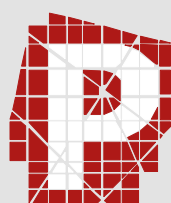


Bestemmingsplan

**Veerstraat 23 en 25
te Waardenburg**

Gemeente West Betuwe



Plannen-makers
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Planstatus: vastgesteld

Identificatiecode: NL.IMRO.1960.BPVeerstraat23en25-VSG1

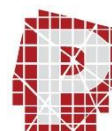
Datum: 10 januari 2022

Contactpersoon Plannen-makers: Dhr. C. Vaartjes

Kenmerk Plannen-makers: PM18023



*Plannen-makers
Europalaan 500
3526 KS Utrecht
www.plannen-makers.nl
BTW id: NL002150639B90
KvK nummer: 59112751*



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doelstelling	4
1.2	Leeswijzer	4
2	Het plan.....	5
2.1	Ligging van het plangebied.....	5
2.2	Beschrijving plan.....	6
3	Beleidsmatige onderbouwing	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid.....	11
3.3	Regionaal beleid	13
3.4	Gemeentelijk beleid	15
4	Milieutechnische uitvoerbaarheid.....	18
4.1	Milieueffectrapportage	18
4.2	Bedrijven en milieuzonering	19
4.3	Geluidhinder	21
4.4	Ecologie	21
4.5	Bodem	25
4.6	Luchtkwaliteit	26
4.7	Externe Veiligheid.....	27
4.8	Archeologie.....	32
4.9	Waterhuishouding.....	33
4.10	Verkeer en parkeren	35
4.11	Geur	36
5	Juridische planbeschrijving	37
5.1	Plansystematiek.....	37
5.2	Opzet van de regels	37
5.3	De bestemmingen.....	38
6	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	39
6.1	Economische uitvoerbaarheid	39
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
7	Bijlagen	40



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Op het perceel van de Veerstraat 23 is het agrarisch bedrijf gestaakt. Nu is het voornemen om de agrarische bedrijfsbebouwing gedeeltelijk te verwijderen en ten oosten van nummer 23 een nieuwe woning te realiseren. De initiatiefnemers van het plan wonen niet ver van de planlocatie en zijn voornemens in de nieuwe woning te gaan wonen. Gaande het planproces is besloten om de naastgelegen tweede agrarische bedrijfswoning op nummer 25 ook om te zetten naar de woonbestemming. Voor deze 2^e bedrijfswoning is reeds eerder een vergunning voor het gebruik van de bedrijfswoning als plattelandswoning verstrekt. Door het vervallen van de agrarische bestemmingen is het logisch om beide percelen om te zetten naar het feitelijk en beoogd gebruik, de bestemming wonen. Het initiatief is voorbesproken met de gemeente. De gemeente geeft in haar schrijven aan in principe medewerking te willen verlenen aan het plan.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen, veegplan 2017' hebben de percelen de bestemming Agrarisch en de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4. Het plan houdt in dat de bestemming voor de Veerstraat 23 en 25 wordt gewijzigd naar Wonen en dat naast nummer 23 een extra bouwmogelijkheid voor een woning opgenomen wordt.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig.

1.2 Leeswijzer

Onderhavig bestemmingsplan bestaat naast deze inleiding uit een beschrijving van het beoogde plan in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt verantwoord waarom het plan past binnen het beleid van de gemeente en hogere overheden. In hoofdstuk 4 wordt de milieutechnische uitvoerbaarheid van het plan toegelicht. Hoofdstuk 5 bevat de juridische planbeschrijving. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid toegelicht.

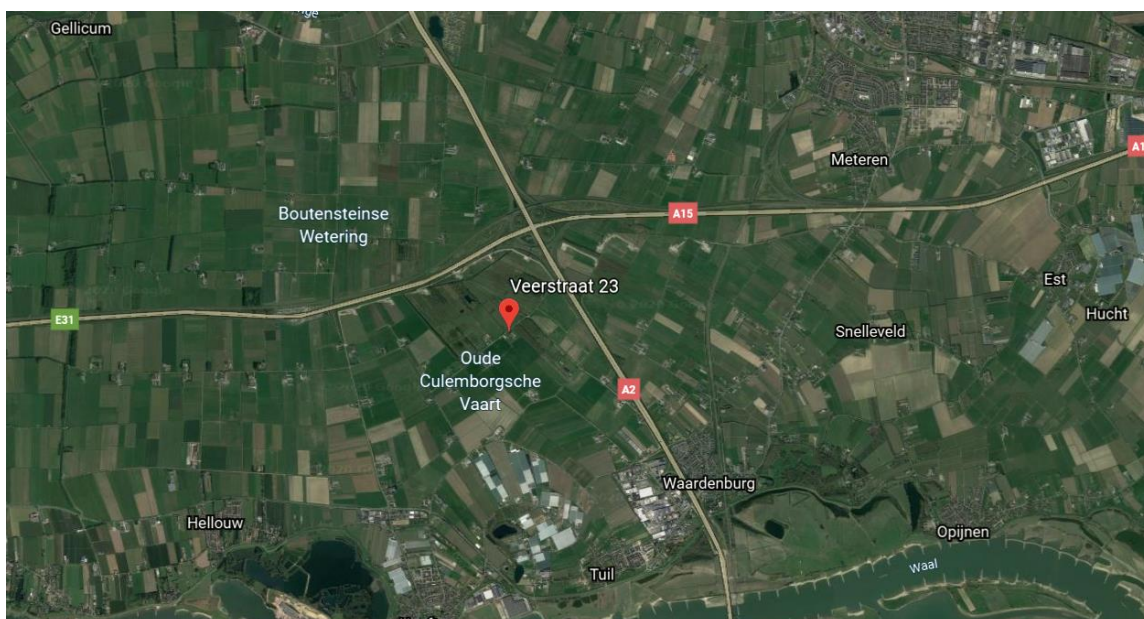
Na de toelichting volgen de regels inclusief de bijlagen en de verbeelding van het bestemmingsplan.



2 Het plan

2.1 Ligging van het plangebied

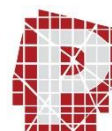
Het plangebied Veerstraat 23 en 25 ligt aan de *Oude Culemborgsche Vaart*, een historisch kanaal dat voor 1900 werd gebruikt als trekvaart. De Oude Culemborgsche Vaart begint zuidelijk aan de grens van Waardenburg en de uiterwaarden van de Waal. Richting het noorden kruist het kanaal vervolgens de Veerstraat en houdt een kilometer verder op bij de snelweg A15. Ten noorden van het plangebied ligt de Veerstraat, waar het plangebied ook op ontsluit. Aan de zuid en westzijde liggen agrarische gronden, ten oosten ligt een bosje. Het bosje is in eigendom van Vitens. De gronden zijn daar in gebruik voor waterwinning.

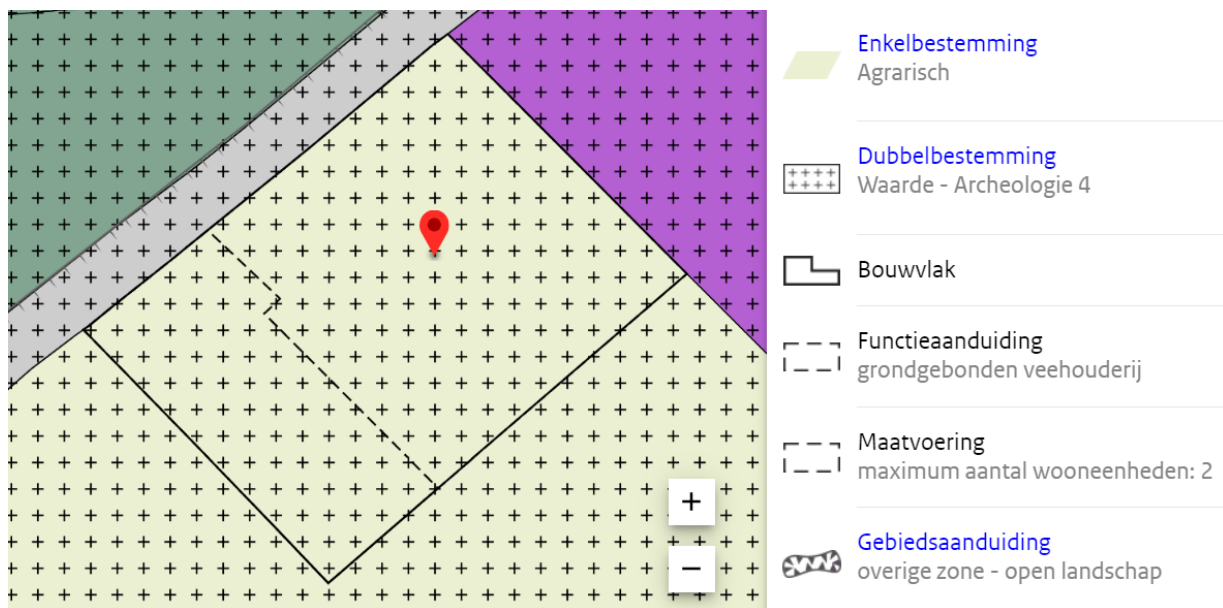


Afbeelding 1: luchtfoto met plangebied, plangebied nabij rode marker (bron: google Earth).



Afbeelding 2: luchtfoto met globale plangrens (bron: google Earth).





Afbeelding 3: uitsnede vigerend bestemmingsplan Buitengebied 2012

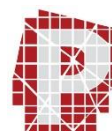
2.2 Beschrijving plan

Voorliggend plan betreft het wijzigen van de bestemming van agrarisch naar Wonen voor de Veerstraat 23 en 25. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is bij bedrijfsbeëindiging van nummer 23 een nieuwe woning toegestaan als alle bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd met een minimum van 1.000 m². In voorliggend plan wordt ca. 1.626 m² oppervlakte aan bedrijfsbebouwing gesloopt. Er wordt daarmee ruim 1,5 keer meer gesloopt dan noodzakelijk.

