

WIJZIGINGSPLAN OUDE WAAG NAAST 71 BEESD

TOELICHTING



Titel:	Wijzigingsplan Oude Waag naast 71 Beesd
Gemeente:	West-Betuwe
Status:	Vastgesteld
IMRO:	NL.IMRO.1960.BEEOudeWaagn71-VSG1
Project:	20-273
Datum:	25 januari 2022
Opgesteld door:	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
In opdracht van:	Eigenaar plangebied
Informatie mede afkomstig van:	Lankelma, Habitus, MaasArend, M-Tech

INHOUDSOPGAVE

H1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Vigerende planologische situatie	5
1.3 Opbouw	5
H2. Planbeschrijving	7
2.1 Historie	7
2.2 Bestaande situatie	7
2.3 Beoogde situatie	8
H3. Beleidskader	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	13
3.4 Conclusie	17
H4. Omgevingsaspecten	18
4.1 Archeologie	18
4.2 Landschap en cultuurhistorie	19
4.3 Bodem	20
4.4 Water	22
4.5 Verkeer en parkeren	24
4.6 Ecologie	25
4.7 Bedrijven en milieuzonering	27
4.8 Geluid	28
4.9 Geur	29
4.10 Luchtkwaliteit	29
4.11 Externe veiligheid	30
H5. Juridische vormgeving	33
5.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen	33
5.2 Opzet bestemmingsregeling	33
H6. Uitvoerbaarheid en handhaving	34
6.1 Economische uitvoerbaarheid	34
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
Bijlagen	35
1. Historische ontwikkeling, Van Kerkhoff Maatwerk, 2020	36
2. Verkennend en aanvullend bodem- en asbestonderzoek, Lankelma, 16-12-2021	40
3. Wateradvies, Waterschap Rivierenland, 2021	41
4. Quick scan Wet natuurbescherming Oude Waag te Beesd, Habitus, 13-01-21	42
5. Ecologische vervolgonderzoeken Oude Waag te Beesd, MaasArend, oktober 2021	43
6. Aeriusberekeningen, Van Kerkhoff Maatwerk, 2020	44
7. Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï, M-Tech, 04-12-20	45



Figuur 1. Ligging plangebied (Pdok, 2021)



Figuur 2. Plangebied (Pdok, 2021)

H1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Oude Waag ligt een perceel met verouderde agrarische opstallen. De eigenaar heeft een principeverzoek bij de gemeente West-Betuwe ingediend om in ruil voor het slopen van alle bebouwing twee woningen te mogen realiseren. Na overleg heeft het college van Burgemeester en Wethouders op 8 september 2020 besloten in principe medewerking te verlenen aan de realisatie van één nieuw woongebouw met twee wooneenheden op het perceel, onder de voorwaarde dat de voormalige agrarische gebouwen gesaneerd worden.

Vervolgens heeft de initiatiefnemer een schetsontwerp gemaakt dat positief is ontvangen door de Commissie ruimtelijke kwaliteit (een pre-advies met enkele aandachtspunten). Het voornemen past binnen de wijzigingsbevoegdheid in de eerste herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied, eerste herziening” van de voormalige gemeente Geldermalsen. Om de nieuwe situatie planologisch te regelen is een wijzigingsplan voor het plangebied gemaakt conform artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening. Onderhavig document vormt dit wijzigingsplan.

Figuur 1 geeft de globale ligging van het plangebied weer, terwijl in figuur 2 meer is ingezoomd op het plangebied en de directe omgeving.

1.2 Vigerende planologische situatie

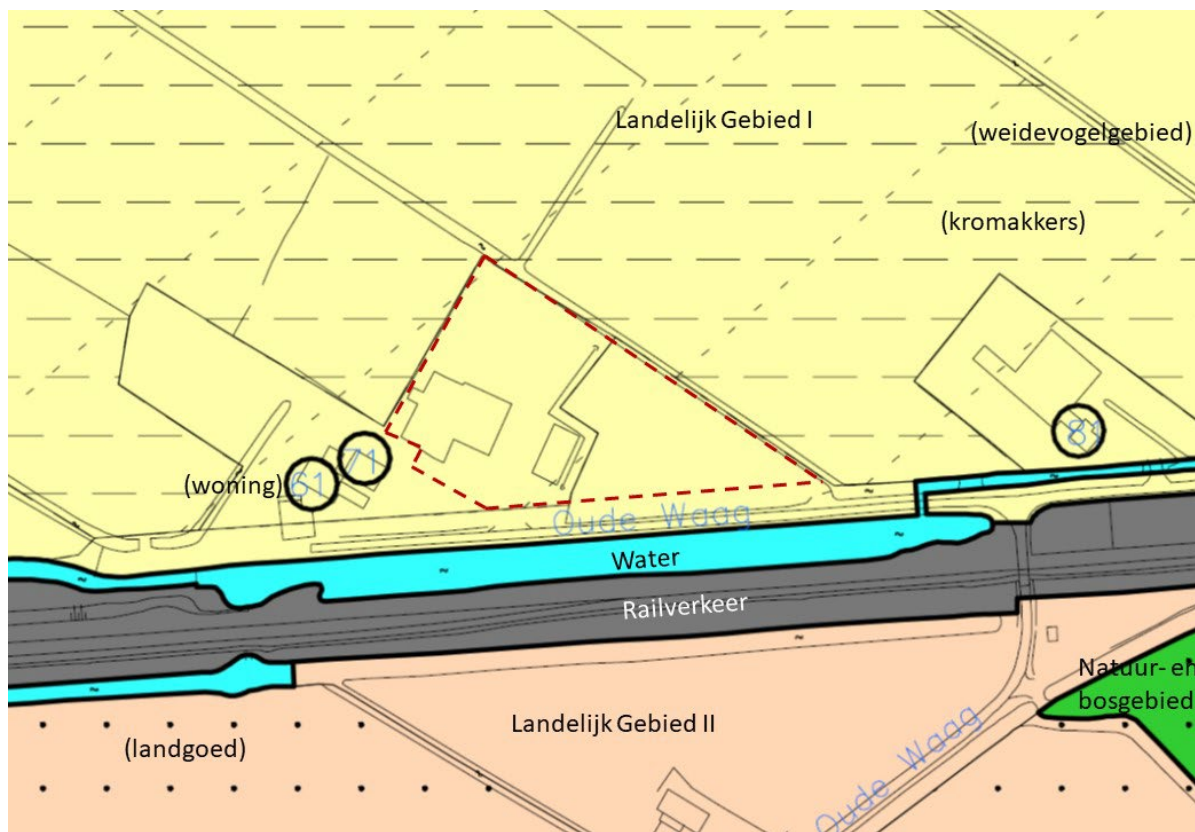
Op het plangebied is het bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Geldermalsen, vastgesteld op 28 november 2006, van toepassing. Het van bestemming te wijzigen plangebied valt volledig onder de bestemming ‘Landelijk gebied I’. In de directe omgeving liggen ten westen van het plangebied al twee woningen en ten oosten ook een woning. Het agrarische gebied aan de noordzijde is aangeduid als weidevogelgebied (ter bescherming van de bestaande natuur- en landschapswaarden) en als kromakkers (ter bescherming van de bestaande cultuurhistorische waarden).

In het bestemmingsplan Buitengebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die ertoe strekt dat bij beëindiging van het bestaande agrarisch bedrijf en sloop van landschappelijke verstorende bebouwing onder voorwaarden een woonfunctie mogelijk is. Deze wijzigingsbevoegdheid is vervangen door een geheel nieuwe regeling in de eerste herziening van het bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Geldermalsen, vastgesteld op 27 januari 2009. Daarbij is de regionale regeling inzake vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing overgenomen. Deze regeling is nu het toetsingskader voor dit plan.

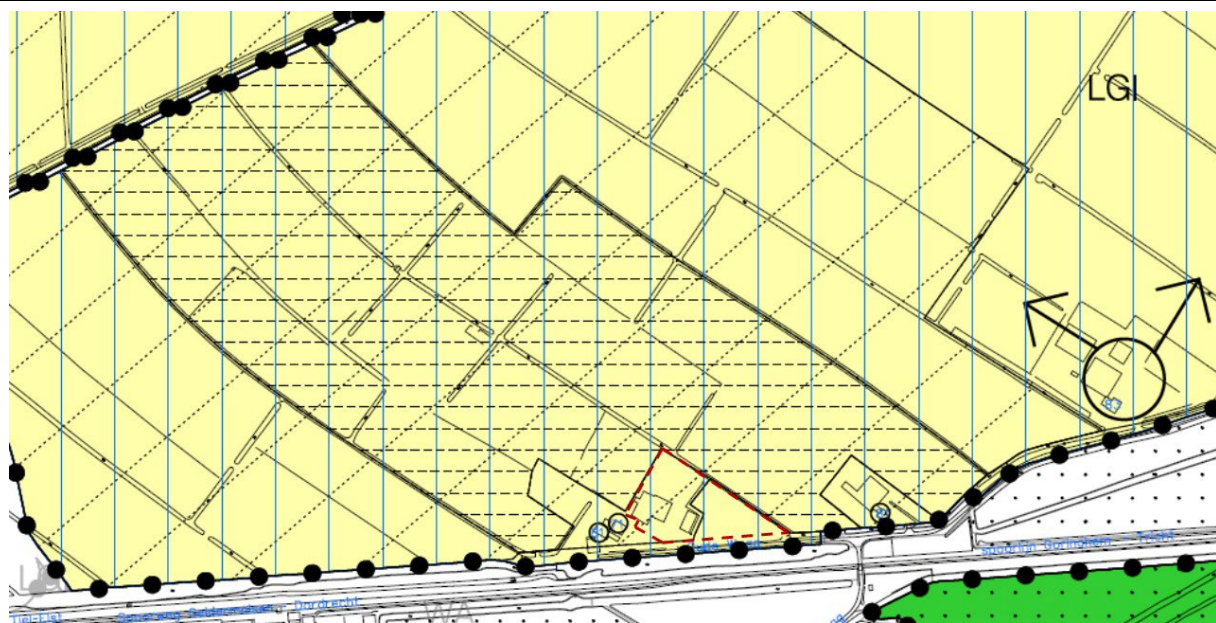
Ten opzichte van de bestemmingslegging is in de eerste herziening geen aanpassing gedaan in de directe omgeving van het plangebied. In figuur 3 en 4 zijn de vigerende bestemmingsplannen weergegeven.

1.3 Opbouw

Deze toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit vijf hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het plan toegelicht. Vervolgens wordt het plan in hoofdstuk 3 getoetst aan beleid en wijzigingsvoorwaarden. In hoofdstuk 4 komen alle planvormingsaspecten aan de orde. In hoofdstuk 5 wordt de wijze waarop het plan juridisch wordt verankerd, weergegeven met een beschrijving van verbeelding en regels. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond.



