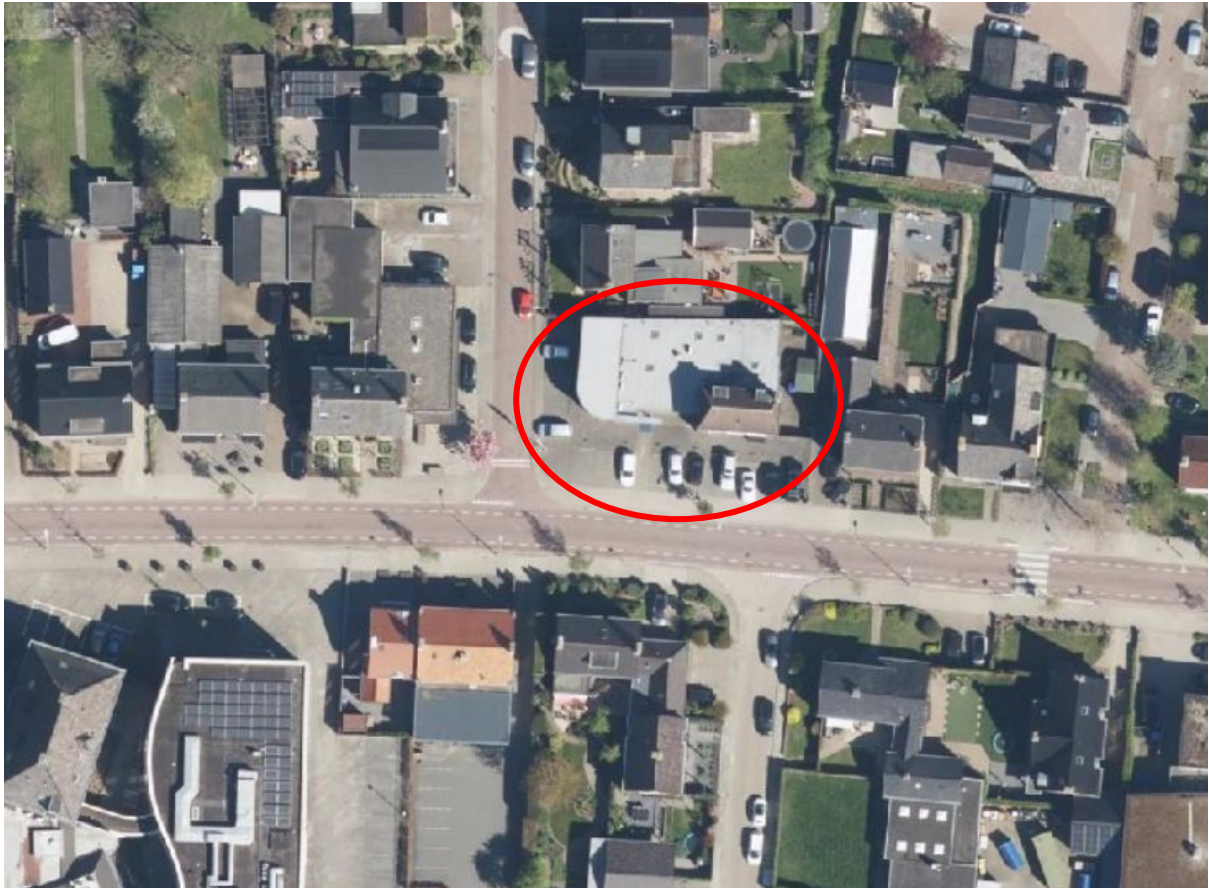


Ruimtelijke onderbouwing
“Burgemeester Lodderstraat 15-17, Opheusden”



gemeente
Neder-Betuwe

11 oktober 2023

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Burgemeester Lodderstraat 15-17, Opheusden
Datum:	11 oktober 2023
Projectnummer Buro SRO:	16.30.42

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Rijnzicht VOF
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. M van Zeist
Betrokken gemeente:	Neder-Betuwe

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO:	Nienke Overkamp
Bezoekadres vestiging Arnhem	Sweerts de Landasstraat 50 6814 DG te Arnhem
Telefoon:	026 – 35 23 125
E-mail:	arnhem@buro-sro.nl
Internet:	www.Buro-SRO.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding voor het initiatief	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Geldende plannen	6
1.4	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	Het initiatief	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 3	Beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	12
Hoofdstuk 4	Uitvoerbaarheid	16
4.1	Milieu	16
4.2	Water	17
4.3	Ecologie	19
4.4	Verkeer	20
4.5	Cultuurhistorie en archeologie	20
4.6	Explosieven	23
4.7	Economische uitvoerbaarheid	23
Hoofdstuk 5	Procedure	25
5.1	Inspraak en overleg	25
5.2	Van ontwerp naar vaststelling	25

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het initiatief

De initiatiefnemer, eigenaar van de heren modezaak 'Heeren van Opheusden' aan de Burg. Lodderstraat 38, heeft onlangs het tegenoverliggende pand aan de Burgemeester Lodderstraat 15-17 gekocht.