Afbeelding 4: foto bestaande situatie Veerstraat 23



In voorliggend plan wordt voorgesteld om één relatief recent gerenoveerde schuur van ca. 455 m² te behouden. De sloop van deze schuur is kapitaalvernietiging omdat deze in 2013/2014 grondig gerenoveerd is waaronder het afvoeren van de asbestdakbedekking. Het doel van het behoud van de



schuur is om deze te gebruiken voor het hobbymatig houden van schapen, het stallen van machines voor het onderhoud van de percelen en om het dakoppervlak te kunnen gebruiken voor zonnepanelen.

Om de bestemmingswijziging en de nieuwe woning mogelijk te maken is een procedure om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen noodzakelijk. Als onderdeel van het bestemmingsplan is een verkavelingsschets met landschappelijke inpassing van de woning opgesteld.

De belangrijkste stedenbouwkundige aanpassing is natuurlijk de sloop van de bestaande opstallen. De landschappelijke uitstraling, waaronder het doorzicht op het achterland wordt aanzienlijk versterkt door het verwijderen van deze schuren.

Daarnaast wordt het bouwvlak op dat nu over het gehele plangebied ligt aanzienlijk verkleind. Om de Veerstraat 23 wordt het bouwvlak om de bestaande te behouden bebouwing gesitueerd. Voor de nieuwe woning wordt een veel kleiner bouwvlak geplaatst naast het bouwvlak van nummer 23. De rooilijn van het nieuwe bouwvlak langs de openbare weg sluit aan op de rooilijn van nummer 23. Om het open landschap met graslanden te behouden, is het bouwvlak van de nieuw te bouwen woning op een gematigde afstand van de naastgelegen bebouwing gesitueerd. Op deze manier zijn twee 'groene doorkijken' gerealiseerd die een zichtlijn mogelijk maken naar achtergelegen graslanden. De doorkijk aan de oostzijde heeft een breedte van c.a. 30 meter (tuin + ecologische over met sloot + strook naast het bos).



Afbeelding 5: impressie nieuwe situatie (bron: Plannen-Makers)



Vanwege het in stand houden van de bestaande schuur is er gekozen om de nieuwe woning op afstand van deze schuur te plaatsen. Tussen de nieuwe woning en de bestaande schuur is dan ruimte voor een nieuwe schuur/berging. De exacte locatie is nog niet bekend en daarom niet opgenomen in het ontwerp. Deze nieuwe schuur is zowel mogelijk binnen als buiten het bouwvlak. Door het plaatsen van de nieuwe schuur aan de westzijde wordt voldoende privacy geboden tussen de twee woningen. Daarnaast ontstaat er ook voldoende ruimte om architectonisch een zelfstandige woning te plaatsen. De uitstraling van de bestaande schuur is daarmee niet bepalend voor de nieuwe woning.

Daarnaast is in het inrichtingsplan aan de oostzijde van het plangebied over de volledige lengte een ecologische oever opgenomen. Deze over zal voorzien worden van een plasberm waardoor een natuurlijke overgang naar het naastgelegen bos ontstaat. Daarnaast draagt de ecologische oever bij aan een sterke biodiversiteit.

De bestaande houtwal tussen de percelen wordt versterkt en ook aan de achterzijde van het perceel van de nieuwe woning toegevoegd. De houtwal zal bestaan uit populieren, elzen, wilgen en/of essen met eventueel een ondergroei van hazelaar, kornoelje en sleedoorn. I.v.m. de perenvuur zal geen meidoorn worden geplant. De houtwal draagt bij aan het uit zicht houden van de bestaande schuur en versterkt ook de biodiversiteit in het gebied.

Tot slot worden aan de voorzijde van het plan twee extra solitaire bomen toegevoegd. Deze bomen sluiten aan op de bestaande berk voor nummer 23. De landschappelijke inrichting van de woningen met een eenduidige erfuitstraling sluit daardoor goed op elkaar aan.

De inrichtingsschets is ook voorgelegd aan het Gelders Genootschap. Het Gelders Genootschap heeft twee opvolgende adviezen gegeven op het plan. Door het Gelders Genootschap is de wens aangegeven om de woning binnen de bestaande contouren van het huidige erf te laten vallen. Voor dit plan is daar zoals boven beschreven een gewijzigde invulling aan gegeven. De nadere motivatie hiervoor is:

- Eén van de redenen om in het buitengebied te willen wonen is het vrije uitzicht. Wanneer de woning op het bestaande erf, ter plaatse van de te slopen schuren geplaatst wordt en de bijgebouwen bij de woning ook enkel ter plaatse van het bestaande erf gebouwd mogen worden dan komen deze achter de nieuwe woning te staan. Dit zal een direct negatief effect hebben op het beoogde vrije uitzicht. De mogelijke woonkwaliteit die de locatie bezit wordt hierdoor onvoldoende benut.
- Voor voldoende privacy tussen de bestaande woning van nr. 23 en de nieuwe woning is het wenselijk om de woning wat verder vanaf de perceelsgrens te plaatsen. Om de privacy op een landschappelijke manier te borgen is daarom ook een houtwal op de perceelsgrens voorgesteld. Dit gaat ten koste van de ruimte op het bestaande erf. Hierdoor blijft er binnen het bestaande erf relatief weinig ruimte over om zowel de woning als de schuur/berging te bouwen.
- Indien de woning aan de 'buitenkant' van de kavel wordt geplaatst heeft de tuin achter een vrij uitzicht ook richting het aansluitende bos. Ook dat komt het woongenot ten goede. Door deze positionering staat een symmetrisch geheel met de bestaande woning en de bestaande te behouden schuur. Door het plaatsen van de schuur naast de woning blijft deze ook goed bereikbaar en is er geen verbinding om de nieuwe woning heen naar de achterliggende schuur nodig.
- In een eerder advies van het Gelders Genootschap is als uitwerking van de nieuwe woning gesproken over een schuurwoning. Kenmerkend van een schuurwoning is de bescheiden uitstraling en een relatief geringe 'gothoogte'. Deze zal vergelijkbaar zijn met de maximaal toegestane gothoogte van de te bouwen schuur/berging, namelijk 3 meter. Daarnaast is de



maximale oppervlakte van de te bouwen schuur 150 m². Gezien de maximale toegestane inhoud van de woning zal de oppervlakte van de nieuw te bouwen woning minder zijn dan 150 m². Ruimtelijk gezien heeft, als de woning en de schuur naast elkaar gepositioneerd worden het omwisselen van de woning en de schuur een zeer beperkt effect. Er is dan ook stedenbouwkundig geen aanleiding om de woning zo dicht mogelijk bij het bestaande erf te plaatsen en de schuur aan de oostzijde daarvan. Stedenbouwkundig kan dat ook omgedraaid worden waarbij de uitstraling behouden blijft maar de woonkwaliteit sterk verbetert.

- Het bouwvlak voor de nieuwe woning is op basis van het eerdere advies van het Gelders genootschap verder verkleind en wat opgeschoven richting het bestaande erf. Deze ruimte, samen met de aan te leggen natuurvriendelijke oever, de sloot en de groenstrook naast het bos geeft een ruime groene doorkijk naar achteren. Het nieuw ingetekende bouwvlak blijft iets groter dan de te bouwen woning, zodat bij het definitieve ontwerp nog enige speelruimte is voor een goede landschappelijke, stedenbouwkundige en praktische inpassing van de woning. Uiteraard wordt dit ontwerp bij het aanvragen van de bouwvergunning ook ter beoordeling voorgelegd aan het Gelders Genootschap. N.b. Het bouwvlak is wel vele malen kleiner dan het huidige bouwvlak dat het gehele plangebied besloeg en dat tot voorbij de nieuwe natuurvriendelijke oever loopt.

Tot slot zijn nog twee opmerkingen om logische redenen aangepast ingevuld dan beschreven in het advies. Aan de voorzijde van de woningen zijn door de afdeling Landschap, Natuur en recreatie 3 walnotenbomen voorgesteld. Twee van de drie bomen zullen geplant worden, voor de bestaande woning Veerstraat 23 staat echter op één plek al een grote berkenboom. Het verwijderen van een volgroeide berk voor een walnotenboom lijkt zonde en dit onderdeel van het advies is dan ook niet overgenomen. Aan de achterzijde wordt geadviseerd om aan te sluiten op bestaande houtwallen. In de bestaande situatie is achter nummer 23 een houtwal aanwezig. Er is voor gekozen om op deze houtsingel aan te vullen en te verlengen zoals geadviseerd wordt door het Gelders Genootschap. De hoogstamboomgaard wat een eerdere ontwerpoptie was is daardoor komen te vervallen.

De sloop van de bebouwing en de nieuwe inrichting wordt als 'voorwaardige verplichting natuurelement' opgenomen in het bestemmingsplan. De uitvoering van de landschappelijke inrichting wordt daarmee geborgd.



3 Beleidsmatige onderbouwing

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie is de opvolger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit. Het Rijk kiest daarin een aantal doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voorts benoemt het Rijk een aantal nationale belangen (vastgelegd in het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)). Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of project specifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan. In het MIRT wordt ook de samenhang met decentrale belangen en regionale opgaven besproken.

De ladder duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' hieraan toegevoegd. Overheden dienen op grond van het gewijzigde Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren om tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling te komen. Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in artikel 3.1.6 van het Bro. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. In de nieuwe systematiek worden de huidige definities niet gewijzigd. Ten aanzien van de "treden" van de Ladder zijn er wel wijzigingen: in de nieuwe Ladder zijn de treden 1 en 2 samengevoegd en trede 3 is geschrapt, waardoor er geen sprake meer is van verschillende treden.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft de bestemmingswijziging van een voormalig agrarische bedrijf met de twee (voormalige) bedrijfswoningen en het daarbij het mogelijk maken van één extra woning. Door het nationale karakter van de SVIR en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft dit bestemmingsplan geen direct raakvlak met het nationale beleid. Vanuit de SVIR zijn geen directe voorwaarden van toepassing op het plan, tevens ontstaat er geen directe strijdigheid met het nationale beleid.

De ladder voor duurzame verstedelijking is voor voorliggend plan niet van toepassing. De ladder schrijft voor dat bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling de behoefte gemotiveerd moet worden en in het geval dat de stedelijke ontwikkeling buiten het stedelijk gebied plaatsvindt dient gemotiveerd te worden waarom de ontwikkeling niet binnen het stedelijk gebied opgelost kan worden.

