit rijwoningen in drie blokken van 5 wooneenheden. In totaal zijn het 15 woningen. Deze worden uitgevoerd in 2 bouwlagen met kap. Het parkeren wordt in hoofdzaak opgelost in twee 'parkeerkoffers' tussen de woningblokken.

Kempkeslaan

Langs deze straat is ruimte voor in totaal twee blokjes met in totaal 4 halfvrijstaande woningen (tweekappers), alsmede één blok met in totaal 7 rijwoningen. De Kempkeslaan wordt in hoofdzaak behouden en omdat de huidige bouwblokstructuur in dit deelgebied een bepaalde "overmaat" heeft, ontstaat ruimte voor een groenvoorziening vóór de rijwoningen.

Plein

In het middengebied, het gebied ingesloten door de Kempkeslaan, het woonzorgcomplex en de Ooievaarstraat, is ruimte voor in totaal 14 seniorenwoningen. Deze worden gerealiseerd in twee rijen van 7 woningen die met de ruggen aan elkaar liggen.

Omdat de seniorenwoningen bedoeld zijn voor een doelgroep die zorg behoeft, is de situering in de directe nabijheid van het woonzorgcomplex zeer gewenst. Rondom de seniorenwoningen bevindt zich een pleinruimte. Aan de noordzijde bevindt zich een groenstructuur.

Verkeer en parkeren

Ontsluitingsstructuur

Het bestaande stratenpatroon blijft in het nieuwe ontwerp intact. Een uitzondering hierop vormt het centraal in het plan gelegen plein. Dit plein betreft één verblijfsruimte op één niveau waar verschillende verkeersdeelnemers gebruik van kunnen maken. Op het plein is een aparte rijbaan weergegeven en de benodigde parkeerplaatsen zullen subtiel worden aangegeven. Voordeel hierbij is dat er geen niveauverschil is tussen de seniorenwoningen en het woonzorgcomplex, er meer ruimte is als verblijfsgebied (o.a. spelen en ontmoeten) en dat het plein een bijzondere plek kan innemen.

Verkeer

In het akoestische onderzoek, dat in paragraaf 3.3.3 wordt besproken, is een uitgebreide berekening opgenomen van de te verwachten toename van de verkeersintensiteiten (de verkeersaantrekkende werking van de plannen). Hieruit volgt dat er ruim 500 extra verkeersbewegingen te verwachten zijn als gevolg van de plannen. Het plangebied wordt ontsloten via de Ooievaarstraat, Kempkeslaan en Reigerstraat. Verwacht wordt dat deze wegen voldoende capaciteit hebben om deze toename van het aantal verkeersbewegingen op te vangen.

Parkeren

Het parkeren vindt verspreid in het plan plaats. De parkeerplaatsen zijn zoveel mogelijk geclusterd in zogenaamde parkeerkoffers, die zijn gelegen tussen de woningen. Twee koffers bevinden zich tussen de blokken met rijwoningen langs de Ooievaarstraat. De derde koffer bevindt zich ten noorden van de seniorenwoningen, aan de Kempkeslaan.

Rondom het woonzorgcomplex bevinden zich haaksparkeerplaatsen aan de straten. Ook langs de Kempkeslaan en de Ooievaarstraat bevinden zich op het plein haaksparkeerplaatsen.

Het aantal parkeerplaatsen in het voorliggende ontwerp van de openbare ruimte bedraagt 138. Er worden 18 parkeerplaatsen langs de Reigerstraat gerealiseerd, 36 langs de Kempkeslaan, 26 op het parkeerterrein ten noorden van de seniorenwoningen en 58 parkeerplaatsen langs de Ooievaarstraat. Parkeren op eigen terrein vindt slechts plaats bij de (half)vrijstaande woningen in het plangebied. Hier is ruimte voor in totaal 8 parkeerplaatsen.

Het voorliggende ontwerp van de openbare ruimte is getoetst aan de parkeernormen van de gemeente. Hiervoor is een berekening gemaakt (parkeerbalans). In onderstaande tabel is een vereenvoudigde versie van de berekening weergegeven:

Parkeerbalans Opheusden, Reigerstraat						
Onderdeel	Meeteenheid / Opmerking	Aantal / m²	Norm	Parkeer plaatsen	Aanw. percentage weekavond	Parkeer plaatsen
<i>zorgvoorzieningen</i>						
Huisartsenpraktijk	spreekkamers	6 st	2,00	12,00	100%	12,00
Apotheek	100 m² b.v.o.	265 m²	2,20	5,83	100%	5,83
Dagopvang	100 m² b.v.o. (soc.cult.centrum)	113 m²	0,00 (1)	0,00	100%	0,00
Fysiotherapie	spreekkamers	6 st	2,00	12,00	100%	12,00
Bibliotheek	100 m² b.v.o.	52 m²	1,20	0,62	100%	0,62
WMOloket/steunpunt	100 m² b.v.o.	15 m²	3,00	0,45	100%	0,45
<i>Subtotaal</i>						30,90
<i>woonzorgcomplex</i>						
Appartement	woning / middel-duur	10 won.	1,20	12,00	100%	12,00
Appartement	woning / sociaal	18 won.	1,20	21,60	100%	21,60
Appartement	woning / duur	3 won.	2,00	6,00	60%	3,60
<i>Subtotaal</i>						37,20
<i>woningen</i>						
Woning (half-vrijstaand)	woning / duur	6 won.	2,00	12,00	60%	7,20
Woning halfvrijstaand	woning / middenduur	4 won.	1,80	7,20	60%	4,32
Woningen rij	woning / goedkoop	14 won.	1,60	22,40	60%	13,44
Woningen rij	woning / middenduur	8 won.	1,80	14,40	60%	8,64
Sen.woningen	woning / middenduur	14 won.	1,80	25,20	100%	25,20
<i>Subtotaal</i>						58,80
<i>Totaal</i>						126,90

(1) Geen aparte parkeervraag, deel van de woningen

Aangezien er in totaal 146 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, is sprake van een overschot van ruim 19 parkeerplaatsen. Er kan dus worden geconcludeerd dat er voldoende parkeerplaatsen zijn binnen het voorliggende ontwerp voor de openbare ruimte. Parkeerproblemen of een toenemende parkeerdruk op de omgeving hoeven niet te worden verwacht.

Overigens is het nog wel mogelijk dat het ontwerp voor de openbare ruimte op onderdelen wordt bijgesteld. Uitgangspunt hierbij zal zijn dat het aantal parkeerplaatsen niet substantieel zal verminderen. Hiermee is uitgesloten dat er bij de uiteindelijke inrichting niet kan worden voldaan aan de parkeernorm.

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Inleiding

Voorliggend plan betreft een bestemmingsplan voor de herstructurering van een bestaand woongebied en de ontwikkeling van een nieuw woonzorgcomplex en woningen. Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet onder meer gedacht worden aan het ruimtelijk beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, water, ecologie, archeologie, verkeer en economische uitvoerbaarheid. Ook onderhavig plan is hierop getoetst. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de resultaten van de onderzoeken.

3.2 Beleid

3.2.1 *Provinciaal beleid*

Streekplan Gelderland 2005

Hoofddoel van het streekplanbeleid is het scheppen van ruimte voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak. In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen bestaand bebouwd gebied en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand gebied (herstructurering, intensivering en revitalisering). Locaties voor stedelijke uitbreiding dienen te passen in het bundelingsbeleid (bundelen van verstedelijking aan/nabij infrastructuur) en te zijn afgestemd op de uitgangspunten van infrastructuur, water en milieu. Stedelijke uitbreidingen moeten aansluiten bij de ruimtelijke structuur/kenmerken van de regio, met aandacht voor de actuele marktvraag.

Structuurvisie

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening. Ook gemeenten krijgen een grotere eigen verantwoordelijkheid in het afhandelen van hun locale zaken.

Keuzevrijheid en identiteit, woonvisie Gelderland

De nota Keuzevrijheid en Identiteit geeft richting aan een woonbeleid met kwaliteit in Gelderland. Centraal staan de burger en zijn woonwensen, alsmede het realiseren van passende en gevarieerde woningen en woonmilieus. Een bijzondere opgave ligt in de, als gevolg van de vergrijzing, toenemende vraag naar wonen, zorg en welzijn. Tevens ziet de provincie knelpunten in het woningaanbod voor starters. Om deze redenen bevordert de provincie vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters en van de woonmilieus centrumstedelijk en landelijk wonen. Tevens ligt een grote opgave in het versnellen van de herstructurering en transformatie van bestaande wijken en het op gang brengen van de gestagneerde nieuwbouwproductie. Uiteindelijk moet dit leiden tot 'de juiste woning, op de juiste plaats, op het juiste moment'.

Conclusie

Voorliggend plan voorziet in de bouw van een woonzorgcomplex en 46 grondgebonden woningen in verschillende typologieën en prijsklassen op een inbreidingslocatie. Daarmee wordt rekening gehouden met de actuele marktvraag. Tevens wordt getracht het plan zo goed mogelijk aan te laten sluiten op de ruimtelijke structuur van Opheusden. Het plan sluit hiermee aan bij het beleid van de provincie Gelderland.

3.2.2 Regionaal beleid

Experiment ruimtelijk beleid Rivierenland

In de regio Rivierengebied is het Experiment ruimtelijk beleid Rivierenland vastgesteld. De verschillende gemeenten hebben in onderling overleg de woningbehoefte bepaald (bundelingprincipe). Daarnaast zijn zogenaamde kwaliteitscontouren getrokken rondom de kernen. Binnen deze contouren kan stedelijke ontwikkeling plaatsvinden en is gezocht naar geschikte woon- en werklocaties. Als gevolg hiervan zijn voor deze gemeenten geen aantallen opgenomen in het UVP 2000 van de provincie Gelderland.