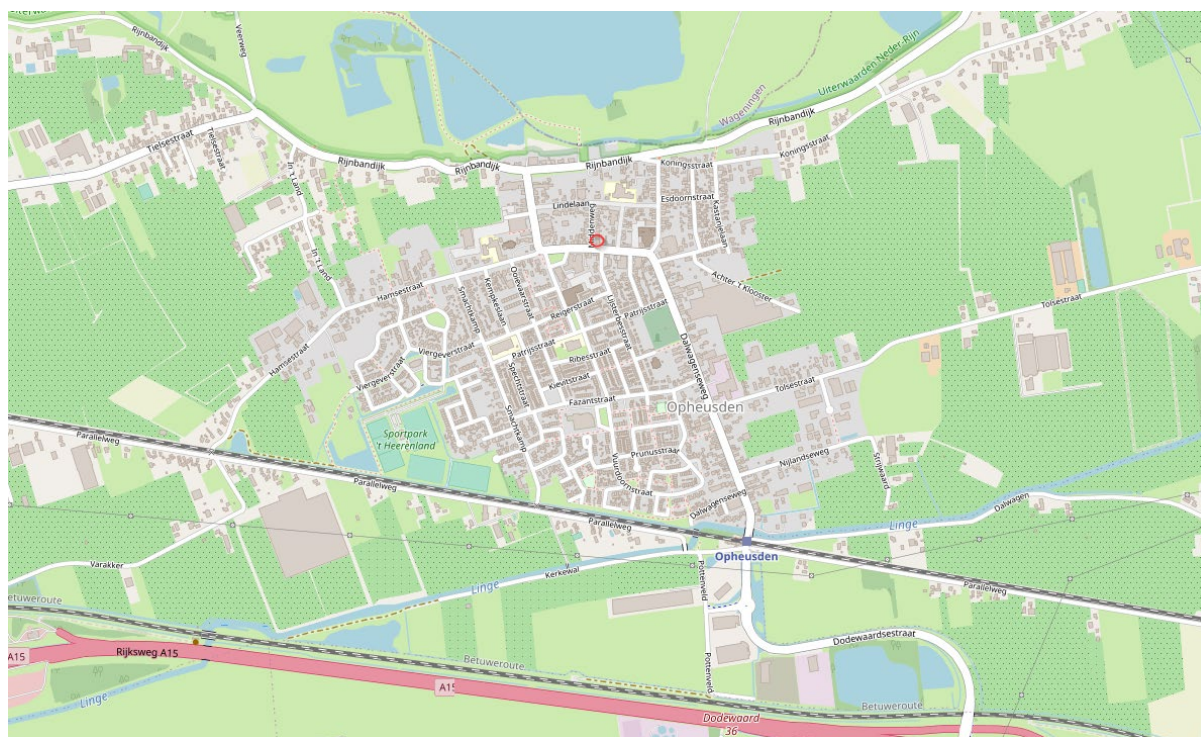
Door de toegenomen activiteiten en een tekort aan opslagruimte, is er behoefte aan een groter pand voor de modezaak. Aangezien de uitbreidingsmogelijkheden op de bestaande locatie, Burg. Lodderstraat 38, niet tot nauwelijks aanwezig zijn, is het idee ontstaan om aan de overzijde een pand te realiseren met voldoende opslagruimte en een winkelruimte die zich met name toespitst op mode voor de bruidegom.

Het voornemen is om de bestaande bebouwing aan de Burg. Lodderstraat 15-17 in zijn geheel te slopen en een nieuw pand te realiseren met winkelruimte op de begane grond en woonruimte voor 8 studio's op de eerste verdieping. In de kelder wordt de ruimte voor bruidegommode ingericht.

Omdat het initiatief gewenst is en passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan deze ontwikkeling middels een projectafwijakingsbesluit (Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht artikel 2.10, lid 2). In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

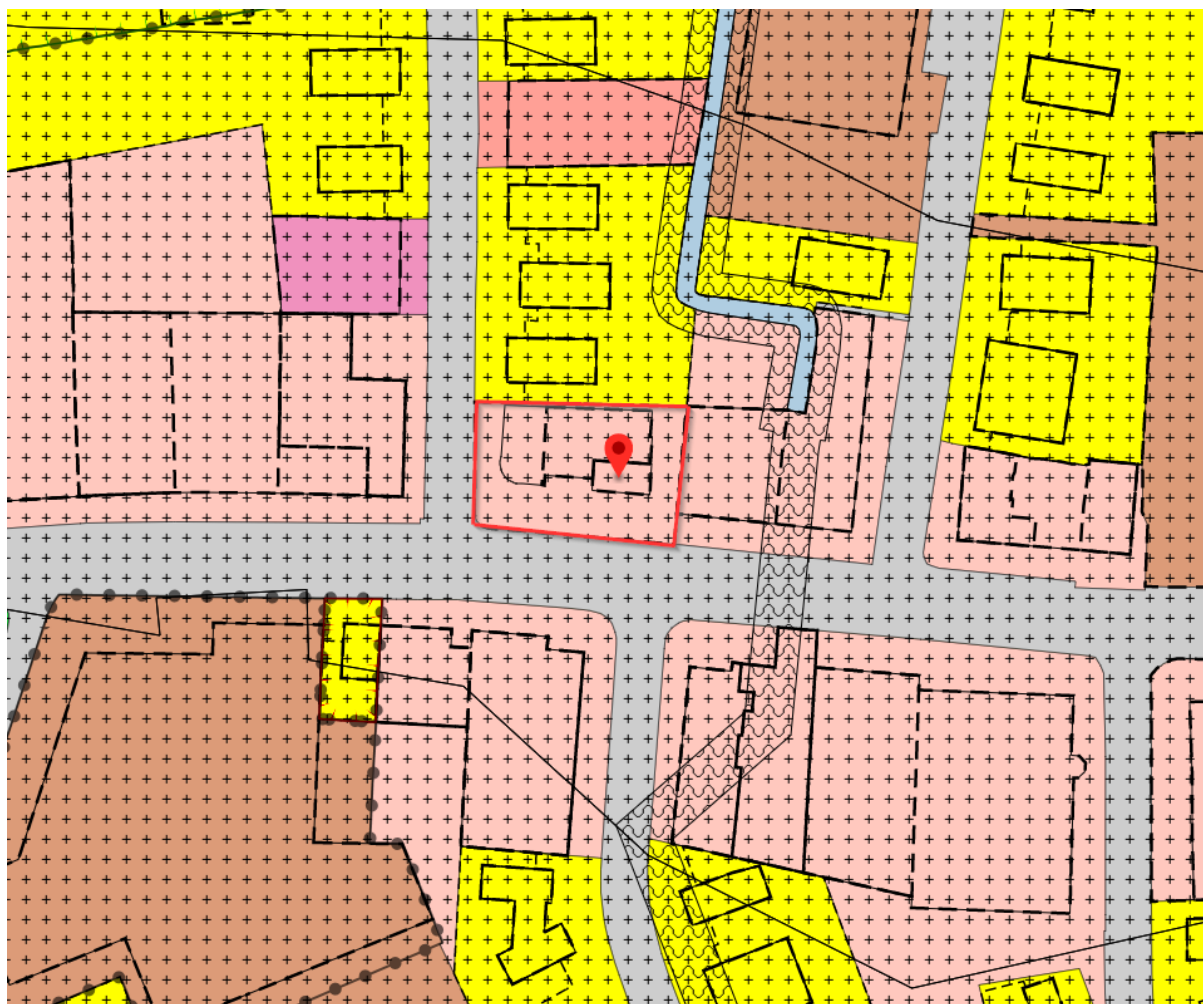
Het plangebied is gelegen aan de Burgemeester Lodderstraat in het noordelijk deel van het centrum van Opheusden. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