Figuur 3. Vigerend bestemmingsplan Buitengebied (www.ruimtelijkeplannen.nl, 2021)



Figuur 4. Vigerend bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening (www.ruimtelijkeplannen.nl, 2021)

H2. Planbeschrijving

2.1 Historie

Het plangebied is gelegen aan de rand van het Beesdsche Hooge Veld dat een onderdeel vormde van de dorpspolder van Beesd. Het dorp Beesd ligt op de oeverwallen langs de Linge en naar het noorden werd het land lager en natter. De Oude Waag ligt op de plek van de voormalige Beestse Zeedijk en Oldenburgs Graaf. Zij vormden de begrenzing van de dorpspolder van Beesd met de Heerlijkheid Mariënwaerdt. De structuur, die op kaart uit 1851 en 1871 af te lezen is, is nog herkenbaar in het landschap. Op de kaart van 1891 is de spoorlijn te zien die de dorpspolder van Beesd doorsnijdt. Op de kaart van 1921 is te zien dat zich op de percelen naast het plangebied bebouwing staat. Deze bebouwing, die wordt ontsloten via een doodlopende vertakking van de Oude Waag, wordt op latere kaarten aangeduid als Den Daalakker. Op de kaart van 1966 is ook de bebouwing in het plangebied te zien, evenals de A2 die in de jaren '50 tussen het dorp Beesd en het plangebied is aangelegd. Daarna is vooral in de omgeving van Beesd en de A2 veel veranderd, maar niet zozeer in en om het plangebied zelf. De verschillende kaarten zijn opgenomen in bijlage 1.

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied omvat de kadastrale percelen van de voormalige gemeente Beesd sectie 3D nummers 1295 en 1297. Het totale plangebied is circa 6.835 m². Het plangebied wordt ontsloten via de doodlopende zijweg van de Oude Waag die ook de naastgelegen erven Oude Waag 61 en 71 ontsluit.



Figuur 5. Bestaande situatie

In het plangebied staan alleen verouderde opstallen die allen gesloopt worden (figuur 6). De te slopen oppervlakte aan opstallen bedraagt 900 m².



Figuur 6. Overzicht te slopen gebouwen (Pdok, 2021)

2.3 Beoogde situatie

In de beoogde situatie wordt ter plaatse van het grootste gebouw een woongebouw en een bijgebouw gerealiseerd. Deze worden bereikt via een oprit die op de Oude Waag aansluit. De nieuwe gebouwen liggen in dezelfde richting als de bebouwing op de erven van Oude Waag 61 en 71.



Figuur 7. Beoogde situatie (Erik Verbeek Architect, 2020)

Figuur 7 geeft een beeld van de totale opzet. Daaruit wordt duidelijk dat het grootste deel van het perceel weide blijft en daarmee goed ingepast blijft in het omliggende open landschap. Bebouwing vindt plaats op een relatief klein deel van het perceel aansluitend op de omliggende percelen.



Figuur 8. Beoogde opzet woongebouw (Erik Verbeek Architect, 2020)

Het woongebouw wordt uitgevoerd als een langwerpig eenlaagse gebouw met een mansardekap. Het woongebouw bestaat uit twee wooneenheden die ontsloten worden aan de lange zijde aan een gemeenschappelijk erf, waar ook het gezamenlijk bijgebouw aan gesitueerd is. Beide woonheden omvatten de helft van het woongebouw en kennen een gespiegelde indeling met aan de kopse zijde van het woongebouw de living met aanpalend terras en privé tuin. Een beeld van het beoogde woongebouw is opgenomen in figuur 8.

Om de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied te versterken wordt een meidoornhaag/struweelhaag langs de noordoostelijke kavelgrens van de weide geplant. Dit bevordert de dieptewerking en versterkt het effect van het open gebied. Het is daarnaast goed voor de biodiversiteit. De erfbeplanting wordt opgebouwd met inheemse soorten.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente West-Betuwe heeft op 19 oktober 2020 ingestemd met het schetsontwerp. Voorwaarde is wel dat de hoofdopzet van het plan, zoals besproken met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit moeten worden vastgelegd in de juridische opzet van het plan.

H3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De kaders van het rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). In de SVIR schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. De structuurvisie gaat uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken.

Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Dit betekent dat de verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk beleid meer bij provincies en gemeenten komen te liggen. Het Rijk zal zich alleen bezig houden met de zaken die prioriteit hebben. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol. De structuurvisie is juridisch vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), zie 3.1.2.

3.1.2 Besluit Algemene regels ruimtelijke ordening

Het Barro borgt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen die deel uitmaken van het geldende nationale ruimtelijke beleid, zoals beschreven in de SVIR. In het Barro zijn 14 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in provinciaal beleid en gemeentelijke bestemmingsplannen. Dat betekent dat het Barro voor de opgenomen onderwerpen regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De bescherming van de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW) is volgens artikel 2.13.2 onder a Barro een nationaal belang. De provincies, waaronder Gelderland, hebben dit vervolgens uitgewerkt in hun verordeningen. Verwezen wordt naar paragraaf 3.2.3. Verder werkt het Barro niet door in het onderhavige plan. De afweging vindt decentraal plaats.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De in de SVIR geïntroduceerde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet in de toelichting een onderbouwing opgenomen worden van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. De ladder wordt in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven: 'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.'

In het kader van de duurzame ladder wordt ten aanzien van de definitie van bestaand stedelijk gebied de definitie uit de Bro gehanteerd: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur." Volgens de nota van toelichting bij artikel 3.1.6, lid 2, aanhef en onder b, van het Bro moet worden bekeken

of door het benutten van leegstaande verstedelijkingsruimte in bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien in de behoefte.

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

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

Functies die in de jurisprudentie worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling, zijn bijvoorbeeld bedrijventerreinen, winkelvoorzieningen en accommodaties voor recreatie en leisure. Ontwikkelingen van 11 woningen of minder worden als niet stedelijke ontwikkeling gezien. In dit geval is er derhalve geen sprake van een nieuwe ontwikkeling. De overige rechtsvragen doen niet meer ter zake. Aan de vereisten van de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt voldaan.

3.1.4 Conclusie

Het bestemmingsplan is passend binnen het beleid van het Rijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Algemeen

Op 19 december 2018 stelde Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland en de bijbehorende Omgevingsverordening vast. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het beleid en in de Omgevingsverordening de regels. De Omgevingsvisie en –verordening zijn dynamische instrumenten.

3.2.2 Omgevingsvisie

De provincie zet in deze Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.

Gezond en veilig betekent:

- een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna;
- voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen;
- aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.

Schoon en welvarend betekent:

- een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen;
- het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen;
- het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Op het gebied van woon- en leefomgeving is het streven gericht op een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijk gebied het vertrekpunt. Het benutten van bestaande gebouwen heeft de voorkeur.

Een goede balans tussen vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën en zorg en aandacht voor de woonbehoeften van alle Gelderlanders staan voorop. Innovaties op het gebied van energieneutraliteit en klimaatbestendigheid, zoals het aardgasloos maken van bestaande woningen

en het verduurzamen van woonwijken, worden gestimuleerd. Dat vertaalt zich in de volgende ambitie:

- Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. We benutten de bestaande bebouwde omgeving optimaal met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen.
- Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas.
- Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal.

3.2.3 Omgevingsverordening

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

Op het plangebied zijn de provinciale regels van toepassing met voorwaarden aan de uitbreiding van agrarische bedrijven, het verbod op vestiging van glastuinbouw en de mogelijkheden voor windmolen. Deze regels zijn niet relevant voor de herontwikkeling van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing in het plangebied.

In het plangebied gelden volgens de Omgevingsverordening ook de specifieke aanduidingen 'waardevol open gebied' en 'Nieuwe Hollandse Waterlinie'. Deze laatste vormt een vertaling van het rijksbeleid, zoals vastgelegd in het Barro (zie paragraaf 3.1.2).

Artikel 2.57 van de Omgevingsverordening benoemt de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, te weten:

- het unieke, in samenhang met het landschap ontworpen negentiende en twintigste-eeuwse hydrologische en militair verdedigingssysteem, bestaande uit inundatiegebieden, zones met verdedigingswerken in hun samenhang met de omgeving, voormalige, visueel open schootsvelden, waterwerken functionerend in samenhang met verdedigingswerken en inundatiegebieden, overige elementen als beschutte wegen, resten van loopgraven en tankgrachten, de landschappelijke inpassing en camouflage van de voormalige militaire objecten en de historische vestigingsstructuur van de vestingsteden.
- de grote openheid;
- het groene en overwegend rustige karakter.

Artikel 2.58 schrijft voor dat een bestemmingsplan voor gronden die onderdeel uitmaken van de Nieuwe Hollandse Waterlinie ten opzichte van het op 17 oktober 2014 geldende bestemmingsplan geen activiteiten mogelijk maakt die de kernkwaliteiten aantasten. De toelichting bij het bestemmingsplan bevat daartoe een beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden en het door de gemeente te voeren beleid ter bescherming van die waarden en de onderbouwing hiervan. Een bestemmingsplan bevat regels over de wijze waarop met eventuele veranderingen wordt omgegaan.

De provincie en haar partners streven ernaar de openheid en de cultuurhistorische waarde te beschermen. Daartoe is onder meer een handboek voor beschermen én ontwikkelen van de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie uitgegeven. Het handboek bestaat uit twee delen: het eerste deel met de achtergronden en hoofdlijnen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en

het tweede deel de streekeigen kwaliteiten van zowel het militair-hydrologisch systeem als het onderliggende landschap. Het plangebied ligt in het gebied ten zuiden van de Lek, in de inundatiekom Culemborgerwaard. Gebruik makend van het handboek wordt in paragraaf 4.2 van de toelichting van dit wijzigingsplan aangetoond dat het voornemen de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie niet aantast. Er wordt immers bebouwing gesloopt en de nieuwe bebouwing ter plaatse van de te slopen bebouwing is in lijn met de omliggende bebouwing. Ook de hoog gewaardeerde openheid is daarmee niet in het geding. Verder worden in de regels het bouwplan en de landschappelijke inpassing verankerd met behulp van een specifiek bouwvlak en een voorwaardelijke verplichting tot het uitvoeren van landschappelijke inpassing.

3.2.4 Conclusie

Het bestemmingsplan is passend in de Omgevingsvisie en -verordening van de provincie Gelderland.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 2000-2015, Notitie Wikken en Wegen en Nota Lekker leven langs de Linge

De ruimtelijke visie voor de (voormalige) gemeente Geldermalsen is vervat in de Structuurvisie 2000 - 2015 welke is vastgesteld in 1999. In 2004 heeft de gemeente deze visie aangevuld met de notitie 'Wikken en Wegen'. In februari 2010 heeft de gemeenteraad van Geldermalsen de notitie 'Lekker wonen langs de Linge' vastgesteld waarin de kernkwaliteiten van de gemeente in beeld zijn gebracht. Dit geheel vormt de huidige structuurvisie van de gemeente Geldermalsen.