Conclusie

Het plangebied is in zijn geheel opgenomen binnen de kwaliteitscontour. Daarmee is het plan conform regionaal beleid.

3.2.3 Gemeentelijk beleid

Woonvisie 2006-2020

Algemeen

Wonen in de gemeente Neder-Betuwe is wonen in een aantrekkelijke, groene en veilige woonomgeving. De uitdaging is om deze kwaliteiten in de gemeente te behouden. In haar structuurvisie heeft de gemeente reeds eerste stappen hiervoor gezet. In deze woonvisie³ werkt de gemeente dit verder uit voor wat betreft het wonen.

Een bijzondere woonopgave voor de nieuwe gemeente ligt er als gevolg van de veranderende bevolkingssamenstelling. Gemeente Neder-Betuwe is tot op heden een relatief 'groene' gemeente met een jonge leeftijdsopbouw. De komende jaren verandert dit en sprake zijn van vergrijzing.

Keuzes op hoofdlijnen

1. In de gemeente Neder-Betuwe komen momenteel onvoldoende woningen beschikbaar voor *nieuwe woningzoekenden*. Dit komt enerzijds doordat mensen erg gebonden zijn aan hun woning en leefomgeving. Anderzijds is dit een gevolg van een onvoldoende aanbod. Er moeten maatregelen worden genomen tot voldoende nieuwbouw waarmee doorstroming wordt 'uitgelokt'.
2. Om die doorstroming te realiseren ligt een eerste prioriteit bij het realiseren van voldoende en kwalitatief goede *huisvesting voor ouderen* in alle kernen; omdat met name ouderen sterk (sociaal) gebonden zijn aan hun kern. Met deze doelstelling ontstaat doorstroming en daarmee ook kansen voor andere groepen op de woningmarkt.

³ Gemeente Neder-Betuwe, "Woonvisie 2006-2020, Wonen in een bloeiende gemeente", 22 februari 2007.

3. Het *woonaanbod dient 'op maat'* te zijn, met ook de nodige faciliteiten: een totaal-aanbod van wonen-welzijn-zorg in de kernen biedt hiervoor mogelijkheden. Dit is overigens niet alleen zinvol voor ouderen, maar ook voor andere doelgroepen met een beperking, verstandelijk, lichamelijk of psychisch.
4. Ook toevoeging voor gezinnen, in een segment net 'boven' de huursector, kan bijdragen aan de *doorstroming*. Met deze ingrepen moeten uiteindelijk vooral woningen voor nieuwkomers op de woningmarkt beschikbaar komen; starters.
5. De *betaalbaarheid van het wonen* vraagt aandacht. De gemeente en Stichting Woningbeheer Betuwe (SWB) hebben een gezamenlijke verantwoordelijkheid om voor de groep 'lage inkomens' voldoende betaalbare huurwoningen te behouden.

Beleidsthema's

De volgende beleidsthema's worden in de woonvisie uitgewerkt:

1. *Voldoende bouwmogelijkheden voor de lokale behoefte*. Voor de 'lokale woning-behoefte' (bij migratiesaldo=0) zijn aanvullend 97 woningen per jaar nodig. In totaal zullen de komende 14 jaar in Neder-Betuwe 1.355 woningen toegevoegd moeten worden (periode 2006-2020). In Opheusden betreft het 350 woningen (26% van het totaal).
2. *Voldoende woningen voor senioren*. De gemeente heeft de huisvesting van senioren als prioriteit benoemd. Er moet in worden gespeeld op hun vraag, aangezien dit leidt tot gewenste doorstroming op de woningmarkt: 'verleiden tot verhuizen' Enkele belangrijke aspecten die ouderen over de brug kunnen halen, zijn onder meer het bieden van mogelijkheden in de eigen kern, de nabijheid van zorg, winkelvoorzieningen en ontmoetingsmogelijkheden en het differentiëren van bevolkingsgroepen; geen grootschalige seniorenclusters. Om aan de vraag te voldoen is naast aanpassing van de bestaande voorraad substantiële nieuwbouw nodig: tot 2020 met naar schatting 760 woningen. In Opheusden betreft het 190 woningen (44% van het totaal).
3. *Aanbod voor jonge gezinnen en starters*. Er dient voldoende aanbod te zijn in betaalbare koopwoningen voor jonge gezinnen. In Opheusden is de opgave 160 woningen (37% van het totaal). Voor starters wil de gemeente extra mogelijkheden creëren door het stimuleren van doorstroming (bijvoorbeeld rentevrije leningen, Koopgarant en MGE-woningen). De opgave voor nieuwe starterswoningen is voor Opheusden: 80 woningen (19% van het totaal).
4. *Betaalbaarheid van het wonen*. Eén van de primaire doelstellingen van de gemeente en SWB is het voorzien in voldoende en kwalitatief goede betaalbare woningen voor huishoudens met een benedenmodaal inkomen. Het beleid is gericht op doorstroming om teveel scheefwonen te voorkomen.
5. *Afstemming wonen-welzijn-zorg*. De vermaatschappelijking van zorg voor ouderen en gehandicapten vraagt een woonaanbod dat hierbij passend is. Zorg wordt immers meer en meer in een zo normaal mogelijke woonsituatie aangeboden. De gemeente stelt zich vanuit die vermaatschappelijking ten doel de zelfredzaamheid van de burgers te ondersteunen. Het concept van de 'woonservicegebieden' is hierbij van belang. De behoefte aan diverse woonzorgarrangementen groeit als gevolg van een grotere potentiële doelgroep. Dit is vooral veroorzaakt door de vergrijzing. De grootste opgave ligt bij nultredenwoningen, zowel in de huur- als koopsector. Daarnaast is er een behoorlijke opgave in het aanbod verzorgd wonen (met zorg op afroep beschikbaar).

Tabel Gemeente Neder-Betuwe, specificatie harde plannen, Opheusden

Opheusden												HUUR					KOOP					Totaal	
Locaties:												Egw Huur	nultrede ggb < €500	nultrede ggb €500-€700	nultrede gest. < €500	nultrede gest. €500-€700	Ggb < €180.000	Gest. < €180.000	Egw €180.000-€230.000	Egw > €230.000	nultrede ggb > €230.000		nultrede gest. > €230.000
NIEUWBOUW																							
Herenland fase 2																				47			47
Herenland fase 3																			8	36			44
Herenland fase 4																			9	12			21
Van Dam																				2			2
Van Hunnik																		8		-1			7
Meidoorstraat																				3			3
Dalwagenseweg																				3			3
HERSTRUCTURERING																							
Acaciastraat, Meidoorstraat, Kastanjelaan												-22											-22
Acaciastraat, Meidoorstraat, Kastanjelaan													17	5					4	4			30
Ooievaarsstraat, Kempkeslaan												-52											-52
Ooievaarsstraat, Kempkeslaan													31	5					8	8			52
Totaal												-74	48	10					29	114			135

Uitvoeringsprogramma's per kern

In totaal is in Opheusden een geconstateerde behoefte voor het toevoegen van 350 woningen tot 2020. In de 'harde' plannen is reeds een capaciteit van 135 woningen, zodat er nog een rest-behoefte is van 215 woningen.

Eén van de harde plannen betreft het onderhavige plangebied, onder de naam 'Ooievaarsstraat, Kempkeslaan'. De capaciteiten te verwijderen en nieuw te bouwen woningen staan opgenomen in de hierboven opgenomen tabel. Overigens zijn de beoogde woningaantallen binnen onderhavig plangebied in een later stadium nog enigszins gewijzigd. De tabel geeft echter wel aan dat onderhavig plan in principe binnen de woonvisie past.

Uitvoering woonvisie

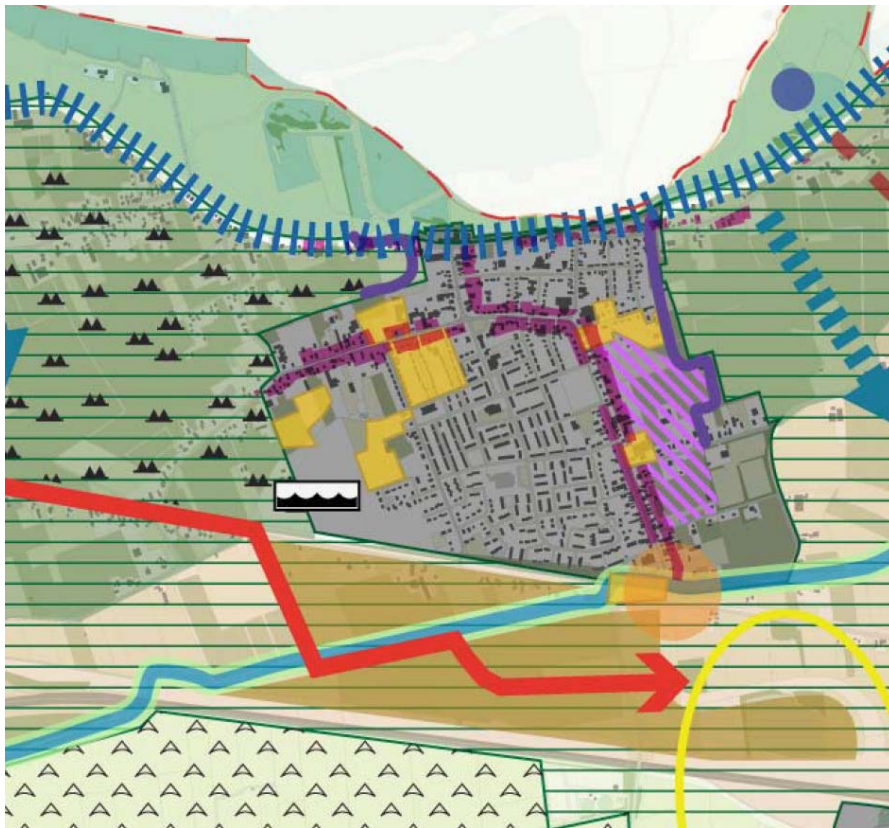
Ten slotte wordt in de woonvisie ook een eerste aanzet gedaan voor de uitvoering van de plannen.