ligging plangebied (bron: OpenStreetmap)

1.3 Geldende plannen

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kernen Neder-Betuwe', vastgesteld op 14 mei 2020. Voor het plangebied geldt de bestemming 'Centrum' met de functieaanduiding 'kantoor'. Op de locatie is daarnaast de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' van kracht. De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van het geldende bestemmingsplan.



Uitsnede bestemmingsplan 'Kernen Neder-Betuwe' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De kledingwinkel en studio's zijn beoogd in een gebied met de functieaanduiding 'kantoor'. Hierbinnen is ook detailhandel op de begane grond met uitsluitend wonen op de verdieping(en) toegestaan. Er ligt ook een bouwvlak in het plangebied. De functie past al binnen het bestemmingsplan. De bebouwing van voorliggend plan valt deels buiten het bouwvlak waardoor het niet binnen het bestemmingsplan is toegestaan. Ook is de kelderfunctie nog niet toegestaan.

Om het plan mogelijk te maken wordt een uitgebreide omgevingsvergunning aangevraagd en is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk is in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 is het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tevens wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 5 in op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van overleg en zienswijzen zijn opgenomen.

Hoofdstuk 2 Het initiatief

In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Bestaande situatie

Het pand aan de Burgemeester Lodderstraat 15-17 is gelegen in het centrum van Opheusden, op de hoek van de Middenweg en de Burg. Lodderstraat. De Burg. Lodderstraat is een gemengde straat. Zo zijn er in de straat meerdere winkels te vinden, afgewisseld met woningen en enkele andere functies.

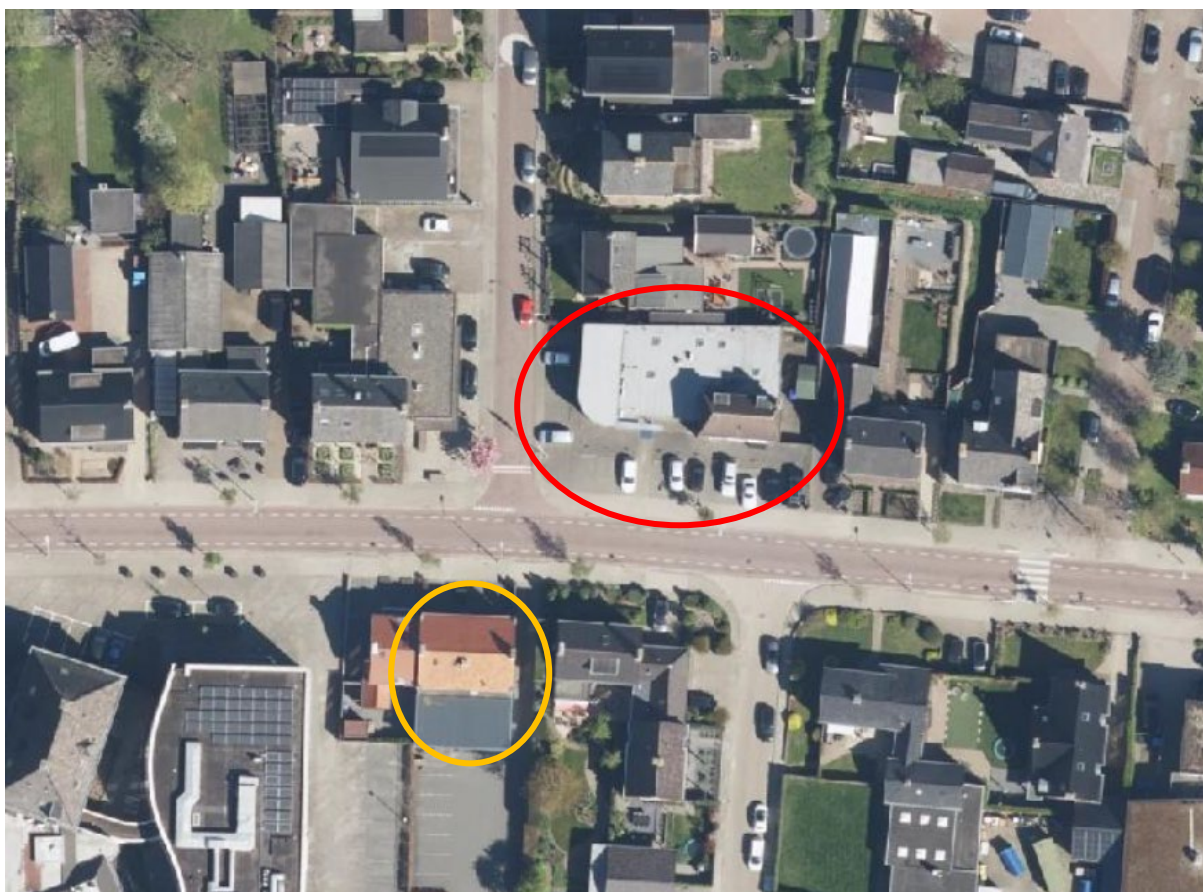
Tegenover het perceel is de kledingwinkel Heeren van Opheusden gevestigd, aan de Burg. Lodderstraat 38. Met ten westen daarvan het gemeentehuis van Neder-Betuwe.

