

Omgevingsplan Broedershof Echteld

Hoofdstuk 22r

Toelichting TAM Omgevingsplan
NL.IMRO.1740.tamECbroedershof-vst1

Omgevingsplan Broedershof Echteld

Hoofdstuk 22r

Toelichting TAM Omgevingsplan
NL.IMRO.1740.tamECbroedershof-vst1

Datum : 15 juli 2026



INHOUD	PAGINA
1 INLEIDING	4
1.1 Aanleiding voor het plan	4
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Leeswijzer	5
2 PLANBESCHRIJVING	5
2.1 Huidige situatie	5
2.2 Toekomstige situatie	5
3 BELEID EN REGELGEVING	8
3.1 Rijksbeleid en rijksregels	8
3.2 Provinciaal beleid en provinciale regels	9
3.3 Regionaal beleid	11
3.4 Gemeentelijk beleid	12
4 VEILIGE EN GEZONDE LEEFOMGEVING	17
4.1 Weging van het waterbelang	17
4.2 Bedrijven en milieuzonering	21
4.3 Spuitzone	24
4.4 Bodem	25
4.5 Luchtkwaliteit	26
4.6 Geur veehouderijen	27
4.7 Geluid	28
4.8 Omgevingsveiligheid	29
4.9 Explosieven	31
4.10 Magneetvelden/hogspanning	32
4.11 M.e.r.-beoordeling	33
4.12 Conclusie veilige en gezonde leefomgeving	34
5 GOEDE OMGEVINGSKWALITEIT	35
5.1 Zorgvuldig ruimtegebruik	35
5.2 Archeologie en cultuurhistorie	35
5.3 Ecologie	38
5.4 Verkeer en parkeren	38
5.5 Duurzaamheid en klimaatadaptatie	41
6 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	41
6.1 Participatie	41
6.2 Zienswijzen	41
6.3 Kostenverhaal	41



BIJLAGEN

- 1 Ontwerp initiatief
- 2 Watertoets
- 3 Akoestisch onderzoek industrielawaai sportvelden
- 4 Akoestisch onderzoek industrielawaai Wijnburgsestraat 6
- 5 Bodemonderzoek
- 6 Onderzoek geurhinder veehouderijen
- 7 Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï
- 8 Vooronderzoek ontplofbare oorlogsresten
- 9 Onderzoek magneetzones
- 10 Aanmeldnotitie m.e.r.
- 11 Archeologisch behouds/beheerplan
- 12 Ecologisch onderzoek
- 13 Onderzoek stikstofdepositie
- 14 Parkeeronderzoek
- 15 Verslag participatie



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding voor het plan

Aan de Ooisestraat in Echteld is het voornemen nieuwbouwplan 'Broedershof' te realiseren. Het initiatief zorgt voor de toevoeging van maximaal 43 woningen aan de zuidoostelijke zijde van de kern Echteld. De plannen passen niet binnen het van toepassing zijnde omgevingsplan. Om die reden wordt het omgevingsplan gewijzigd middels TAM-IMRO. De gemeente bereikt een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) in het omgevingsplan door regels te stellen over activiteiten op locaties en deze onderling evenwichtig af te wegen. Evenwichtig afwegen van activiteiten betekent een locatiegerichte benadering waarbij de gemeente de schaarse ruimte binnen de fysieke leefomgeving op een zo goed mogelijke wijze verdeelt, inricht en benut. Alle regels in het omgevingsplan samen zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Onderliggende motivering behoort bij de omgevingsplanwijziging. In dit document is toegelicht op welke wijze het plan zich verhoudt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

1.2 Ligging plangebied

In afbeelding 1 is de ligging van het plangebied weergegeven. Het plan is gelegen aan de Ooisestraat in Echteld. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Echteld, sectie I, nummers 1027 en 1028. De omgeving betreft een landelijk gebied waar voornamelijk woningen en agrarische gronden aanwezig zijn.

Afbeelding 1: Globale ligging van het plangebied (geel omlijnd)





1.3 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 en 5 is het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu) wetgeving. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van overleg en zienswijzen zijn opgenomen.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Ooisestraat aan de zuidoostzijde van de kern Echteld. Aan de overzijde van de Ooisestraat, ten noordwesten van het plangebied, zijn woningen en sportvelden gesitueerd. Ten noordoosten ligt een begraafplaats en verder is het plangebied omsloten door agrarische gronden. Het plangebied bestaat momenteel uit grasland. Om het gebied heen zijn diverse watergangen gesitueerd. Afbeelding 2 toont een foto van het plangebied, genomen vanaf de noordwestelijke zijde op de Ooisestraat.

Afbeelding 2: Weergave plangebied vanaf Ooisestraat



2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Programma

Met het voorliggende plan worden in totaal maximaal 43 woningen mogelijk gemaakt. Het initiatief bestaat uit een mix van woningtypen, te weten levensloopbestendige woningen, rijwoningen, beneden-bovenwoningen en vrijstaande woningen.

- 6 levensloopbestendige woningen
- 19 rijwoningen
- 16 beneden-bovenwoningen
- 1 kavel met mogelijkheid tot maximaal twee woningen, vrijstaand of twee-aanegebouwd.



2.2.2 Ruimtelijke ontwikkeling

Onderhavig initiatief betreft de ontwikkeling van de locatie Broedershof aan de zuidoostelijke rand van de kern Echteld.

Stedenbouwkundige structuur

De locatie Broedershof ligt op het snijvlak van het dorp Echteld en het omliggende landschap. Het plan bestaat uit een centrale, kleinschalige woonbuurt, die aansluit bij het agrarische karakter van zijn omgeving, en omringt wordt door een brede landschappelijke zone. De vrijstaande- en twee-onder-een-kapwoningen sluiten aan bij de bestaande woningen aan de Ooisestraat, met kenmerken van de oorspronkelijk voorkomende agrarische architectuur. Daarachter liggen rijwoningen met een knipoog naar de agrarische schuren, behorende bij de boerderijtypen aan de Ooisestraat. Deze schuurwoningen liggen aan een groen hofje, ingericht met speelelementen voor de kinderen uit de buurt. Binnen het erf wordt een groen karakter nagestreefd met hagen, gazon en solitaire bomen. De belangrijke zichtlijnen naar de Sint Jan de Doperkerk en kasteel Wijenburg vrijgehouden, waardoor de identiteit van Echteld behouden blijft en beleefbaar gemaakt wordt binnen deze nieuwe woonomgeving.

In afbeelding 3 is de beoogde planinvulling weergegeven gevolgd door een impressie van de buitenruimte. Het volledige ontwerp met impressies en dwarsdoorsneden is opgenomen als bijlage 1. De in afbeelding 3 genoemde aantallen (41) zijn exclusief de twee mogelijk te maken woningen in de noordoosthoek van het plan.

Afbeelding 3: Ontwerp toekomstige situatie





Afbeelding 4: Impressie buitenruimte



Ontsluiting en parkeren

Het plangebied wordt aan de westelijke hoek ontsloten op de Ooissestraat. De nieuw te realiseren weg door 'Broedershof' loopt langs de zijden van de woningen en beschikt over draaicirkels aan de uiteindes van de weg voor bewoners, bezoekers, hulpdiensten en afvalservice. Parkeren is geregeld langs de zijanten van de rijwoningen en beneden-bovenwoningen. Voor de levensloopbestendige woningen geldt dat deze een eigen oprit krijgen. De ontsluiting en parkeermogelijkheden zijn zichtbaar in bijlage 1 van deze toelichting.

Klimaatadaptatie

De landschappelijke zone biedt ruimte voor hemelwaterberging en diverse landschapselementen, om zo een zachte overgang tussen de bebouwingskern en het omliggende landschap te creëren. Door natuurlijke laagtes te creëren met flauwe, natuurvriendelijke oevers, ontstaat er een lichtglooiend landschap. In deze laagtes wordt het hemelwater wat in dit gebied valt, opgevangen en geïnfiltreerd. Langs deze oevers worden bomen en struweel aangeplant die schuilplaatsen en voedselvoorziening bieden voor fauna. Naast de beoogde ecologische waarde, biedt dit struweel ook een groene, visuele afscherming van de parkeerplaats van de nieuwe woonomgeving. Daarnaast bestaat de landschappelijke zone uit bloem- en kruidenrijk grasland, diverse inheemse, solitaire bomen en een hoogstam fruitgaard.



3 BELEID EN REGELGEVING

3.1 Rijksbeleid en rijksregels

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

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

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

3.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de instructieregels van het Rijk opgenomen voor het omgevingsplan. De instructieregels gaan over:

- algemene bepalingen (paragraaf 5.1.1);
- waarborgen van de veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- beschermen van de waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- beschermen van de gezondheid en van het milieu (paragraaf 5.1.4);
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5);
- behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6);
- behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7);
- bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Afdeling 5.2 bevat instructieregels over de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Deze instructieregels gaan over:

- het voorkomen van belemmeringen voor gebruik en beheer van de hoofdspoorweginfrastructuur en van rijkswegen;
- lokale spoorwegen binnen vervoerregio's;
- lozen van industrieel afvalwater in het openbaar vuilwaterriool;
- bebouwingscontour jacht;
- bebouwingscontour houtkap.



3.1.3 Toetsing rijksbeleid

De NOVI is niet specifiek van toepassing op de beoogde ontwikkeling. De ontwikkeling moet echter wel in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking verantwoord worden. Deze verantwoording is opgenomen in hoofdstuk 5.

Afdeling 5.3 van het Bkl bevat regels over ontheffing van instructieregels voor het omgevingsplan. In hoofdstuk 4 en 5 wordt ingegaan op voor deze locatie van toepassing zijnde instructieregels.

3.2 Provinciaal beleid en provinciale regels

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie “Gaaf Gelderland” vastgesteld. In de Omgevingsvisie is als doel benoemd: gezond, veilig, schoon en welvarend. De provinciale hoofddoelen zijn vertaald in provinciale ambities:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam
- Klimaatadaptie: omgaan met veranderend weer
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen
- Biodiversiteit: werken met de natuur
- Vestigingsklimaat: een krachtige duurzame topregio!
- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam

De Omgevingsvisie beschrijft hoe de provincie Gelderland in de komende jaren wil omgaan met ontwikkelingen en initiatieven. In de visie is onder meer aangegeven, dat de provincie streeft naar aanbod van woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag. Het streven is onder andere het benutten van bestaande bebouwde omgeving en het aardgasvrij aanleggen van alle nieuwbouw.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Naast de Omgevingsvisie heeft de provincie een Omgevingsverordening opgesteld, waarin de beleidsuitgangspunten uit de Omgevingsvisie zijn vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op gebieden in de provincie. Op basis van de themakaarten behorende bij de verordening, zijn de volgende regels van toepassing binnen het plangebied:

- Kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen Gelderse streek Betuwe en Tielerwaard
- Glastuinbouw
- Intrekgebied
- Peilbesluitgebied
- Werkgebied van de Faunabeheereenheid Gelderland



3.2.3 Toetsing provinciaal beleid

De realisatie van het woningbouwplan vindt raakvlakken met veel ambities binnen de omgevingsvisie van de provincie. Zo wordt bij het plan onder andere gestreefd naar een gezond en veilig leefmilieu, wordt er duurzaam gebouwd met veel aandacht voor natuurinclusiviteit, wordt woningaanbod gecreëerd en wordt gebouwd in een bereikbare omgeving. De toevoeging van woningen versterkt de positie van Echteld als fijne woonplaats en draagt bij aan de woningopgave.

Ten aanzien van de omgevingsverordening heeft het beoogde plan geen connectie met de realisatie van glastuinbouw of met de onderwerpen peilbesluitgebied of werkgebied Fauna-beheereenheid. Op basis van de verordening ligt het plangebied binnen een intrekgebied (zie afbeelding hierna). De provincie streeft ernaar het grondwater als bron voor de drinkwatervoorziening te beschermen binnen dit gebied. De provincie heeft vanuit de Drinkwaterwet een zorgplicht voor een duurzame Openbare drinkwatervoorziening. De provincie wil de beschikbaarheid van de grondstof voor de openbare drinkwatervoorziening veiligstellen en daar bij besluiten rekening mee houden. Daarom zijn in intrekgebied geen bestemmingen mogelijk die de winning van fossiele energie, zoals aardgas, aardolie, schaliegas en steenkoolgas, mogelijk maken. Met het voorliggende plan wordt geen winning van fossiele energie mogelijk gemaakt, waarmee het niet in strijd is met het beleid van de provincie ten aanzien van intrekgebieden.