De definitie van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is (conform de Bro): *ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*. Voorts is op basis van jurisprudentie nader gedefinieerd bij welk aantal er sprake is van een woningbouwlocatie dat aangemerkt kan worden als stedelijke ontwikkeling. In de uitspraak van de ABRvS 18 november 2015 is geconcludeerd dat bij 11 a 12



woningen er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Voorliggend plan betreft dus geen stedelijke ontwikkeling volgens de Bro aangezien het om één woning gaat. Het plan is dan ook niet ladderplichtig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 De omgevingsvisie

De omgevingsvisie van de provincie Gelderland is 19 december 2018 vastgesteld. De omgevingsvisie stuurt op hoofdlijnen de ruimtelijke ordening op (boven)regionaal niveau. Het doel van de visie is een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. Dat houdt in dat de provincie zich enerzijds inzet voor een gezonde leefomgeving zonder vervuiling, die klimaatbestendig en veilig is. Daarnaast zet de gemeente zich in voor een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk-, en ondernemersklimaat met goede bereikbaarheid, zonder schadelijke impact op de natuur, en innovatief gebruik van energie.

De gemeente heeft hierop een zevental ambities geformuleerd op het gebied van energie, klimaat, economie, natuur, mobiliteit, werken en wonen. De ambities van de gemeente zijn:

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

De omgevingsvisie zegt het volgende t.a.v. wonen:

Onze 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 klimaatadaptatieve 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.

Onze aanpak

- We gaan in gesprek met de Gelderse regio's en maken regionale afspraken over een goede balans tussen de vraag en het aanbod van woningen. We hebben specifieke aandacht voor de gemeentegrens overstijgende woonvraagstukken.
- We stimuleren innovaties in woonwijken op het vlak van duurzaamheid en het omvormen van bestaande gebouwen tot woonruimte.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het wijzigen van de bestemming Agrarisch naar Wonen, het slopen van bedrijfsbebouwing en zo het mogelijk maken van één vrijstaande woning.

Voorliggend plan past in de aard en schaal van de omgeving omdat het volume van de geplande woning aansluit bij de volumes langs de Veerstaat. Aan de Veerstraat staan diverse woningen en agrarische bedrijfswoningen met één of twee lagen en een kap. In dit lint wordt als gevolg van het plan een woning ingepast die qua maat en schaal volledig aansluit bij de bestaande volumes. Het plan sluit dan ook aan op de bebouwingsintensiteit in het gebied.



3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening

De Provinciale Ruimtelijke Omgevingsverordening is 31 maart 2021 vastgesteld. De verordening is een uitwerking van het ruimtelijk beleid uit de provinciale omgevingsvisie in toetsbare regels. De verordening stelt regels en voorwaarden waaraan de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. Inhoudelijk gaat de verordening onder andere in op het realiseren van stedelijke functies, het vrijkomen van agrarische bebouwing, regels over uitbreiding van bedrijventerreinen, glastuinbouw en natuur- en landschapsbescherming.

Planspecifiek

Het plangebied is niet gelegen in een gebied ((landschap/erfgoed/natuur/water) dat op basis van de provinciale verordening nader beschermd wordt. Daarnaast is voor de functiewijziging met de extra woning in overleg met de provincie bepaald dat het een gemeentelijke verantwoording betreft. Vanuit de omgevingsverordening vloeien dan ook geen randvoorwaarden voort die van toepassing zijn op het plan.

3.2.3 Woonvisie Gelderland en Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019

Om ontwikkelingen op de regionale woningmarkt inzichtelijk te maken, heeft de provincie de Woonvisie Gelderland opgesteld. Deze woonvisie bestaat uit drie delen. Het eerste deel (deel a: Woonbeleid met kwaliteit) omvat algemene beleidsvoornemens om te komen tot een woonbeleid met kwaliteit. Het tweede deel (deel b: Anders wonen in de regio) is een toespitsing van het algemene deel van de woonvisie op regionaal niveau. Deel c (Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019) is een regionaal afsprakenpakket over de ambities en opgave op het gebied van wonen.

Deel a: Woonbeleid met kwaliteit

De provincie Gelderland hanteert het uitgangspunt 'De juiste woning op de juiste plaats en op de juiste tijd'. Het betekent dat niet alleen het aantal woningen dat in een gemeente wordt gebouwd van belang is. Belangrijker is het in welke kern er wanneer welk soort woning wordt gebouwd. Dit moet aansluiten op de behoefte van vooral de eigen inwoners van de gemeente. Veel inwoners willen in hun eigen kern blijven wonen. Er wordt niet alleen aandacht geschonken aan nieuwbouw maar ook aan doorstroming, aanpassing en renovatie van woningen. De leefbaarheid in de (kleine) kernen vormt een belangrijk aandachtspunt.

Deel b: Anders wonen in de regio

Naast het algemene woonbeleid, zoals hierboven verwoord, wordt in de Woonvisie Gelderland ook gekeken naar het regionale woonbeleid. Het grondgebied van de provincie Gelderland is hierbij verdeeld in zes regio's. Het plangebied valt onder de regio Rivierenland. Voor deze regio gelden de volgende belangrijke beleidsopgaven:

- de bouwproductie verhogen;
- zeer veel levensloopbestendige of - liever nog - direct voor ouderen geschikte woningen bouwen;
- locaties in of nabij voorzieningencentra vrijwel uitsluitend bestemmen voor woningen, geschikt voor ouderen;
- herstructureringslocaties nabij stedelijke centra zoveel mogelijk benutten om het aanbod aan centrum(-stedelijk) wonen te vergroten. Dit geldt met name voor Tiel, en in mindere mate ook voor Culemborg, Geldermalsen en Zaltbommel;
- met name in de kleinere kernen (maar wel bij voorzieningen) meer meergezinswoningen bouwen, aangezien juist daar het woningaanbod te eenzijdig is gericht op gezinnen met kinderen;
- beduidend minder woningen in het dure segment en beduidend meer woningen in het goedkope segment bouwen, mede door kleinere woningen te bouwen;
- meer verscheidenheid in woningtypen creëren, mede met behulp van particulier opdrachtgeverschap.



Deel c: Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019

Voor het Kwalitatief Woonprogramma (KWP) is uitgangspunt dat in de periode 2010 tot 2020 in totaal circa 69.000 woningen netto aan de voorraad in Gelderland worden toegevoegd. Voor de regio Rivierenland is dit nader uitgewerkt in een afsprakenkader 'Regionaal Woningbouwprogramma regio Rivierenland'

Planspecifiek

Voorliggend plan voorziet in het wijzigen van de bestemming naar wonen en daarbij het geven van de kaders voor een nieuwe woning. Aan het uitgangspunt van de visie dat de identiteit en het rustige landelijke karakter behouden moet blijven wordt in onderhavig plan voldaan. De bebouwingstypologie sluit aan op de typologie in de directe omgeving. De nieuwe woning wordt qua typologie, omvang en ligging gelijkgesteld met de aanwezige woningen aan de Veerstraat 25 en 23. Daarnaast zal het plan voorzien worden van natuurlijke ingrepen om het landschappelijk in te passen. Zowel de bestaande beeldkwaliteit als de aanwezige maat en schaal worden door voorliggend plan dan ook niet doorbroken. Voorts voorziet het plan in een concrete behoefte want het wordt opgesteld ten behoeve van een concreet beoogde bouwontwikkeling.

Het plan is derhalve in overeenstemming met de provinciale woonvisie.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionaal Woningbouwprogramma regio Rivierenland

De gemeenten van de regio Rivierenland hebben afspraken gemaakt voor het opstellen en monitoren - actueel houden - van een regionaal woningbouwprogramma. Om voldoende inzicht te hebben in de woningmarkt en als basis voor het regionale woningbouwprogramma heeft de regio Rivierenland in 2015 een regionaal woningbehoefteonderzoek uit laten voeren. Het regionaal woningbehoefteonderzoek geeft inzicht in de verwachte woningbehoefte voor de komende jaren op basis van de effectieve vraag.

Het regionale woningbouwprogramma is een dynamische lijst en wordt jaarlijks geactualiseerd. De meest recente actualisatie van het regionale woonbeleid bestaat uit: 'Uitvoeringsplan wonen, wonenzorg en woonladder regio Rivierenland 2018 16 november 2017'

Toetsing van projecten

Alle projecten worden getoetst op drie punten:

I. Planstatus

Van alle projecten is de planstatus geïnventariseerd. Vanuit de provincie wordt mede gestuurd op planologische hardheid. Het is van belang om te monitoren of kansrijke plannen opgenomen zijn/worden in harde bestemmingsplancapaciteit. Voorkomen moet worden dat plancapaciteit gebruikt wordt voor niet-kansrijke plannen of projecten die pas op zeer lange termijn ontwikkeld worden. Plannen met harde plancapaciteit worden 'groen' gemarkeerd. Plannen met zachte plancapaciteit zijn 'rood'. Voorliggende ontwikkeling scoort op dit punt rood, omdat het plan nog niet is vastgesteld. Voorliggend plan wordt echter door voorliggend planspecifiek bestemmingsplan op korte termijn vastgesteld en is daarmee in potentie nagenoeg groen.

II. Urgentie

Onder deze noemer vallen in ieder geval de plannen waar sprake is van een verbetering van locatie en omgeving zoals bij herstructurering, bedrijfssanering, afronding van een gebied. Daarnaast kan een bepaald woningbouwprogramma, zoals voor senioren geschikte woningen in combinatie met zorgvoorzieningen, aanleiding zijn om prioriteit te geven aan een project. Voorliggende ontwikkeling voorziet in het realiseren van een levensloopbestendige woning. Het plan wordt gebouwd vanuit een



concrete behoefte voor mensen die nu nabij het plangebied wonen. Het plan draagt daarmee bij aan het vergroten van het aanbod van levensloopbestendige woningen. Het plan draagt zo ook bij aan doorstroming doordat de vrijgekomen woning geschikt is voor gezinnen. Doordat het planologisch mogelijk maken van een woning ten behoeve van een concrete woningbehoefte scoort de ontwikkeling 'groen'.