In de huidige situatie zit er een boekhoud- en administratiekantoor en een kinderkledingwinkel in het pand aan de Lodderstraat 15-17. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein met haaksparkeerplaatsen aan de voorzijde van het pand. Het gebouw bestaat deels uit één laag en deels uit twee lagen met kap.

De navolgende afbeeldingen tonen de huidige situatie van het plangebied.



Aanzicht vanaf de Burg. Lodderstraat



Situatietekening van de huidige situatie (rood is het plangebied Burg. Lodderstraat 15-17, oranje is Burg. Lodderstraat 38)

2.2 Toekomstige situatie

Het is de wens van de initiatiefnemer om de kledingwinkel Heeren van Opheusden aan de Burgemeester Lodderstraat 38 uit te breiden aan de Burg. Lodderstraat 15-17. Het initiatief is om de bestaande bebouwing aan de Burg. Lodderstraat 15-17 te slopen en een nieuw pand te bouwen.

Het huidige pand aan de Burg. Lodderstraat ligt als uitzondering verder van de straat af. Het nieuwe pand komt dicht bij de Burg. Lodderstraat dan de huidige bebouwing. Hierdoor ontstaat er meer ruimte tussen de woning aan de Middenweg 2 en het nieuwe pand. Dit sluit ook beter aan bij de overige bebouwing aan de Burg. Lodderstraat.

Met voorliggend plan zijn 20 parkeerplaatsen nodig (zie paragraaf 4.4). Het plangebied biedt ruimte voor 9 parkeerplaatsen op eigen terrein. Waarvan er 1 bereikbaar is via de Burgemeester Lodderstraat en 8 aan de Middenweg worden gerealiseerd. De overige 11 parkeerplaatsen worden gerealiseerd bij het pand aan de Burg. Lodderstraat 38. Hierover is eerder afstemming geweest met de gemeente.

In de onderstaande afbeeldingen zijn de toekomstige situatietekening en een aantal impressies van de nieuwe situatie opgenomen.



Situatietekening met parkeerplaatsen (Van Zeist, bouwkundig ontwerp- en adviesburo)



Tekeningen gevels nieuw pand (Van Zeist, bouwkundig ontwerp- en adviesburo)

Het nieuwe pand krijgt een kelder met daarin ruimte voor een trouwstudio, opslagruimte en deels het kantoor. De begane grond zal volledig worden gebruikt voor winkelruimte. De 1e verdieping biedt plaats aan 8 studio's van ca. 30 m² ten behoeve van alleenstaanden die voor korte termijn woonruimte zoeken.

Door verspringing in de rooilijn en nokhoogte, het gebruik van meerdere kleuren als gevelbekleding en toepassen van een kap heeft het pand geen massieve uitstraling en past het in het dorpse straatbeeld van de Burgemeester Lodderstraat.

Conclusie

De realisatie van een nieuw pand met kledingwinkel en woonunits past in het centrum van Opheusden. Verschillende centrumfuncties worden gecombineerd en het nieuwe pand past in het straatbeeld van de Burg. Lodderstraat. Hiermee is voorliggend plan een meerwaarde voor zowel de initiatiefnemer als de kern Opheusden.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Het relevante Rijksbeleid bestaat uit de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). 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.

Het voorliggende voorstel ligt niet in een gebied dat van belang is voor het nationaal functioneren. Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden van de NOVI/SVIR en het Barro.

In het kader van de onderbouwing van de “Ladder voor duurzame verstedelijking” dient gekeken te worden of de voorgenomen ontwikkeling de principes van zorgvuldig ruimtegebruik respecteert.

Er wordt met voorgenomen voorstel geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt. Het initiatief betreft enkel het toestaan van slopen van het huidige pand en op hetzelfde perceel het realiseren van een nieuw pand met een winkelfunctie en 8 woonunits (minder dan 10 woningen en minder dan 500m² uitbreiding, wat meestal wordt gebruikt als ondergrens). Bovendien is er een concrete gebruiker in beeld en is het een binnenstedelijke ontwikkeling.

Vanuit het rijksbeleid zijn er geen belemmeringen tegen het mogelijk maken van dit plan.

3.2 Provinciaal beleid

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 2021 geactualiseerd op basis van de nieuwe omgevingsvisie. De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en stelt regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De provincie wil de focus leggen op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Door daarin te investeren wil de provincie werken aan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. Om dat te bereiken wordt de focus gelegd op zeven ambities op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving. Deze ambities worden hieronder kort samengevat:

- Een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;
- Een op de toekomst toegerust beschermend klimaatbeleid;
- Een voortvarend en innovatief circulair beleid;

- Een stimulerend en beschermend beleid voor biodiversiteit;
- Efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag;
- Een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat;
- Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.

Omgevingsverordening Gelderland

De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. 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.

Voorliggend plan schaadt de provinciale belangen niet, het is 'slechts' een binnenstedelijke kleinschalige herontwikkeling. Vanuit provinciaal oogpunt zijn er dan ook geen bezwaren tegen het initiatief.