Afbeelding 5: Ligging binnen in trekgebied



Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op locaties binnen de Gelderse streek Betuwe en Tielerwaard, wordt bij een nieuwe activiteit of ontwikkeling rekening gehouden met de, voor die streek, vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap als bedoeld in de bijlage Kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen landschap Gelderse streek Betuwe en Tielerwaard. Een belangrijke kernkwaliteit van het gebied Betuwe en Tielerwaard is het landelijke rivierengebied met voornamelijk agrarische cultuurlandschappen tussen de Nederrijn en de Waal, ten zuiden van de stuwwallen van Veluwe en Utrechtse Heuvelrug. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen rekening te houden met en dragen zo mogelijk bij aan deze kernkwaliteit. Het voorliggende plan vormt geen belemmering voor het behoud van het landelijke rivierengebied; het initiatief betreft een plan van relatief kleine schaal en is beoogd aan de rand van bebouwd gebied.



3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionaal woonagenda 2020-2030

In het najaar van 2020 is de Regionale Woonagenda Rivierenland 2020-2030 vastgesteld. Neder-Betuwe heeft samen met de andere regiogemeenten vijf thema's gekozen waarin samen wordt gewerkt op de volgende punten:

- Continuïteit in productie waarbij de bestaande woningbouwplannen versneld uitvoeren en waar gaan proberen om adaptief (flexibeler) te programmeren.
- Betaalbaarheid waarbij extra wordt ingezet op huishoudens met een laag- of middeninkomen.
- Flexibiliteit op de woningmarkt: er is een toenemend aantal inwoners dat behoefte heeft aan betaalbare en snel beschikbare woonruimte.
- Wonen en zorg waarbij er voldoende passende en betaalbare woonruimte beschikbaar moet zijn in een breed scala aan woonvormen.
- Duurzame woningvoorraad waarbij er gekeken wordt naar de Regionale Energie Strategie (RES) die invulling moet geven aan de ambities uit het Klimaatakkoord en het Gelders Energie Akkoord.

3.3.2 Regionale woonagenda Rivierenland

De 'Regionale Woonagenda Rivierenland 2020-2030' volgt de 'Woonagenda regio Rivierenland: Samen werken aan wonen' uit 2015 op en dient als kader voor samenwerking op het gebied van wonen in de regio Rivierenland.

De Woonagenda 2020-2030 is de vertaling van de regionale visie en ambities naar kwalitatieve en kwantitatieve kaders voor de nieuwbouwprogrammering voor de periode 2020-2030. Hiervoor zijn bevolkings- en huishoudensprognoses gebruikt. Voor de gemeente Neder-Betuwe wordt een woningbehoefte van minimaal 950 en maximaal 1.400 woningen tot 2030 voorspeld. Daarnaast zijn er regionale afspraken gemaakt voor het monitoren van een regionaal woningbouwprogramma, dat een dynamische lijst is en jaarlijks wordt geactualiseerd.

3.3.3 Woondeal Rivierenland

De Woondeal Rivierenland is een samenwerking tussen de acht gemeenten in de regio, de provincie Gelderland en het Ministerie van Binnenlandse Zaken, en vormt de regionale uitwerking van de Nationale Woon- en Bouwagenda (voorjaar 2022). Deze regionale deal vloeit voort uit de Gelderse Woondeal, die als doel heeft 100.000 woningen in de hele provincie te bouwen, waarvan minimaal 60% betaalbaar en minimaal 28% sociale huur door corporaties.

Specifiek voor de regio Rivierenland is afgesproken om tot 2030 ongeveer 12.940 nieuwe woningen te realiseren. Hierbij wordt gestreefd naar minimaal 61% betaalbare woningen, inclusief ten minste 28% sociale huurwoningen. Voor de gemeente Neder-Betuwe wordt verwacht dat zij 1.396 van deze woningen zal realiseren.

3.3.4 Toetsing regionaal beleid

Met de beoogde ontwikkeling wordt een mix van woningtypen gerealiseerd. Een deel is hiervan voor de laag- en middeninkomen, maar bijvoorbeeld ook voor senioren. De woningen zullen aan de gebruikelijke duurzaamheidseisen voldoen, met extra aandacht voor groen en water. De ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en de wens van de gemeente



Neder-Betuwe om maximaal 1.400 woningen te bouwen tot 2030. De beoogde ontwikkeling draagt kwantitatief bij aan de woningbouwopgave. In het plan wordt voorzien in 16 sociale huurwoningen. Het met de gemeente afgestemde woonprogramma gaat verder uit van 30% senioren woningen (woningen aan de Ooisestraat) en 20% sociale huurwoningen (betreffen de beneden-boven woningen). Hiermee sluit het plan aan op de behoefte aan dit type woningen en draagt het bij aan de invulling van de ambities uit de Woondeal.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Neder-Betuwe

Op 24 februari 2022 heeft de gemeenteraad van Neder-Betuwe de 'Omgevingsvisie Neder-Betuwe' vastgesteld. Deze visie schetst een toekomstbeeld voor de gemeente, met de nadruk op het behouden en versterken van belangrijke kenmerkende waarden voor toekomstige ontwikkelingen. Tevens geeft de Omgevingsvisie de werkprioriteiten van de gemeente voor de komende jaren aan.

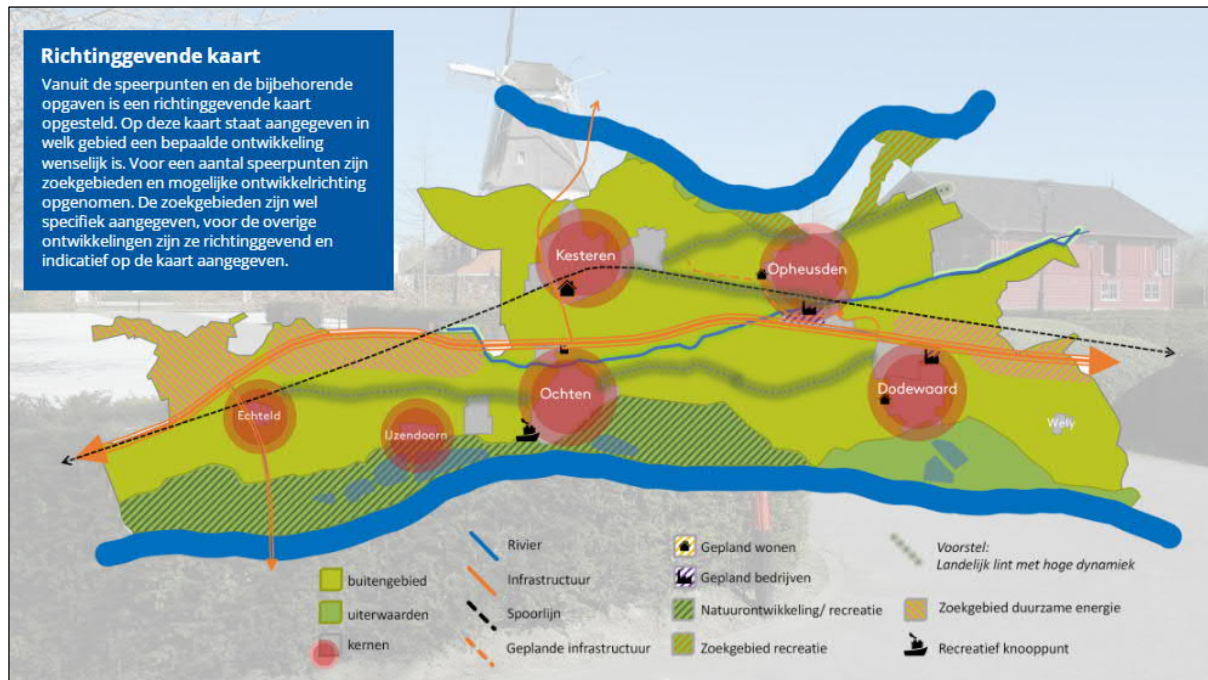
De omgevingsvisie is opgebouwd uit tien speerpunten, een richtinggevende kaart en een waardenkaart. De speerpunten zijn:

- Gezond en veilig leven: Een omgeving waar inwoners hun hele leven gezond en veilig kunnen wonen, werken en leven.
- Economisch klimaat: Een gunstig ondernemers- en vestigingsklimaat, diverse werkgelegenheid voor inwoners en een goede aansluiting tussen onderwijs en arbeidsmarkt.
- Wonen voor iedereen: Betaalbare en passende woonmogelijkheden voor alle inwoners.
- Bereikbaarheid: Goede toegankelijkheid voor openbaar vervoer, auto's, fietsers en wandelaars.
- Identiteitsontwikkeling: Het verder ontwikkelen en beleefbaar maken van de lokale identiteit.
- Agrarische sector: Verdere ontwikkeling van de gemeente als centrum voor laanboomteelt en andere agrarische sectoren.
- Duurzame energie: Opwekking en gebruik van energie op een milieuvriendelijke manier.
- Klimaatadaptatie: Voorbereid zijn op en anticiperen op klimaatveranderingen.
- Gezonde, groene en biodiverse omgeving: Het behouden en stimuleren van een gezonde, groene en diverse natuur.
- Sterke dorpen: Behoud en ontwikkeling van levendige dorpen, in nauwe samenwerking met de gemeente.

De richtinggevende kaart, voortkomend uit de speerpunten en bijbehorende opgaven, geeft aan waar specifieke ontwikkelingen wenselijk zijn. Voor enkele speerpunten zijn concrete zoekgebieden opgenomen, terwijl de overige ontwikkelingen op de kaart indicatief en richtinggevend zijn.



Afbeelding 6: Richtinggevende kaart van de Omgevingsvisie Neder-Betuwe



In de omgevingsvisie staat een waardenkaart waarop per gebied de specifieke kenmerken zijn aangegeven. Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met deze gebiedswaarden. Voor het dorp Echteld benoemt de waardenkaart de volgende kenmerken:

- Een karakteristiek dorp met een kasteel.
- Een goede woonplek.
- Een dorpshuis.
- Een hechte gemeenschap met een sterk verenigingsleven.

Bij ontwikkelingen in Echteld wil de gemeente specifiek letten op:

- De zichtbaarheid en waarde van karakteristieke gebouwen en elementen, zoals het kasteel.
- Het rustige en dorpse karakter.
- De aanwezigheid en zichtbaarheid van groen.
- De zichtbaarheid en toegankelijkheid van het omliggende landschap.
- Het belang van saamhorigheid en betrokkenheid.

Planspecifiek

Het belang van het omliggende landschap is duidelijk te zien in de inrichting van het plan. Zo sluiten de ligging van de wadi's met bomen en hagen aan op de omliggende boomgaarden en is rekening gehouden met zichtlijnen van karakteristieke gebouwen in de omgeving van het plangebied, zoals de Sint Jan de Doper-kerk. Verder sluit het plan aan op de speerpunten uit de Omgevingsvisie door het realiseren van een mix van woningen en het opnemen van klimaat adaptieve elementen in de inrichting.



3.4.2 Programma Wonen 2022-2030: wonen voor iedereen

Op 27 januari 2022 heeft de gemeente Neder-Betuwe het Programma Wonen 2022-2030 vastgesteld. Dit programma, een uitwerking van de Omgevingsvisie, heeft als hoofddoel te zorgen voor voldoende, betaalbare en passende woonruimte voor alle inwoners van Neder-Betuwe. Het biedt kaders voor zowel de gemeente als haar partners om de woningbouwontwikkeling, inclusief nieuwbouw en bestaande bouw, kwalitatief in te vullen en randvoorwaarden te stellen voor sociale huur en koop. Het programma richt zich op zes kernpunten, gebaseerd op onderzoek, beleid en overleg met inwoners, professionals en de raad:

1. Betaalbaarheid

De woningmarkt staat onder druk, met stijgende prijzen en lange wachtlijsten voor sociale huurwoningen. Vooral lagere inkomens, starters, kwetsbare groepen, spoedzoekers en middeninkomens ondervinden problemen bij het vinden van betaalbare huisvesting.

2. Beschikbaarheid

Er wordt ingezet op gevarieerde woningbouw in elke kern, zowel qua type als prijsklasse. Dit is gericht op lokale inwoners en de autonome bevolkingsgroei. De bouwplannen zijn afhankelijk van de bestaande woningvoorraad, de behoeften en nieuwbouwmogelijkheden per kern.

3. Vindbaarheid

De gemeente werkt eraan om het actuele woningaanbod, contactpersonen en procedures voor huur en koop inzichtelijker te maken voor inwoners.