III. Woonmilieu, prijs en woningtype

In het WBO is aangegeven waar de belangrijkste tekorten en overschotten zijn. Het regionale woningbouwprogramma wordt hieraan getoetst. Dit kan aanleiding zijn om een aantal projecten opnieuw te bezien en mogelijk meer af te stemmen op de actuele vraag. Projecten worden gespiegeld aan de geschetste behoefte uit het WBO waarbij maatwerk per gemeente en kern mogelijk is. Een groot deel van de projecten bedient immers een specifieke, lokale vraag.

Indeling projecten

Alle bekende projecten zijn getoetst en ingedeeld in drie categorieën.

1. Kansrijke plannen en/of korte termijn (realisatie binnen vijf jaar)

Dit zijn plannen die goed aansluiten op de actuele marktvraag. Deels gaat het dan om projecten met woningen in de lagere huur- en kooprijscategorieën. Ook zorggerelateerde woningen scoren hoog. Daarnaast lijkt de markt voor middeldure, en soms zelfs dure, koopwoningen weer aan te trekken. Projecten in categorie 1 zijn opgenomen in harde plancapaciteit. Kansrijke plannen waar nog geen vastgesteld bestemmingsplan voor is, worden opgenomen in categorie 2.

2. Plannen met aandachtspunten en/of middellange termijn (realisatie over vijf tot tien jaar)

De projecten in categorie 2 zijn plannen met een (beïnvloedbaar) risico. Zo kan het een kansrijk project zijn met als enige aandachtspunt dat er nog geen vastgesteld bestemmingsplan ligt. Andere belemmeringen zijn omgevingsfactoren zoals milieubelemmeringen of een te verwachten weerstand vanuit de omgeving. Bij de toetsing wordt onderscheid gemaakt tussen plannen in categorie 2A waarvan verwacht wordt dat de oplevering gepland is voor de middellange termijn (2020-2025) en plannen in categorie 2B met aandachtspunten of belemmeringen.

3. Risicovolle plannen en/of lange termijn (realisatie tien jaar of verder)

Een deel van deze plannen betreft een of meer fasen van een groter project. Ook zijn er projecten die nog niet aansluiten op de actuele marktomstandigheden of waar concrete knelpunten gesignaleerd zijn. Tot slot zijn het projecten die ooit een keer bedacht zijn, in de tijd dat er nog onbeperkt plannen gemaakt werden, maar waarvan nu ingeschat wordt dat deze niet meer tot ontwikkeling komen.

Regionale woningbouwprogramma

De projecten uit de categorieën 1 en 2 vormen gezamenlijk het regionale woningbouwprogramma Rivierenland. De voorliggende ontwikkeling sluit aan op de in het regionale woningbouwprogramma aangeduide categorie 2 omdat er nog geen vastgesteld bestemmingsplan voor is. Er zijn geen milieubelemmeringen voorzien. De middellange termijn voor categorie 2 van 5 tot 10 jaar sluit niet aan op het plan. De uitvoering van het project staat gepland op korte termijn, naar verwachting medio 2021. Op urgentie en programma scoort de ontwikkeling derhalve goed.

Conclusie regionaal woningbeleid

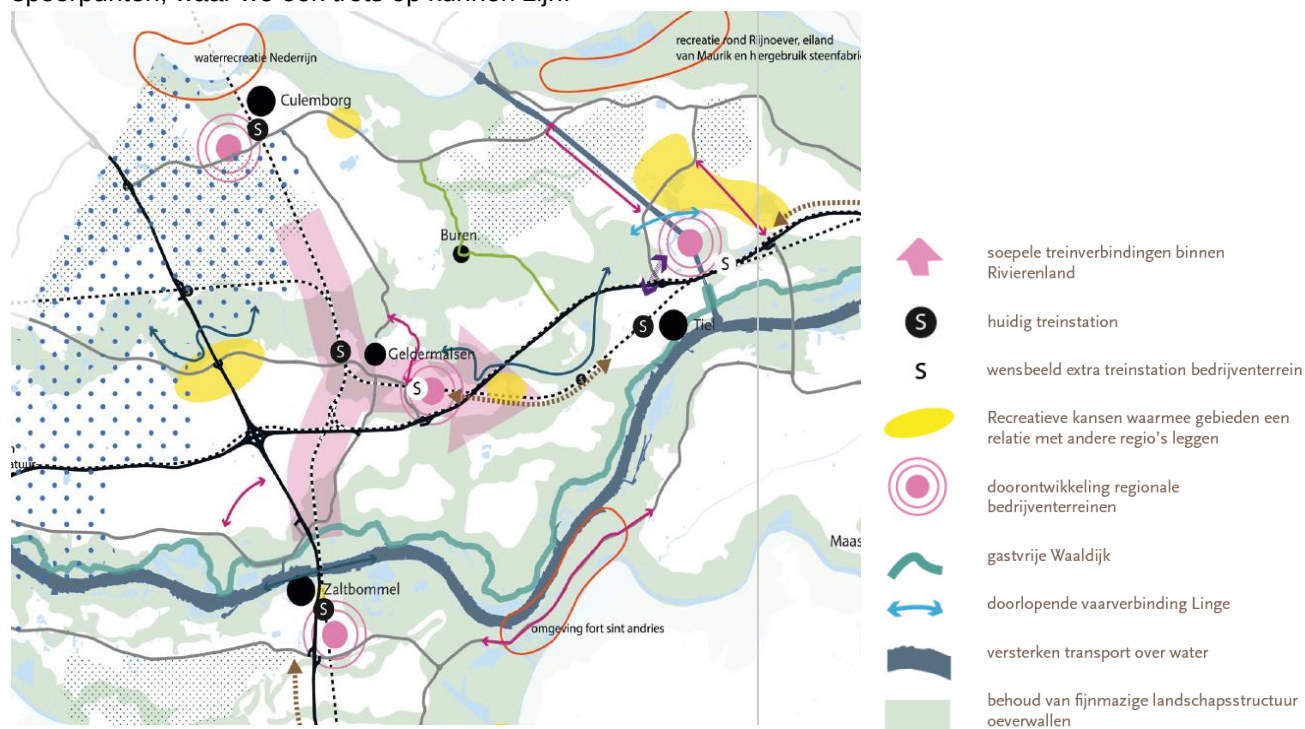
Of het plan past in het gemeentelijk woningbouwprogramma volgt uit de vraag of voorliggend plan meegenomen kan worden in de regionale afspraken. Het plan sluit in ieder geval aan op de gemeentelijke woonvisie zoals hiervoor beschreven.



3.3.2 Ruimtelijke Strategische Visie Regio Rivierenland

In 2016 hebben de gemeenten in Regio Rivierenland een regionale ambitie opgesteld voor de periode 2016-2020. Dat zijn Buren, Culemborg, Geldermalsen, Lingewaal, Maasdriel, Neder-Betuwe, Neerijnen, Tiel, West Maas en Waal en Zaltbommel. Met de regionale ambitie hebben deze 10 gemeenten een gezamenlijke focus gelegd op drie economische speerpunten: agribusiness, economie en logistiek en recreatie en toerisme.

De visie is vertaald in een kansenkaart met als doel ondernemers, organisaties en andere overheden te inspireren en bij te dragen aan het behalen van de economische ambities in Regio Rivierenland. De visie laat zien dat het gebied een poort is naar nieuwe kansen voor bedrijvigheid in agribusiness, logistiek en recreatie en toerisme. En dat levert meer werkgelegenheid op voor onze inwoners en een beter woon- en leefklimaat. We zetten in op een gedragen ruimtelijke visie voor de drie economische speerpunten, waar we ook trots op kunnen zijn.



Afbeelding 6: Uitsnede visiekaart Regio Rivierenland

Planspecifiek

Voorliggend plan heeft gezien de kleinschaligheid beperkt raakvlak met de visie die meer op hoofdlijnen stuurt. Het plan is echter op basis van vergelijking met bovenstaande (hoofd)lijnen in overeenstemming met de structuurvisie. Volgens de visiekaart ligt het plangebied in de buurt van 'recreatieve kansen waarmee gebieden een relatie met andere regio's leggen'. De landschappelijke elementen zoals een natuurvriendelijke oever en knotwilgenwal dragen door het verbeteren van het landschap hier aan bij.

3.4 Gemeentelijk beleid

Het plangebied is gelegen in de voormalige gemeente Neerijnen. Deze gemeente is opgegaan in de nieuwe gemeente West Betuwe.

3.4.1 Woonvisie

De plaats Neerijnen maakt deel uit van de gemeente West Betuwe. De gemeente is ontstaan per 1 januari 2019 na de fusie van de gemeenten Geldermalsen, Neerijnen en Lingewaal. Er is nog geen structuur- of omgevingsvisie beschikbaar. Daarom is onderstaand de woonvisie van de voormalige gemeente Neerijnen aangehouden.



Gemeente Neerijnen heeft op 28 juni 2012 de Woonvisie 2012-2020 vastgesteld. De Woonvisie rust op vier uitgangspunten:

1. Behoud van de identiteit en het rustieke en landelijke karakter van de gemeente.
2. Voldoen aan de woningbehoefte van degenen die graag in de gemeente willen wonen.
3. Afstemming van het beleid op wat per kern nodig is, rekening houdend met maat en schaal van de dorpen, de noodzaak van de koppeling van (zorg)voorzieningen aan het wonen en de ruimtelijke context.
4. Beleidsontwikkeling in samenspraak met Woonstichting De Kernen en Woningbouwvereniging De Goede Woning Neerijnen.

Centraal in de Woonvisie staat de vraag hoe de gemeente tot een beter evenwicht kan komen tussen het huidige planaanbod en de verwachte vraag

Planspecifiek

Voor het plan zijn de uitgangspunt 1 en 2 relevant.

Behoud van de identiteit en het rustieke en landelijke karakter van de gemeente.

Het voorliggende plan draagt, met haar nieuwbouw en landschapsarchitectuur, bij aan de identiteit en het rustieke landelijke karakter van Neerijnen.

Voldoen aan de woningbehoefte van degenen die graag in de gemeente willen wonen.

Het voorliggende plan voorziet de woningbehoefte van het buitengebied van Neerijnen.