De gemeente heeft een drietal kernkwaliteiten opgesteld voor haar grondgebied:

- Landschapskwaliteit als dragen van ruimtelijke kwaliteit;
- Knooppuntenkwaliteit zorgt voor economische en infrastructurele ontwikkeling;
- Kernkwaliteit: 'eenheid en verscheidenheid'.

Thema	Beleidsuitspraak
Bevolking en woningbouw	De gemeente heeft op het gebied van woningbouw een subregionale opvangfunctie. De kern Beesd staat naast de kern Geldermalsen hierin centraal. Beide kernen beschikken over uitbreidingsmogelijkheden binnen hun grenzen, evenals ruimte voor kleinschalige inbreidingslocaties.
Verkeer en vervoer	Belangrijke projecten vanuit de provincie en het rijk betreffen de verbreding van de A2 en eventuele verdubbeling van het spoor. Op lokaal niveau is de Mobiliteitsvisie leidend waarin de ambities ten aanzien van mobiliteit zijn vastgelegd.
Bedrijven en werkgelegenheid	De gemeente Geldermalsen beschikt over twee locaties voor de uitbreiding van bedrijventerreinen: Hondsgemet bij Geldermalsen en Beesd-Noord. Deze locaties zijn beschikbaar voor de langere termijn en zeer geschikt gezien de centrale strategische ligging.
Voorzieningenstructuur	De voorzieningen worden geclusterd om ervoor te zorgen dat de kernen Geldermalsen en Beesd belangrijke voorzieningencentra blijven.
Buitengebied en landschap	het karakteristieke rivierenlandschap vormt een kernkwaliteit van de gemeente. De gemeente voert actief beleid deze kwaliteiten te behouden.

Figuur 9. Beleidsuitspraken structuurvisie Geldermalsen

In de structuurvisie zijn bouwstenen opgenomen waar ruimtelijke ontwikkelingen aan getoetst worden. In figuur 9 is een korte samenvatting opgenomen. Het plangebied is gelegen in het open buitengebied waar handhaving van het open, groene en weidse karakter voorop staat. Groene graslanden, verspreide boerderijen, een enkel perceel met fruit, hier en daar een populierenakker en in de natste delen dichtbegroeide eendenkooien bepalen het beeld. Door verouderde ontsierende bebouwing te slopen en tegen een klein cluster van woningen bebouwing te realiseren, wordt

tegemoet gekomen aan deze doelstelling. Het grootste deel van het plangebied wordt ingericht als open weide. Verdichting met beplanting vindt alleen plaats rond de bebouwing.

3.3.2 Wonen naar behoefte, woonvisie West Betuwe 2020 – 2030

Op 15 december 2020 heeft de gemeente West-Betuwe de visie “Wonen naar behoefte, woonvisie West Betuwe 2020 – 2030” vastgesteld. Met deze woonvisie wordt het woonbeleid van de drie voormalige gemeenten Geldermalsen, Lingewaal en Neerijnen geharmoniseerd. De woonvisie gaat uit van vier leidende principes:

1. We beschermen de unieke landschappelijke kwaliteiten en het karakter van West Betuwe en haar kernen

Dit principe geeft aan dat bescherming van het unieke karakter van het gebied en de kernen altijd voorop staat. De beleidskeuzes die hier bij horen zijn:

- Nieuwbouw heeft een dorps karakter: veel grondgebonden woningen, groene en ruime planopzet en voldoende parkeerruimte.
- We beschermen het open landschap in en buiten de kernen.
- We zetten flankerende maatregelen in om voorzieningen bereikbaar te houden.

2. Voor elke inwoner is een passende woning haalbaar en betaalbaar

Dit betekent dat de gemeente zich inzet om voor alle groepen woningen te bieden die passen bij de persoonlijke situatie. De beleidskeuzes die hier bij horen zijn:

- Nieuwbouwplannen krijgen een goede mix van duur, middelduur en goedkoop (sociale huur en goedkope koop). In nieuwe plannen in de woningbouw- programmering nemen we tenminste 30% goedkoop (koop tot € 230.000,-- en huur tot € 737,14) en 30% in het middensegment op (duurdere huur en koopwoningen tussen € 230.000,-- en € 400.000,--).
- In de sociale woningmarkt is sprake van een transitieopgave. We bouwen sociale huurwoningen voor ouderen en kleine huishoudens. Voor de transitie wordt bestaand bezit beperkt verkocht, waarbij in plaats van deze woningen nieuwe worden gerealiseerd die passen bij de vraag. De verkoop op beperkte schaal van bestaand bezit biedt kansen voor koopstarters.
- We stimuleren doorstroming van ouderen en faciliteren koopstarters bij het kopen van een goedkope woning.
- We bieden ruimte voor huisvesting van overlast veroorzakende inwoners.

3. Ieder kan gezond en veilig wonen

De beleidskeuzes die hier bij horen zijn:

- Ouderen kunnen zo lang mogelijk gezond thuis wonen.
- Nieuwbouw van seniorenwoningen plannen we nabij voorzieningen. De woningen zijn zorggeschikt en met voldoende buitenruimte. We bevorderen de doorstroming van ouderen in de huur- en koopmarkt.
- We blijven de stimuleringsregeling toekomstbestendig wonen inzetten.
- We stimuleren meer “zorg nabij”.
- Grijs, groen en gelukkig. We stimuleren kleinschalige zorginitiatieven.
- We maken de plaatsing van mantelzorgunits gemakkelijker en staan zorgunits toe.
- We zetten sterk in op de verduurzaming van woningen.
- We bouwen klimaatadaptief en duurzaam.

4. Woningbouw is mogelijk in elke kern, passend bij de aard en schaal van de kern. Extra groei krijgt de ruimte in de A2-corridor.

De beleidskeuzes die hier bij passen zijn:

- We kiezen voor het versnellingscenario waarbij tot 2030 2.200 woningen worden gerealiseerd.
- Flankerend: we zetten ons in voor een intercity-status voor station Geldermalsen.
- We versnellen de ontwikkeling van De Plantage. De wijk wordt niet in 2036, maar al voor 2030 geheel gerealiseerd.
- Woningbouw in elke kern, passend bij de aard en schaal.

- Beesd is aan de beurt. De ontwikkeling van circa 150 woningen in Beesd krijgt prioriteit.
- Dorpen aan zet: bij lokaal draagvlak is er in elke kern ruimte voor kleinschalige ontwikkeling.
- We stimuleren collectieve wooninitiatieven.
- We faciliteren tijdelijke flexibele woonvormen.
- We zorgen voor een evenwichtige verdeling van woningen over projecten, kernen en prijsklassen.

Het plan betreft de nieuwbouw van een woongebouw met twee wooneenheden op een voormalig agrarisch erf. Het plan betreft een kwalitatieve toevoeging aan de woningvoorraad van de gemeente West-Betuwe. Het woongebouw wordt gasloos gebouwd en geïsoleerd conform de huidige eisen van het Bouwbesluit. In de woningbouwprogrammering is rekening gehouden met de toevoeging van twee wooneenheden op deze locatie. Het plan is derhalve in overeenstemming met het gemeentelijk woningbouwbeleid.

3.3.3 Gids voor Ruimtelijke Kwaliteit

De gemeenteraad heeft op 24 november 2020 het geharmoniseerde welstandsbeleid voor West Betuwe vastgesteld. Dit is een technische harmonisatie. Inhoudelijk is het beleid ten opzichte van het eerdere beleid van Geldermalsen niet noemenswaardig gewijzigd. Dit beleid is vastgelegd in de Gids voor Ruimtelijke Kwaliteit waarin de gemeente bestaande bijzondere ruimtelijke kwaliteiten – met name de cultuurhistorische waarden en identiteit – wil kunnen waarborgen en anderzijds burgers meer ruimte wil bieden bij het realiseren van hun bouwplannen. Dit vraagt om een welstandsbeleid op maat. Enerzijds wordt rechtszekerheid en voorspelbaarheid geboden, maar anderzijds is er ruimte voor dialoog en afwijking van de spelregels, indien blijkt dat er betere alternatieven zijn. De Gids voor Ruimtelijke Kwaliteit kent compacte afwegings- en toetsingskaders, waarbij een logisch verband is gelegd tussen waarden, kernkwaliteiten, ambities en ontwerprichtlijnen.

In de Gids voor Ruimtelijke Kwaliteit wordt in de gemeente zeven deelgebieden onderscheiden. Het plangebied is gelegen in het deelgebied ‘Buitengebied/komgronden’.

- tasten de waarde en kernkwaliteiten van het deelgebied en de stedenbouwkundige of landschappelijke structuur niet aan;
- versterken de kwaliteit van de omgeving en de openbare ruimte en leveren een positieve bijdrage aan de leefbaarheid en sociale veiligheid van de omgeving;
- vormen een versterking van markante stedenbouwkundige ruimten en locaties;
- richten zich op de openbare ruimte en de toegang vanaf het openbaar gebied is duidelijk herkenbaar;
- markeren het onderscheid tussen openbaar en privégebied duidelijk;
- hebben op zichzelf een evenwichtige opzet, die tot uitdrukking komt in samenhangende maatverhoudingen van buitenruimten, bouwvolumes, massaopbouw, kapvorm en vlakverdelingen;
- tasten de kernkwaliteiten van het ensemble en/of de gebouwtypologie niet aan;
- sluiten aan op de omgeving voor wat betreft positie, hoofdvorm, maat en schaal;
- hebben een herkenbaar en consequent uitgewerkt ontwerpconcept met esthetische kwaliteiten en de architectuur- of bouwstijl is afgestemd op de omgeving.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op basis van dit beleid het schetsontwerp getoetst en haar waardering uitgesproken voor de keuze om het grootste deel van het plangebied open te houden en in de richting van de aangrenzende erven een herkenbaar erf met bebouwing te ontwikkelen.

3.3.4 Vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing

Door Regio Rivierenland is in 2008 het “Beleidskader hergebruik vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied” vastgesteld. Dit beleidskader was een uitwerking van het provinciaal beleid zoals vastgelegd in het toenmalige Streekplan Gelderland 2005. Van het

streekplanbeleid kon worden afgeweken mits de regionale uitwerking door alle binnen de regio samenwerkende gemeenten gedragen werd en zij op basis van de lokale situatie en gebiedskenmerken konden beargumenteren waarom afgeweken werd. Door de gemeenteraden van de bij de regio aangesloten gemeenten is het beleidskader, al dan niet in (licht) aangepaste vorm, vastgesteld.