4. Lagere Inkomens

In Neder-Betuwe wordt al jaren gemixt gebouwd, van sociale huur tot luxe villa's. Vanwege demografische veranderingen (meer eenpersoonshuishoudens en zorgbehoeften) is een aanpassing van het bouwprogramma noodzakelijk om te voldoen aan de vraag naar sociale huur en goedkope koopwoningen.

5. Starters

Starters, vaak jonge mensen tussen 25-35 jaar (koopstarters) of jonger (huurstarters), hebben moeite om een eerste woning te vinden. Het programma onderscheidt huur- en koopstarters en richt zich op het faciliteren van toegang tot sociale huur en betaalbare koopwoningen.

6. Senioren

De vergrijzing in Neder-Betuwe zal toenemen, wat leidt tot een grotere vraag naar passende woningen en zorg. Het is cruciaal dat 55-plussers tijdig nadenken over een verhuizing of aanpassing van hun woning, om te voorkomen dat beslissingen onder tijdsdruk of door een acute zorgvraag genomen moeten worden.

Planspecifiek

De borging van betaalbare woningen heeft de gemeente geregeld door het vaststellen van de verordening doelgroepen woningbouw gemeente Neder-Betuwe 2023. Op basis van deze verordening is het uitgangspunt dat er 30% sociale huurwoningen worden gebouwd. In het voorliggende plan is gekozen voor een gevarieerd aanbod aan woningen en zijn er 16 sociale huurwoningen beoogd. Verder is voorzien in een aantal seniorenwoningen en in rij- en hoekwoningen. Met dit gevarieerde aanbod wordt het plan toegankelijk voor verschillende doelgroepen. Met het aantal huurwoningen wordt er afgeweken van de doelgroepenverordening. Het aantal is wel in overeenstemming met de gemeente en komt voort uit eerder gemaakt afspraken in de exploitatieovereenkomst.



3.4.3 Omgevingsplan

Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden

Voor het plangebied en omgeving geldt sinds 1 januari 2024 het Omgevingsplan van de gemeente Neder-Betuwe. Dit omgevingsplan betreft een omgevingsplan van rechtswege. Een omgevingsplan van rechtswege bestaat uit een tijdelijk en nieuw deel. Het tijdelijke deel bestaat uit bestaande ruimtelijke besluiten, zoals alle op 1 januari 2024 geldende bestemmingsplannen niet nog vastgestelde en in werking getreden bestemmingsplannen. Het nieuwe deel is ten tijde van het opstellen van deze toelichting nog leeg. Dit betekent dat er op grond van de Omgevingswet (nog) geen specifieke regels voor het plangebied en de omgeving zijn opgenomen in het omgevingsplan.

Als gevolg hiervan geldt voor de relevante omgeving van het plangebied als planologisch kader het bestemmingsplan 'Buitengebied Dodewaard en Echteld', vastgesteld op 30 mei 2013.

In dit geldende bestemmingsplan zijn aan de gronden in het plangebied de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Water' en de dubbelbestemmingen 'Leiding – Hoogspanningsverbinding', 'Waterstaat – Beheerszone watergang', 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie 4', 'Waarde – Archeologie 5' toegekend. Daarnaast liggen binnen het plangebied de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – spuitzone' en 'vrijwaringszone – weg'.

Op basis van Parapluregeling Archeologie (vastgesteld 27 september 2018) geldt voor het gebied dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Daarnaast geldt dubbelbestemming 'Waarde – Integraal ensemble Echteld' op basis van parapluplan 2023 (vastgesteld 4 juli 2024).

Afbeelding 7: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Dodewaard en Echteld'





Strijdigheden initiatief in relatie tot planologische situatie

Het initiatief voorziet in het mogelijk maken van maximaal 43 woningen en is daarmee strijdig met de huidige planologische situatie. Dit omdat binnen het plangebied de gronden hoofdzakelijk zijn bestemd als zijnde 'Agrarisch' en 'Water' en binnen deze bestemmingen de realisatie van woningen niet is toegestaan.

3.4.4 Toetsing gemeentelijk beleid

De activiteit past binnen de doelstellingen en het overgrote deel van het beleid van de gemeente. Het aantal sociale huurwoningen is overeenkomst eerder gemaakte afspraken tussen de ontwikkelaar en de gemeente. De activiteit is echter in strijd met de regels van het omgevingsplan. Daarom wordt het omgevingsplan gewijzigd op basis van TAM-IMRO waarvoor onderhavige motivering is opgesteld.



4 VEILIGE EN GEZONDE LEEFOMGEVING

4.1 Weging van het waterbelang

Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Het wettelijk kader is afhankelijk van zowel gemeentelijk beleid als het beleid van het waterschap.

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen, betrokken.

De verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de omgevingswaarden ten aanzien van water zijn als volgt onderverdeeld:

- Rijk: omgevingswaarden voor (1) waterkwaliteit, (2) zwemwaterkwaliteit, (3) veiligheid van primaire waterkeringen en (4) de veiligheid van andere dan primaire waterkeringen, voor zover die in het beheer zijn bij het rijk (2.15 Ow);
- Provincie: omgevingswaarden voor de veiligheid van (1) bij de omgevingsverordening aangewezen andere dan primaire waterkeringen die niet bij het rijk in beheer zijn en (2) de gemiddelde overstromingskans per jaar van bij de omgevingsverordening aangewezen gebieden met oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop (niet bij het rijk in beheer zijnde) regionale wateren moeten zijn berekend (2.13 Ow);
- Gemeente: gemeenten kunnen ook zelf besluiten om omgevingswaarden vast te stellen. Indien hiervan sprake is dient ook aan deze omgevingswaarde getoetst te worden.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. Zodoende is de eerdere, verplichte watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven. In elk geval worden de wateraspecten beschreven en wordt aangegeven welke waterhuishoudkundige maatregelen voor het project moeten worden getroffen. Over het initiatief wordt advies gevraagd aan de betrokken waterbeheerder.

Watervisie 2050

Haar visie op een toekomstbestendig riviereengebied en de bijdrage die het waterschap daar zelf aan wil leveren is verwoord in de Watervisie 2050. De Watervisie reikt met een horizon tot 2050 verder dan de planperiode van het WBP (2022-2027). De Watervisie is het strategisch kader voor de lange termijn en het WBP is een tactische vertaling voor de planperiode. In de Watervisie 2050 is het gewenste toekomstbeeld beschreven: een toekomstbestendig riviereengebied. Om dit toekomstbeeld te bereiken moeten in het WBP keuzes worden gemaakt. De principes uit de Watervisie helpen om belangen af te wegen, opgaven te prioriteren en heldere beleidskeuzes te maken richting 2050. Deze principes zijn als volgt:

- de natuurlijke kenmerken van de ondergrond vormen het uitgangspunt;
- water is bepalend voor de inrichting van het gebied;
- we zijn zuinig op water en grondstoffen;
- de focus ligt op de bescherming van het gebied tegen overstromingen;
- uitdagingen worden aangepakt binnen de huidige generatie en niet afgewenteld op volgende generaties;



- waterbeheer van de toekomst: er worden maatschappelijk verantwoorde keuzes gemaakt;
- met elkaar zorgen we voor een toekomstbestendig rivierengebied.

Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het waterbeheerplan 'Versterken. Verbinden. Vergroenen.' beschrijft de doelen van Waterschap Rivierenland voor de periode 2022-2027. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Nationaal Waterplan, het Regionaal Waterprogramma Gelderland en het Stroomgebiedsbeheerplan. De visie voor het waterbeheerprogramma is afgeleid van de langetermijnvisie die wordt gesteld in de Watervisie 2050. De kortetermijnvisie wordt in het waterbeheerprogramma uitgewerkt. Aan de volgende waterthema's wordt in het

waterbeheerprogramma van 2022-2027 extra aandacht besteed:

- Beschermen tegen overstromingen;
- Water eerlijk verdelen;
- Voorbereiden op extreem weer;
- Werken aan schoon water;
- Bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur;
- Toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit;
- Toewerken naar circulariteit.

Het waterschap staat voor een aantal complexe uitdagingen, die zij in veel gevallen niet alleen kan realiseren. Deze uitdagingen geven invulling aan de verbinding van water met de maatschappelijke ontwikkelingen en het klimaat. Daarom zet het waterschap sterk in op samenwerking. Net als in voorgaand Waterbeheerplan nodigt het waterschap waterpartners, stakeholders, boeren, burgers en bedrijven nadrukkelijk uit om gezamenlijk te werken aan slimme, innovatieve oplossingen voor de complexe wateropgaven. Dit betekent onder meer dat het waterschap de bestaande samenwerking met alle partners in het gebied wil uitbreiden en 'grenzeloos' organiseren vanuit de kracht van ieders rol en verantwoordelijkheid.

Waterschapsverordening

In de waterschapsverordening staan alle regels die bepalen, welke activiteiten, waar in het grondgebied mogen plaatsvinden en onder welke voorwaarden: regels over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de watersystemen, de zuiveringstechnische werken en de wegen die in beheer zijn bij Waterschap Rivierenland. De waterschapsverordening berust op artikel 2.5 van de Omgevingswet en vervangt de keur en de algemene regels. Bovendien bevat de waterschapsverordening regels over lozingen. Lozingen waren eerst op het niveau van de centrale overheid geregeld.

Uitgangspunten Waterschap Rivierenland

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

- Waterneutraal inrichten. Om te voorkomen dat door de aanleg van nieuw verhard oppervlak wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang om het verlies aan waterberging in de bodem te compenseren.
- Schoon inrichten. Om te voorkomen dat de waterkwaliteit van het oppervlaktewater negatief wordt beïnvloed. Binnen het stedelijk gebied zal daarom schoon hemelwater van



nieuwbouwprojecten gescheiden van het vuilwater dienen te worden afgevoerd: afkoppelen. Het waterschap streeft naar 100% afkoppeling van schoon hemelwater van verharde oppervlakken (gebouwen, wegen en ander terreinverharding).

- Veilig inrichten. Door nieuwbouwplannen mag de veiligheid van een (primaire) waterkering, het waterkerend vermogen, niet worden aangetast. Dit geldt niet alleen voor de dijk zelf, maar tevens voor de beschermingszones ter weerszijden van de dijk.

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

- T=10+10%: 436 m³ waterberging per hectare toename verharding bij compensatie in openwater (maximaal 0,30 m peilstijging ten opzichte van het zomerpeil).
- T=100+10%: 664 m³ waterberging per hectare toename verharding bij compensatie in technische voorziening (wadi's, kratten en dergelijke).

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

Programma Riolering en Water 2024-2028

Het Programma Riolering en Water (PRW) is een beleidsplan/uitvoeringsplan dat op hoofdlijnen de invulling van de gemeentelijke watertaken/zorgplichten weergeeft. Met de term programma wordt aangesloten op de Omgevingswet, waarbij uiteindelijk drie planvormen ontstaan, de omgevingsvisie, omgevingsprogramma's en het omgevingsplan. In het programma geeft de gemeente aan wat zij wil bereiken, hoe daar beleidsmatig uitwerking aan wordt gegeven en wat gedaan wordt en hoe dit te bekostigen. Het PRW is een dynamisch document. Evaluatie van de voortgang en eventuele tussentijdse bijstelling van het programma vindt jaarlijks plaats.

Waterplan

Het waterbeleid maakt geïntegreerd onderdeel uit van het GRP 2019 - 2023. Gemeente en Waterschap streven voor stedelijk gebied naar een robuust watersysteem waardoor overstroming alleen optreedt bij extreme situaties. Dit betekent dat er watersysteemmaatregelen moeten worden getroffen. Dit kan door extra ruimte voor oppervlaktewater in het bestaande watersysteem te creëren of door het realiseren van extra waterpartijen.

Om de doelstellingen van het rijk (2050) te halen moeten alle ruimtelijke ontwikkelingen die nu gerealiseerd worden klimaatbestendig en water robuust zijn. Als ze dat niet zijn komt de rekening voor aanpassingen bij toekomstige inwoners of de gemeente voor herinrichting van de openbare ruimte. Ruimtelijke functies moeten onderling op elkaar worden afgestemd en de ruimtelijke effecten op waterhuishouding (en vice versa) moeten vastgelegd worden in een omgevingsplan. Klimaatbestendig inrichten heeft niet enkel betrekking op nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen maar betreft ook de (herinrichting van) bestaande openbare ruimte.