3.4.2 Afwegingskader voor nieuwe bouwinitiatieven Gemeente West Betuwe

De afgelopen periode zijn er zijn er flink wat nieuwe initiatieven voor woningbouw ingediend (ca. 300 woningen). Ook in de toekomst zullen er nieuwe woningbouwinitiatieven op de gemeente blijven afkomen. Nieuwbouw kan van belang zijn voor de vitaliteit van de kernen, maar vraagt ook om een bewuste weging per verzoek waarbij onder meer de ruimtelijke inpasbaarheid wordt meegewogen. Wij willen daarom medewerking verlenen aan goede plannen die inspelen op de woonbehoefte van onze inwoners én een bijdrage leveren aan een goede ruimtelijke ordening¹. Daarom is het nodig om een afwegingskader te maken voor nieuwe woningbouwverzoeken.

Bouwinitiatieven waarbij geen gebruik wordt gemaakt van het afwegingskader

Er zijn situaties waarbij andere (ruimtelijke) overwegingen van toepassing zijn bij de beantwoording van de vraag of er wel of niet meegewerkt kan worden aan een verzoek tot woningbouw. Het heeft dan geen zin dergelijke verzoeken aan het afwegingskader, zoals hierna in paragraaf 2.2 is beschreven, te toetsen.

Bij de volgende situaties wordt het afwegingskader **niet** toegepast:

- Woningbouw in het kader van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB).
Dankzij het VAB-beleid wordt overtollige leegstaande voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Dit versterkt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en bevordert de leefbaarheid van het landelijke gebied. De bestemmingsplannen “Buitengebied” van onze gemeente kennen allemaal een regeling voor functieverandering van voormalige agrarische opstallen. Wanneer het verzoek passend is binnen die regeling dan wordt het verzoek met een positief advies aan het college van B&W voorgelegd. De te verwachten bouwstroom als uitvloeisel van het VAB-beleid zal gelet op de ervaringen van de afgelopen jaren beperkt blijven.



Planspecifiek

Het plan past binnen de regeling van het VAB-beleid, het verzoek kan met een positief advies worden voorgelegd aan B&W zonder het uitvoeren van het afwegingskader.

3.4.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor de locaties is het bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen, veegplan 2017'. Het bestemmingsplan is onherroepelijk geworden op 2018-12-06. Voor de locatie geldt de enkelbestemming Agrarisch en geldt tevens de dubbelbestemming Waarde – Archeologische waardevolle gebieden 1'.

De bestemming Agrarisch staat het volgende gebruik toe:

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, met dien verstande dat boomkwekerijen en boomgaarden niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'openheid'
-;

Planspecifiek

Voorliggend plan waarbij een nieuwe woning wordt gebouwd past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is derhalve een nieuw bestemmingsplan nodig. Voorliggend plan voorziet hier in.

Voor de nieuwe woning die mogelijk gemaakt wordt zal rekening gehouden worden met de maten voor woongebouwen uit het huidige bestemmingsplan:

18.2 Bouwregels

18.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- Indien een bouwvlak is opgenomen, mag het hoofdgebouw uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- Het aantal hoofdgebouwen per bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan één.
- De inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 750 m³, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m3)'.
- De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
- De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.
- De afstand van woningen tot de as van de openbare weg mag niet minder bedragen dan 15 m.
- De afstand tot de perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 3 m. Indien de bestaande afstand minder bedraagt dan 3 m, geldt deze afstand als minimale afstand.



4 Milieutechnische uitvoerbaarheid

4.1 Milieueffectrapportage

Wettelijk kader

In het Besluit milieueffectrapportage wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten die direct MER-plichtig zijn (de zogenaamde 'C-lijst') en activiteiten die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde 'D-lijst'). In de D-lijst is voor iedere activiteit een drempelwaarde opgenomen. Indien deze drempelwaarde door een activiteit wordt overschreden geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Is een activiteit wel genoemd in de D-lijst maar wordt de drempelwaarde niet overschreden? Dan dient er een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld te worden. Evenals bij een m.e.r.-beoordeling dient er voor de vormvrije beoordeling getoetst te worden aan de criteria die genoemd zijn in Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten' (2011/92/EU).

De vormvrije m.e.r.-beoordeling dient om te bepalen of de kenmerken van het plan en de nadelige gevolgen voor het milieu niet alsnog noodzaken tot het opstellen van een milieueffectrapportage (MER), ondanks dat de activiteit onder de drempelwaarde van de D-lijst blijft. De vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt middels een m.e.r.-aankondiging aangeboden aan het bevoegd gezag, op basis waarvan zij een m.e.r.-beoordelingsbesluit moet nemen. Dit m.e.r.-beoordelingsbesluit moet eerder genomen worden dan het besluit om het ontwerp bestemmingsplan ter inzage te laten gaan.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft de bestemmingswijziging van twee voormalig agrarische bedrijven en daarbij het mogelijk maken van één extra woning. Dit plan heeft daarom betrekking op 'De aanleg, wijziging of verandering van een stedelijk ontwikkelingsproject' zoals bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Deze ontwikkeling valt onder activiteit D.11.2.

Voor woningbouw wordt een drempelwaarde van 2000 woningen aangehouden. De bouw van 1 woning blijft daar qua aantal dus ruimschoots onder. Er geldt daarom geen directe m.e.r.-beoordelingsplicht voor dit plan. Wel moet er een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden opgesteld, aangezien er voor een stedelijk ontwikkelingsproject geen ondergrens aangewezen is.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

De milieugevolgen van dit plan zijn beoordeeld in de andere paragrafen van dit hoofdstuk. Voor een aantal milieuaspecten is er aanvullend onderzoek uitgevoerd om de milieueffecten in beeld te brengen, zoals bijvoorbeeld voor bodem en geluid. De bevindingen op basis van deze onderzoeken zijn in de relevante milieuparagrafen benoemd. Op basis van de beoordeling in de milieuparagrafen en de resultaten uit de onderzoeken worden er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Ook beschouwd vanuit de criteria uit Bijlage III blijken belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu niet aan de orde:

1. kenmerken van het project.

De kenmerken (e.g. omvang project, gebruik natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen) zijn in dit geval dusdanig beperkt dat belangrijke nadelige effecten voor het milieu uit te sluiten zijn. De bouw van 1 woning is niet dusdanig ingrijpend dat de omgeving van het plangebied wezenlijk verandert. Bovendien wordt er geen regeneratievermogen van natuurlijke hulpbronnen geschaad en de afvalstromen die vrijkomen worden allen via de reguliere wegen afgevoerd, verwerkt of hergebruikt.

2. plaats van het project.

Ook de relatie tussen de voorgenomen ontwikkeling en de plaats van het project noodzaken niet tot een



m.e.r.-beoordeling, aangezien de omgeving niet dusdanig kwetsbaar is dat een project van deze beperkte omvang tot belangrijke nadelige gevolgen voor milieu en/of omgeving leidt. Het regeneratievermogen van natuurlijke hulpbronnen in het gebied is niet aan de orde en wordt derhalve ook niet aangetast, daarnaast wordt het opnamevermogen van het natuurlijk milieu niet gebruikt c.q. aangetast aangezien er geen afvalstromen in het natuurlijk milieu eindigen (alles wordt via de reguliere afvalverwerking van huishoudelijk afval verzameld en verwerkt). Bovendien ligt het plangebied niet in of direct naast een beschermd natuurgebied (Natura 2000 en/of Gelders Natuurnetwerk).

3. kenmerken van het potentiële effect.

Er zijn geen belangrijke nadelige effecten op het milieu te voorzien. Daarmee is de kans dat deze effecten zich voordoen dan ook niet aan de orde. Het betreft een ontwikkeling van beperkte omvang, buiten (beschermd) natuurgebieden en met een kleine impact op het milieu en de natuurlijke omgeving.

Conclusie

Op basis van de vormvrije m.e.r.-beoordeling kan geconcludeerd worden dat er geen m.e.r.-beoordelingsprocedure doorlopen hoeft te worden en/of dat een planMER niet aan de orde is. Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu als gevolg van het plan zijn gezien de omgeving en de omvang van de ontwikkeling en de optredende milieueffecten niet aannemelijk.

Deze paragraaf (meer specifiek de tekst onder 'vormvrije m.e.r.-beoordeling') en de rest van de toelichting kunnen beschouwd worden als de m.e.r.-aankomstnotitie. Het college van de gemeente West Betuwe moet op basis hiervan nog een formeel m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Hierin besluit het college of er wel of geen milieueffectrapportage nodig is.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen), worden hinder en gevaar beperkt of voorkomen en wordt het voor bedrijven of woonfuncties mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Om dit gestandaardiseerd te kunnen beoordelen zijn in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering richtafstanden opgesteld. Deze afstanden geven voor gemiddelde bedrijfssituaties aan op welke afstand geen hinder is te verwachten. De meer verfijnde afstemming voor de beperking of voorkoming van milieuhinder vindt vervolgens plaats in het kader van de Wet milieubeheer.