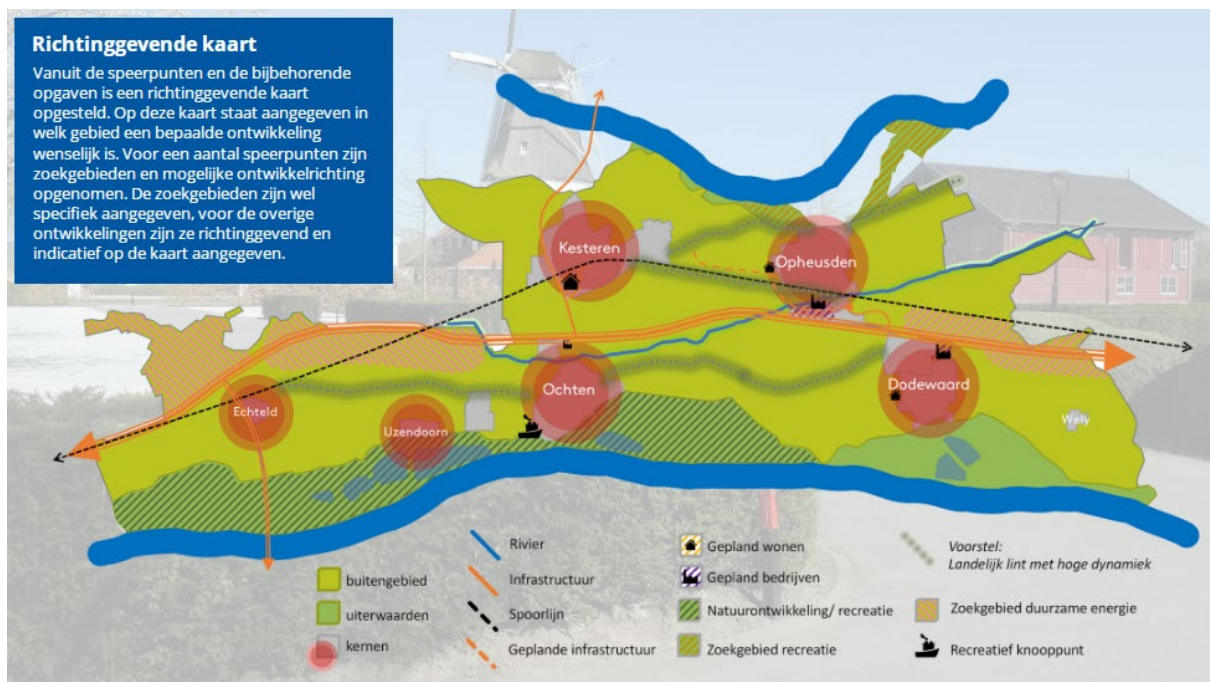
3.3 Gemeentelijk beleid

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



Richtgevende kaart Omgevingsvisie Neder-Betuwe

In de Omgevingsvisie worden voor de kern Opheusden de volgende waarden benoemd:

- Mooi, groen bomendorp;
- Goed ondernemerschap en ondernemersklimaat, brede middenstand en sterke laanbomensector;
- Groene omgeving en goede verbindingen hiermee;
- Aanwezigheid van alle basisvoorzieningen (winkel voor dagelijkse boodschap, ruimte voor ontmoeting, sport en beweging, basisscholen).

Voor de kern Opheusden wil de gemeente rekeningen houden met:

- Voldoende voorzieningen en activiteiten in het centrum en rust in de woonwijken;
- Aanwezigheid en zicht op groen en bomen in de kern;
- De zichtbaarheid en toegankelijkheid van het omringende landschap met waardevolle cultuurhistorische elementen

Planspecifiek

Voorliggend planvoornemen is met het slopen van het huidige pand en het realiseren van een nieuw pand met winkelfunctie en woonstudio's voor alleenstaande beperkt in omvang. Het plan voorziet met de winkelfunctie in voorzieningen in het centrum en biedt ruimte voor de ondernemer om zich duurzaam te kunnen blijven vestigen in Opheusden. Het plan vormt geen belemmering voor de waarden zoals hierboven toegelicht.

Het initiatief sluit hiermee aan bij de Omgevingsvisie Neder-Betuwe.

3.3.2 Programma Wonen 2020-2030: wonen voor iedereen

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. 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.

Planspecifiek

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van 8 woonunits in het betaalbare segment. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte van de gemeente Neder-Betuwe juist voor de doelgroep waar behoefte aan is.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

Voor een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de uitvoerbaarheid aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan. Vanwege de beperkte omvang van het plan is gekozen om de aspecten beknopt weer te geven.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming is met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing. In het rapport wordt geconcludeerd dat de bodemkwaliteit milieuhygiënisch geen beletsel is voor het toekomstige gebruik. Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

4.1.2 Lucht

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moeten, ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit, twee aspecten in beeld gebracht worden. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit. Een project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen. In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan een ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De ontwikkeling van o.a. 8 woonunits en beperkte uitbreiding van winkelruimte valt ook binnen de NIBM-regeling zodat onderzoek op grond van de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk is.

Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. Het plangebied is gelegen op de hoek van de Middenweg en de Burg. Lodderstraat in de bebouwde kom. Op de Middenweg is een maximale snelheid van 30km/u toegestaan, op de Burg. Lodderstraat is dat 50 km/u. Hierdoor is voor de woningen een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Voor de Burgemeester Lodderstraat geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe studio's de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met maximaal 12 dB overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt nergens overschreden. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Op de effecten ten aanzien van geluid m.b.t. de vestiging van de winkel op geluidsgevoelige objecten in de omgeving wordt in paragraaf 4.1.5 ingegaan.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.1.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder van veehouderijen met landbouwhuisdieren. De gemeente Neder-Betuwe heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid om met een gemeentelijke verordening af te wijken van de wettelijke normen. De gemeenteraad heeft een geurverordening vastgesteld op 15 september 2011 welke is onderbouwd in de gebiedsvisie. Ter plaatse van het plangebied is de leefsituatie aangemerkt als 'goed'. Veehouderijen zitten op een ruime afstand (meer dan 400 m), waardoor er geen belemmeringen voor gevoelige functies zijn te verwachten met betrekking tot de uitvoerbaarheid van het plan. Onderzoek naar het aspect geur is dan ook niet nodig.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

4.1.5 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten. Uitgaande van de ligging van het plangebied in het centrum van Opheusden omringd door verschillende functies kan het plangebied worden aangeduid als gemengd gebied. Daarom kunnen de richtafstanden met één categorie/afstandstap worden verkleind. Een kledingwinkel (detailhandel) is geclassificeerd in de VNG-risicocategorie 1 waarbij een richtafstand van 10 meter behoort voor het aspect geluid. Wanneer deze richtafstand met één stap wordt verkleind (ivm gemengd gebied), geldt een richtafstand van 0 meter. De dichtstbijzijnde milieugevoelige functie in de omgeving van het plangebied is de naastgelegen woning aan de Middenweg 2. Deze woning staat op ca. 3,5 meter afstand van het plangebied en voldoet hiermee aan de richtafstand van 0 meter. Het plan zal niet leiden tot negatieve effecten voor geluidgevoelige objecten in de omgeving.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect milieuzonering.

4.1.6 Externe veiligheid

Inleiding

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijke besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wijken in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi), het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde

een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.
Verder kunnen ook ambities uit de gemeentelijke EV-visie van toepassing zijn.

Risicovolle bedrijven

Binnen de beoogde bestemming “Wonen” passen geen risicovolle activiteiten, zoals Bevi-activiteiten. De vestiging van een Bevi-inrichting binnen het plangebied is daarmee uitgesloten.

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het plangebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting of de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege risicovolle inrichtingen.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het aspect externe veiligheid wel relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute. Het plangebied ligt namelijk binnen het invloedsgebied van deze transportroute, waarbij personen kunnen overlijden als rechtstreeks gevolg van een zwaar ongeval met toxische stoffen. Het plangebied ligt echter buiten een veiligheidszone, een plasbrandaandachtsgebied en buiten de meest relevante zones voor het groepsrisico (de 200 meter zones).

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

- de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroute en
- de zelfredzaamheid met betrekking tot nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied.

Volgens artikel 9 van het Bevt moet de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om hierover een advies uit te brengen.

Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft op 14 augustus 2023 aangegeven dat in dit geval sprake is van een standaardsituatie, waarvoor onderstaande verantwoordingstekst kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) "zeer kwetsbaar gebouw", bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

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

Buisleidingen

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van relevante buisleidingen voor aardgas en vloeibare brandstoffen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege buisleidingen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is alleen relevant vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de

Betuweroute. Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er in het plangebied voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid bij een zwaar ongeval op deze transportroute. Dit betekent dat geen nadere eisen aan het plan gesteld hoeven te worden in het kader van het aspect externe veiligheid.”

4.2 Water

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water (o.a. Waterbeleid voor de 21e eeuw, Waterwet, Nationaal Waterplan). Ook op gemeentelijk en regionaal niveau is er beleid om zorgvuldig met water om te gaan ('Waterbeheerprogramma 2016-2021 Koers houden, kansen benutten').

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.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten.

In de huidige situatie is het plangebied geheel verhard. Met voorliggend plan vindt er dus geen toename van verharding plaats. Daarom is watercompensatie niet nodig. Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen belemmering vormt.

Het plan is zodoende uitvoerbaar vanuit het aspect water.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en bosopstanden in Nederland.

Bescherming van natuurwaarden gebeurt via 2 sporen, te weten de gebiedsbescherming en de soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. In de directe omgeving van het plangebied liggen geen natura 2000-gebieden aanwezig zijn. Het dichtstbijzijnde natura 2000-gebied, 'Rijntakken', bevindt zich op circa 240 meter ten noorden van het plangebied. Onderhavig initiatief betreft het vestigen van een kledingwinkel met daarboven woningen in een nieuw pand die op nagenoeg dezelfde plek als het huidige pand gerealiseerd wordt. Door de beperkte omvang van de ontwikkeling en de ruime afstand tot het te beschermen gebied, kan het optreden van significante negatieve effecten uitgesloten worden.

Soortenbescherming

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming.

Met voorliggend plan wordt de bestaande bebouwing gesloopt. In het kader van de soortenbescherming is voor voorliggend plan een onderzoek uitgevoerd. Op het perceel zijn geen beschermde soorten of verblijfplaatsen aangetroffen. Specifiek is gezocht naar (potentiële) verblijfplaatsen van vleermuizen en eventuele jaarrond beschermde nesten van vogels. Er zijn geen aanwijzingen gevonden voor verblijfplaatsen van deze soorten. Voor de huismus en de gewone dwergvleermuis zijn verblijfplaatsen uit te sluiten. Een ontheffing Wnb soorten is niet nodig.

De algemene zorgplicht zal tijdens de werkzaamheden in acht worden genomen.

Het aspect ecologie staat de uitvoerbaarheid van het initiatief niet in de weg.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Voorliggend plan betreft het slopen van het huidige pand en het realiseren van een nieuw pand met winkelfunctie en woonunits. Deze aanpassingen zullen niet leiden tot wezenlijke veranderingen in verkeersbewegingen, aangezien er in de huidige situatie al een kledingwinkel gevestigd is, met daarnaast een boekhoud- en administratiekantoor.