Een klimaatbestendig oppervlaktewatersysteem betekent een robuust watersysteem van belang dat zowel extreme droge als natte situaties aan kan (regenwater-, droogte- en hittebestendig). In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) zijn afspraken gemaakt over wateroverlast en watertekort. In het NBW zijn werknormen opgenomen ten aanzien van het noodzakelijke beschermingsniveau. Om nu en in de toekomst aan deze beschermingsniveaus te voldoen is de realisatie van aanvullende waterberging noodzakelijk. Deze opgave wordt bepaald aan de hand van modelleringen (hydrologische berekening van het oppervlaktewatersysteem).

Planspecifiek

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een watertoets uitgevoerd, waarvan de rapportage is opgenomen als bijlage 2 van deze toelichting.

Door de ontwikkelingen in het plangebied neemt het verhard oppervlak toe met 9.370 m². Om wateroverlast te voorkomen, wordt het hemelwater niet afgevoerd naar het rioolstelsel maar volgens de trits 'vasthouden - bergen - afvoeren' behandeld. Binnen het plangebied is veel ruimte aanwezig voor oppervlakkige berging. In het stedenbouwkundig ontwerp zijn verschillende wadi's met slokop opgenomen conform Richtlijn wadi's (versie 2,0).

In de wadi aan de zuidzijde van het plangebied is sprake van kwel. In de wadi is extra bergingscapaciteit opgenomen om 3 mm kwel over het ontgravingsvlak van de wadi te bergen. Aan de westzijde van het plangebied zijn enkele duikers voorzien. Het waterschap heeft aangegeven dat de demping als gevolg van de nieuwe duikers gecompenseerd dient te worden. Het aantal te compenseren kubieke meters dient daarbij berekend te worden op basis van een peilstijging van 30 cm boven het zomerpeil. Het waterschap heeft aangegeven dat het de voorkeur geniet om het waterbergingsverlies zo veel mogelijk in open water te realiseren, omdat wadi's niet direct in verbinding staan met het open water. Daarom is aan de zuidwestzijde extra berging (40 m³) voorzien in het bouwplan.

Verder relevante conclusies uit de watertoets zijn:

- Opstuwing van duikers dient gecompenseerd te worden in de secundaire watergang volgens de richtlijn van Waterschap Rivierenland.
- Voor de behandeling van het afvalwater is het noodzakelijk om een waterhuishoudingsplan- en rioleringsplan op te stellen. Deze plannen worden in een later stadium uitgewerkt en vormen geen belemmering voor de aanvang van de ruimtelijke procedure.



Afbeelding 8: Beoogde wadi's waterberging (een grotere weergave is opgenomen in bijlage 2)



Conclusie

Vanuit het aspect water is er, met inachtneming van een verdere technische uitwerking en een inrichtingsplan, sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De boring van het inrichtingsplan is opgenomen in de regels van dit omgevingsplan.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Bij het realiseren van milieugevoelige functies dient rekening gehouden te worden met (mogelijke) milieuaspecten vanuit de omgeving. Voor het waarborgen of realiseren van een goed woon- en leefklimaat wordt milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen een passende locatie in nabijheid van milieubelastende functies krijgen en dat deze op een verantwoorde manier van elkaar gescheiden worden. Bij nieuwe ontwikkelingen dienen twee doelen te worden gerealiseerd:

- Het voorkomen van of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor bewoners en inwoners.
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven, dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Om gemeenten te ondersteunen met het vastleggen van milieunormen in het omgevingsplan, heeft de VNG in oktober 2024 de Handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' gepubliceerd.



De handreiking kan gebruikt worden bij het omvormen van het omgevingsplan van rechtswege tot één omgevingsplan voor de gehele gemeente. De handreiking uit 2024 is niet geschikt voor een beoordeling of nieuwe milieubelastende functies en nieuwe milieugevoelige in nabijheid van elkaar mogelijk gemaakt kunnen worden. Om die reden gaat dit onderzoek uit van de systematiek uit de VNG-handreiking “Bedrijven en Milieuzonering”, editie 2009. Deze handreiking geeft richtafstanden voor de milieuthema's geur, stof, geluid en veiligheid naar omgevingstype. De hierin opgenomen richtafstanden gelden als een handreiking voor een verantwoorde inpassing van milieubelastende functies in haar fysieke omgeving en voor inpassing van gevoelige functies nabij milieubelastende functies. Afwijking hiervan is mogelijk, mits nader milieukundig onderzocht en gemotiveerd.

Planspecifiek

Het plangebied maakt gezien de omliggende functies deel uit van een ‘rustige woonwijk’, in de huidige situatie een ‘rustig buitengebied’. Binnen het plangebied worden geen milieubelastende functies gerealiseerd. De woningen zijn echter wel milieugevoelige functies, waardoor onderzocht moet worden of deze hinder kunnen ondervinden van milieubelastende functies in de omgeving van het plangebied. Dit betreft een inwaartse zonering. In afbeelding 7 zijn de milieubelastende functies in de omgeving van het plangebied weergegeven. Dit betreffen functies uit bestemmingsplannen ‘Buitengebied Dodewaard en Echteld’ en ‘Kernen Neder-Betuwe’.

Afbeelding 9: Milieubelastende functies in de omgeving van het plangebied



In tabel 1 staan de resultaten van de inwaartse milieuzonering, waarin de aanwezige milieubelastende functies zijn opgenomen die hinder kunnen geven aan de milieugevoelige nieuw



te realiseren woningen in het plan. Deze zijn gemeten vanaf de grens van de milieubelastende bestemming tot de nieuwe woningen.

Tabel 1: Resultaten van de inwaartse milieuzonering

Nr.	Adres	Bestemming (functieaanduiding)	Omschrijving (Sbi)	Milieucategorie	VNG-richtafstand	Werkelijke afstand tot plangebied
1	Ooisestraat 14	Sport	Veldcomplex met verlichting (931)	3.1	Geur: 0 m Stof: 0 m Geluid: 50 m Gevaar: 0 m	Ca. 23 m
2	ter hoogte van Ooisestraat 12	Bedrijf - Nutsvoorziening	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen <10 MVA (35)	2	Geur: 0 m Stof: 0 m Geluid: 30 m Gevaar: 10 m	Ca. 18 m
3	Ooisestraat 1	Maatschappelijk	Kerkgebouwen e.d. (9491)*	3.1	Geur: 0 m Stof: 0 m Geluid: 30 m Gevaar: 0 m	Ca. 104 m
4	Wijenburgsestraat 6	Bedrijf (machinebouw, handel en reparatie)	Machinefabriek incl. reparatie – p.o. $\geq 2.000 \text{ m}^2$ (27, 28, 33)	4.1	Geur: 50 m Stof: 30 m Geluid: 200 m Gevaar: 30 m	Ca. 102 m

*De dichterbijgelegen begraafplaats is niet milieubelastend.

Enkele geïnventariseerde milieubelastende functies beschikken over richtafstanden welke tot over de meest nabijgelegen woningen binnen het plangebied reiken. Deze functies zijn in de volgende alinea's nader beschouwd.

1. Ooisestraat 14 – veldcomplex

Ten westen van het plangebied bevindt zich het sportcomplex van VV Echteld. De plaatselijke situatie is afgestemd met de vereniging en de rapportage van het akoestisch onderzoek is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting. De sportvelden van Voetbalvereniging Echteld worden gebruikt voor trainingen en wedstrijden. Op dinsdag en donderdag wordt er in de avond getraind. Op zaterdag worden minimaal 1 en maximaal 2 wedstrijden gespeeld. De spelers en toeschouwers komen voornamelijk met de auto. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er voldaan wordt aan de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en maximale geluidniveaus. Daarmee wordt er in de representatieve situatie van Voetbalvereniging Echteld bij alle nieuwe woningen voldaan aan de toetswaarden uit het omgevingsplan van de gemeente Neder-Betuwe en de richtwaarde van de VNG-brochure.

2. Ter hoogte van Ooisestraat 12 – transformatorhuisje

Ten zuiden van de woning aan de Ooisestraat 12 ligt een transformatorhuisje. Op basis van de VNG richtafstanden beschikt het huisje over een richtafstand voor het aspect geluid van 30 meter. De afstand tussen het huisje en de rand van het plangebied bedraagt circa 18 meter. De werkelijke afstand tussen het transformatorhuisje en de dichtstbijzijnde gevel van een woning in het plangebied bedraagt circa 24 meter. In beide gevallen wordt niet voldaan aan de richtafstand. Direct ten noorden van het transformatorhuisje ligt op circa 6 meter afstand de gevel van de woning aan de Ooisestraat 12. Huisnummer 10 ligt op circa 13 meter en de woningen aan de Ooisestraat 6 en 8 en de Ommersteinsestraat 1 liggen allen binnen 30 meter



van het transformatorhuisje. Wegens de aanwezigheid van deze woningen binnen de richtafstand van 30 meter, waarvan enkelen vele malen dichterbij gelegen zijn dan de woningen in het plangebied en waarvan geen klachten ten aanzien van het transformatorhuisje bekend zijn, wordt binnen het plangebied ook geen hinder verwacht.

4. Wijenburgsestraat 6 – machinebouw

Ten oosten van het plangebied bevindt zich een machinebouwbedrijf. Het hiervoor uitgevoerd akoestisch onderzoek is gebaseerd op de vergunde situatie en daarnaast zijn mogelijke uitbreidingen beoordeeld. In de bestaande bedrijfssituatie wordt voldaan aan de gestelde eisen uit het omgevingsplan van de gemeente Neder-Betuwe. Uit de berekeningen blijkt dat er bij eventuele uitbreidingen van het bedrijf alleen nog geluidruimte beschikbaar is in de nachtperiode. Meer activiteiten in de dag- en avondperiode zullen leiden tot overschrijdingen van de toetswaarden. In de nachtperiode is ruimte voor een verdubbeling van het aantal activiteiten en rijbewegingen. Wanneer het bedrijf maximaal planologisch in bedrijf is, treden er overschrijdingen van maximaal 13 dB(A) op bij de bestaande woningen. Hieruit wordt geconcludeerd dat het bedrijf niet maximaal planologisch in bedrijf kan zijn zonder hoge overschrijdingen te veroorzaken. Er kan daarom gesteld worden dat het niet te verwachten is dat de locatie volledig planologisch wordt benut. Wanneer dit wel gebeurt, blijven de overschrijdingen beperkt tot 2 dB(A). Bij de nieuwbouw woningen wordt er ruim voldaan aan de gestelde eisen voor de maximale geluidniveaus. De overschrijdingen bij de bestaande woningen treden op in de vergunde bedrijfssituatie. Tot slot wordt ook voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde van de equivalente geluidniveaus.

Conclusie

De richtafstanden, zoals opgenomen in de VNG-handreiking, van enkele milieubelastende functies in de omgeving reiken over de beoogde woningen. Om die reden zijn er akoestisch onderzoeken uitgevoerd. Op basis van de resultaten van de akoestische onderzoeken blijkt dat een sportvereniging en een bedrijf niet in haar bedrijfsvoering worden belemmerd. Ter plaatse van de nieuwe woningen is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Vanuit het bedrijven en milieuzonering is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.3 Spuitzone

Bij het mogelijk maken van een voor drift gevoelige functie in de nabijheid van functies, die het toepassen van chemische gewasbeschermingsmiddelen niet uitsluiten, is aandacht voor spuitzones nodig. Dit in verband met de risico's voor de volksgezondheid, vanwege eventuele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen via drift.

Met de term drift wordt de hoeveelheid gewasbeschermingsmiddelen bedoeld die bij het spuiten buiten het agrarisch perceel op de grond terecht kan komen en/of op hoogte door de lucht passeert. Drift is een belangrijke en directe bron van luchtverontreiniging, waardoor mens en dier in contact kunnen komen met gewasbeschermingsmiddelen. Vooral bij middelen met een hoge toxiciteit en/of voor kwetsbare groepen, zoals jonge kinderen of ouderen, kan drift risico's voor de gezondheid inhouden. Er is geen wettelijk kader waarin een afstand wordt gereguleerd tussen gevoelige functies ten behoeve van het verblijf van mensen en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

Op basis van jurisprudentie wordt in de praktijk een spuitzone voor een voor driftgevoelige bestemming aangehouden van 50 meter, gemeten vanaf de bestemmingsgrens. De 50 meter



is in diverse uitspraken van de Raad van State (bijvoorbeeld de uitspraak van 23 september 2009 in zaak nr. 200900570/1/R2 of 21 april 2021 in zaak nr. 201903692/1R4) als “in het algemeen niet onredelijk” bevonden en geldt als een vaste richtafstand, waar gemotiveerd van kan worden afgeweken. Een kleinere afstand is mogelijk, mits dat goed onderbouwd wordt. De 50 meter richtafstand heeft zijn oorsprong in het Streekplan 1996 van de Provincie Gelderland en is dus al meer dan 25 jaar oud. Uit een uitspraak van de Afdeling uit 2004¹ volgt dat de afstand van 50 meter bedacht is voor de toelating van nieuwe gevoelige functies, nabij boomgaarden en boomteeltpercelen.