Planspecifiek

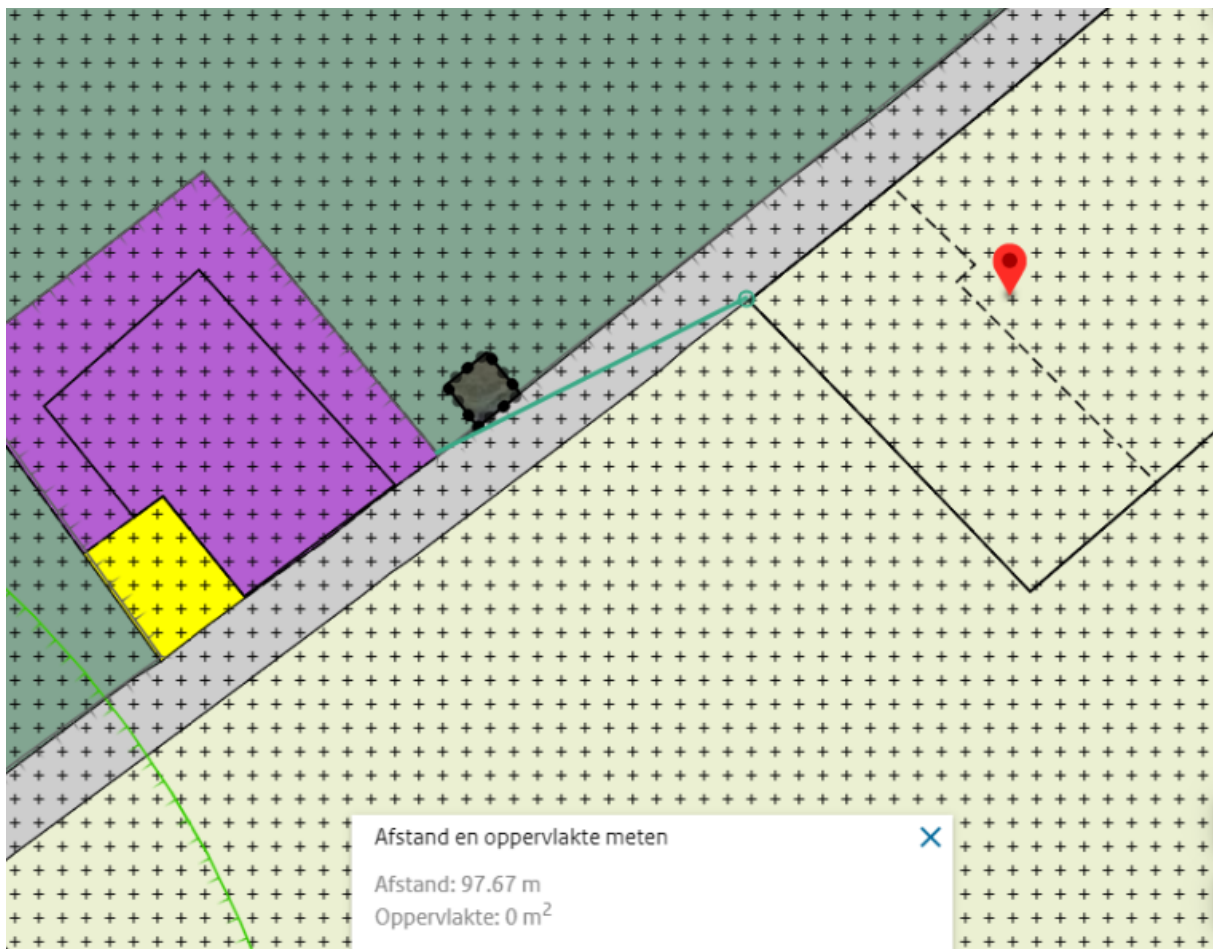
In voorliggend plan wordt de bestemming van Agrarisch gewijzigd naar de bestemming Wonen. De bestemming wonen is een gevoelige bestemming in het kader van bedrijven en milieuzonering. Er moet dus beoordeeld worden of omliggende bedrijven niet beperkt worden in de bedrijfsvoering.

Het agrarische bedrijf aan Veerstraat komt te vervallen als gevolg van de bestemmingswijziging. Dit bedrijf hoeft dus niet meer meegenomen te worden in de afweging van bedrijven en milieuzonering.

Westzijde

Aan de westzijde ligt het kantoor met schuur van Staatsbosbeheer met de milieucategorie 1 en 2. In een gebied dat gekenmerkt wordt als gemengd gebied, wat in voorliggend plan goed uit te leggen is gezien de diverse functies, geldt voor milieucategorie 2 een minimale afstand van 10 meter. Zoals in afbeelding 6 is te zien, vormt dit bedrijf gezien de afstand van ca. 97 meter geen conflict in het kader van milieuzonering.





Afbeelding 6: Uitsnede bestemmingsplan, Ruimtelijkeplannen.nl

Oostzijde

Aan de oostzijde (zie bovenstaande afbeelding) grenst het plangebied aan een perceel bestemd als bedrijf-nutsvoorziening. Op deze gronden is het volgende gebruik toegestaan.:

- nutsvoorzieningen;
- een gemaal ter plaatse van de aanduiding 'gemaal';
- erven en verhardingen;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;

Feitelijk wordt het als waterwingebied gebruikt. Planologisch moet echter uitgegaan worden van een mogelijke nutsvoorziening. Afhankelijk van het vermogen geldt een richtafstand tot gevoelige bestemmingen. Zoals aangegeven is de gevoelige bedrijfswoning van derden, de Veerstraat 23, reeds mogelijk op de planlocatie en heeft het bedrijf met de situering van de nutsvoorziening rekening te houden met de bedrijfswoning overal binnen het bouwvlak.

De grond van de bedrijfsbestemming is in eigendom van Vitens. Het terrein is als bosperceel ingericht. In voorbereiding op de planvorming is overleg gevoerd met Vitens. Zij hebben aangegeven positief te staan tegenover de planontwikkeling omdat het beëindigen van het veeteeltbedrijf de kans op vervuiling beperkt.

Zuidzijde

Aan de zuidzijde is de grond bestemd als agrarisch.

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:



grondgebonden agrarische bedrijven, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding:

- 'glastuinbouw' tevens een glastuinbouwbedrijf is toegestaan;
- 'paardenhouderij' tevens een paardenhouderij is toegestaan;
- 'intensieve veehouderij' tevens een intensieve veehouderij is toegestaan;
- 'grondgebonden veehouderij' tevens een grondgebonden veehouderij is toegestaan;
- 'specifieke vorm van agrarisch - griendhandel' tevens een griendhandel is toegestaan;
- 'intensieve kwekerij' tevens een intensieve kwekerij is toegestaan;
- 'specifieke vorm van agrarisch - boomgaard' tevens een boomgaard is toegestaan;

In de regels staat dat specifieke grondgebonden agrarisch gebruik enkel is toegestaan waar een specifieke aanduiding is aangegeven. Met name de aanduiding intensieve kwekerij kan als gevolg van spuitzones bij boomgaarden aanvullende milieutechnische beperkingen met zich meebrengen. Een dergelijke aanduiding grenst echter niet aan de Veerstraat 23 en 25.

Gezien voorgaande conclusies vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering tot voorliggend plan.

4.3 Geluidhinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt ernaar gestreefd om de geluidhinder als gevolg van spoor-, wegverkeer of industrie te beperken. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er normen gesteld tot welke maximale geluidsniveaus geluidgevoelige functie belast mogen worden. De Wgh geeft tevens aan in welke situaties middels onderzoek aangetoond moet worden of aan deze normen voldaan kan worden. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening en bijbehorende jurisprudenties zijn aanvullende onderzoek verplichtingen gesteld.

Planspecifiek

Voorliggend plan voorziet in de wijziging van de bestemming en het mogelijk maken van een extra geluidgevoelige bestemming niet zijnde de bestaande woningen) langs een 50 km/h of hogere weg. Om aan te tonen dat bij de extra woningen aan de wettelijke geluidsnormen voldaan kan worden is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 1. De conclusies zijn als volgt:

De geluidbelasting op voorgrond van een nieuw te realiseren woning aan de Veerstraat bedraagt maximaal $L_{den} = 37$ dB. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai wordt niet overschreden. Het plan voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder.

Het aspect geluid vormt, op basis van de voorgaande conclusie, geen beperking voor het voorliggende plan.

4.4 Ecologie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bepaald worden of een plan geen nadelige effecten heeft voor beschermde plant- en diersoorten in en nabij het plangebied. Indien de ontwikkeling verstoring of uitroeiing van beschermde soorten kan inhouden dient onderzocht te worden of eventuele soorten aanwezig zijn. Wanneer dit het geval is moet tevens aangetoond worden middels welke ingrepen deze verstoring voorkomen wordt dan wel gecompenseerd.

Planspecifiek

4.4.1 Quickscan

Als onderdeel van de planvorming zal bebouwing gesloopt worden en zullen watergangen aangepast worden. Om te beoordelen of het plan gevolgen heeft voor de Flora en Fauna is daarom voor het



bestemmingsplan een ecologische quickscan uitgevoerd, zie bijlage 2. Op basis van de quickscan en de eventuele vervolgonderzoeken kan bepaald worden of het plan geen nadelige effecten heeft voor beschermde soorten.

De conclusies uit de Quickscan Wet natuurbescherming Veerstraat 23 te Waardenburg (Blom Ecologie B.V.) zijn als volgt:

Samenvatting:

(a) Soortenbescherming Er dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar de huismus. Voor de werkzaamheden aan de waterloop dient gewerkt te worden volgens een ecologisch werkprotocol (bijlage 3) ten aanzien van heikikker, poelkikker en grote modderkruiper. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.

(b) Gebiedsbescherming De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Gelders Natuurnetwerk. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een AERIUS-berekening, Voortoets en/of 'nee, tenzij'-toets is niet noodzakelijk.

(c) Houtopstanden Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot overtreding van gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wnb. Er dienen enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de Algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient met aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de te slopen bebouwing een relevante functie heeft voor de huismus. Indien er sprake is van overtreding van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming kan bevoegd gezag onder voorwaarden een ontheffing verlenen. De voorwaarden betreffen: er is geen andere bevredigende oplossing, er is sprake van een wettelijk belang (er zijn belangen vanuit volksgezondheid -klimaatveranderingaan te voeren) en er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort (een robuust en ruim maatregelenpakket van tijdelijke en permanente voorzieningen wordt hiertoe voorgesteld en uitgevoerd). Gezien het voorgaande onderzoek is er geen reden om aan te nemen dat eventueel benodigde ontheffingen, mits de juiste maatregelen worden getroffen, er sprake is van een gedegen alternatievenafweging en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zouden kunnen worden.

De sloop van enkele opstallen en de realisatie van een woning aan de Veerstraat 23 te Waardenburg is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro).