Op basis van de Nota Parkeernormen Neder-Betuwe (2017) kan inzicht worden verkregen in de parkeernormen. Voor detailhandel geldt een parkeernorm van 3,5 parkeerplaats per 100 m² bruto vloeroppervlak (BVO). De nieuwe winkel heeft een BVO van circa 175 m². Voor de showroom van circa 300 m² is de parkeernorm 2,2 parkeerplaats per 100 m² BVO. Daarnaast wordt gerekend met een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woonstudio (incl. bezoekers). Daarmee komt de parkeerbehoefte voor dit plan op 27,7 parkeerplaatsen. Echter kan er gebruik gemaakt worden van dubbelgebruik, omdat het om een winkel gaat waar overdag de parkeerplaatsen gebruikt zullen worden en voornamelijk 's avonds voor de bewoners van de woonstudio's. Met de aanwezigheidspercentages komt het hoogst nodig aantal parkeerplaatsen (zaterdagmiddag) op 19,9, afgerond 20 parkeerplaatsen.

In het plangebied worden 9 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein. De overige 11 worden op het terrein van de Burgemeester Lodderstraat 38 gerealiseerd. Dit is afgestemd met de gemeente. Hiermee wordt aan de parkeernorm voldaan.

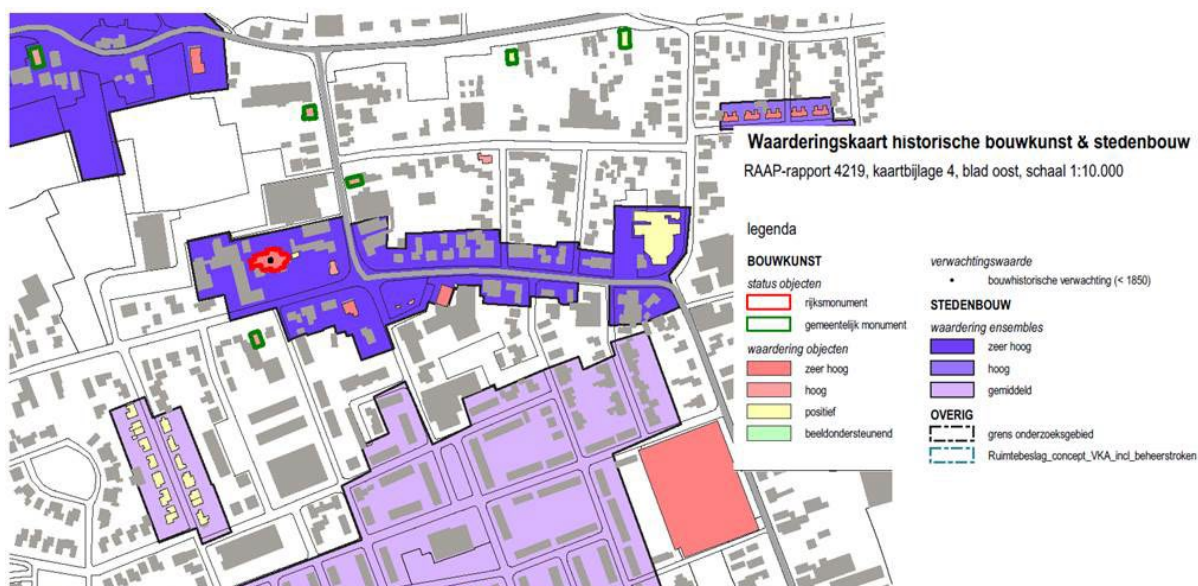
Het initiatief is hiermee uitvoerbaar op het gebied van verkeer.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

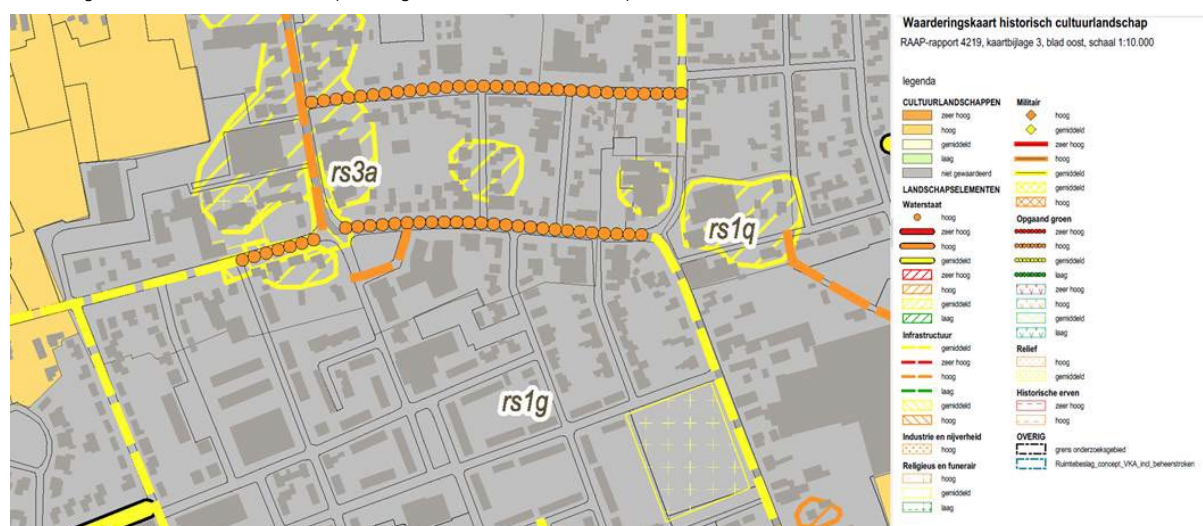
In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden wordt omgegaan. Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet.