Ten tijde van het beleid dat is opgenomen in het Streekplan, gold op grond van artikel 13 van de Bestrijdingsmiddelenwet 1963, het daarop gebaseerde “Lozingenbesluit open teelt en veehouderij” en de bijbehorende “Regeling testmethoden driftarme doppen Lozingenbesluit open teelt en veehouderij” een verplichting om driftreductie toe te passen van minimaal 50%. Inmiddels geldt er op basis van het Bal de verplichting om bij het gebruiken van gewasbeschermingsmiddelen een techniek toe te passen, die een driftreductie bereikt van ten minste 75%.

Daarnaast moet hierbij de kanttekening worden gemaakt dat de richtafstand uitgaat van toepassing van gewasbeschermingsmiddelen zonder enige vorm van driftreducerende voorzieningen in het overdrachtsgebied, zoals een windhaag. Ook de toelatingsprocedure van gewasbeschermingsmiddelen was destijds minder streng en door minder regels omgeven dan anno 2025 het geval is.

Planspecifiek

Het plangebied is aan de noord- oost- en zuidzijde omsloten door agrarische percelen waar de toepassing van chemische gewasbeschermingsmiddelen niet is uitgesloten. Voor de zuiden oostzijde geldt overigens dat er in de feitelijke situatie geen productieboomgaard aanwezig is. Op basis van de planologische mogelijkheden van de omliggende percelen zijn driftgevoelige functies (tuin en wonen) op minimaal 50 meter afstand van de agrarische percelen gesitueerd. In bijlage 1 is de ruimte tussen omliggende percelen en woningen in het plangebied goed zichtbaar. Voor de functies binnen de 50 meter zone is er met de bestemmingen Verkeer en Groen gekozen voor bestemming die niet aangemerkt worden als een voor driftgevoelige bestemming. Binnen deze bestemmingen is langdurig menselijk verblijf binnen niet aannemelijk. Daar waar in het gebied langdurig menselijk verblijf wel aannemelijk is, is een specifieke aanduiding opgenomen voor een speelvoorziening.

Conclusie

Vanuit het aspect spuitzone is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.4 Bodem

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn er voor het aspect bodemkwaliteit instructieregels opgenomen in het Bkl. De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

¹ ECLI:NL:RVS:2004:AP3436



- de bodem te beschermen tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig functies toe te delen aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- de resterende historische verontreinigingen en aantastingen duurzaam en doelmatig te beheren.

Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast (bodemkwaliteitskaart) en neemt dit op in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen.

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Planspecifiek

Voor de beoogde ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd welke is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting. Op basis van de onderzoeksresultaten is de conclusie dat er geen aanleiding is om een asbest in grondonderzoek nader bodemonderzoek uit te voeren. De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit is voldoende voor het realiseren van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. Omdat de landelijke interventiewaarden niet worden overschreden zijn geen risico's te verwachten.

Conclusie

Vanuit het aspect bodem is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.5 Luchtkwaliteit

Niet in betekende mate (NIBM)

Conform artikel 5.53 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, dragen activiteiten niet in betekende mate bij aan de concentratie van stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀) in de buitenlucht als de immissies maximaal 3% van de jaargemiddelde omgevingswaarde bedragen. Dit betekent dat voor zowel stikstofdioxide als fijnstof feitelijk een toename van 1,2 µg/m³ op de jaargemiddelde concentratie toelaatbaar wordt geacht. Een aantal veelvoorkomende activiteiten dragen niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. Daarom is het niet nodig deze 'standaardgevallen' te toetsen aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

Planspecifiek

Binnen het plangebied worden maximaal 43 woningen mogelijk gemaakt. Met dit aantal woningen valt het bouwplan binnen het criterium voor de categorie woningbouwlocaties (de grens ligt op 1.500 woningen, bij één ontsluitingsweg). Met andere woorden, de realisatie van de woningen draagt niet of nauwelijks bij aan de luchtverontreiniging en is in dat opzicht niet in betekende mate. Daarom is een onderzoek naar de luchtkwaliteit en/of toetsing aan de grenswaarden niet nodig.



In de navolgende tabel is een overzicht van de totale hoogste waarden en van de kalenderjaargemiddelde achtergrondconcentraties weergegeven van de componenten stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), fijne fractie fijn stof (PM_{2,5}) en elementair koolstof (EC). Dit geeft een goed beeld van de luchtkwaliteit ter plaatse, die hoofdzakelijk wordt veroorzaakt door de lokale wegen. De concentraties zijn bepaald met behulp van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland.

Tabel 2: (Achtergrond)concentraties binnen het plangebied

Stof	Jaar 2024	Jaar 2030	Grenswaarde	Advieswaarde WHO**
NO ₂	10-15 ug/m ³	15-20 ug/m ³	40	40
PM ₁₀	14-16 ug/m ³	14-16 ug/m ³	40	20
PM _{2,5}	8-10 ug/m ³	6-8 ug/m ³	25	10
EC	0,2-0,3 ug/m ³	0,2-0,3 ug/m ³	-*	-

* Voor elementair koolstof (EC) is geen omgevingswaarde vastgesteld

De huidige en de voor 2030 bekende achtergrondconcentraties aan de luchtkwaliteit zijn lager dan de vastgestelde grenswaarden. De concentraties voldoen ook aan de advieswaarden van de WHO.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Geur veehouderijen

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) ziet op een toelaatbare geur door een activiteit op een geurgevoelig gebouw en locatie. In het Bkl staan instructieregels met landelijk geldende waarden en afstanden waaraan getoetst moet worden bij het houden van landbouwhuisdieren ten opzichte van een geurgevoelig gebouw (bijvoorbeeld woningen).

Als er sprake is van nieuwbouwplannen en/of herbestemming van een perceel in de omgeving van een veehouderij, moet onderzocht worden of dit gerealiseerd kan worden. Dit opdat een goed woon- en verblijfsklimaat wordt gerealiseerd zonder dat de rechten van de veehouder in kwestie worden aangetast. De belangenafweging voor de veehouder wordt gebaseerd op de voorgrondbelasting. Daarmee wordt de geurbelasting van die veehouderij bedoeld, welke de meeste geur bij het geurgevoelig object veroorzaakt. De voorgrondbelasting wordt berekend met behulp van de vergunningsmodule. Als blijkt dat gebouwd wordt binnen de geurcontour waarop vergund is, dan is in het algemeen sprake van inbreuk op het vergunde recht.

Planspecificiek

Voor de realisatie van het plan is een geuronderzoek naar de geurbelasting vanwege diverse in de omgeving aanwezige veehouderijen uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 8 van deze toelichting. Wat betreft de voorgrondbelasting op het plangebied is de veehouderij aan de Ooisestraat 30 in Echteld maatgevend. De geurconcentratie die veroorzaakt wordt door deze veehouderij voldoet aan de gemeentelijke waarde. Het woningbouwplan leidt om die reden niet tot een belemmering in de bedrijfsvoering van de veehouderij.

Uit de berekening van de achtergrondbelasting volgt dat er een maximale achtergrondbelasting is te verwachten van 0,24 ou_E/m³. De voorgrondbelasting is maatgevend ten opzichte



van de achtergrondbelasting. De bij het plangebied maximaal berekende achtergrondbelasting correspondeert met maximaal 5% gehinderden. Dit percentage wordt op basis van de wettelijke waarden als aanvaardbaar beschouwd. Op grond van het gemeentelijk beleid wordt de berekende achtergrondbelasting beschouwd als een 'zeer goed' woon- en leefklimaat.

Daarnaast zijn er enkele veehouderijen rondom het plangebied aanwezig welke geiten houden. Vanuit de GGD is het advies gegeven om minimaal 2 kilometer van geitenhouderijen af te bouwen wegens gezondheidsrisico's. Dit advies is gebaseerd op geitenhouderijen met 50 dierplaatsen of meer. Van het beperkte aantal dieren dat aanwezig is worden geen negatieve gezondheidseffecten verwacht. Deze veehouderijen vormen daarmee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Vanuit het aspect geur van veehouderijen is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.7 Geluid

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. Ze maken geluid of ze worden eraan blootgesteld. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. Ook zijn direct werkende regels in de bruidsschat opgenomen. Dit zijn de regels voor het bepalen en beoordelen van geluid door een toegelaten activiteit.

Planspecifiek

Het plangebied ligt binnen de aandachtsgebieden van de geluidbronsoorten gemeentewegen, de provinciale weg N323 en de rijksweg A15. De overige geluidbronnen liggen op grotere afstand van het plangebied (o.a. spoorwegen) en/of de verkeersintensiteit is er dusdanig gering, dat deze geluidbronnen niet relevant zijn met betrekking tot het geluid. Ten behoeve van het initiatief is een onderzoek verkeerslawaaï uitgevoerd welke deel uitmaakt van de bijlagen.

Uit het onderzoek blijkt dat het geluid vanwege de geluidbronsoort:

- gemeentewegen, maximaal 40 dB-L_{den} bedraagt. Dit is ruim lager dan de standaardwaarde van 53 dB-L_{den};
- provinciale wegen, maximaal 59 dB-L_{den} bedraagt. Dit is hoger dan de standaardwaarde van 50 dB-L_{den}, maar lager dan de grenswaarde van 60 dB-L_{den};
- rijkswegen, maximaal 52 dB-L_{den} bedraagt. Dit is hoger dan de standaardwaarde van 50 dB-L_{den} maar lager dan de grenswaarde van 60 dB-L_{den}.

Verder blijkt uit het onderzoek dat, rekening houdend met alle geluidbronsoorten:

- Bijna alle grondgebonden woningen een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte hebben;
- alleen de acht bovenwoningen en twee grondgebonden woningen niet beschikken over een geluidluwe gevel en/of een geluidluwe buitenruimte. Dit wordt veroorzaakt door de provinciale weg. Als wordt uitgegaan van een minimaal 3 dB soepelere definitie, of van een definitie gebaseerd op gecumuleerd geluid vanaf 53 dB of hoger, dan beschikken ook alle bovenwoningen over een geluidluwe gevel.



Gezien de situatie en het berekende geluid, zijn er binnen het bouwplan geen reële maatregelen mogelijk om het geluid vanwege de geluidbronsoorten provinciale weg en rijksweg bij de nieuwe woningen te reduceren tot de standaardwaarde. Wel kunnen er maatregelen getroffen worden om geluidluwe gevels te realiseren ter plaatse van de acht bovenwoningen en de twee meest zuidwestelijke grondgebonden woningen. Hierbij kan gedacht worden aan plaatselijke schermen en/of maatregelen aan balkons en/of een akoestisch gunstige bouwvorm.

Ter beoordeling van de aanvaardbaarheid van het geluid is het gecumuleerde geluid bepaald. Het gecumuleerde geluid bedraagt maximaal 59 dB. Omdat na het treffen van geluidreducerende voorzieningen bij de bovenwoningen alle nieuwe woningen beschikken over een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte, wordt gesteld dat het geluid aanvaardbaar is. Om een goed leefklimaat te realiseren, geldt er een minimum aan de karakteristieke geluidwering ($G_{A,k}$) van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied en een verblijfsruimte. Hierbij moet worden uitgegaan van een gezamenlijk geluid van 59 dB.

Conclusie

Vanuit het aspect geluid is er, met inachtneming van het bovenstaande, sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.8 Omgevingsveiligheid

Het beleid voor omgevingsveiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Een van de uitgangspunten van de Omgevingswet is dat overheden bij hun plannen zo vroeg mogelijk kijken naar veiligheid, zodat de gevolgen van een brand, ramp of crisis voorkomen kan worden of de gevolgen zoveel mogelijk beperkt kunnen worden.

Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In het Bkl komen de instructieregels voor omgevingsplannen van gemeenten terug. Op basis van artikel 8.0b in dat besluit moeten deze instructieregels ook worden toegepast in geval van een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Dit betreft onder andere regels over het plaatsgebonden risico, aandachtsgebieden en groepsrisico. Uit de bepalingen van de genoemde paragraaf vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de veiligheidsrisico's ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze veiligheidsrisico's dienen te worden beoordeeld aan de normen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor beide risiconormen geldt dat hoe groter de afstand tussen planontwikkeling en risicobron, des te kleiner zal de impact van het plan zijn op de hoogte van het risico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico heeft tot doel om hetzelfde minimale beschermingsniveau te bieden voor iedere burger in Nederland. Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermde individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10⁻⁶/jaar contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde voor (zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties c.q. standaardwaarde voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties is.