Vervolgstappen

- Voor de beoogde ontwikkeling dient aanvullend onderzoek naar huismus uitgevoerd te worden. Een aanvullend onderzoek naar huismus wordt uitgevoerd middels twee gerichte veldbezoeken in de periode 1 april t/m 15 mei of middels vier gerichte veldbezoeken in de periode 10 maart t/m 20 juni (met een tussenperiode van 10 dagen tussen de veldbezoeken), conform het Kennisdocument Huismus (BIJ12, 2017). Een technische inspectie is mogelijk voor het inventariseren van de nestlocaties buiten het broedseizoen, tussen 15 september en 1 maart. Bij een technische inspectie bestaat er de kans dat oude nesten ook meegenomen worden.*
- Om negatieve effecten op de heikikker, poelkikker en grote modderkruiper te voorkomen en uit te sluiten dient tijdens de aanleg van de natuurvriendelijke oever van de waterloop op de grens van de planlocatie gewerkt te worden volgens een ecologisch werkprotocol (bijlage 3).*



Te treffen maatregelen

- *Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Algemene zorgplicht).*
- *Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.*
- *Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.*
- *De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).*
- *De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (medio maart t/m medio juli). Als de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.*

Advies

- *Om de kerkuil een geschikte nestlocatie te bieden is het mogelijk om in schuur A een nestkast op te hangen. Lokale uilenwerkgroepen plaatsen deze vaak kosteloos. In de meeste gevallen zal één maal per jaar een nestcontrole plaatsvinden waarbij de jonge uilen vaak worden geringd. Meer informatie kan verkregen worden via de vogelwerkgroep West-Betuwe.*

Naar aanleiding van bovenstaande conclusies is een nader onderzoek huismussen uitgevoerd, zie bijlage 3. De conclusie van dit nader onderzoek luidt:

‘Op basis van de technische inspectie en de eerder uitgevoerde quickscan flora en fauna is gebleken dat in de geïnspecteerde schuur nestlocaties aanwezig zijn van huismus. De beoogde sloop leidt tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming art 3.1, lid 2 (wegnemen 9 nesten). Er dient een ontheffing van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd alvorens schuur 1 gesaneerd kan worden.’

Voor de planlocatie is een ontheffing aangevraagd, zie bijlage 4. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat de ontheffing niet verkregen zal worden. De ecoloog en opsteller van de ecologische quickscan adviseert daarover het volgende:

Ten aanzien van het plan Veerstraat 23 kan worden vastgesteld dat het bp-plan haalbaar is. Immers als sprake is van aanwezigheid huismus (wat dus ook al is vastgesteld) zal de provincie een beschikking afgeven onder de volgende voorwaarden (Wet nb, art. 3.3. lid 4):

- *Wet nb, art. 3.3. lid 4a; er is geen sprake van een alternatief, de schuur kan niet worden behouden, er is geen andere optie dan de schuur te saneren;*
- *Wet nb, art. 3.3. lid 4b; er is sprake van een wettelijk belang (volksgezondheid en groot openbaarbelang), het dak van de schuur is asbesthoudend, het verwijderen van asbest is een verplichting i.h.k.v. de Volksgezondheid;*
- *Wet nb, art. 3.3. lid 4c; er is geen sprake van de verslechtering van de staat van instandhouding (SVI), de staat van instandhouding van de huismus wordt gewaarborgd middels het treffen van tijdelijke en permanente maatregelen, hiervoor zijn ruim voldoende mogelijkheden binnen een straal van 200 meter.*

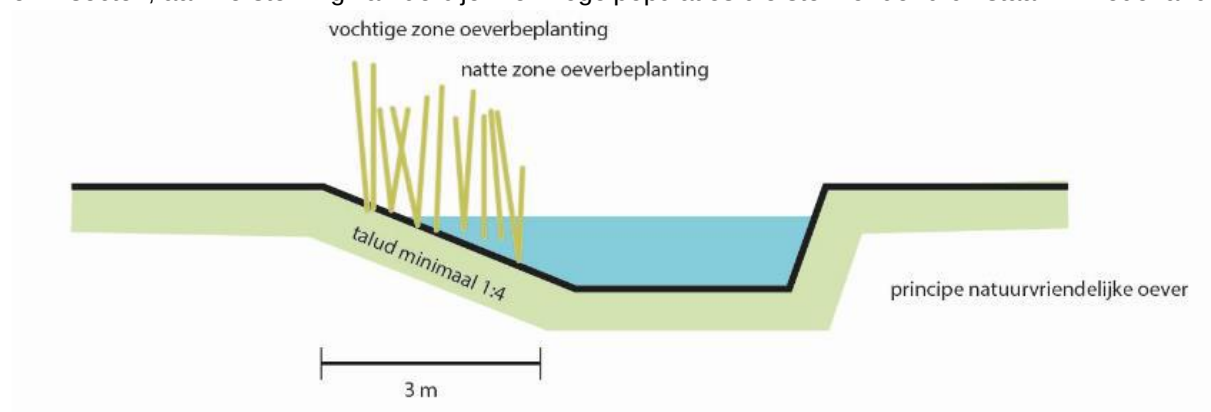
Zoals boven verkort beschreven is er geen reden waarvoor de provincie Gelderland (bevoegd gezag) de beschikking niet zou afgeven mits de aanvraag volledig is onderbouwd.



4.4.2 Vergroten biodiversiteit

Aan de oostzijde, aangrenzend aan het bosperceel is een natuurvriendelijke oever voorzien met een lengte van ca. 125 meter. Een natuurvriendelijke oever draagt bij aan het verbeteren van de waterkwaliteit en zal tevens de biodiversiteit aanzienlijk vergroten.

Aan de rand van de natuurvriendelijke oever komt over de volledige lengte een rij met knotwilgen. Deze knotwilgen zullen om de tien meter geplaatst worden. Het totaal aan knotwilgen komt daarmee op 12 stuks. Achterop het perceel is een biologische hoogstamboomgaard van ca. 13 fruitbomen. Deze boomgaard blijft behouden. Een hoogstamboomgaard draagt bij aan de landelijke uitstraling en refereert aan de agrarische geschiedenis van de locatie. De boomgaard zal ook bijdragen, door meer bloemen en insecten, aan versterking van de bijen- en vogelpopulaties die sterk onder druk staan in Nederland.



Afbeelding 7: Principeddoorsnede natuurvriendelijke oever aan oostzijde van perceelgrens



Afbeelding 8: Voorbeelden van de beoogde knotwilgen en natuurvriendelijke oever

4.4.3 Stikstofuitstoot

De beoogde ontwikkeling betreft de sanering van enkele opstallen en de realisatie van een woning. Ten opzichte de huidige situatie leidt de beoogde ingreep tot een beperkte toename in het aantal verkeersbewegingen.

De nieuwbouw zal zonder gasaansluiting in de gebruiksfase geen stikstofuitstoot hebben. Gedurende de aanlegfase kan er een beperkte en tijdelijke stikstofemissie verwacht worden ten gevolge van het gebruik van mobiele werktuigen en transportbewegingen (het 'projecteffect'). In de handreiking 'woningbouw en AERIUS' (Rijksoverheid januari 2020) wordt uitgegaan van de volgende kengetallen:

- Emissie woning tijdens gebruiksfase: geen;
- Emissie uit verkeer tijdens gebruiksfase: 0,27 kg NOx per woning;
- Emissie uit de aanlegfase (mobiele werktuigen en transport): 3 kg NOx per woning.



Gezien er sprake is van een grote afstand (3 km) tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied en in de gebruiksfase sprake is van een afname in stikstofemissie wordt op voorhand uitgesloten dat er sprake is van een verhoging van de stikstofdepositie in stikstofgevoelige habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. Een berekening middels de AERIUS Calculator kan derhalve achterwege blijven.

4.5 Bodem

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Planspecifiek

Voorliggend plan voorziet in het wijzigen van de woonbestemming en het mogelijk maken van een woning. Er zal dus door middel van een bodemonderzoek bepaald moeten worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor wonen dan wel of er gesaneerd moet worden.

De conclusies uit het bodemonderzoek uit bijlage 5 zijn als volgt:

De oorspronkelijke bodem bestaat uit bruinrijze en licht humeuze klei, overgaand in siltige en grijze klei op 0.5 m-mv. In de boringen in het beton in en rond de opstallen is de bovengrond zandig, tot een diepte van maximaal 0.7 m-mv. In de bovengrond van de boringen in de contour van de gedempte sloot is licht puin waargenomen, tot een diepte van 0.5 m-mv. Ook het zand onder het beton is puinhoudend. Het gehalte is daar gekwalificeerd als licht tot matig. In één boring is dat sterk : in boring 19 aan het eind van de oprit. Het puin bestaat uit beton, grind en baksteen. Er is visueel nergens asbest waargenomen in of op de grond.

Grond

De boven- en ondergrond van het terrein aan de Veerstraat zijn maximaal licht verontreinigd. Voor geen van de stoffen uit het NEN 5740-pakket wordt een tussenwaarden overschreden. In de boven- en ondergrond van de voormalige tanklocatie in de schuur achter de woning is zintuiglijk geen olie waargenomen. In de grond op grondwaterniveau van boring 5 is olie ook analytisch niet verhoogd. Van de bestrijdingsmiddelen is er niet één meetbaar verhoogd in de oorspronkelijke bovengrond van het terrein. Van de PFAS-componenten is PFOA boven de Achtergrondwaarde verhoogd. Deze lichte verontreiniging is typerend voor de omgeving en beperkt zich niet tot het onderzochte terrein zelf.

Asbest

Visueel is nergens asbest waargenomen in of op de bodem rond de opstallen aan de Veerstraat. Een goede inspectie van de grond onder het beton was echter niet mogelijk. Er zijn voor het onderzoek twee mengmonsters van grond en puin op asbest geanalyseerd. Analytisch is door het lab asbest kleiner dan 20 mm aangetoond in het indicatieve mengmonster van het puinhoudende zand onder de beton-verharding in en rond de opstallen. Het gaat om 41 stukjes met een grootte tot 20 mm, die allen bestaan uit hechtgebonden chrysotiel. De stukjes resulteren in een gewogen gehalte van 55 mg/kg ds, door het lab omschreven als vlakke cement-plaat. In de fijne fractie, het asbest kleiner dan 0.5 mm (het respirabele asbest), is in dit monster ook wat asbest aangetroffen. Het mengmonster van de grond uit de gedempte sloot bevat analytisch geen asbest.



Grondwater

Het grondwater staat op het terrein aan de Veerstraat op circa 0.6 m-mv. In het grondwater zijn barium, olie en zink licht verhoogd. Barium is regionaal verhoogd en niet specifiek voor het terrein zelf.

Conclusie, aanbevelingen

De licht verhoogde gehalten in grond en grondwater zijn geen risico voor de volksgezondheid en geen belemmering voor de ontwikkeling van de locatie.