Structuurvisie Neder-Betuwe 2010-2020

De structuurvisie Neder-Betuwe 2010-2020 (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 17 juni 2010) geeft een integrale ruimtelijke visie op het gehele gemeentelijke grondgebied. Belangrijkste aanleiding voor de structuurvisie was dat de huidige structuurvisie Kernen niet voldoet aan de huidige Wro. Hiernaast beschikte de gemeente nog niet over een integrale structuurvisie voor het buitengebied. Ten slotte was het gewenst ander recent ruimtelijk en sectoraal beleid van de gemeente (zoals de dorpsvisies en de woonvisie) op te nemen in een integrale visie.

In hoofdzaak is in de structuurvisie zoveel mogelijk bestaand beleid, dat nog steeds actueel is en aansluit bij het schaalniveau van de visie, overgenomen. De structuurvisie bevat slechts in beperkte mate 'nieuw' beleid.

Wat betreft onderhavig plan kan worden gesteld dat het plangebied in de structuurvisie (op de kernenkaart voor Opheusden) specifiek is aangeduid als 'ontwikkelingslocatie wonen tot 2020'. Gesteld kan worden dat onderhavig plan hiermee passend is binnen de ontwerp-structuurvisie.



Uitsnede uit kaart Opheusden uit ontwerp-structuurvisie 2010

Conclusie

Gesteld kan worden dat onderhavig plan in de Woonvisie wordt genoemd als 'hard' plan. Ook in de ontwerp-structuurvisie 2010 wordt het plan specifiek aangeduid. Met onderhavig bestemmingsplan wordt dus uitvoering gegeven aan vastgesteld beleid van de gemeente.

3.3 Milieu

3.3.1 Bedrijven en milieuzonering

Bij het realiseren van nieuwe bestemmingen dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving?
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Ad 1

Wat betreft dit punt kan gesteld worden dat het plan de herstructurering van een deel van een bestaande woonwijk betreft. De nieuwe functies in het plangebied (woonzorgcomplex en woningen) zijn goed inpasbaar binnen de omgeving. Onderhavig plan leidt niet tot een toename van de hinder voor de omgeving.

Het zou theoretisch mogelijk kunnen zijn dan bestaande hindergevende functies in de omgeving worden belemmerd in hun bedrijfsvoering en mogelijkheden door de inpasning van nieuwe hindergevoelige woningen. Onderhavig plan is echter gelegen temidden van een woongebied. Eventueel aanwezige hindergevende functies worden daarom in principe reeds ingekaderd door de bestaande woningen. Onderhavig plan brengt daar geen verandering in.

Ad 2

Wat betreft dit punt kan gesteld worden dat het omringende gebied rondom het plangebied in hoofdzaak bestaat uit woningen. Dit zijn geen hinderopleverende functies. In de nabijheid van het plangebied zijn verder ook geen hinderopleverende functies zoals bedrijven gelegen die belemmeringen kunnen opwerpen.

Concluderend kan gesteld worden dat het aspect 'bedrijven en milieuzonering' bij onderhavig plan niet zal leiden tot belemmeringen.

3.3.2 Bodem

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet aangetoond worden dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Om deze reden is voor het plan een bodemonderzoek uitgevoerd ⁴. Hieronder worden de insteek en de resultaten van het onderzoek kort besproken.

Aanleiding en doelstelling

De aanleiding tot het onderzoek is de voorgenomen bestemmingsplanwijziging van het onderzoeksgebied. Op de locatie wordt een woonzorgcomplex gerealiseerd. Het doel van het onderhavige onderzoek is het vastleggen van de actuele milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse in het kader van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging. Het bodemonderzoek is gebaseerd op de richtlijnen uit de NEN5740, waarbij de strategie voor een onverdachte locatie is gehanteerd.

⁴ Verkennend bodemonderzoek Reigerstraat te Opheusden, Milieukundig onderzoek, mei 2008, DHV, nr. ON-D20080958 (opgenomen als bijlage 3).

Zintuiglijke waarnemingen

Uit de profielbeschrijvingen blijkt dat de bodem tot 0,5 à 1,4 m -mv uit sterk zandige humeuze klei bestaat. Hieronder is tot de maximaal geboorde diepte van 4,0 m -mv, klei aangetroffen. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden zijn geen directe vormen van bodemverontreiniging (olie-waterreactie e.d.) en visueel geen asbestverdachte materialen aan het maaiveld en in het opgeboorde materiaal waargenomen. Wel is plaatselijk een zwakke bijmenging van puinresten in de bovengrond aangetroffen.

Grond

In bovengrondmengmonster MM02 is een licht verhoogd gehalte aan lood aangetoond. De bovengrondmonsters MM03 en MM04 bevatten licht verhoogde gehalten aan PAK. In de overige geanalyseerde boven- en ondergrondmengmonsters zijn geen verhoogde gehalten aan onderzochte componenten aangetoond.

Grondwater

In het grondwater uit de bemonsterde peilbuizen zijn geen verhoogde concentraties aan onderzochte componenten aangetoond.

Toetsing hypothese

De vooraf gestelde hypothese 'onverdachte' locatie wordt verworpen, vanwege de aangetoonde verhoogde gehalten aan lood en PAK in de bovengrond. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek omdat geen gehalten boven de betreffende tussen- en interventiewaarde(n) zijn aangetoond. De milieuhygiënische bodemkwaliteit geeft geen belemmering voor de gepande bestemmingsplanwijziging van de onderzoekslocatie. Indien grond van de locatie wordt afgevoerd, volstaat het onderhavige onderzoek niet en dient formeel een onderzoek conform Bouwstoffenbesluit c.q. Besluit Bodemkwaliteit te worden uitgevoerd.

3.3.3 Geluid

Algemeen

Wanneer in een plan nieuwe geluidsgevoelige ruimten, zoals woningen worden gerealiseerd, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op de nieuwe woningen ten gevolge van omliggende wegen. Deze geluidsbelasting mag de 48 dB niet overschrijden. Het plan voorziet in de realisatie van geluidsgevoelige bebouwing, namelijk woningen in de vorm van zorgappartementen en grondgebonden woningen. Om die reden is een akoestisch onderzoek uitgevoerd⁵. Hierna worden de insteek en resultaten van dit akoestische onderzoek kort besproken.

⁵ Akoestisch onderzoek Opheusden Reigerstraat, gemeente Neder-Betuwe, 17 november 2009, SAB • Arnhem, projectnummer 62236.02 (opgenomen als bijlage 4).

Doel en onderzoeksopzet

Het onderhavige onderzoek heeft tot doel om inzicht te geven in het akoestische klimaat van de nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen. Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd naar de geluidhinder afkomstig van het wegverkeer op de Hamsestraat en de Smachtkamp. De spoorlijn en de Betuwelijn zijn, gezien allebei op ruime afstand gelegen van het plangebied. Beide spoorlijnen zijn om deze reden niet nader onderzocht.

Onderzoeksresultaten

Uit het onderzoek blijkt dat de woningen buiten de 48 dB-contour, vrije-veldsituatie, liggen van de Hamsestraat en Smachtkamp. De gevelbelastingen zullen daardoor 48 dB of minder bedragen. Hiermee voldoen de woningen aan de voorkeursgrenswaarde ex artikel 82 van de Wgh van 48 dB. De woningen liggen hierdoor akoestisch gunstig geprojecteerd. Er zijn in het kader van de Wgh geen nadere acties nodig om de woningen te realiseren.

3.3.4 Lucht

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit benoemt “gevoelige bestemmingen” en maakt onderscheid tussen projecten die “in betekende mate” en “niet in betekende mate” leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening worden afgewogen of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren.

Projecten die ‘niet in betekende mate’ leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de Europese grenswaarden voor fijn stof, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Tot 2009 ligt de grens van ‘niet in betekende mate’ bij 1% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van 0,4 µg/m³. Hiervan is volgens de ministeriële regeling sprake bij de realisatie van woningbouwprojecten tot 500 woningen.

Ten behoeve van de plannen is een quick scan luchtkwaliteit uitgevoerd ⁶. Hieronder wordt ingegaan op de opzet en resultaten van dit onderzoek.

Opzet quick scan

Met de quick scan luchtkwaliteit is onderzocht of er mogelijke belemmeringen zijn vanuit de Wet Milieubeheer. Verder is beoordeeld of het in deze context aanvaardbaar is om dit project op deze plaats te realiseren, of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

⁶ Quick scan luchtkwaliteit, Opheusden, Reigerstraat, gemeente Neder-Betuwe, 8 juni 2008, SAB • Arnhem, projectnummer 62236.02 (opgenomen als bijlage 5).

Onderzoeksresultaten

De volgende conclusies worden op basis van de uitgevoerde quick scan getrokken:

- Het project leidt 'niet in betekenende mate' tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Het project betreft een gevoelige bestemming, maar ligt niet binnen de onderzoekszones van provinciale en rijkswegen (resp. 50 en 100 meter). Op basis van deze quick scan kan geconcludeerd worden dat de Wet luchtkwaliteit (hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer) voor dit project geen nadere eisen, maatregelen of onderzoeksplicht stelt.
- De blootstelling is min of meer permanent. De concentraties van de luchtvervuilende stoffen stikstofdioxide en fijn stof zijn respectievelijk 67% en 60% van de luchtkwaliteitsnormen, die op Europees niveau zijn vastgesteld om te voorkomen dat de gezondheid onaanvaardbare risico's loopt. De mate van blootstelling leidt hier niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt in deze situatie geen belemmering voor een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Zowel vanuit de Wet Milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening kan geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteit ter plaatse geen belemmering vormt voor het project.