De regeling is onder meer doorvertaald in het bestemmingsplan “Buitengebied” van de gemeente Geldermalsen. Dit heeft er toe geleid dat medewerking kon worden verleend aan diverse initiatieven waarbij agrarische bedrijfsbebouwing werd gesloopt om plaats te maken voor wooneenheden. Onder invloed van de provincie is in 2008 veel nadruk gelegd op de bouw van woongebouwen in plaats van vrijstaande woningen.

In 2016 is onder auspiciën van de regio Rivierenland de handreiking ‘Hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied (VAB)’ tot stand gekomen. Daarbij is gekozen om de hoofdopzet van het beleidskader in stand te laten en vooral de door de gemeenten voorgedragen verbeteringen te verwerken. De provincie Gelderland heeft in haar Omgevingsverordening immers geen rechtstreeks bindend beleidskader meer opgenomen voor het thema “vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing”. Nog steeds gaat het in essentie om een keuze tussen sloop van alle opstallen in ruil voor een vorm van woningbouw óf het toestaan van nieuwe niet-agrarische bedrijfsfuncties.

In alle gevallen moet voldaan worden aan de volgende uitgangspunten:

- de regeling voor functieverandering is alleen van toepassing op vrijkomende en vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied die met een vergunning is opgericht en minstens vijf jaar rechtmatig is gebruikt;
- de regeling voor functieverandering geldt voor recent vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen (met een agrarische bestemming) maar ook voor eerder vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen (waarvan de bestemming al is omgezet);
- bij functieverandering moet uiteraard worden voldaan aan alle geldende wet- en regelgeving op het gebied van o.a. geluid, luchtkwaliteit, natuur en flora- en fauna;
- functieverandering van vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen mag niet leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende (agrarische) bedrijven;
- bij functieverandering moet de bestaande infrastructuur toereikend zijn voor de nieuwe functie;
- nieuwe bebouwing wordt alleen toegestaan wanneer deze op een goede landschappelijke en stedenbouwkundige wijze kan worden ingepast in het buitengebied;
- buitenopslag van goederen en stalling buiten is niet toegestaan;
- detailhandel is slechts toegestaan voor kleinschalige verkoop van ter plaatse geproduceerde of streekeigen producten waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de hoofdfunctie;
- functieverandering wordt geëffectueerd door aanpassing van de agrarische bestemming binnen afzienbare termijn.

Deze uitgangspunten komen aan bod in hoofdstuk 4 van dit wijzigingsplan.

De nadruk komt meer dan in het verleden te liggen op sloop van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing en vervangende nieuwbouw, met uitzondering van monumentale en karakteristieke/beeldbepalende bebouwing. Aan deze keuze ligt een aantal redenen ten grondslag:

- een aanzienlijk deel van de agrarische bedrijfsgebouwen heeft eerder een industriële dan een traditionele agrarische uitstraling. De ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied is dan meer gediend met vervangende nieuwbouw dan met hergebruik;
- een deel van de agrarische bedrijfsgebouwen is sterk verpauperd en daardoor ongeschikt voor hergebruik of rendabele verbouw tot woon- of bedrijfsruimte;
- een deel van de agrarische bedrijfsgebouwen is door hun vormgeving of doordat zij agrarisch in gebruik zijn geweest simpelweg ongeschikt voor andere functies zoals kassen.

3.3.5 Wijzigingsbevoegdheid vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing

In dit deel van de gemeente West-Betuwe is nog steeds de regeling uit 2009 van kracht. Er is in de eerste herziening van het bestemmingsplan Buitengebied een regeling opgenomen die het mogelijk maakt met een wijzigingsplan vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing te wijzigen ten behoeve van onder meer een woonfunctie. Van deze wijzigingsbevoegdheid wordt in dit bestemmingsplan gebruik gemaakt.

Bij de wijziging naar wonen gelden de volgende bepalingen:

1. Het bestaande bedrijf dient geheel te worden beëindigd;
2. Alle vrijgekomen bebouwing zonder karakteristieke of monumentale waarde wordt afgebroken;
3. Bij de maatvoering wordt zo goed mogelijk aangesloten bij de bestaande hoofdvorm;
4. Naast de voormalige bedrijfswoning mag na sloop vervangende nieuwbouw ten behoeve van een woongebouw met bijgebouw(en) plaatsvinden overeenkomstig figuur 10, met dien verstande, dat de oppervlakte van een nieuw woongebouw maximaal 50% mag bedragen van de oppervlakte van de gesloopte bedrijfsgebouwen;
5. De inhoud van een in het woongebouw opgenomen wooneenheid mag niet minder bedragen dan 300 m³;
6. Om landschappelijke, stedenbouwkundige dan wel economische redenen, mag in plaats van een woongebouw, één vrijstaande woning met een inhoud van maximaal 700 m³ met maximaal 75 m² aan bijgebouwen worden gebouwd in geval een oppervlakte van minimaal 1.000 m² bedrijfsgebouwen wordt gesloopt; in geval een oppervlakte van minimaal 2.500 m² bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, mogen dan twee vrijstaande woningen met een inhoud van maximaal 700 m³ met maximaal 75 m² aan bijgebouwen per woning worden gebouwd.
7. Na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zijn de regels van de bestemming Wonen van toepassing.

Oppervlakte gesloopt	Nieuwbouw woongebouw	Minimale inhoud woongebouw	Minimaal aantal eenheden	Maximaal oppervlak bijgebouw*
0 – 500 m ²	Geen mogelijkheden			
500 – 1.000 m ²	Maximaal 750 m ³	Minimaal 750 m ³	Minimaal 2	Maximaal 80 m ²
1.000 – 2.500 m ²	Maximaal 1.200 m ³	Minimaal 900 m ³	Minimaal 3	Maximaal 120 m ²
2.500 m ² en meer	Maximaal 1.600 m ³	Minimaal 1.600 m ³	Minimaal 4	Maximaal 150 m ²

Figuur 10. Toegestane omvang nieuwbouw conform artikel 16 1^e herziening bestemmingsplan Buitengebied

In dit geval wordt circa 900 m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt. Er is geen sprake meer van een agrarisch bedrijf noch van een bestaande bedrijfswoning. Aan de vereisten voor een vrijstaande woning wordt niet voldaan. Er wordt derhalve een nieuw woongebouw gerealiseerd van 750 m³ met twee wooneenheden van meer dan 300 m³. Verder wordt een gezamenlijk bijgebouw gerealiseerd van 80 m². De bestemming Wonen is van toepassing op het erf en de bestemming Agrarisch op de weide. Voldaan wordt derhalve aan de bepalingen van de wijzigingsbevoegdheid.

3.3.6 Thematisch beleid

Andere beleidsnota's op specifieke beleidsterreinen komen aan de orde in hoofdstuk 4 bij de verantwoording van de verschillende planvormingsaspecten.

3.4 Conclusie

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

H4. Omgevingsaspecten

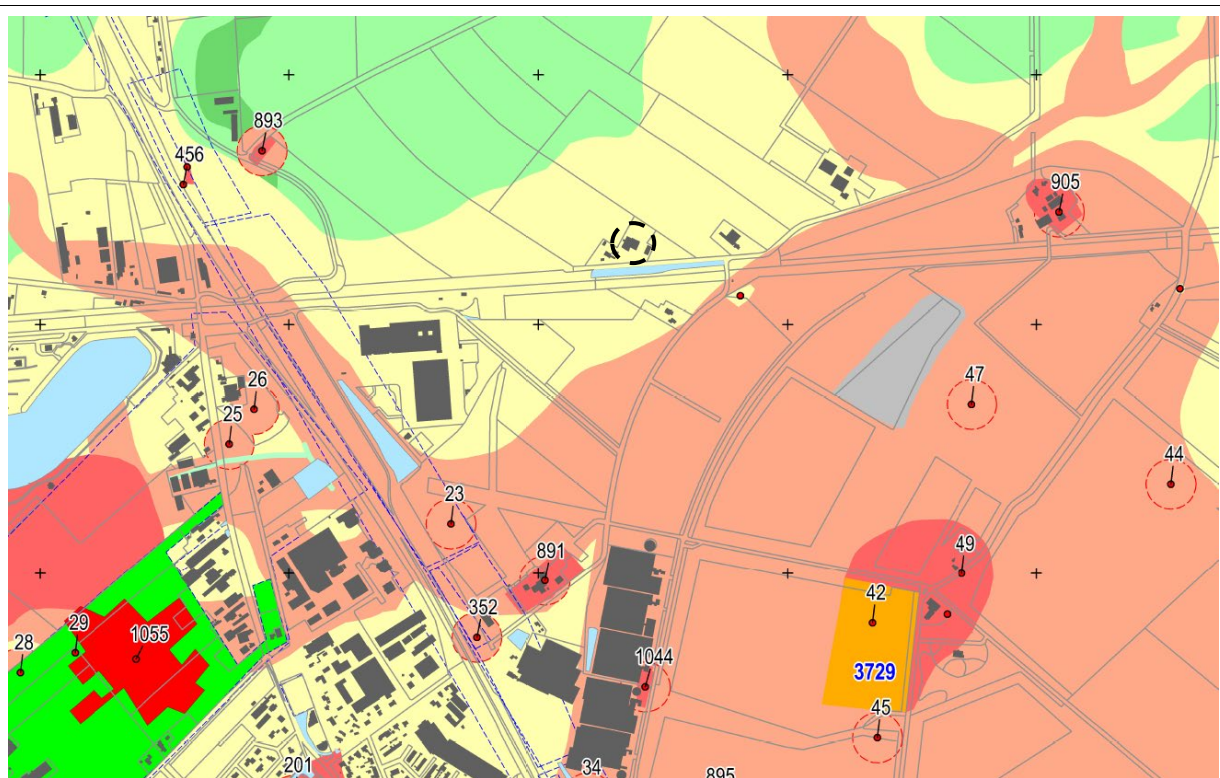
4.1 Archeologie

4.1.1 Beleid en regelgeving

In artikel 3.1.6 lid 5 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt bepaald dat in de toelichting ten minste een beschrijving wordt opgenomen van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Op grond van de Erfgoedwet mag de gemeente daarbij haar eigen beleidsinhoudelijke en financiële afwegingen maken. Voorwaarde is dat het selectie- en vrijstellingsbeleid archeologisch-inhoudelijk is onderbouwd en bestuurlijk is vastgesteld.