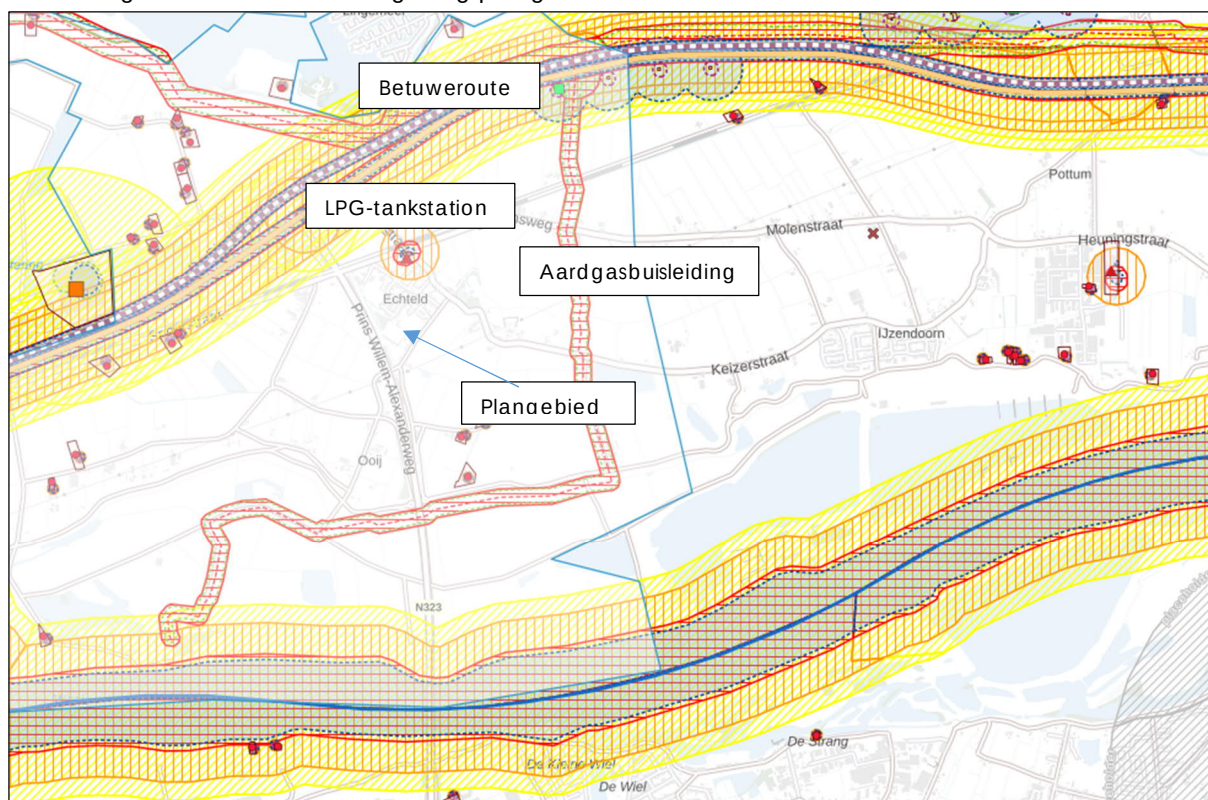
Groepsrisico

De benadering van het groepsrisico met aandachtsgebieden, moet ervoor zorgen dat het gemeentebestuur omgevingsveiligheid eerder in ruimtelijke plannen meeneemt. Aandachtsgebieden laten zien waar extra aandacht nodig is om aanwezigen te beschermen tegen mogelijke ongevallen bij activiteiten met gevaarlijke stoffen. Aandachtsgebieden laten zien waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen gevaren uit de omgeving. Voorbeelden van die gevaren zijn warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en giftige stoffen in de lucht (gifwolk).

Planspecifiek

Aan de hand van de PAV-kaart is gebleken, dat in de omgeving van het plangebied zich enkele risicobronnen bevinden. De risicobronnen, weergegeven in de volgende afbeelding, liggen op dermate grote afstand van het plangebied, dat geen van de aandachtsgebieden over het plangebied reiken.

Afbeelding 10: Risicobronnen omgeving plangebied



Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



4.9 Explosieven

In de tijd van de Tweede Wereldoorlog is het gebied in de gemeente Neder-Betuwe diverse malen getroffen door bombardementen. De gevechten hebben geleid tot munitieresten in de grond. Bij ontwikkelingen die gepaard gaan met bodemingrepen moet worden nagegaan of er explosieven aanwezig zijn. Voor de hele gemeente is een bureau onderzoek gedaan naar of er explosief materiaal in de grond te verwachten is. Het onderzoek wijst uit dat het plangebied een verdachte locatie betreft.

Planspecifiek

Voor het bouwplan is er gestart met een historisch vooronderzoek, de rapportage van het onderzoek is opgenomen in bijlage 8 van deze toelichting. In een historisch vooronderzoek wordt vastgesteld of er in (delen van) het onderzoeksgebied sprake is van een aantoonbaar verhoogde kans op het aantreffen van OO. Met deze kennis kan worden bepaald of nader (opsporings)onderzoek raadzaam is opdat bodemroerende werkzaamheden veilig kunnen worden uitgevoerd.

Aan de hand van het raadplegen van historisch bronnenmateriaal is vastgesteld dat:

- Er in de directe omgeving van onderzoeksgebied doelen hebben gelegen waarop door Geallieerde eenheden artilleriebeschietingen zijn uitgevoerd.
- De beschietingen op minimaal 35 verschillende dagen hebben plaatsgevonden en op een aantal dagen met een hoge vuurfrequentie zijn uitgevoerd.
- Er schade meldingen zijn achterhaald waarin er sprake is van schade als gevolg van granaatinslagen aan de Ooisestraat. Waarbij onder meer het pand Ommerstein (gelegen naast het onderzoeksgebied) getroffen is.
- Er op luchtfotomateriaal uit de Conflictperiode in de directe omgeving van het onderzoeksgebied inslag kraters van geschutmunitie zijn waargenomen.
- Er na de oorlog granaten zijn geruimd in en in de directe omgeving van het onderzoeksgebied. De meest evidente ruiming betreft een staartstuk en restant ontsteker van een 4.2 mortiergranaat welke in mei 2007 tijdens archeologisch onderzoek in het onderzoeksgebied is aangetroffen.

Op basis van de onderzoeksbevindingen is de conclusie dat er voldoende feitelijke aanwijzingen zijn achterhaald om delen van het onderzoeksgebied als verdacht aan te merken. Voor deze delen wordt door middel van oppervlakedetectie onderzocht of er daadwerkelijk explosief materiaal aanwezig is. Dit onderzoek wordt in ieder geval uitgevoerd voor het bouwrijp maken van de gronden. Tegelijkertijd kan, indien er materiaal wordt gedetecteerd, dit op een veilige manier worden opgeruimd. In het kader van voorliggende wijziging van het omgevingsplan is het voldoende aannemelijk dat dit aspect de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat. Bij indiening van de omgevingsvergunning, dus voorafgaand aan het verrichte van bodemingrepen, zal een detectie-onderzoek worden overlegd.

Conclusie

Het aspect explosieven vormt, met inachtneming van het detectie-onderzoek, geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



4.10 Magneetvelden/hoogspanning

Magneetvelden hebben effecten op het menselijk lichaam. Sommige effecten treden tijdens of kort na blootstelling op, die noemen we acuut. Mogelijk zijn er ook effecten die na langdurige blootstelling op de langere termijn optreden.

Uit internationaal onderzoek komen aanwijzingen dat kinderen en volwassenen mogelijk meer kans hebben om leukemie te krijgen, als ze dicht bij bovengrondse hoogspanningslijnen wonen. Daar is het magneetveld sterker dan verder van de lijn. De magneetvelden van de hoogspanningslijnen zouden de oorzaak kunnen zijn, maar dat is niet bewezen. De Gezondheidsraad ziet aanwijzingen voor een verband tussen blootstelling aan magneetvelden in de buurt van bovengrondse hoogspanningslijnen en leukemie bij kinderen en volwassenen en hersentumoren bij kinderen.

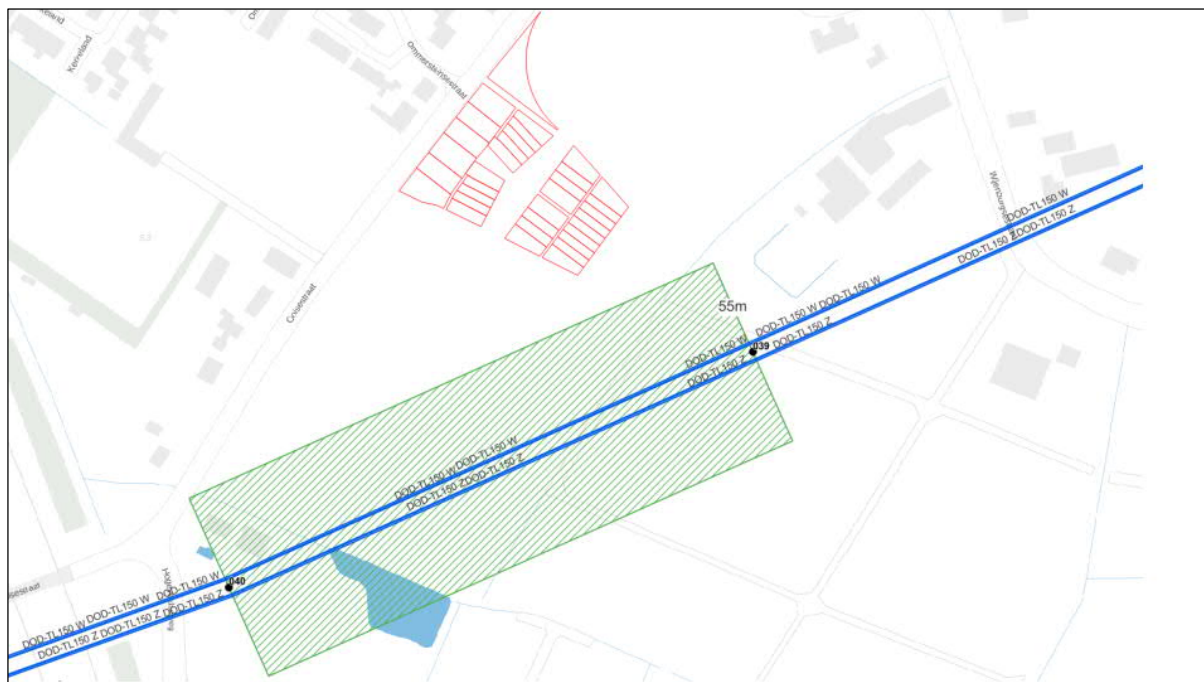
Onder magneetveldzones verstaan we 'het gebied waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger kan zijn dan 0,4 microtesla'. Magneetveldzones bij bovengrondse hoogspanningslijnen spelen een belangrijke rol in het nieuwe beleid van het ministerie van Economische Zaken en Klimaat. De Handreiking van het RIVM geeft aan welke informatie nodig is voor de berekening van de zone. De netbeheerder is verantwoordelijk voor het juist aanleveren van die gegevens. Verder leest u in de handreiking de keuzes die zijn gemaakt bij het berekenen van de breedte van de magneetveldzone. Er staat ook in de handreiking hoe de resultaten opgeschreven kunnen worden.

Planspecifiek

Voor het bouwplan is een magneetveldzone berekening uitgevoerd vanwege de bestaande bovengrondse hoogspanningsverbinding Dodewaard - Tiel 150 kV nabij het plangebied. Met het uitvoeren van de berekening is de specifieke magneetveldzone bepaald. De berekende breedte van de specifieke magneetveldzone is conform de RIVM Handreiking afgerond op het dichtst bijgelegen veelvoud van 5 meter. De uitkomsten zijn 55 meter en weergegeven in de volgende afbeelding. Op basis van de berekening reikt de magneetveldzone niet over de kavels in het bouwplan en daarmee heeft de zone geen effect op het menselijk lichaam.



Afbeelding 11: Ligging hoogspanningsverbinding



Conclusie

Het aspect magneetveldzondes vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.11 M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De MER-beoordelingsprocedure dient gevolgd te worden wanneer sprake is van een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling)), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing.

Planspecifiek

In het kader van het bouwplan is een aanmeldnotitie m.e.r. opgesteld. Deze notitie is opgenomen in bijlage 10 van de toelichting.