3.3.5 Water

Beleid

Rijksbeleid

Nationaal Waterplan

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen..

Provinciaal beleid

Waterplan Gelderland

Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is de opvolger van het derde waterhuishoudingsplan Gelderland (WHP3). Het Waterplan krijgt op basis van de nieuwe Waterwet de status van structuurvisie. In het waterplan is beschreven welke instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening de provincie wil inzetten voor de realisatie van specifieke waterdoelen. Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet in het waterplan. In het waterplan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaan uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en

grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd. In het waterplan heeft het plangebied de functie 'stedelijk gebied'.

Zowel in nieuw als in bestaand stedelijk gebied streeft de provincie naar een duurzaam watersysteem. Nadelige effecten op de waterhuishouding moeten in beginsel voorkomen worden. Hierbij wordt het water in het dorp met het omringende watersysteem als één geheel beschouwd. De inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundige systeem zijn in stedelijk gebied gericht op:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van wateroverlast;
- de ontwikkeling en het behoud van de natuur in het stedelijk gebied;
- het voorkomen van zettingen;
- het herbenutten van ontwateringswater voor drink- en industriewatervoorziening of voor herstel van verdroogde natuur;
- het weren van de riolering van (diepe) drainage en instromend grond- en oppervlaktewater;
- het beperken van de vuilbelasting door riooloverstorten en hemelwateruitlaten;
- het beperken van de invloed van bronbemaling;
- het realiseren van de basiskwaliteit voor oppervlaktewater.

Regionaal beleid (waterschap)

Waterbeheerplan 2010-2015

Het Waterbeheerplan 2010-2015 heeft een integraal en strategisch karakter. De koers voor de komende zes jaren wordt in het plan vastgelegd. De opgaven waar het waterschap voor staat zijn groot. Het waterschap wil het beheergebied in 2015 klimaatbestendig hebben op basis van de huidige klimaatscenario's. De primaire waterkeringen zijn dan op orde (dat wil zeggen dat deze voldoen aan de dan geldende normen) en het bergend vermogen van watersysteem van het landelijk gebied is zodanig vergroot, dat slechts bij zeer uitzonderlijke regenval, wateroverlast optreedt. Daarnaast stelt het waterschap zich tot doel om in 2027 de KRW-doelstellingen voor de waterkwaliteit worden gehaald. Hiervoor is het nodig in de periode 2010 tot en met 2015 een groot aantal maatregelen te treffen om vooral de ecologische waterkwaliteit te verbeteren.

Ook het stedelijk gebied zal klimaatbestendig moeten worden gemaakt. Samen met de gemeenten gaat het waterschap in de planperiode verder op de ingeslagen weg om het waterbergend vermogen van stedelijk water te vergroten en de waterkwaliteit te verbeteren. Daarnaast geeft het waterschap met de gemeenten verder vorm aan de samenwerking in de afvalwaterketen. Tenslotte wil het waterschap de watercondities voor de natte natuur, zoals Natura-2000 gebieden en verdroogde gebieden, verbeteren en de waterkwaliteit in wateren met aquatische natuurwaarden beschermen en waar mogelijk verbeteren. Het waterschap vindt het belangrijk dat het Waterbeheerplan niet alleen betrekking heeft op de ontwikkeling van nieuwe waterpartijen en waterkeringen, maar dat het ook gaat over de wijze waarop het beheer en onderhoud plaatsvindt. Bijvoorbeeld over peilbeheer, natuurvriendelijk onderhoud en energiebewust beheer. Het Waterbeheerplan heeft geen directe gevolgen voor onderhavig bestemmingsplan.

Waterhuishoudkundig onderzoek

Om de waterhuishoudkundige aspecten bij het plan in beeld te brengen, is een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd⁷. Hieronder worden de insteek en resultaten van dit waterhuishoudkundig onderzoek kort besproken. De in het rapport opgenomen waterparagraaf is integraal overgenomen.

Doelstelling

Het geohydrologisch onderzoek heeft het doel om de (actuele) hydrologische situatie van de projectlocatie vast te stellen. In de vorm van een waterparagraaf kan het nieuwe bestemmingsplan door het bevoegd gezag beoordeeld en vastgesteld worden.

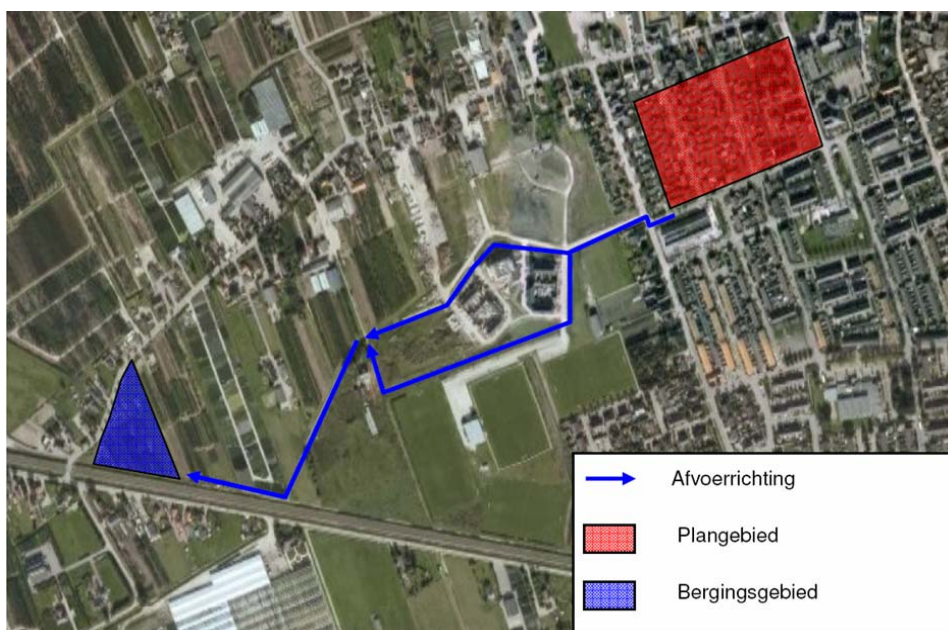
Geohydrologie en bodemopbouw

Wat betreft geohydrologie en bodemopbouw kan geconcludeerd worden dat:

- de bodem bestaat uit siltige klei;
- de bodem is slecht doorlatend met een maximale doorlatendheid van 0,25 m/d;
- de GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) bevindt zich op een diepte van 0,8 m-mv;
- per saldo vindt er geen kwel of infiltratie plaats.

Ontwatering nieuwbouw

Voor de ontwatering van de nieuwbouw wordt een norm van minimaal 0,8 m-mv gehanteerd, voor wegen 0,7 m-mv en voor groen 0,5 m-mv. De hoogst waargenomen grondwaterstand (GHG) tijdens het veldwerk bedraagt 0,80 m-mv. De huidige ontwatering is voor nieuwbouw voldoende. Ophogen en/of drainage is voor woningbouw niet meteen noodzakelijk.



Figuur uitwerking optie 'Lozen op oppervlaktewater'

⁷ Reigerstraat Opheusden, Geohydrologisch advies en waterparagraaf, Stichting Woningbeheer Betuwe, december 2009, ON-D20093289, DHV B.V. (opgenomen als bijlage 6).

Regenwater

Omdat in dit geval infiltratie in de bodem niet mogelijk is, wordt het aanbevolen om het regenwater via een gescheiden stelsel af te voeren naar de sloot gelegen aan de Viergeverstraat. Vanaf hier kan het water via het watersysteem van Herenland afvoeren op het bergingsgebied aan de Hamsestraat. Uit de berekeningen is gebleken dat er bij de afvoer geen problemen optreden.

Waterberging

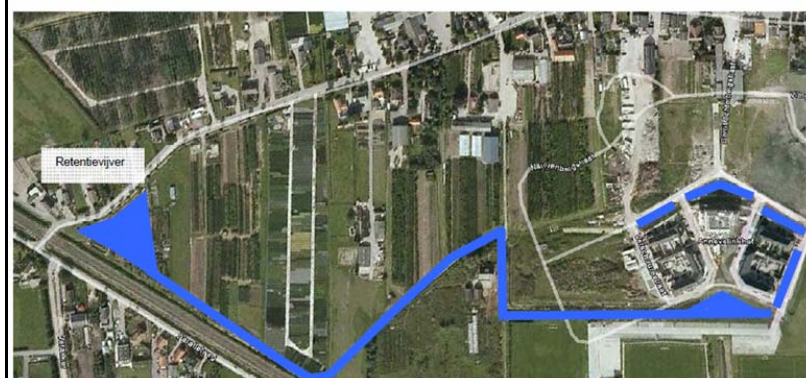
Bij onderhavige ontwikkeling breidt de hoeveelheid verhard oppervlak uit. Met behulp van een digitale ondergrond van de huidige en toekomstige situatie, is een schatting gemaakt van de toename van de hoeveelheid verhard oppervlak. In de huidige situatie is 6.310 m² verhard oppervlak aanwezig, in de toekomstige situatie in totaal 13.550 m². Dit is een toename van 7.240 m² verhard oppervlak. Met behulp van de vuistregels voor waterberging van het Waterschap Rivierenland is bepaald hoeveel waterberging gerealiseerd moet worden. Dit is gebaseerd op de oppervlakte van de uitbreiding van het verharde oppervlak en een peilstijging van 0,3 meter. De omvang van de waterberging is in het rioleringsplan (dat hierna aan de orde komt) opnieuw berekend en wordt daarom hier niet specifiek genoemd.