4.1.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In 2015 heeft RAAP in opdracht van de voormalige gemeente Geldermalsen een actualisatie doorgevoerd van de archeologische beleidskaarten van de voormalige gemeente Geldermalsen. Het plangebied is gelegen in een gebied dat is getypeerd als 'oeverafzettingen van nabijgelegen rivier-systemen'. Daaraan is een middelmatige verwachte dichtheid aan archeologische resten gekoppeld, tot uitdrukking komend in de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 4 (figuur 11). Deze dubbelbestemming die waardestellend archeologisch vooronderzoek verplicht stelt bij bodemingrepen dieper dan 30 centimeter en groter dan 1.000 m², is opgenomen in dit bestemmingsplan.



Figuur 11. Uitsnede archeologische beleidskaart (RAAP-rapport 3049, kaartbijlage 2 westblad, 2015)

Voor het bouwplan hoeft geen archeologisch vooronderzoek te worden uitgevoerd, nu de bodemingrepen maximaal 900 m² bedragen, te weten de omvang van de te slopen bebouwing. De nieuwbouw wordt volledig gerealiseerd ter plaatse van de te slopen bebouwing.

4.1.3 Conclusie

In dit bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 4' opgenomen. Daarmee worden archeologische waarden beschermd. Er is voor de uitvoering van het bouwplan geen archeologisch onderzoek nu de hoeveelheid te slopen gebouwen minder dan 1.000 m² bedraagt en de nieuwbouw gerealiseerd wordt ter plaatse van de te slopen gebouwen.

4.2 Landschap en cultuurhistorie

4.2.1 Beleid en regelgeving

In artikel 3.1.6 lid 5 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt bepaald dat in de toelichting ten minste een beschrijving wordt opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. De provincie Gelderland schaaft het plangebied onder de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Een bestemmingsplan voor gronden die hier onderdeel van uitmaken mogen op grond van de Provinciale Omgevingsverordening geen activiteiten mogelijk maken die de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie aantasten. Daarenboven moet er een beschrijving worden opgenomen van de relevante kernkwaliteiten en de wijze waarop de nieuwe ontwikkeling hierop reageert. De voormalige gemeente Geldermalsen heeft de kwaliteiten van landschap en cultuurhistorie vastgelegd in het rapport 'Cultuurhistorie in de gemeente Geldermalsen' (RAAP, 2005). Het rapport bevat een beschrijving, inventarisatie en waardering van historisch cultuurlandschap, bouwkunst en stedenbouw.

4.2.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Nieuwe Hollandse Waterlinie

Het Pact van Loevestein, een samenwerking tussen provincies, gemeenten, waterschappen en Staatsbosbeheer is opdrachtgever van projecten die moeten leiden tot de restauratie van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Mede ten behoeve van die projecten is een handboek voor beschermen en ontwikkelen van de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie vervaardigd. Deze kernkwaliteiten zijn in eerste aanleg gericht op "het unieke, in samenhang met het landschap ontworpen negentiende en twintigste-eeuwse hydrologische en militaire verdedigingssysteem, bestaande uit inundatiegebieden, verdedigingswerken, voormalige schootsvelden en Verboden Kringen, waterwerken, overige elementen als beschutte wegen, (resten van) loopgraven en tankgrachten, de landschappelijke inpassing en camouflage van voormalige militaire objecten en de historische structuur van vestingsteden" alsmede op openheid, groen en het overwegend rustige karakter.

Het plangebied maakt deel uit van het inundatiegebied Culemborgerwaard en daarbinnen behoort het tot de zone Acquoy-Rhenoy-Beesd. Kernkwaliteiten zijn hier:

- de gradiënt van uiterwaarden-oeverwal-komgrond;
- middeleeuwse ontginningsrichtingen;
- structuur van dorpspolderkaden;
- openheid en sobere karakter polders, met erven als groene enclaves en structurerende wegbeplanting;
- pittoreske, historische karakter Lingedijk en oeverwal;
- Meerdijk als dwarsdijk en rivierdijk;
- Nieuwe Graaf als landschapsstructuur;
- waterinlaatpunt bij Oude en Nieuwe Horn;
- Linge-uiterwaarden met mix van cultuur en natuur;
- zicht vanaf de Meerdijk op de stadswal Asperen;
- ensemble Nieuwe Hollandse Waterlinie in het Lingeaccés.

De polder Beesdsche Hooge Veld kenmerkt zich door openheid, met bebouwing met name langs de Katijdeweg en de Busterweg. De Banweg, met slechts enkele erven, is de oostwestordening van de polder. Bij ruimtelijke ontwikkelingen in dit landschap staat het behoud en de ontwikkeling van het ruimtelijk contrast tussen oeverwal en kom centraal. In dit bestemmingsplan gebeurt dat door ter plaatse van een bestaand verouderde agrarische bedrijfsbebouwing nieuwbouw te realiseren die op landschappelijke schaal bij de reeds bestaande erven Oude Waag 61 en 71 gaat horen. Erfbeplanting wordt toegevoegd aan de noordwestelijke zijde van de weide. Dit bevordert de dieptewerking en is daarenboven goed voor de biodiversiteit.

Cultuurhistorie in de gemeente Geldermalsen

In het rapport worden vier structuren onderscheiden met een hoge ensemblewaarde, te weten de Linge met haar stroomruggen, de komgebieden, de Diefdijk en de Meerdijk en het Heerlijkheid Mariënwaerdt. Het plangebied ligt in het komgebied, min of meer op de grens met de stroomrug en het Heerlijkheid Mariënwaerdt. De komgebieden zijn onlosmakelijk met de Linge en haar stroomruggen verbonden. Er is sprake van een waardevol contrast dat op de komgronden tot uiting komt in de openheid, het grondgebruik in de vorm van grasland en de verspreide ligging van elementen. In het komgebied zijn weinig historisch bouwkundige waarden te vinden. De bebouwing in het plangebied heeft geen waarde en de bebouwing in de aangrenzende erven heeft geen bijzondere cultuurhistorische waarde.

4.2.3 Conclusie

Het aspect 'landschap en cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.3 Bodem

4.3.1 Beleid en regelgeving

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een project rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren).

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

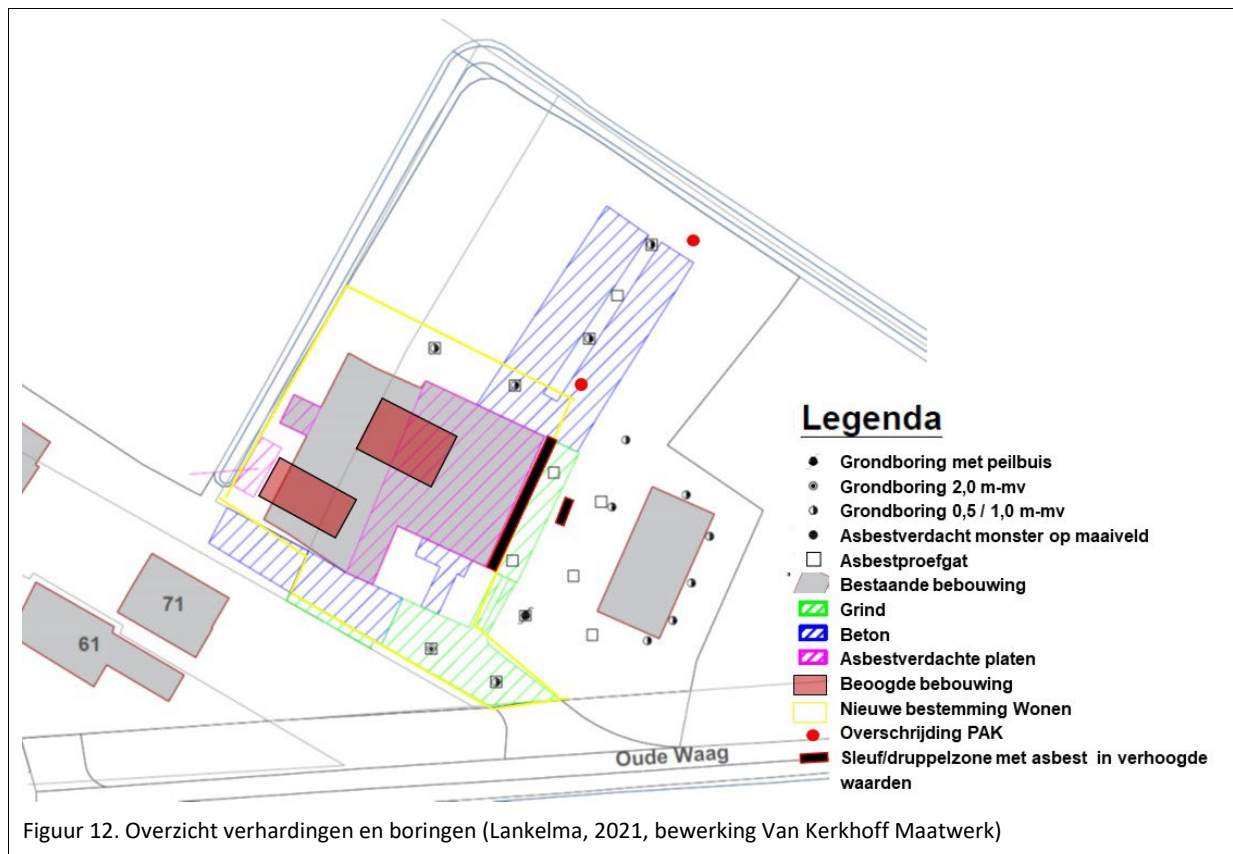
4.3.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor dat deel van het plangebied waar de bestemming verandert van Agrarisch naar Wonen. Omdat er enkele verontreinigingen zijn aangetroffen is ook aanvullend onderzoek uitgevoerd. Omdat de locatie verdacht is op het voorkomen van asbest is ook een onderzoek naar asbest uitgevoerd. Op basis van aanvullende vragen van de Omgevingsdienst zijn na de ter visie legging van het ontwerp wijzigingsplan extra boringen gezet in de bestaande schuur en is de duiding over het voorkomen van asbest in de druppelzones verbeterd. De volledige rapportage (verkennend en aanvullend onderzoek bodem en asbest inclusief nieuwe boringen) is als bijlage 2 bij de toelichting opgenomen.

Bodem en grondwater

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 4,0 m-mv overwegend uit zandige klei. De bovengrond bestaat voornamelijk uit matig fijn siltig zand. In de uitkomende grond zijn met name in de bovengrond lokaal bijmengingen (baksteen, puin en asfalt) gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem.