De beoordeling gaat in op de vraag of er bijzondere omstandigheden zijn, vanwege de aard van het voornemen de kenmerken van de omgeving of de impact van het voornemen op de omgeving, die aanleiding geven om een m.e.r.-procedure te doorlopen voor de ruimtelijke procedure voor realisatie van maximaal 43 woningen aan de Ooisestraat in Echteld. Het bevoegd gezag moet voor de beantwoording van deze vraag nagaan of er aanzienlijke milieueffecten zijn.



Bij een mer-beoordelingsplicht gaat het om een toetsing aan de voorkant van het planproces. Deze beoordeling richt zich primair op het effect van de voorgenomen ontwikkeling op de aanwezige kwaliteiten binnen het plangebied en de omgeving. Er is gekeken naar het effect van een activiteit op het milieu door de activiteit zelf en door de kwetsbaarheid van het gebied en haar omgeving. Conform de Europese criteria voor m.e.r.-beoordeling is daarbij gekeken naar het effectgebied, waarschijnlijkheid en de duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect. In de voorliggende vormvrije m.e.r. beoordeling zijn deze aspecten belicht.

Gezien de kenmerken van de potentiële effecten van het voornemen, in combinatie met de kenmerken/gevoeligheid van de omgeving, waarin deze optreden, zijn er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten.

Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project, moet worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat er sprake kan zijn van 'aanzienlijke milieueffecten'. Ook zijn er geen significante effecten te verwachten op een Natura-2000 gebied, waardoor het opstellen van een passende beoordeling niet noodzakelijk is.

Conclusie

Gelet op het voorgaande en de beoordeling beschouwende, is de conclusie gerechtvaardigd dat 'aanzienlijke milieueffecten' als gevolg van het voorgenomen project zijn uitgesloten en dat een m.e.r.-procedure, en daarmee het opstellen van een MER, niet nodig is.

4.12 Conclusie veilige en gezonde leefomgeving

De Omgevingswet benoemt een gezonde en veilige leefomgeving nadrukkelijker in haar doelen. Omdat het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en veiligheid tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit, (water)veiligheid en bodem. Eén omgevingswaarde of –norm voor gezondheid en veiligheid bestaat niet. Dit is een optelsom en weging van de verschillende deelaspecten.

Uit voorgaande paragrafen blijkt dat er geen aspecten zijn die beperkend werken op de gewenste ontwikkeling. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat met de ontwikkeling een veilige en gezonde leefomgeving kan worden gewaarborgd en dat daarmee sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



5 GOEDE OMGEVINGSKWALITEIT

5.1 Zorgvuldig ruimtegebruik

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist.

De essentie van de laddertoets is, dat bij een voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling steeds sprake moet zijn van een aantoonbare actuele marktbehoefte en dat er uitdrukkelijk moet worden gekeken naar de ruimtelijke effecten.

Toetsing aan de Ladder houdt in dat bij een ruimtelijke procedure, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving wordt bijgevoegd van de behoefte aan die ontwikkeling en een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Het initiatief betreft de realisatie van maximaal 43 woningen. Voor wonen geldt dat bij woningbouwlocaties vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. De voorliggende ontwikkeling is dus ladderplichtig.

Planspecificiek

In de omgeving is de laatste jaren veelvuldig beleid gecreëerd met de focus op het versterken van de woningvoorraad. Eén van de regionale beleidsstukken welke hier onder valt, is de Woondeal Rivierenland. Deze woondeal wordt verder besproken en getoetst in paragraaf 3.3 'Regionaal beleid'.

Om de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte inzichtelijk te krijgen hebben de gemeenten van de regio Rivierenland afspraken gemaakt voor het opstellen en monitoren van een regionaal woningbouwprogramma. Uit de monitoring blijkt een woningbehoefte voor de gemeente Neder-Betuwe van 1.396 woningen tot en met het jaar 2030. Hiernaast wordt in de Woondeal Rivierenland benoemd dat minstens 61% van woningbouwplannen uit betaalbare woningen moet bestaan. Een deel van het project bestaat uit betaalbare woningen, in de vorm van de boven- en benedenwoningen. Met het initiatief wordt met de bouw van maximaal 43 woningen een bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave van de gemeente.

Conclusie

Er is een duidelijke sprake van behoefte aan woningen in de regio. De laddertoets vormt geen belemmering voor het initiatief.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening. De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden, en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel



mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap. Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten, die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten. Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten, die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Planspecifiek

Archeologie

Voor het bouwplan is een archeologisch beheer en behoud plan opgesteld. Het plan is opgenomen in bijlage 11 van deze toelichting. Conform huidige wet- en regelgeving is er een bureau- en karterend (inventariserend) booronderzoek uitgevoerd, gevolgd door een waarde-rend proefsleuvenonderzoek. Het eerste onderzoek is uitgevoerd door BAAC, het proefsleuvenonderzoek door het ACVU/HBS. Het onderzoek heeft een behoudenswaardige vindplaats met sporen van de Romeinse Tijd tot en met de Vroege en Volle Middeleeuwen opgeleverd. 'archeologisch behouds- of beheersplan' dient, nadat het is goedgekeurd, te worden opgenomen in het omgevingsplan waarmee een correcte omgang met deze vindplaats wordt gewaarborgd. In 2016 is door A=M een archeologische behoud- en beheersplan opgesteld op basis van de toenmalige voorgenomen ontwikkelingen, deze zijn dusdanig veranderd in de tussentijd dat een aangepast behoud beheersplan is opgesteld. Met het archeologisch beheer en behoud plan is aangegeven op welke wijze de archeologische vindplaats tijdens de ontwikkeling beschermd kan worden (in- en ex-situ).

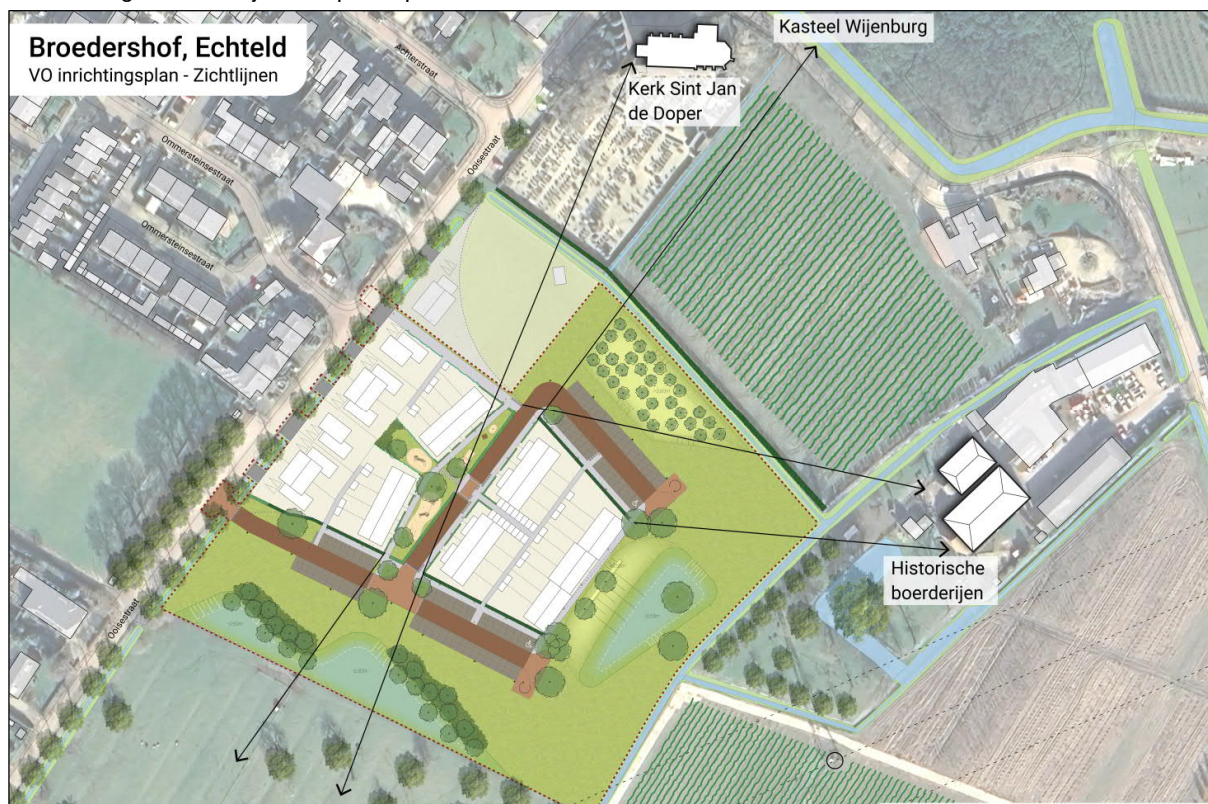
Cultuurhistorie

Op 27 januari 2022 stelde de gemeenteraad van Neder-Betuwe het nieuwe erfgoedbeleid van de gemeente Neder-Betuwe vast. Hierin zijn zogeheten integrale ensembles opgenomen, gebieden waar belangrijke landschaps-, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden bij elkaar komen. In de volgende afbeelding is het integrale ensemble voor de kern Echteld weergegeven. Voor het plangebied is een zichtlijn relevant, vanaf de boomgaarden richting de Sint Jan de Doper-kerk en het kasteel Wijenburg. In het planontwerp is ruimte vrijgehouden waardoor de zichtlijnen naar deze objecten behouden blijven en beleefbaar worden gemaakt binnen deze nieuwe woonomgeving (zie afbeelding hierna).

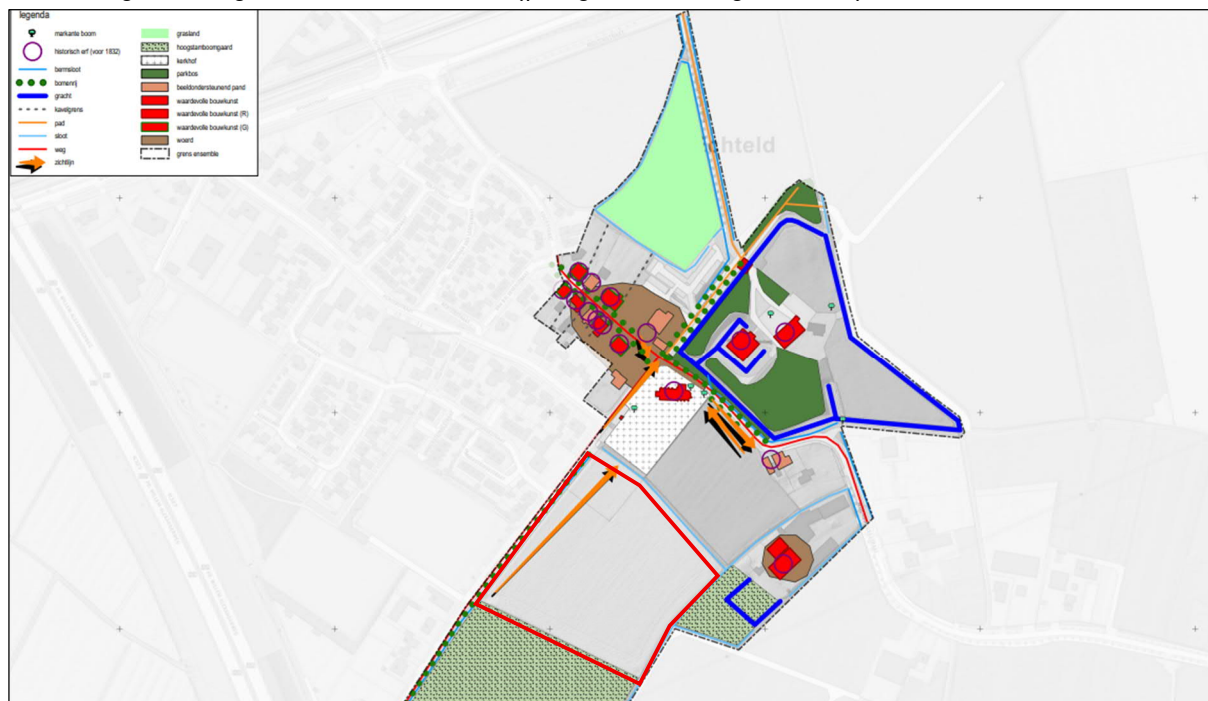
De woningen in het gebied bevatten kenmerken van de oorspronkelijke voorkomende agrarische architectuur, waarmee wordt aangesloten op de gebouwen in de bestaande omgeving. De groeninrichting van het gebied met hagen, gazon, solitaire bomen en groene spelelementen sluit aan op de karakteristieke bomenrij aan de Ooiestraat.. Hiermee sluit het planontwerp aan op de waarden van het Integrale Ensemble Echteld. Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. De ontwikkeling heeft geen invloed op de cultuurhistorische waarden van Echteld



Afbeelding 12: Zichtlijnen in planopzet



Afbeelding 13: Integrale ensemble Echteld (plangebied rood gearceerd)





Conclusie

Het aspect archeologie- en cultuurhistorie vormt, met inachtneming van het archeologisch behoud en beheerplan, geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.3 Ecologie

Natuur maakt onderdeel uit van de fysieke leefomgeving en in het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl) zijn instructieregels opgenomen voor natuur. Volgens nationale- en internationale regelgeving is het verplicht om voorafgaand aan ruimtelijke plannen onderzoek te doen naar de effecten op beschermde soorten. Bescherming van Natura 2000-gebieden, soorten en houtopstanden is in Nederland vanaf 1 januari 2024 geregeld via de Aanvullingswet natuur en het Aanvullingsbesluit natuur.