Rioleringsplan

Ter voorbereiding van het definitieve ontwerp van onderhavig plangebied is de visie uit het hiervoor genoemde rapport 'Geohydrologisch advies en waterparagraaf' uitgewerkt tot een rioleringsplan⁸. Hieronder wordt kort op de belangrijkste onderdelen uit dit rioleringsplan ingegaan.



Figuur Afvoerstructuur



Figuur Locatie retentievijver

Ontwerp afvoerstructuur en locatie retentievijver uit rioleringsplan

⁸ Rioleringsplan Reigerstraat Opheusden; kenmerk 31035093, 6 december 2010, Roelofs Den Ham

Hemelwaterafvoer

In het rioleringsplan is opgenomen dat de hemelwaterafvoer in de nieuwe situatie volledig wordt gescheiden van de vuilwaterafvoer.

Voor het plangebied is bepaald hoeveel berging gerealiseerd dient te worden. Op basis van het uitgangspunt $T=10$ (circa 40 mm) is aangegeven welke berging noodzakelijk is en welke bergingstekort er is en gecompenseerd moet worden in de retentievijver. Uit de berekeningen blijkt dat 627 m³ geborgen moet worden in de retentievijver. Uitgaande van door het waterschap aangegeven acceptabele peilstijging van 30 cm is de benodigde ruimteclaim 2.090 m². De beschikbare ruimte voor de retentievijver is circa 5000 m² en voldoet daarmee ruimschoots.

Vuilwaterafvoer

In de huidige situatie is het vuilwater en het regenwater aangesloten op het bestaande gemengde riool. In de toekomstige situatie blijft het gemengde riool gehandhaafd en het vuilwater zal er op aangesloten blijven. Doordat het aantal woningen (inwoners) in de wijk zal stijgen zal er meer vuilwaterafvoer geloosd worden, daarentegen zal er geen regenwater vanuit de woonwijk op worden aangesloten. Hiermee krijgt het gemengde riool minder afvoer te verwerken. Aangenomen kan daarom worden dat de beperkte toename aan vuilwaterafvoer door onderhavig plan nagenoeg geen effect heeft.

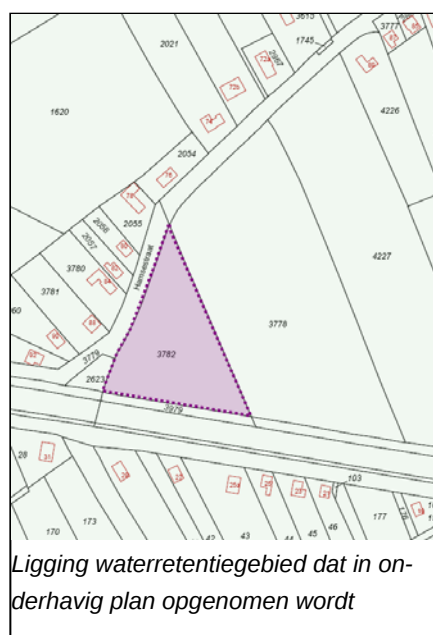
Waterparagraaf

In de kern Opheusden, gemeente Neder-Betuwe, wordt een locatie herontwikkeld tot woonzorg complex. Op de locatie komen appartementen en grondgebonden woningen. Deze bouwactiviteiten hebben gevolgen voor de hoeveelheid verhard oppervlak in het plangebied. Het project zal namelijk leiden tot een toename van het verharde oppervlak.

Uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat de bodem voornamelijk bestaat uit sterk tot uiterst siltige klei. De bovenlaag is sterk zandig. De doorlatendheid van de bodem varieert tussen de 0,1 en 0,25 m/dag. De hoogst waargenomen GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) bedraagt 0,8 m-mv. De ontwatering van het plangebied is zonder aanvullende maatregelen voldoende voor de toekomstige woningen. De doorlatendheid van de bodem in het plangebied is onvoldoende om te kunnen infiltreren. Er wordt daarom aanbevolen om het regenwater via een gescheiden stelsel af te voeren naar de sloot gelegen aan de Viergeverstraat. Vanaf hier kan het water via het watersysteem van Herenland afvoeren op het bergingsgebied aan de Hamsestraat.

Waterschap Rivierenland heeft berekend of het mogelijk is om hemelwater af te voeren richting het bergingsgebied aan de Hamsestraat. Uit de berekeningen is gebleken dat er bij de afvoer geen problemen optreden. Het waterschap hanteert beslisbomen, om de afweging te maken over waar wel of geen bodempassage toegepast moet worden.

Hieruit volgt dat regenwater van wegen bij voorkeur via een bodempassage afgevoerd



Ligging waterretentiegebied dat in onderhavig plan opgenomen wordt

moet worden en regenwater van daken direct geloosd kan worden (mits er geen uitlopende dakmaterialen worden gebruikt).

Met behulp van de vuistregels voor waterberging van het Waterschap Rivierenland is bepaald hoeveel waterberging gerealiseerd moet worden. Dit is gebaseerd op de oppervlakte van de uitbreiding van het verharde oppervlak en een peilstijging van 0,3 meter. In het rioleringsplan is de dimensionering van de benodigde waterberging definitief bepaald. Er zal 627 m³ geborgen worden in de retentievijver. Uitgaande van door het waterschap aangegeven acceptabele peilstijging van 30 cm is de benodigde ruimteclaim 2.090 m².

Wat betreft de te realiseren riolering kan worden gesteld dat de plannen hiervoor uitgewerkt zijn in het rioleringsplan Reigerstraat Opheusden (2 november 2010). Uit het rioleringsplan blijkt dat het hemelwater in z'n geheel wordt afgekoppeld naar de waterberging en dus niet wordt afgevoerd op het riool.

Regeling in dit bestemmingsplan

Om de waterberging voldoende veilig te stellen is ervoor gekozen het bergingsgebied aan de Hamsestraat (perceel gemeente Neder-Betuwe, sectie C nummer 3782) in dit bestemmingsplan op te nemen en te voorzien van een bestemmingsregeling voor een waterbergingsgebied. Op voorgaande pagina is een kaartbeeld opgenomen dat aangeeft om welk gebied het gaat.

Watertoets

De onderhavige plannen zijn voorgelegd aan en besproken met het waterschap Rivierenland. In een memo heeft het waterschap een reactie gegeven op de plannen⁹.

Het waterschap heeft zich gebogen over ten eerste de vraag of de extra afvoer van onderhavig plan leidt tot overlast voor Herenland en ten tweede de vraag of de externe waterberging vanuit het plangebied kan worden bereikt. In de memo wordt geconcludeerd dat het systeem prima kan functioneren zoals het bedacht is. De stuw blijft gehandhaafd aan de grens van Herenland, maar mag iets meer (25 l/s) gaan afvoeren. Deze toename aan afvoer wordt buiten het plangebied geborgen.

Ten slotte kan worden gesteld dat het waterschap meegedacht heeft over de inhoud van het rioleringsplan en hier uiteindelijk mee heeft ingestemd. Geconcludeerd kan dus worden dat het waterschap instemt met de plannen. De watertoets is doorlopen.

3.3.6 Flora en fauna

Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied in het kader van bijvoorbeeld de Habitat- of Vogelrichtlijn. Wat betreft soortbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

In het kader van de onderhavige plannen is een quick scan flora en fauna uitgevoerd¹⁰. Hieronder wordt kort ingegaan op de insteek en de resultaten van deze quick scan.

⁹ Memo WOZOCO, Waterschap Rivierenland, Ron Buitelaar/Hilde Ketelaar, 21 mei 2010.

Quick Scan Flora en Fauna

Doel

De voorliggende quick scan geeft een eerste inzicht in de doorwerking van de natuurwetgeving op deze plek. Op basis van een gebiedsanalyse (ruimtelijk ecologisch), beschikbare soortgegevens en een eenmalige veldverkenning zijn uitspraken gedaan over de mogelijke aanwezigheid van beschermde planten en dieren in het plangebied. Het plangebied is beoordeeld op geschiktheid voor beschermde planten en diersoorten en de verwachte effecten op deze soorten.

Gebiedsbescherming

Gezien de ligging binnen de bebouwde kom en de tussen gelegen elementen (bebouwing, wegen en bos), zijn geen externe negatieve effecten te verwachten op het Vogel- en Habitatrichtlijngebied en de EHS (Ecologische Hoofd Structuur). Gebiedsbescherming is op deze locatie niet aan de orde.

Soortenbescherming

De meeste van de mogelijk in het plangebied voorkomende soorten zijn beschermd volgens het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Voor deze soorten geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een vrijstellingsmogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties.

Een aantal van de mogelijk voorkomende soorten is meer strikt beschermd. Voor deze soorten moet bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet worden aangevraagd. Soorten uit de soortgroep vleermuizen en zwaluwen zijn niet uit te sluiten binnen het plangebied. Tevens kunnen bij de start van werkzaamheden in het broedseizoen, broedende vogels worden verstoord, of hun nesten worden aangetast. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren.

Consequenties

Omdat deze verkennende quick scan flora en fauna op basis van eenmalig veldbezoek de aanwezigheid van alle mogelijk voorkomende ontheffingsplichtige soorten niet op voorhand kan uitsluiten, moet nader onderzoek gedaan worden naar: vleermuizen (alle soorten) en zwaluwen.

Verder is een tweetal algemene voorwaarden vanuit de Flora- en faunawet altijd van toepassing:

- in het broedseizoen van vogels (half maart tot half juli) mogen de vegetatie, bosjes en opstallen in het plangebied niet worden verwijderd;
- op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient hiernaast bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving.