In de bovengrond zijn analytisch licht verhoogde gehalten met cadmium, lood, nikkel, zink, som PCB en minerale olie aangetoond. PAK is in het verkennend onderzoek aangetoond in een gehalte boven $\frac{1}{2}$ (S+I). Vervolgens zijn aanvullende boringen geplaatst om enig inzicht te krijgen in de omvang van de verontreiniging. De plaats van de boringen is mede bepaald door de bodemopbouw (puin). In de meeste grondmonsters, op twee na, wordt géén of slechts een lichte verhoging met PAK aangetoond. Formeel is een nader bodemonderzoek aan de orde maar dit wordt vooralsnog niet zinvol geacht. De grondmonsters met een verhoging aan PAK bevinden op de weide, waar geen bebouwing of tuin is geprojecteerd (figuur 12). Indien men hier (graaf) werkzaamheden gaat verrichten dient men rekening te houden met een plan van aanpak/BUS melding, waarbij de verontreiniging ook buiten de onderzoekslocatie afdoende ingekaderd moet worden.



In het grondwater is analytisch een licht verhoogde concentratie met barium aangetoond. Deze overschrijdt de streefwaarde, doch niet de interventiewaarde.

Asbest in grond

Er zijn verdeeld over 13 gaten drie mengmonsters samengesteld. In een van de mengmonsters is een gehalte aan asbest tussen de detectiewaarde en interventiewaarde gevonden. In het aanvullend onderzoek, waarin sleuven zijn gegraven, is in één sleuf asbest aangetoond in een gehalte van 36,1 mg/kg d.s. Dit wordt met name veroorzaakt door plaatmateriaal. In de overige sleuven zijn grotere hoeveelheden asbestverdachte materialen aangetroffen, maar is geen asbest in de grond aangetoond. Het is derhalve aannemelijk dat de ophooglaag met bodemvreemd materiaal (puin,

bakstenen, e.d.) heterogeen verontreinigd is met asbest. Formeel is hier geen sprake van bodem en is de Wet bodembescherming hier niet van toepassing. De ophooglaag wordt verwijderd en naar een erkend verwerker gebracht.

Rondom de bebouwing zijn aan de oostelijke zijde in de druppelzone verhoogde gehalten met asbest aangetoond die de interventiewaarde overschrijden. De druppelzone aan de westelijke zijde bevat een gehalte asbest lager dan de detectielimiet. De hoogste concentratie asbest wordt gemeten ter plaatse van het afwaterpunt van de dakgoot. De ervaring leert dat verontreinigingen in druppelzones zich bevinden in de eerste meter vanaf de bebouwing tot een gemiddelde diepte van 0,5 meter. Er heeft geen onderzoek plaatsgevonden naar het voorkomen van asbest dieper dan 0,5 m-mv vanwege de aanwezigheid van klei. Hier is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Voor aanvang van de werkzaamheden wordt een BUS-melding ingediend bij het bevoegd gezag, waarna de verontreiniging wordt verwijderd.

4.3.3 Conclusie

Uit het bodemonderzoek blijkt dat er op het terrein bodemvreemde materialen zijn opgebracht die heterogeen diffuus belast is met met name PAK en asbest. Het deel van de ophooglaag, waar verhoogde gehalten aan PAK en asbest gevonden zijn, ligt niet binnen de woonbestemming. Door de ophooglaag te verwijderen en naar een erkend verwerker te brengen, wordt een verbeterde situatie voor de bodem tot stand gebracht. Ook wordt de bestaande bebouwing inclusief de fundering verwijderd. Voordat de bebouwing wordt gesloopt, wordt de druppelzone met asbestverontreiniging op basis van een BUS-melding verwijderd. Bodem vormt daarmee geen belemmering.

4.4 Water

4.4.1 Beleid en regelgeving

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

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

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, is het beleid erop gericht het regenwater zoveel mogelijk te infiltreren naar het freatisch grondwater, waardoor een meer natuurlijk afvoerloop ontstaat. Dit vertaalt zich in de volgende richtlijnen:

1. Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van het “hydrologisch neutraal” bouwen. Hierbij moet de hydrologische situatie, voor wat betreft de afvoer van hemelwater, minimaal gelijk blijven aan de oorspronkelijke situatie. De oorspronkelijke landelijke afvoer (naar het oppervlaktewater) mag niet overschreden worden.
2. In aansluiting op het landelijk beleid hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe met het schone hemelwater omgegaan kan worden.
3. Bij alle nieuwbouwplannen moet (vuil) afvalwater en (schoon) hemelwater gescheiden worden behandeld. Het schone en vuile water worden daarbij apart aangeleverd aan de riolering of, indien mogelijk, wordt het schone water aan de natuur teruggegeven.
4. Bij de inrichting, het bouwen en het beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen aan het bodem- en oppervlaktewatersysteem te worden toegevoegd. Hierbij verdient het materiaalgebruik speciale aandacht: uitloogbare of uitspoelbare bouwmaterialen dienen te worden vermeden teneinde watervervuiling te voorkomen.

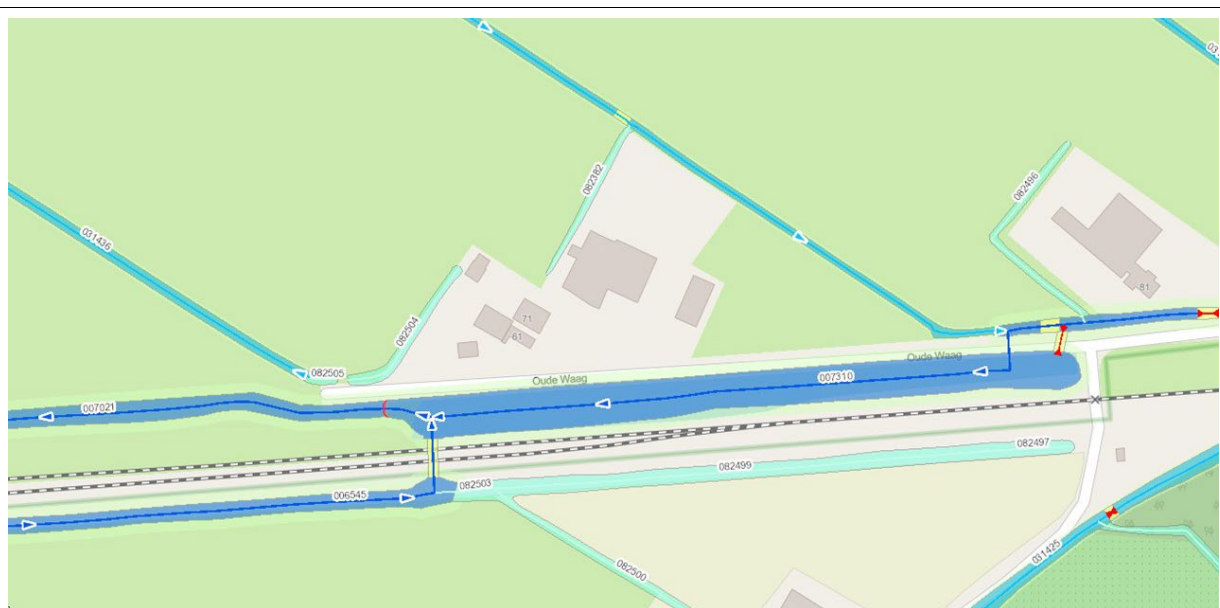
Alle handelingen of werkzaamheden in de nabijheid van watergangen en waterschapswegen vallen onder de regels van de Keur. In deze verordening van het Waterschap zijn gebods- en verbodsbepalingen opgenomen om de waterstaatsbelangen veilig te stellen. In de meeste gevallen is een vergunning benodigd. De Legger is een register waarin functie, afmetingen en onderhoudsplichtigen van wateren (zoals sloten en vaarten), waterbergingen en natuurvriendelijke oevers vastgelegd zijn. Ook geeft de legger de ligging van wateren, waterbergingen en natuurvriendelijke oevers aan, zodat duidelijk is waarop de Keur van toepassing is.

De gemeente West-Betuwe heeft op 25 juni 2019 het water- en rioleringsplan 2019-2023 vastgesteld. Daarin kijkt de gemeente vooruit en bouwt met respect voor het verleden verder aan een robuust en duurzaam watersysteem. In dit waterplan wordt niet alleen invulling gegeven aan de traditionele stedelijke watertaken zoals voorheen vertolkt in het GRP (afval-, hemel-, en grondwater), maar ook aan de opgave voor het gehele watersysteem van de gemeente. De zorgplicht voor het hemelwater legt een belangrijke verantwoordelijkheid neer bij de perceelseigenaar om dit water zoveel mogelijk op eigen perceel te verwerken. Als gevolg van de klimaatverandering neemt het belang van deze lokale verwerking steeds meer toe, om wateroverlast in de omgeving te voorkomen.

De gemeente West Betuwe heeft in april 2021 de 'Verordening afvoer hemel- en grondwater' vastgesteld waarin de afkoppeling van schoon hemelwater van de riolering wordt nagestreefd. Voor nieuwbouwlocaties in heel de gemeente geldt een waterbergingseis op eigen terrein. Het regenwater bergen is in de meeste gevallen haalbaar en wordt met de bouw meegenomen. Dit kan bijvoorbeeld in een krattensysteem, zandpakket, regenwaterschutting, regenwaterkelder (voor hergebruik), groen dak, et cetera.

4.4.2 Doorwerking bestemmingsplan

In het plangebied neemt de bebouwde en verharde oppervlakte af. De bebouwing neemt af van circa 900 m² naar circa 200 m². Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt er sprake te zijn van een behoorlijke hoeveelheid puinverharding van circa 750 m². Deze puinverharding wordt conform de resultaten van het bodemonderzoek (vergelijk paragraaf 4.3) afgevoerd. Rondom de nieuwbouw zal ook nieuwe verharding worden aangebracht in de vorm van een gezamenlijke oprit, ruimte tussen het woongebouw en het bijgebouw en in de vorm van terrassen. De oppervlakte van deze verharding zal echter altijd minder zijn dan 750 m². Per saldo neemt de bebouwde en verharde oppervlakte derhalve substantieel af.



Figuur 13. Oppervlaktewater in de omgeving van het plangebied Waterschap Rivierenland, 2021)

In de nieuwbouw wordt gewerkt met duurzame materialen, waardoor uitloging naar het grondwater wordt voorkomen. De intensiteit op het erf van twee wooneenheden is dermate laag, dat het hemelwater volledig kan worden afgekoppeld en kan infiltreren c.q. opgevangen worden op eigen terrein en vertraagd kan weglopen naar het omliggende oppervlaktewater.

Het oppervlaktewater ligt in de vorm van een C-watgang aan de westzijde van het beoogde woonperceel. Het water voert vervolgens in noordelijke richting af naar een B-watgang die verder langs de noordoostzijde van het plangebied leidt. Het water gaat vervolgens onder de doodlopende zijweg van de Oude Waag door naar de hoofdwatgang langs de spoorlijn (figuur 13).

Bebouwing blijft op afstand van de watgangen rond het plangebied, zodat er geen sprake is van strijd met Keur en Legger. Er is evenmin sprake van enige waterkering in de directe omgeving die door het plan geraakt zou kunnen worden. Het waterschap adviseert een drooglegging van 1,30 meter voor het bouwpeil aan te houden.