Cultuurhistorie

Op 27 januari 2022 heeft de gemeenteraad van gemeente Neder-Betuwe de 'Erfgoedbeleidsnota' vastgesteld. Uit de bijbehorende waarderingskaart bouwkunst & stedenbouw en de waarderingskaart historisch cultuurlandschap (zie afbeeldingen hierna) blijkt dat de locatie Burgemeester Lodderstraat 15-17 binnen een zeer hoog gewaardeerd stedenbouw ensemble valt en de bommenrij langs de Burgemeester Lodderstraat als hoog gewaardeerd opgaand groen is getypeerd.



Waarderingskaart bouwkunst & stedenbouw. (Bron: Erfgoedbeleidsnota Neder-Betuwe)



Waarderingskaart historisch cultuurlandschap (Bron: Erfgoedbeleidsnota Neder-Betuwe)

De huidige bebouwing ligt als uitzondering verder van de straat af. De bouwstijl van het boekhoud- en administratiekantoor en winkel is afwijkend ten opzichte van de bebouwing in de omgeving. Het platte volume en het zichtbaar opgehoogde volume hebben geen architectonisch waardevolle elementen en zijn eerder uit verhouding en afwijkend ten opzichte van de rest.



Bestaande situatie



Nieuwe situatie

Op de waarderingskaart zijn de panden dan ook niet aangemerkt als waardevolle objecten of historische bouwkunst, maar maakt het wel onderdeel uit van een zeer hoog gewaardeerd ensemble. De waarde van het ensemble, in dit geval de lintbebouwing aan de burgemeester Lodderstraat, betreft het samenspel / optelsom van verschillende waarden. Dit zit in de diversiteit in hoogtes, verspringing gevels, baksteenarchitectuur (grotendeels wederopbouwarchitectuur) en toepassing diverse kapvormen. Het realiseren van nieuwe bebouwing op deze locatie doet geen afbreuk aan deze (nu al afwijkende) waarden. Juist door het realiseren van bebouwing passend bij de bouwstijl van de bebouwing in de omgeving wordt het ruimtelijke beeld van de lintbebouwing versterkt. Door de parkeerplaatsen te positioneren aan de Middenweg en aan de achterzijde van de Burg. Lodderstraat 38 verdwijnt het parkeren uit het straatbeeld wat een verbetering is van de ruimtelijke kwaliteit. Het opgaand groen langs de straat is daarnaast hoog gewaardeerd. Ter hoogte van het plangebied is in de huidige situatie geen groen aanwezig (slechts 1 kleine boom). Realisatie van de woningen heeft daardoor geen invloed op deze waarden. Er is eerder ruimte om aan de voorzijde groen toe te voegen. Geconcludeerd wordt dat voorliggend initiatief passend is ten aanzien van de cultuurhistorie van deze locatie in de kern van Opheusden.

Archeologie

Met het bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie' is voor het gehele plangebied van de gemeente Neder-Betuwe de archeologische verwachtingswaarde geregeld. Het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'. Hierbij geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm onder het maaiveld. Met voorliggend plan ligt het oppervlak van de bodemingrepen boven de 100 m², daarom is er een archeologisch onderzoek uitgevoerd door De Steekproef Archeologisch onderzoeks- en adviesbureau.

Uit het onderzoek volgt het advies: aangezien eventuele archeologische resten in het plangebied sterk zullen zijn aangetast, wordt er geen nader archeologisch onderzoek geadviseerd en het terrein vrij te geven voor de geplande ingrepen.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot de aspecten cultuurhistorie en archeologie.

4.6 Explosieven

Tijdens de Tweede Wereldoorlog hebben binnen de gemeente Neder-Betuwe diverse gevechtshandelingen plaatsgevonden waardoor hoeveelheden Conventionele Explosieven in de bodem kunnen zijn achtergebleven. Door werkzaamheden kunnen de mogelijk ter plaatse aanwezige explosieven een reëel gevaar opleveren voor betrokken medewerkers en de (directe) omgeving. Voor de hele gemeente is een bureau onderzoek gedaan naar of er explosief materiaal in de grond te verwachten is. Het terrein is grotendeels bebouwd waardoor de grond is geroerd. Het is daarbij niet mogelijk om wanneer het gebouw er nog staan goed te detecteren. Advies is om bij indiening van de omgevingsvergunning, dus voorafgaand aan het verrichte van bodemingrepen bij ondermeer het bouwrijp maken, een conform het CS-000 opgesteld projectplan te overleggen. Dat mede is gebaseerd op onderstaande uitsnede van de bodembelastingkaart. Een projectplan waar de gemeente Neder-Betuwe vanuit openbare orde en veiligheid mee heeft ingestemd.



Bodembelasting kaart explosieven.

Het is aannemelijk dat het aspect explosieven niet de uitvoerbaar van het plan in de weg staat.

4.7 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. De plannen zijn voor de initiatiefnemer uitvoerbaar.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 5 Procedure

5.1 Inspraak en overleg

Inspraak

Dit plan met een beperkte reikwijdte is niet voor inspraak ter visie gelegd. De eigenaren van de omliggende gronden zijn op de hoogte van dit plan.

Overleg

Onderhavig initiatief wordt in het kader van het wettelijk overleg afgestemd met de Omgevingsdienst Rivierenland. De adviezen worden verwerkt in deze ruimtelijke onderbouwing.

5.2 Van ontwerp naar vaststelling

De omgevingsvergunning is voorbereid met toepassing van een uitgebreide procedure ex artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo juncto artikel 3.10 Wabo. Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zal als ontwerp voor een termijn van zes weken ter inzage liggen. Een ieder kan hierop zienswijzen indienen. Bij het vaststellingsbesluit wordt hierop nader ingegaan.