Planspecifiek

Voor het bouwplan is een quickscan ecologie uitgevoerd. Deze rapportage is opgenomen in de bijlage van deze toelichting..

Soortenbescherming

Op basis van de quickscan ecologie blijkt dat verdiepend onderzoek duidelijkheid kan geven of er wegens ingrepen in het plangebied geen schade zal worden verricht aan beschermde soorten. De uitkomsten van de quickscan geven aanleiding tot verdiepend onderzoek voor de soorten steenuil, kleine marterachtigen, de rugstreeppad en vleermuizen. Verder geldt de algemene zorgplicht. Ten tijde van de start van de ruimtelijke procedure is het vervolgonderzoek in uitvoering.

Gebiedsbescherming

Een toetsing in relatie tot het Gelders Natuurnetwerk hoeft niet plaats te vinden. Ten behoeve van stikstofdepositie is een onderzoek uitgevoerd dat is opgenomen in de bijlage van de toelichting. Uit de stikstofberekening volgt dat er geen stikstofdepositie is te verwachten ter plaatse van de Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt, met inachtneming van het in uitvoering zijnde ecologisch vervolgonderzoek, eventuele mitigerende maatregelen en een eventuele ontheffing, geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.4 Verkeer en parkeren

De omgevingsvisie van de gemeente moet een visie op verkeer en vervoer op gemeentelijk niveau bevatten. Het initiatief dient hieraan getoetst te worden. Daarnaast blijven de bekende richtlijnen vanuit het CROW bestaan. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet worden aangetoond wat het effect is op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling. Daarbij dient in beeld te worden gebracht of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's (en evt. ook fietsen en/of scooters). Er mag geen onaanvaardbaar effect zijn. De gemeente stelt parkeerbeleid op met daarin parkeernormen waaraan nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen.



Verkeer

Verkeersontsluiting

Het plangebied wordt aan de westelijke hoek ontsloten op de Ooisestraat. De nieuw te realiseren weg door 'Broedershof' loopt langs de zijden van de woningen en beschikt over draaicirkels aan de uiteindes van de weg voor bewoners, bezoekers, hulpdiensten en afvalservice.

Verkeersgeneratie.

Voor het bepalen van eventuele hinder door de verkeersaantrekkende werking is een berekening uitgevoerd van de huidige en verwachte verkeersgeneratie. De berekening is uitgevoerd op basis van CROW kentallen. Voor de ligging binnen de gemeente is uitgegaan van een ligging rest bebouwde kom binnen een stedelijk gemeente.

Tabel x: Verkeersgeneratie referentiesituatie

Beoogde ontwikkeling	
Hoofdgroep	Wonen
Type	Vrijstaand, tweekapper, rijwoningen
Kengetal	8,2, 7,8 en 7,4
Motorvoertuigbewegingen per weekdag	$35 \cdot 7,4 + 6 \cdot 7,8 + 2 \cdot 8,2 = 322$

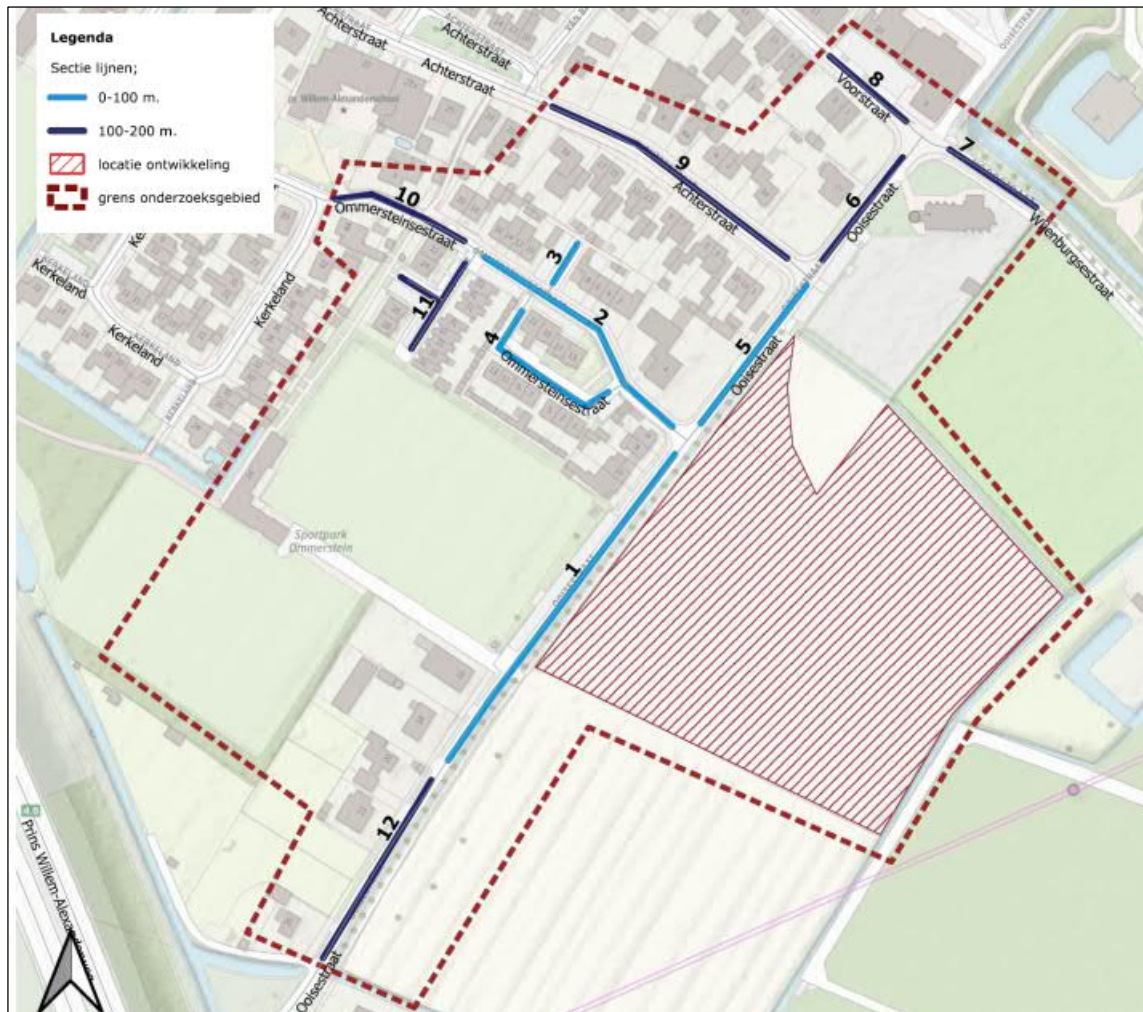
Voor de toekomstige situatie is de verkeersgeneratie berekend op 322 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Er is sprake van een toename omdat de huidige agrarische functie geen verkeersbewegingen genereert. Deze toename wordt opgevangen in het heersende verkeersbeeld en draagt niet in betekend mate bij aan de luchtverontreiniging.

Parkeren

Parkeren in het plan is voorzien langs de zijanten van de rijwoningen en beneden-bovenwoningen. Voor de levensloopbestendige woningen geldt dat deze een eigen oprit krijgen. Om de parkeerdruk in de omgeving te beoordelen is er een parkeerdrukonderzoek uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek is opgenomen in de bijlage van deze toelichting. Uit het de resultaten van het onderzoek blijkt dat er binnen de straal van 0 – 100 meter vanaf de projectlocatie 59 openbare parkeerplaatsen liggen. In de schil hieromheen binnen een straal van 100 - 200 meter zijn 33 openbare parkeerplaatsen aanwezig.



Afbeelding 14: Onderzoeksgebied parkeeronderzoek



Voor de secties binnen de straal van 0 tot 100 meter varieert de bezettingsgraad op de verschillende onderzoeksmomenten tussen de 27% en de 56%. Voor de secties in de schil daaromheen is de bezettingsgraad nog iets lager. Hier varieert de bezetting op de verschillende onderzoeksmomenten tussen de 24% en de 67%.

Voor de openbare parkeerplaatsen is de restcapaciteit op de verschillende onderzoeksmomenten bepaald. Bij de berekening van de restcapaciteit is uitgegaan van een maximale gewenste parkeerbezetting van 85%. Op het maatgevende onderzoeksmoment (zaterdag, 15 uur) was een restcapaciteit van 17 parkeerplaatsen aanwezig, binnen een straal van circa 100 meter vanaf het bouwplan. Op de overige onderzoeksmomenten is binnen een straal van 100 meter nog een restcapaciteit van 18 tot 34 parkeerplaatsen aanwezig. In het schilgebied hieromheen is op de verschillende meetmomenten een restcapaciteit van 60 tot 20 parkeerplaatsen beschikbaar. Met de aanwezige restcapaciteit is er ook na realisatie van het plan voldoende ruimte voor parkeren in het plan en in de omgeving van het plan.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



5.5 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

De landschappelijke zone in het plangebied biedt ruimte voor de benodigde hemelwaterberging en diverse landschapselementen, om zo een zachte overgang tussen de bebouwing-kern en het omliggende landschap te creëren. Door natuurlijke laagtes te creëren met flauwe, natuurvriendelijke oevers, ontstaat er een lichtglooiend landschap. In deze laagtes wordt het hemelwater wat in dit gebied valt opgevangen. Langs deze oevers worden bomen en struweel aangeplant die schuilplaatsen en voedselvoorziening bieden voor fauna. Naast de ecologische waarde, biedt dit struweel ook een groene, visuele afscherming van de parkeerplaats van de nieuwe woonomgeving. Daarnaast bestaat de landschappelijke zone uit bloem- en kruidenrijk grasland, diverse inheemse, solitaire bomen en een hoogstam fruitgaard.

6 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Participatie

De locatie is al decennia lang in beeld als ontwikkellocatie voor woningbouw. Als onderdeel van de participatie is er een omgevingsdialoog georganiseerd in de vorm van een bewonersavond. Deze avond, met als doel het dorp te informeren en vragen te beantwoorden over het plan Broedershof, heeft plaatsgevonden op donderdag 19 juni 2025⁸ in het Dorpshuis te Echteld. Om de bewoners en omwonenden goed te woord te kunnen staan waren er op de avond naast de gemeente, ook de stedenbouwkundige en adviseurs aanwezig.

Middels informatiepanelen in de vorm van foamborden zijn door de circa 100 aanwezigen bijgepraat. Na de informatieavond is er een bedankmail gestuurd en hen de mogelijkheid geboden om vragen te stellen die tijdens de avond niet zijn beantwoord. Op basis van de input van de avond is besloten om meer flexibiliteit in het omgevingsplan in te bouwen. Concreet heeft dit ertoe geleid dat er ruimere bouwvlakken en hoogtes zijn opgenomen in het de verbeelding van het omgevingsplan. Hiermee zijn er ook bij veranderende omstandigheden, maar wel binnen de eerder vastgestelde woningtypes, mogelijkheden om aan de specifieke woningbehoefte te voldoen.

6.2 Zienswijzen

In een separate bijlage zijn de zienswijzen op het ontwerpbesluit en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen.

6.3 Kostenverhaal

Het is verboden bouwactiviteiten te verrichten zolang de kostenverhaalbijdrage niet is betaald. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt een anterieure privaatrechtelijke overeenkomst over kostenverhaal gesloten. Het privaatrechtelijk kostenverhaal is geregeld in paragraaf 13.6.2 van de Omgevingswet. Onderdeel van deze overeenkomst is ook dat hier wordt vastgelegd op welke wijze omgegaan wordt met de nadeelcompensatie.