In de directe omgeving van het plangebied kan de rugstreeppad voorkomen. Het plangebied is in de huidige situatie niet geschikt (grotendeels bebouwd en verhard). Bij uitvoering van bouwactiviteiten kan de soort zich echter alsnog in het plangebied

¹⁰ Quick Scan Flora en Fauna Opheusden, Reigerstraat, gemeente Neder-Betuwe, 16 juni 2008, SAB • Arnhem, kenmerk 62236.02 (opgenomen als bijlage 7a).

vestigen. In het kader van de zorgplicht wordt daarom aanbevolen het terrein niet langer dan strikt noodzakelijk braak te laten liggen en maatregelen te nemen om kolonisatie door rugstreepvossen te voorkomen.

Aanbevelingen

Naast de consequenties die voortkomen uit de Flora- en faunawet worden ten slotte ook een aantal vrijblijvende aanbevelingen gedaan ten aanzien van de inrichting van het plangebied.

Vervolgonderzoek Flora en Fauna

Algemeen

Op basis van de quick scan is nader onderzoek uitgevoerd in opdracht van SAB Arnhem B.V. door ecologisch onderzoek- en adviesbureau De Groene Ruimte naar de aanwezigheid van vaste rust- of verblijfplaatsen van zwaluwen en vleermuizen. Hiervan wordt verslag gedaan in het rapport Projectomschrijving Reigerstraat, dat tevens dient ter ondersteuning van de benodigde ontheffingsaanvraag ¹¹.

In het nadere onderzoek zijn vaste rust- en/of verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten en 5 tot 8 paarterritoria van vleermuizen aangetroffen. De uitvoering van de beoogde plannen heeft een negatief effect hierop. Ook zijn nesten van zwaluwen gevonden die in 2008 in gebruik zijn geweest. Inmiddels is de wetgeving op dit punt veranderd en zijn de nesten van zwaluwen niet meer jaarrond beschermd. Met inachtneming van de algemene voorwaarden van de Flora- en faunawet, is geen ontheffing nodig voor aantasting van nesten van zwaluwen.

In de huidige situatie is het plangebied niet geschikt voor de rugstreepvossen, omdat het plangebied bebouwd is en waterplassen (laagtes) niet aanwezig zijn. Indien het plangebied te lang braak ligt, kan de soort bij uitvoering van bouwactiviteiten zich echter alsnog in het plangebied vestigen.

Conclusie

Het nadere onderzoek heeft uitgewezen dat vleermuizen paarplaatsen en vaste rust- en verblijfplaatsen hebben in het plangebied. Tijdens de uitvoering van de beoogde plannen zal de functie van het plangebied verloren gaan voor de vleermuizen. Na afronding van de beoogde plannen zal, met inachtneming van de gestelde voorwaarden, het gebied weer in dezelfde mate geschikt kunnen zijn voor vleermuizen. Voor de uitvoering van de beoogde plannen moet een ontheffing worden aangevraagd in het kader van de Flora- en faunawet.

Verder is een tweetal algemene voorwaarden vanuit de Flora- en faunawet altijd van toepassing:

- in het broedseizoen van vogels (half maart tot half juli) mogen de vegetatie, bosjes en opstallen in het plangebied niet worden verwijderd. Het starten van werkzaamheden tijdens deze periode zouden leiden tot directe verstoring van broedvogels en het broedsucces. Alle vogels zijn beschermd. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren.

¹¹ Projectomschrijving Opheusden, Reigerstraat, Gemeente Neder-Betuwe, 17 oktober 2008, projectnummer 62236_02, SAB Arnhem (opgenomen als bijlage 7b).

- op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Zo dienen maatregelen te worden getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken. Dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan door voortijdig maaien van het plangebied zodat dieren wegtrekken, het beperken van verlichting tijdens de avonduren in zomer, voorjaar en herfst ten behoeve van vleermuizen en andere nachtdieren of het slopen en rooien starten buiten het voortplantingsseizoen en het winter(slaap)seizoen. Zodat het plangebied ongeschikt is voor dieren.

Aanbevelingen

In de directe omgeving van het plangebied (o.a. bij de uiterwaarden) kan de rugstreeppad voorkomen. Het plangebied zelf is in de huidige situatie niet geschikt voor de rugstreeppad (grotendeels bebouwd en verhard). Bij uitvoering van bouwactiviteiten kan de soort zich echter alsnog in het plangebied vestigen. In het kader van de zorgplicht wordt daarom aanbevolen het terrein niet langer dan strikt noodzakelijk braak te laten liggen. Maatregelen om kolonisatie door de rugstreeppad te voorkomen zijn:

- afdekken of dempen van natte plekken;
- paddenschermen plaatsen rondom het terrein;
- ingangen van de projectlocatie kunnen voorzien worden van een paddenrooster. Een paddenrooster bestaat uit twee balken of bijvoorbeeld spoorstaven op tien centimeter van elkaar met daartussen een ruimte waardoor de dieren zijdelings kunnen weggelopen naar buiten het paddenscherm. Een dergelijk rooster hindert het verkeer niet;
- het plangebied is in de huidige situatie niet geschikt voor de rugstreeppad. Het paddenscherm kan daardoor op elk gewenst moment geplaatst worden, mits dit maar gebeurt voorafgaand aan de grondwerkzaamheden.

Ontheffing

De ontheffing ex artikel 75 van de Flora en Faunawet voor de hierboven genoemde diersoort is aangevraagd bij het Ministerie van LNV. In eerste instantie is de ontheffing niet verleend (bij brieven van 9 december 2008, kenmerk FF/75C/2008/0552.nac.dvb en 8 januari 2009, kenmerk FF/75C/2008/0552.nac2.db). Op basis hiervan is een aanvullende memo¹² opgesteld, waarin antwoord wordt gegeven op de gestelde vragen. Op basis hiervan is uiteindelijk bij brief van 6 februari 2009 (kenmerk FF/75C/2008/0552.toek.mv) heeft het Ministerie van LNV aangegeven dat het de ontheffing verleent. De brieven zijn allemaal als bijlage (bijlage 7d) bijgevoegd.

¹² Memo 'Ontheffingsaanvraag F&F-wet Reigerstraat Opheusden, 19 januari 2009, SAB Arnhem (opgenomen als bijlage 7c).

3.3.7 Cultuurhistorie en archeologie

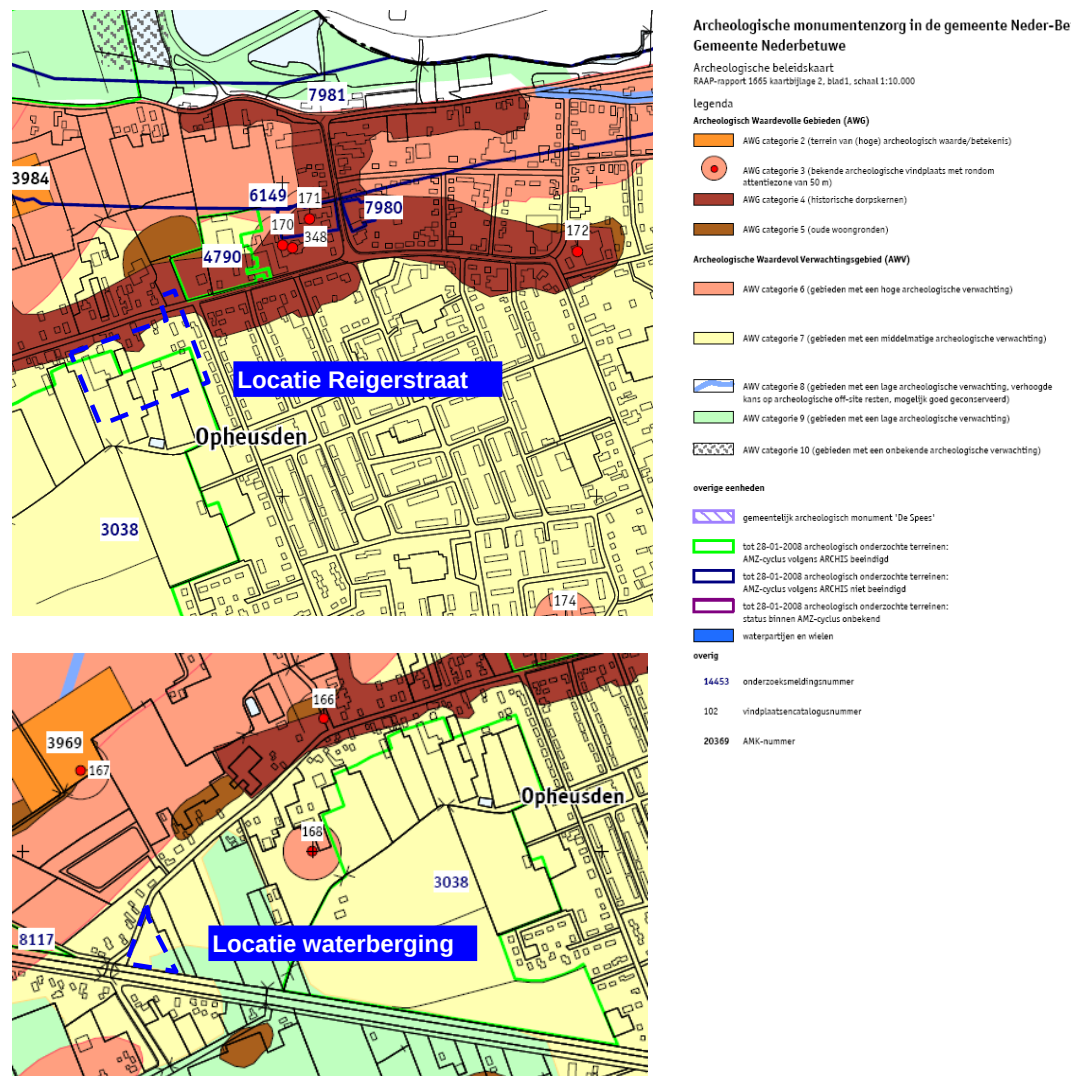
Cultuurhistorie

Er bevinden zich geen bijzondere cultuurhistorische elementen binnen of in de nabijheid van het plangebied. Dit aspect is daarom niet aan de orde.