Voor het afvalwater wordt gebruik gemaakt van een IBA, omdat er geen riolering in de nabijheid voorhanden is. De IBA, in de vorm van een voldoende grote septic, lost het overtollige water in de naastgelegen A-watgang. Daartoe wordt tijdig een melding van lozing van (huishoudelijke) afvalwater in het oppervlaktewater bij het waterschap gedaan.

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het conceptwijzigingsplan, voorafgaand aan de formele terinzagelegging, voorgelegd aan het Waterschap Rivierenland. De reactie daarop is verwerkt. Het wateradvies is opgenomen in bijlage 3 bij de toelichting.

4.4.3 Conclusie

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

4.5 Verkeer en parkeren

4.5.1 Beleid en regelgeving

Verkeer

De gemeente West-Betuwe heeft in april 2020 de Mobiliteitsvisie vastgesteld en bereidt een nieuw mobiliteitsprogramma voor de periode 2021-2025 voor. De Mobiliteitsvisie beschrijft het beleid op hoofdlijnen op het gebied van mobiliteit. De missie die is geformuleerd bestaat uit de volgende onderdelen:

- Mobiliteit is een belangrijke voorwaarde om actief deel te nemen aan de samenleving (welzijn).
- Mobiliteit is cruciaal om de regio economisch gezond te houden en goed te laten functioneren (nut).
- Veiligheid is randvoorwaarde: we gaan verschillende voertuigcategorieën zoveel mogelijk scheiden van elkaar waar het moet en mengen wanneer het kan.
- Duurzaamheid is randvoorwaarde: we houden te allen tijde de balans tussen het unieke landelijk karakter en uitbreiding van infrastructuur in het oog. Bovendien dragen we met zijn allen een steentje bij aan de mobiliteitstransitie.
- Om de mate van bereikbaarheid te behouden, nemen we een actieve rol in projecten gerelateerd aan de rijksinfrastructuur. Door mee te sturen, houden we grip op de gevolgen.

Parkeren

De gemeente West-Betuwe heeft op in juni 2020 het paraplubestemmingsplan Parkeren 2019 vastgesteld. In dit plan wordt een dynamische koppeling gelegd met de kentallen van het CROW.

Thans moet uitgegaan worden van de CROW-publicatie 381, Toekomstbestendig parkeren (december 2018).

4.5.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Parkeren

Op grond van het paraplubestemmingsplan Parkeren 2019 valt het plangebied in een niet-stedelijk gebied en in de zone buitengebied. Het plan is op te vatten als twee wooneenheden in de categorie 'koop, huis, twee-onder-een-kap'. Per wooneenheid horen daar 1,8 tot 2,6 parkeerplaatsen bij ofwel minimaal 4 en maximaal 6 parkeerplaatsen. Het erf is groot genoeg om 6 auto's te parkeren. Parkeren vindt derhalve volledig op eigen terrein plaats. De realisatie van voldoende parkeervoorzieningen is geborgd in de regels van dit wijzigingsplan door een koppeling te leggen met het paraplubestemmingsplan Parkeren.

Verkeer

Het plangebied ligt aan een doodlopende zijtak van de Ouden Waag. Vanuit het plangebied worden conform de kentallen van het CROW maximaal 17 voertuigbewegingen per etmaal verwacht. De bestaande uitweg op deze zijtak wordt gebruikt. Verkeersveiligheid is niet in het geding.

4.5.3 Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.6 Ecologie

4.6.1 Beleid en regelgeving

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

Soortenbescherming

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

Gebiedsbescherming

De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vr- en Hrl-gebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strengere) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur / EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal

soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN.

4.6.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Soortenbescherming

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een quick scan uitgevoerd. De belangrijkste resultaten zijn hieronder weergegeven, de volledige rapportage is als bijlage 4 bij de toelichting opgenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat in het plangebied of de directe omgeving daarvan beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voorkomen. In figuur 14 is het plangebied weergegeven met biotopen waar diersoorten verwacht worden en relevante waarnemingen. De steenmarter en bunzing kunnen gebruik maken van de oude schuur als verblijfplaats. De omgeving kan gebruikt worden als jachtgebied. De wezel, hermelijn, bunzing of steenmarter kan in de directe omgeving van de westelijke schuur een verblijfplaats hebben. Vleermuizen kunnen voorkomen in de westelijke schuren. De oostelijke schuur bevat geen geschikte verblijfplaatsen. Broedvogels kunnen in de struwelen zitten.

Er is nader onderzoek uitgevoerd, dat is opgenomen in bijlage 5 bij de toelichting. Uit het nader onderzoek blijkt dat de opstallen door de opbouw niet geschikt zijn om verblijfplaatsen van vleermuizen te herbergen. De opbouw van enkelsteens muren met een dakconstructie van golfplaten biedt geen mogelijkheden voor verblijfplaatsen van vleermuizen. Daarnaast is er constant tocht in de bebouwing doordat het deels is ingestort of zelfs aan één zijde compleet open is. Vleermuizen vermijden plaatsen met tocht. Bij het verwijderen van de opstallen komen geen essentiële foerageergebieden of vliegroutes te vervallen. Daarvoor zijn de opstallen te beperkt van omvang.

Om vast te kunnen stellen of Kerkuil, kleine marterachtigen en Steenmarter voorkomen in het projectgebied, is nader soortspecifiek onderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat Kerkuil, kleine marterachtigen en Steenmarter geen gebruik maken van het projectgebied. Daarmee is er geen sprake van een negatief effect op de gunstige staat van instandhouding en is het niet noodzakelijk om mitigerende en/of compenserende maatregelen te treffen voor beschermde soorten. Uiteraard dient de zorgplicht wel in acht genomen te worden. Verder kunnen bij de realisatie van de nieuwbouw voorzieningen voor de gebouwbewonende soorten aangebracht worden.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in en/of in de directe nabijheid van een Natura2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde Natura2000 gebied zijn 'Lingebied en Diefdijk-Zuid' op minimaal 4,5 kilometer en 'Rijntakken' op minimaal 8,9 kilometer. De toevoeging van twee wooneenheden kan op die afstand geen significant effect hebben door verstoring of via grondwaterstromen. Alleen externe werking door stikstofdepositie (door de lucht) zou aan de orde kunnen zijn.

Op 29 mei 2019 heeft de hoogste bestuursrechter (de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) beslist dat de Programmatische Aanpak Stikstof niet ten grondslag mag worden gelegd aan de toestemmingverlening voor activiteiten die leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Voor nieuwe bestemmingsplannen geldt de verplichting voor de gemeenteraad om te beoordelen of als gevolg van de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen relevante stikstofdeposities kunnen optreden ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden.

Bij woningbouw kan stikstofuitstoot optreden als gevolg van tijdelijke bouwwerkzaamheden, ruimteverwarming (gas) en verkeersbewegingen van en naar de locatie. Het nieuwe woongebouw wordt gasloos gebouwd, zodat er geen sprake is van een toename van stikstofuitstoot als gevolg van ruimteverwarming.

De verkeersbewegingen van en naar het plangebied nemen als gevolg van het nieuwe plan, zonder rekening te houden met saldering met de huidige situatie, toe met 17 motorvoertuigbewegingen per etmaal in de nieuwe situatie. Er is dan ook een Aeriusberekening gemaakt uitgaande van 17 motorvoertuigbewegingen per etmaal naar de locatie waar het verkeer opgaat in het heersende verkeersbeeld. Dit is vanuit de Oude Waag de A2. De A2 wordt bereikt via de route Oude Waag-Stationsweg-Parkweg.

Tijdens de sloop van de opstallen en de bouw zorgt bouwverkeer en het gebruik van machines op de bouwplaats voor een tijdelijke toevoeging. Omdat de precieze bouwwijze nog niet bekend is uitgegaan van een uitstoot van 10 kg NO_x als gevolg van de inzet van mobiele werktuigen. Deze uitstoot is ook gebruikt in het rapport van Neprom¹. Dit is een worst case, omdat de mogelijkheden om elektrisch materieel in te zetten niet is meegewogen en er geen rekening is gehouden met de mogelijkheid dat er op een ambachtelijke manier een woongebouw wordt gebouwd.

Uit de berekening blijkt dat zelfs in geval realisatie en gebruik in één jaar plaatsvinden er geen sprake is van enig significant negatief effect op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. De berekening is opgenomen in bijlage 6.

De dichtstbijzijnde delen van het Natuurnetwerk liggen aan de Banweg op meer dan 850 meter. Op deze afstand kan er geen sprake zijn van negatieve effecten als gevolg van de realisatie van twee wooneenheden. Het plangebied grenst aan het weidevogelgebied. Het grootste deel van het eigendom is/wordt als grasland voor weidevogels ingericht en het woongebouw wordt gerealiseerd, aansluitend aan twee bestaande erven. Voor weidevogels verandert de situatie derhalve niet wezenlijk.

De beoogde (her)ontwikkeling van het plangebied leidt niet tot aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van Natura 2000 of het natuurnetwerk. Er hoeft geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming voor het onderdeel gebiedsbescherming te worden aangevraagd.

4.6.3 Conclusie

Het aspect 'soortenbescherming' en het aspect 'gebiedsbescherming' vormen geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Beleid en regelgeving

Door afstand te houden tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen kan de milieuhinder ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. In het plangebied is sprake van de verandering van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Wonen wordt als milieugevoelige bestemming aangemerkt. Nagegaan wordt in hoeverre de toevoeging van deze milieugevoelige bestemming de mogelijkheden van bedrijfsactiviteiten in de omgeving kan belemmeren.

¹ NEPROM, Stikstofdepositie en woningbouwontwikkeling, 16 oktober 2019 (referentie SW NL0250596)

Voor het vaststellen van de genoemde minimale richtafstanden tussen inrichtingen en milieugevoelige functies wordt gebruik gemaakt van de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'. Bedrijfsactiviteiten zijn in de handreiking ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende gewenste richtafstanden tot milieugevoelige functies.

4.7.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In de directe omgeving liggen op de naastgelegen erven al woonbestemmingen. De dichtstbijzijnde agrarische bouwblokken liggen op een afstand van meer dan 500 meter. De minimaal aan te houden afstanden naar agrarische bouwblokken bedragen 30 meter voor akkerbouw, 100 meter voor melkveehouderij en 200 meter voor intensieve vormen van veehouderij. Aan deze afstanden wordt ruimschoots voldaan.