Archeologie

Algemeen

Bij ingrepen waarbij de ondergrond ernstig wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Archeologisch onderzoek zal moeten worden uitgevoerd indien sprake is van een hoge of middelhoge trefkans, of indien het plangebied niet is gekarteerd.



Uitsnedes uit archeologische beleidsadvieskaart met aanduiding planlocaties

Gemeentelijk archeologisch beleid

De gemeente heeft een archeologische beleidskaart op laten stellen van haar gehele grondgebied¹³. In deze kaart wordt per gebied aangegeven wat de indicatieve archeologische waarde is en in welke gevallen er bij bouwplannen vooraf onderzoek moet worden verricht. Hierboven is een uitsnede uit deze kaart opgenomen.

Zoals uit de kaart (die hierboven is weergegeven) blijkt, valt het plangebied aan de Reigerstraat voor het grootste deel binnen de categorie AWW categorie 7:gebieden met een middelmatige archeologische verwachting (lichtgele arcering op de kaart). De doelstelling is hier: streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv en groter dan 2000 m² moet vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek plaatsvinden. Een klein deel van het plangebied (de uiterst noordelijke punt) valt hiernaast binnen de aanduiding AWG categorie 4 (historische dorpskernen). De doelstelling is hier: streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv en groter dan 30 m² vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek. De externe waterbergingslocatie valt eveneens deels binnen een middelmatige archeologische verwachting en deels in een lage archeologische verwachting (AWG-categorieën 7 en 9).

Toetsend aan het archeologische beleid kan worden gesteld, aangezien onderhavig plan een ingreep is groter dan 2000 m², dat een inventariserend archeologisch onderzoek benodigd is.

Archeologisch onderzoek

Ten behoeve van de onderhavige plannen is een archeologisch onderzoek uitgevoerd¹⁴. Het onderzoek bestond uit een bureauonderzoek en een karterend booronderzoek.

Doelstelling

Het doel van het bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting aan de hand van bestaande bronnen over bekende of verwachte landschappelijke, historische en archeologische waarden. Het doel van het karterend booronderzoek is het toetsen van het opgestelde verwachtingsmodel door de intactheid van de bodemopbouw vast te stellen en de eventueel aanwezige archeologische resten en/of vindplaatsen te inventariseren.

Specifieke archeologische verwachting bureauonderzoek

Voor het plangebied gold op basis van het bureauonderzoek een middelhoge verwachting voor nederzittingsresten uit de periode ijzertijd tot en met de vroege middeleeuwen, een lage verwachting voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum als nederzittingsresten uit het neolithicum tot en met de bronstijd. Voor de late middeleeuwen en de nieuwe tijd gold een lage verwachting. Archeologische resten uit de periode ijzertijd tot en met de vroege middeleeuwen worden verwacht in de oeverafzettingen van de Nederrijn, vanaf het maaiveld.

¹³ Archeologische monumentenzorg in de gemeente Neder-Betuwe, Gemeente Nederbetuwe, Archeologische beleidskaart, RAAP-rapport 1665, 2008.

¹⁴ Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, karterend booronderzoek Reigerstraat te Opheusden, gemeente Neder-Betuwe, Symthegra, kenmerk S100073, datum 26-04-2010 (opgenomen als bijlage 8).

Archeologische interpretatie veldonderzoek

Op grond van het bureauonderzoek is aan de oeverafzettingen van de Nederrijn een middelhoge verwachting voor nederzettingen uit de periode ijzertijd tot en met de vroege middeleeuwen toegekend. Nederzettingen uit deze periode bestaan niet alleen uit fragmenten aardewerk, maar ook uit diepere sporen zoals paalgaten en afvalkuilen. Deze sporen kunnen tot in de C-horizont reiken en zijn mogelijk nog intact. Tijdens het booronderzoek zijn echter geen archeologische resten of indicatoren aangetroffen, die wijzen op de aanwezigheid van een vindplaats uit deze periode. Daarom kan de middelhoge verwachting om archeologische waarden uit de perioden ijzertijd tot en met de vroege middeleeuwen aan te treffen voor het plangebied naar laag worden bijgesteld.

De lage verwachting voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum tot en met mesolithicum als nederzettingsterreinen uit de periode neolithicum tot en met de bronstijd blijft bestaan. Ook de lage verwachting voor de periode late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd blijft bestaan.

Aanbeveling

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor het plangebied geen vervolgonderzoek geadviseerd.

Conclusie

Vanuit archeologie zijn er geen belemmeringen tegen onderhavig plan, aangezien uit het voornoemde archeologische onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden worden verwacht.

De externe waterbergingslocatie is niet meegenomen in het genoemde onderzoek. Echter, in dit gebied vinden slechts beperkt ingrepen aan de bodem plaats (graafwerkzaamheden om de waterberging te kunnen realiseren). De oppervlakte en diepte van deze verstoring is nog onbekend. Naar verwachting is echter geen archeologisch onderzoek benodigd voor deze locatie. Om de mogelijke archeologische waarden hier in de toekomst te beschermen, krijgt deze locatie een dubbelbestemming.

3.3.8 Externe veiligheid

Algemeen

Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van de risico's bij de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid of het nieuw vestigen van dergelijke activiteiten kunnen beperkingen opleggen aan de omgeving, doordat veiligheidsafstanden tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen nodig zijn. Aan de andere kant is het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed op elkaar worden afgestemd.

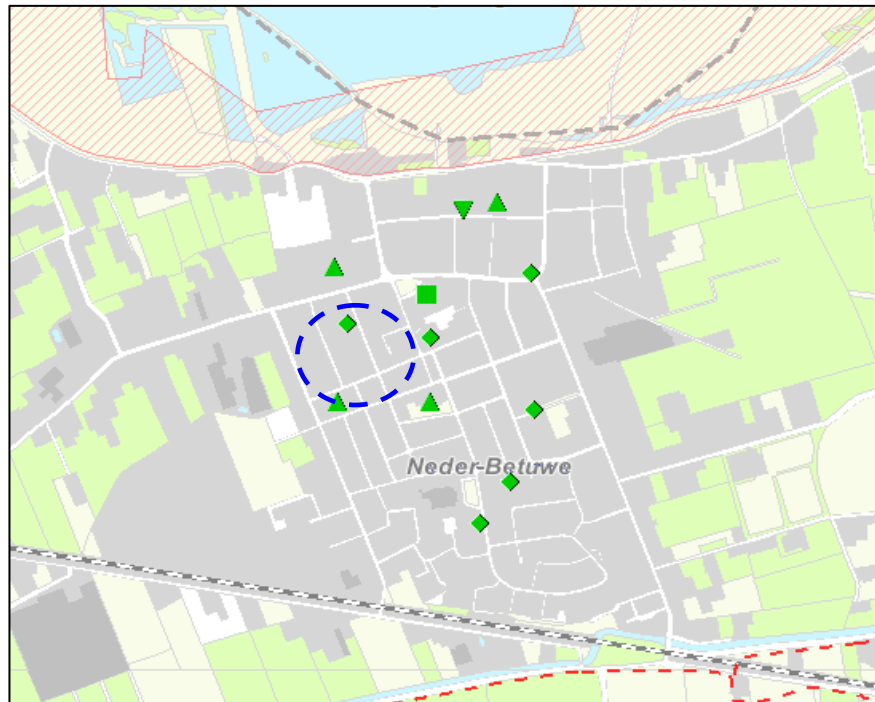
De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het BEVI). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, bejaardentehuizen, kinderopvang- en dagverblijven en kantoren met een oppervlakte groter dan 1.500 m². Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Onderhavig plan maakt de vestiging van kwetsbare objecten mogelijk.

Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico betreft de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Stationaire bronnen

Bij het raadplegen van de risicokaart van de provincie Gelderland is gebleken dat er zich in de omgeving van het plangebied geen bedrijven of functies bevinden die een risico vormen in het kader van externe veiligheid. Een uitsnede van de provinciale risicokaart is opgenomen in de navolgende afbeelding.



Fragment provinciale risicokaart Gelderland (bron: www.risicokaart.nl)

Mobiele bronnen

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vastgelegd in de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (Ministeries van V&W, VROM en BZK, 2004). De circulaire gaat uit van een risicobenadering. De risicobenadering bestaat uit een drietal stappen:

- identificatie van risico's;
- normstelling en toetsing aan normen;
- indien noodzakelijk risicoreductie bij overschrijding van normen.

De identificatie van de risico's vormt de eerste stap. Als er geen (verhoogd) risico blijkt, kunnen de volgende stappen worden overgeslagen. In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle bedrijven of infrastructuur aanwezig. Het plangebied ligt niet in de nabijheid van spoorwegen of bevaarbaar water. Deze aspecten hoeven dan ook niet nader te worden beoordeeld.

Binnen het plangebied is geen bovengrondse hoogspanningsleiding geprojecteerd. Dit aspect hoeft dan ook niet nader te worden beoordeeld.

Conclusie

In het kader van het bestemmingsplan is gekeken of in de omgeving van het plangebied risicobronnen aanwezig zijn. Dit is echter niet het geval. Het aspect externe veiligheid legt dus geen beperkingen op voor realisatie van het plan.

3.3.9 Sociale veiligheid

Politiekeurmerk

Uitgangspunt bij het project is dat wordt voldaan aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Hiermee wordt met de uitwerking en detaillering van de plannen rekening gehouden.

Toegang hulpdiensten

Het plangebied is goed bereikbaar voor hulpdiensten bij calamiteiten. Het plangebied sluit op meerdere omringende woonstraten aan.

3.3.10 Duurzaam bouwen

Over de duurzaamheidsdoelstellingen worden nog afspraken gemaakt tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierbij zal rekening worden gehouden met de gemeentelijke duurzaamheidsnota die naar verwachting in 2010 door de gemeenteraad van Neder-Betuwe zal worden vastgesteld en de prestatieafspraken overeengekomen tussen de gemeente Neder-Betuwe en de Stichting Woningbeheer Betuwe.

3.4 Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt ontwikkeld door Stichting Woningbeheer Betuwe. Gesteld kan worden dat SWB voor eigen rekening en risico het plan ontwikkelt, zowel de gebouwde als openbare ruimte. Over de vergoeding van de gemeentelijke kosten zijn afspraken tussen beide partijen gemaakt middels een anterieure overeenkomst conform de Wro. De kosten voor de gemeente zijn daarmee anderszins verrekend. Een exploitatieplan is daarom niet noodzakelijk.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

4.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- 1 de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- 2 de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

1. het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
2. het bebouwen van de gronden;
3. het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van het ruimtelijke beleid.

4.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de plankaart wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de plankaart aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in het bijhorende regel worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regel van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de plankaart dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

4.1.3 Hoofdstukopbouw van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.
Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.
Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelbepaling, algemene afwijkingsregels en algemene procedureregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

4.1.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving.

De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook vergunningen en ontheffingen op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vallen onder de Wabo.

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning', 'ontheffing' en 'bouwvergunning' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'.

4.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de plankaart zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

4.2.1 *Bijzonderheden in dit bestemmingsplan*

Onderhavig bestemmingsplan is betrekkelijk globaal opgesteld. Door ruime bouwvlakken aan te geven en bijvoorbeeld woningaantallen en woningtypes niet te specificeren, wordt enige ruimte overgelaten voor de gewenste flexibiliteit in het plan.

Voorliggend bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen: Bedrijf - Nutsvoorziening, Groen, Maatschappelijk, Verkeer - Verblijfsgebied, Wonen en 'Waarde - Archeologie'. Deze komen hierna aan de orde.

Bedrijf - Nutsvoorziening

De bestemming Bedrijf - Nutsvoorziening heeft betrekking op nutsvoorzieningen (trafo). De maatvoering van de nutsvoorzieningen is opgenomen in de regels.

Groen

De bestemming Groen is bedoeld voor groenvoorzieningen met bijbehorende voorzieningen zoals paden en speelvoorzieningen.

Het externe waterbergingsgebied is gelegd binnen een specifieke aanduiding, die hier alleen waterberging toestaat. Bouwwerken zijn hier in eerste instantie niet mogelijk, maar pas na afwijking.

Maatschappelijk

De bestemming Maatschappelijk heeft betrekking op maatschappelijke doeleinden (begrip opgenomen in artikel 1). Ook zijn binnen de bestemming woningen toegestaan, alleen op de verdieping en maximaal 31 wooneenheden.

Gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak en de maatvoering van gebouwen is opgenomen op de verbeelding. Een afwijkingsbevoegdheid van de bouwregels is opgenomen ten behoeve van het toelaten van hogere erfafscheidingen dan bij recht is toegestaan. Bepaalde maatschappelijke doeleinden zoals een crematorium en dierenopvang worden specifiek uitgesloten in de regels. Bij afwijking kunnen deze functies echter wel binnen de gronden worden toegestaan.

Verkeer - verblijfsgebied

De regels bij de bestemming Verkeer - verblijfsgebied hebben voornamelijk betrekking op wegen en parkeergebieden binnen het plangebied. Daarnaast zijn ook andere functies toegestaan zoals waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen. Binnen de bestemming zijn gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen toe-

gestaan. Ook speelvoorzieningen en hondenuitlaatplaatsen zijn overal binnen de bestemming mogelijk.

Op de verbeelding is een gebied aangeduid waar gebouwen mogen worden gebouwd. Het betreft de stroken langs het woonzorgcomplex, waar 'over- c.q. uitkragingen' worden gerealiseerd. Dit zijn delen van het gebouw die uitsteken ten opzichte van de gevel op begane grond-hoogte. Vastgelegd is dat hier de eerste bouwlaag niet mag worden gebouwd en dat de bouwhoogte moet aansluiten op het hoofdgebouw binnen de bestemming 'Maatschappelijk'.

Wonen

De regels bij de bestemming Wonen hebben betrekking op verschillende soorten woningen (vrijstaand en aangegebouwd). Deze woningtypes zijn op de verbeelding aangegeven. De bouw- en goothoogten van de hoofdgebouwen zijn op de verbeelding aangeduid. In de regels is opgenomen dat hoofdgebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd.

Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij hoofdgebouwen gelden dat deze binnen en buiten het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding bijgebouwen mogen worden gebouwd. De maatvoering van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is in de regels gemaximeerd.

In de regels van de bestemming Wonen zijn voorts verschillende flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

Waarde - Archeologie 5

Deze dubbelbestemming is op het deel van het plangebied gelegd waar de waterberging wordt beoogd. Voor het overige deel van het plangebied is een dubbelbestemming ter bescherming van de archeologische waarden niet benodigd, aangezien een uitgevoerd archeologisch onderzoek heeft uitgewezen dat hier geen archeologische waarden te verwachten zijn.

De regeling is dus alleen van toepassing op de externe waterbergingslocatie. De dubbelbestemming heet, conform de gemeentelijke systematiek 'Waarde - Archeologie 5' (de nummering refereert ruweeg aan de 'zwaarte' van het beschermingsregime).

In de regels is in globale zin opgenomen dat binnen de dubbelbestemming pas mag worden gebouwd als uit het onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden zijn. Ook zijn aan de dubbelbestemming bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden gekoppeld.

4.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

5 Procedure

Het ontwerp-bestemmingsplan “Opheusden, Reigerstraat” van de gemeente Neder-Betuwe heeft ter inzage gelegen van 19 augustus 2010 tot en met 29 september 2010. Ook is het ontwerp-bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg toege-stuurd aan diverse vooroverlegpartners.

Er is overleg geweest in het kader van 3.1.1 Bro. De reactie waterschap is toen ver-woord in de memo van mei 2010 welke is opgenomen in de bijlage 6. Op basis van de reactie is een rioleringsplan opgesteld dat wordt besproken in paragraaf 3.3.5.

Op basis van een ingediende zienswijze door het waterschap is een aanvullend rioleringsrapport opgesteld en zijn afspraken gemaakt over onder meer de hoeveelheid waterberging. Op basis hiervan is de zienswijze ingetrokken.

Bijlage 1

Ruimtelijke visie 2007

SAB Arnhem B.V., 'Ruimtelijke visie omgeving Reigerstraat, Opheusden',
d.d. 22 juni 2007, projectnummer 62236.

Bijlage 2

SWB notitie aanpak ontwikkeling woonzorgcomplex 2009

Notitie “aanpak ontwikkeling woonzorgcomplex Reigerstraat e.o”.
d.d. 2 september 2009 (SWB)

Bijlage 3

Bodemonderzoek

Verkennd bodemonderzoek Reigerstraat te Opheusden, Milieukundig onderzoek,
mei 2008, DHV, nr. ON-D20080958

Bijlage 4

Akoestisch onderzoek

Akoestisch onderzoek Opheusden Reigerstraat, gemeente Neder-Betuwe, 17 november 2009, SAB Arnhem, projectnummer 62236.02

Bijlage 5

Luchtkwaliteitsonderzoek

Quick scan luchtkwaliteit, Opheusden, Reigerstraat, gemeente Neder-Betuwe, 8 juni 2008, SAB Arnhem, projectnummer 62236.02

Bijlage 6

Geohydrologisch onderzoek

Bijlage 6a

Reigerstraat Opheusden, Geohydrologisch advies en waterparagraaf, Stichting Woningbeheer Betuwe, december 2009, ON-D20093289, DHV B.V.

Bijlage 6b

Memo advies waterschap Rivierenland 21 mei 2010

Bijlage 6c

Rioleringsplan Reigerstraat Opheusden, kenmerk 31035093, 6 december 2010, Roelofs Den Ham

Bijlage 7

Flora en fauna (diverse stukken)

Bijlage 7a

Quick Scan Flora en Fauna Opheusden, Reigerstraat, gemeente Neder-Betuwe, 16 juni 2008, SAB Arnhem, kenmerk 62236.02

Bijlage 7b

Projectomschrijving Opheusden, Reigerstraat, Gemeente Neder-Betuwe, 17 oktober 2008, projectnummer 62236_02, SAB Arnhem

Bijlage 7c

Memo 'Ontheffingsaanvraag F&F-wet Reigerstraat Opheusden, 19 januari 2009, SAB Arnhem

Bijlage 7d

Brieven inzake ontheffingverlening

- Brief d.d. 9 december 2008, kenmerk FF/75C/2008/0552.nac.dvb
- Brief d.d. 8 januari 2009, kenmerk FF/75C/2008/0552.nac2.dvb
- Brief d.d. 6 februari 2009 (kenmerk FF/75C/2008/0552.toek.mv)

Bijlage 8

Archeologisch onderzoek

Projectomschrijving Opheusden, Reigerstraat, Gemeente Neder-Betuwe, 17 oktober 2008, projectnummer 62236_02, SAB Arnhem.