Het dichtstbijzijnde niet-agrarische bedrijf is gelegen aan de Stationsweg in Beesd op minimaal 350 meter. De minimaal aan te houden afstand tot dit bedrijf bedraagt 30 meter. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

4.7.3 Conclusie

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.8 Geluid

4.8.1 Beleid en regelgeving

Belangrijke basis voor de ruimtelijke afweging van het aspect geluid is de Wet geluidhinder (Wgh). Overeenkomstig de Wgh zijn (spoor-)wegen en industrieterreinen waar zich grote lawaaimakers kunnen vestigen voorzien van zones. Het gebied binnen deze zones geldt als akoestisch aandachtsgebied waar een toetsing uitgevoerd dient te worden. Daarbij beperkt de Wgh zich tot een toetsing ter plaatse van zogenaamde geluidsgevoelige objecten, waaronder woningen. Voor de geluidsgevoelige gebouwen en terreinen die binnen bepaalde afstanden (zones) van de verschillende geluidsbronnen liggen, schrijft de Wgh voor dat een aangewezen bevoegd gezag de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (grenswaarden) bepaalt. Naast grenswaarden op de gevels van de geluidsgevoelige gebouwen, zijn er in de Wgh ook grenswaarden gericht op de bescherming van het akoestische klimaat binnen de bestaande gebouwen. Onder bepaalde voorwaarden is een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde mogelijk (tot de maximaal toelaatbare geluidsbelasting). Hiervoor moet een "hogere waarde procedure" worden doorlopen door het college van burgemeester en wethouders.

4.8.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Er is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd naar de realisatie van twee wooneenheden op de locatie Oude Waag. Dit akoestisch onderzoek is noodzakelijk voor een bestemmingsplanprocedure, omdat de geluidgevoelige bestemming (wonen) gelegen is binnen de zone van de A2 en de spoorlijn Dordrecht-Geldermalsen. Het akoestisch onderzoek is als bijlage 7 bij de toelichting gevoegd.

Omdat de exacte positie van het nieuwe woongebouw nog niet exact bepaald is, zijn twee fictieve wooneenheden op de uiterste posities van het bouwvlak gezet. De geluidbelasting vanwege de A2 bedraagt ten hoogste 47 dB op de gevel het dichtst bij de A2. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt gerespecteerd. De geluidsbelasting vanwege railverkeer op het traject Dordrecht - Geldermalsen bedraagt ten hoogste 55 dB op de gevel het dichtst bij spoorlijn. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 55 dB gerespecteerd.

In het kader van de Wet geluidhinder vormt de geluidbelasting vanwege de omliggende geluid-gezoneerde A2 en railverkeer geen belemmering van het woon- en leefklimaat ter plaatse. Er is zeker gesteld dat ook bij een positie van het woongebouw tussen de fictieve wooneenheden de voorkeursgrenswaarde gerespecteerd wordt en een hogere waarde procedure is derhalve niet nodig.

4.8.3 Conclusie

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

4.9 Geur

4.9.1 Beleid en regelgeving

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat het beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm). Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Reconstructiewet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid om afwijkende geurnormen vast te stellen voor (delen van) het grondgebied. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen dat is afgestemd op de plaatselijke situatie.

Per 1 januari 2013 zijn agrarische activiteiten onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit gebracht. In het Activiteitenbesluit zijn voor alle agrarische activiteiten, waaronder akkerbouw-bedrijven en veehouderijen, eisen opgenomen. Voor de veehouderijen is aangesloten bij de systematiek uit de Wgv, dat wil zeggen dat in bepaalde gevallen een maximaal toegestane geurbelastingen geldt (diercategorieën waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, bijvoorbeeld varkens en pluimvee) en in andere gevallen vaste afstandseisen gelden (diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, waaronder melkrundvee).

4.9.2 Doorvertaling bestemmingsplan

De omliggende veehouderijen betreffen met name melkveebedrijven met dieren zonder geuremissie factoren. Aan de minimale afstanden uit het Activiteitenbesluit wordt ruimschoots voldaan. Deze veehouderijen worden daarom niet beperkt door de toevoeging van de woonfunctie. Aangezien met name sprake is van het houden van dieren zonder geur emissiefactoren zal tevens sprake zijn van een lage achtergrondbelasting, en hierdoor een goed woon- en leefklimaat, voor het aspect geur.

4.9.3 Conclusie

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

4.10 Luchtkwaliteit

4.10.1 Beleid en regelgeving

Elke ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in de Wet luchtkwaliteit zijn opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) worden beleidsmatig relevant geacht. Eventueel onderzoek beperkt zich dan ook veelal tot deze twee stoffen. Het bestemmingsplan kan worden vastgesteld indien aannemelijk kan worden gemaakt dat door de vaststelling (van het bestemmingsplan), al dan niet in combinatie met maatregelen, de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechtert (maximaal 1,2 µg/m³). In het Besluit en de Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Hierin is bepaald dat de concentratiebijdragen NO₂ en PM₁₀ als NIBM mogen worden beschouwd wanneer deze het jaargemiddeld maximaal 1,2 µg/m³ bedragen.

4.10.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het plan kan per dag wisselen. In paragraaf 4.5 is uitgegaan van maximaal 17 voertuigbewegingen per etmaal.

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

		Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		17
		Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer		NO ₂ in µg/m ³	0,01
		PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2	
Conclusie			
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig			

Figuur 14. Resultaat NIBM-tool (NIBM-tool, versie 20-08-2020)

Gebruik makend van de NIBM-tool (figuur 14) blijkt dat zelfs bij het maximale aantal het project niet "in betekenende mate" bijdraagt aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de buitenlucht. Toetsing aan de grenswaarden kan dus achterwege kan blijven.

4.10.3 Conclusie

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

4.11 Externe veiligheid

4.11.1 Beleid en regelgeving

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 wegen 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. Ook zijn ambities opgenomen in de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid, onder andere over het toelaten van nieuwe risicobronnen en "zeer kwetsbare gebouwen".

4.11.2 Doorvertaling bestemmingsplan

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 A2 en het spoor Utrecht-Meteren. Het plangebied ligt namelijk binnen het invloedsgebied van deze transportroutes, 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 transportroutes 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 8 april 2021 aangegeven dat in dit geval sprake is van een standaardsituatie, waarvoor onderstaande verantwoordings tekst 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 plangebieden niet is gelegen binnen het invloedsgebied van relevante buisleidingen voor aardgas en vloeibare brandstoffen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege buisleidingen.

4.11.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid is alleen relevant vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A2 en het spoor Utrecht-Meteren. Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er in het plangebied voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid bij een zwaar ongeval op deze transportroutes. Dit betekent dat geen nadere eisen aan het plan gesteld hoeven te worden in het kader van het aspect externe veiligheid.

H5. Juridische vormgeving

5.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP)

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vormen het wettelijk kader voor het bestemmingsplan. Sinds 1 januari 2010 moeten alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar zijn. Deze plannen moeten digitaal beschikbaar gesteld worden voor burgers, bedrijven en medeoverheden. In het Bro is verankerd dat een ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012). Daarnaast is in het Bro een aantal bepalingen opgenomen waaraan de regels van het ruimtelijk plan moeten voldoen. Het gaat hierbij om een aantal begrippen, wijze van meten, regels ten aanzien van het overgangsrecht en de anti-dubbeltelbepaling.

5.2 Opzet bestemmingsregeling

Algemeen

In dit geval is sprake van een wijzigingsplan dat gebruik maakt van een wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied, derde herziening. Dit bestemmingsplan is niet conform SVBP2012 opgesteld. De regels van dit bestemmingsplan blijven in geval van een wijzigingsplan echter wel van toepassing. In dit geval zijn de regels uit het vigerende bestemmingsplan één op één vertaald naar SVBP, zodat dit wijzigingsplan naadloos past in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Buitengebied. Daartoe heeft de directe omgeving van de woning de bestemming Wonen gekregen en de rest van het plangebied de bestemming Agrarisch zonder bouwmogelijkheid.

Verbeelding

De grens van het plangebied wordt bepaald door de eigendomsgrens. Het erf bij de woning krijgt de bestemming Wonen, conform bijvoorbeeld het erf op Oude Waag 83. De rest van het eigendom behoudt de bestemming Agrarisch, waarbij er geen bouwmogelijkheden op dit deel zijn. De bestemming Wonen is voorzien van een bouwvlak waar de beoogde bebouwing moet worden gesitueerd. Daarmee is gegarandeerd dat de bebouwing geclusterd met de erven Oude Waag 61 en 71 wordt gerealiseerd. In het bouwvlak mag één woongebouw met maximaal twee wooneenheden worden gerealiseerd.

Planregels

Artikel 1 en 2 bevatten de begripsomschrijvingen en de wijze van meten. Daarbij is aangesloten bij het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Buitengebied.

In artikel 3 is de bestemming Agrarisch zonder bouwmogelijkheden en in artikel 4 is de bestemming Wonen opgenomen. In de bestemming Wonen is mogelijk gemaakt om een woongebouw met twee wooneenheden te realiseren. In deze bestemmingen zijn de relevante bouw- en gebruiksregels alsmede de relevante afwijkingsregels die in het vigerende bestemmingsplan zitten en/of in de wijzigingsbevoegdheid overzichtelijk opgenomen. Daarmee is sprake van een eenvoudig leesbaar en digitaal raadpleegbaar bestemmingsplan.

De regels uit het Paraplubestemmingsplan Parkeren 2019 zijn van toepassing verklaard.

H6. Uitvoerbaarheid en handhaving

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een juridisch-planologisch plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld, wordt een anterieure overeenkomst getekend. Daarin worden de verplicht verhaalbare kosten ingevolge de Wro, zoals de risico's voor planschade, op de initiatiefnemer – die handelt namens de eigenaar van de percelen - verhaald.

Het kostenverhaal is voor de gemeente daarmee anderszins verzekerd. Er hoeft derhalve geen exploitatieplan opgesteld te worden. De kosten voor het saneren van de asbestverontreiniging, de sloop en erfinrichting worden bekostigd uit de opbrengst van het woongebouw met twee wooneenheden. Derhalve is de economische uitvoerbaarheid in voldoende mate verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid is het voorontwerp van het wijzigingsplan in het kader van 3.1.1. Bro toegezonden naar bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid is geboden om een reactie te geven op het plan. De provincie Gelderland heeft aangegeven geen reactie te hoeven geven, omdat een wijzigingsplan voor wonen geen provinciaal belang raakt. Het waterschap Rivierenland heeft een wateradvies afgegeven dat in het ontwerp-wijzigingsplan is verwerkt.

Het ontwerp wijzigingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode heeft een ieder de mogelijkheid zienswijze in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. De ingekomen zienswijzen worden vervolgens betrokken bij hun besluit omtrent de vaststelling van het wijzigingsplan. Het College van Burgemeester en Wethouders is het bevoegd gezag om het wijzigingsplan vast te stellen.

Na vaststelling wordt het wijzigingsplan, samen met het besluit tot vaststelling hiervan, opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen dit besluit beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.