Voor asbest in grond is een hergebruiksnorm of interventiewaarde van toepassing van 100 mg/kg ds. Voor de puinhoudende grond onder de betonvloer is ook een tussenwaarde relevant. Deze is 50 mg/kg ds. Het gewogen, indicatieve asbestgehalte ligt daar boven. Er is dus enige vorm van vervolgonderzoek nodig. Dat is in de huidige situatie alleen mogelijk als er grootschalig zaagwerk in het beton wordt verricht. Alternatief is het uitvoeren van verder onderzoek als de betonvloer gesloopt is.

Aanbevolen wordt nog een ronde asbest-bodemonderzoek uit te voeren op het moment dat de betonvloer gesloopt is. Het onderzoek betreft dan het te slopen deel van de betonvloer. Dit moet overlegd worden met Omgevingsdienst Rivierenland.

De omgevingsdienst neemt het bovenstaande advies vanuit het bodemonderzoek over en geeft aan dat er een voorwaarde opgenomen moet worden dat er na de sloop van de betonvloer een nader bodemonderzoek uitgevoerd moet worden. In de planregels is hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen in artikel 4.

Gezien bovenstaande conclusies vormt het aspect bodem geen belemmering voor voorliggend plan.

4.6 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Advieswaarde (WHO)
Stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	40 µg / m ³
	Uurgemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)	200 µg / m ³	
Fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	20 µg / m ³
	24-gemiddelde concentratie (mag max. 35 keer per jaar worden overschreden)	50 µg / m ³	
Fijn stof (PM _{2.5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m ³	10 µg / m ³

Tabel: grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit

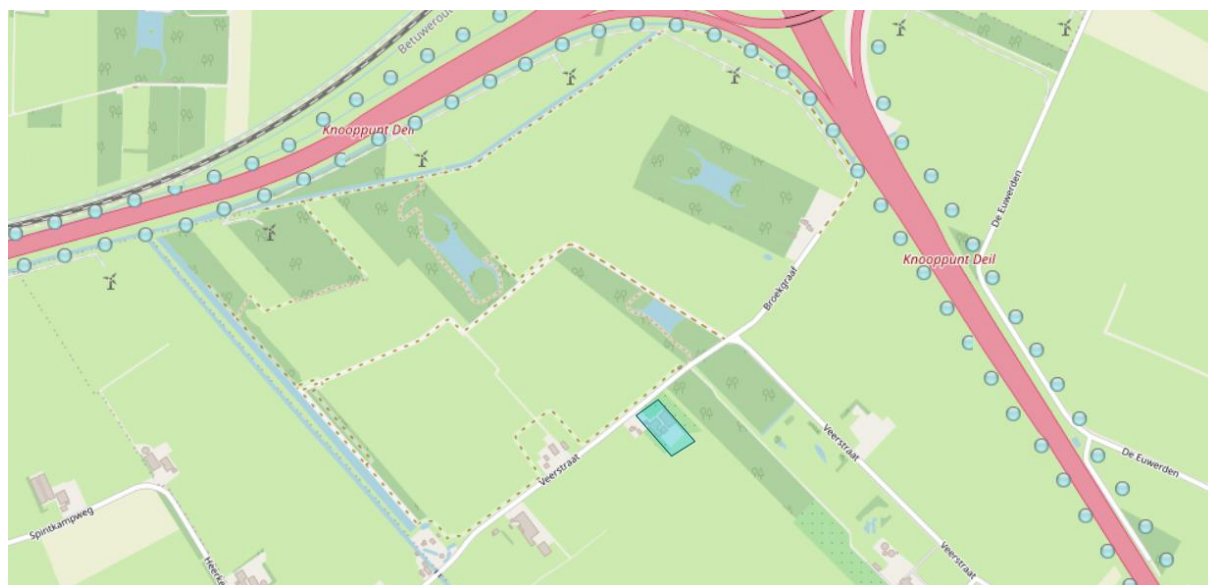
In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM (Niet in Betekenende Mate) en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀.

Planspecifiek

Een plan voldoet in de regel aan het NIBM criterium als het minder dan 1500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m². Voorliggend plan houdt de nieuwbouw van



één woning in. De gehele ontwikkeling blijft ruim onder het criterium. Nader onderzoek in het kader van luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.



Rekenpunt kenmerk		Rekenpunt kenmerk		Rekenpunt kenmerk	
NO ₂ -concentratie	▼	PM _{2.5} -concentratie	▼	PM ₁₀ -concentratie	▼
Alleen toetspunten	✓	Alleen toetspunten	✓	Alleen toetspunten	✓
< 35 µg/m ³	✓	< 20 µg/m ³	✓	< 35 µg/m ³	✓
35 - 38.5 µg/m ³	✓	20 - 23.5 µg/m ³	✓	35 - 38.5 µg/m ³	✓
38.5 - 40.5 µg/m ³	✓	23.5 - 25.5 µg/m ³	✓	38.5 - 40.5 µg/m ³	✓
40.5 - 42.5 µg/m ³	✓	25.5 - 27.5 µg/m ³	✓	40.5 - 42.5 µg/m ³	✓
> 42.5 µg/m ³	✓	> 27.5 µg/m ³	✓	> 42.5 µg/m ³	✓

Abbeelding 9: Uitsnede kaart NSL waardes NO₂, PM_{2.5} en PM₁₀ 2020 en 2030, plangebied blauwe vakje

Uit de waardes van de NSL kaart blijken geen waardes te komen die maatregelen eisen. Het aspect luchtkwaliteit vormt, op basis van de voorgaande conclusies, geen beperking voor het voorliggende plan.

4.7 Externe Veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.



Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen ($>1.500 \text{ m}^2$). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en kampeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10^{-6} als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkt kwetsbare objecten is deze 10^{-6} contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10^{-5} contour.

Bij groepsrisico is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde. Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Het Bevi stelt dat bij elk bestemmingsplan, waar een relevant groepsrisico aanwezig is dit moet worden verantwoord, ook wanneer dit onder de oriëntatiewaarde ligt. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico hoe zwaarder de verantwoording is.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

Het toetsingskader voor het onderdeel transportroutes gevaarlijke stoffen is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is op 1 april 2015 in werking getreden. Bepaald moet worden of binnen de invloedssfeer van deze transportassen gevoelige functies mogelijk zijn. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Een onderdeel van het Bevt houdt in dat voor sommige transportassen rekening moet worden gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risico verhogend object



mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden. Het Bevb vervangt hiermee de circulaires Zonering langs hogedruk aardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen (1991).

Planspecifiek

In aanvulling op het gestelde in de EV-regelgeving zijn in de Beleidsvisie externe veiligheid 2019-2023 van gemeente West Betuwe richtinggevend ambities opgenomen. Voor het realiseren van gevoelige functies in het landelijk gebied stelt de visie dat de gemeente een minder streng veiligheidsregime dan in woongebieden. Voor dit type gebied hanteert de gemeente de in onderstaande matrix vermelde ambities. Onderstaand worden eerst de risico's beschreven en vervolgens wordt afgewogen mede aan de hand van de ambities of de ontwikkeling mogelijk is in het kader van externe veiligheid.

Ambities voor landelijk gebied ten aanzien van							
Nieuwe activiteiten en uitbreiding van bestaande activiteiten		Nieuwe kwetsbare functies buiten (brand- of explosie) aandachtsgebieden			Nieuwe kwetsbare functies binnen (brand- of explosie) aandachtsgebieden		
Met externe veiligheidsrisico's	BRZO-bedrijven	Zeer kwetsbare gebouwen	Kwetsbare gebouwen en locaties	Beperkt kwetsbare gebouwen en locaties	Zeer kwetsbare gebouwen	Kwetsbare gebouwen en locaties	Beperkt kwetsbare gebouwen en locaties
Nee, tenzij	Niet toegeestaan	Ja	Ja	Ja	Nee, tenzij	Ja, mits	Ja, mits
a. het betreft de uitbreiding van een bestaande vergunde activiteit met externe veiligheidsrisico's, de vestiging van een tankstation (voor bijvoorbeeld LPG, LNG of waterstof) of de vestiging van een gebiedseigen risicobron (zoals een propaantank, een ammoniakkoelinstallatie of een mestvergistingsinstallatie); b. de uitgangspunten 4 en 5 voldoende kunnen worden verantwoord.					a. er sprake is van een zwaanwegend belang voor de realisatie hiervan; b. uitgangspunt 4 voldoende kan worden verantwoord.	a. Uitgangspunt 4 voldoende kan worden verantwoord.	a. uitgangspunt 4 voldoende kan worden verantwoord.

Om te beoordelen of er Externe Veiligheidsrisico's zijn is de risicokaart van de provincie geraadpleegd. De locatie ligt in het invloedsgebied van de hoge druk aardgastransportleiding A-555, de rijksweg A2 en de Betuweroute. Ten aanzien van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen over spoor en weg wordt hiernavolgend verder ingegaan op het veiligheidsaspect.

Buisleiding

Op de kaart is zichtbaar dat voor het plangebied langs een hogedruk aardgasleiding loopt. Het gaat om hoge druk aardgastransportleiding A-555. De afstand tussen het plangebied en de buisleiding bedraagt circa 20 meter (zie onderstaande afbeelding).

Het maatgevend scenario voor een hogedruk aardgasleiding is de zogenaamde fakkelbrand. Het fakkelbrandsценario beschrijft een leidingbreuk met fakkelbrand in het ondergrondse aardgastransportnet van de Gasunie. In dit scenario wordt uitgegaan van een directe ontsteking van het uitstromende gas door statische of kinetische energie. Incidenten met buisleidingen worden hoofdzakelijk veroorzaakt door graafwerkzaamheden. In dit scenario worden de volgende effectafstanden gehanteerd:

100 % letaliteitsgrens	190 meter
1 % letaliteitsgrens	490 meter





Afbeelding 7: Uitsnede risicokaart, afstand aardgasleiding

Het plangebied bevindt zich volledig binnen de 100 % letaliteitsgrens van de buisleiding. Bij een calamiteit kan een fakkelbrand vanuit de buisleiding ontstaan. De veiligheidsregio Gelderland-Zuid geeft als principe mee om zoveel mogelijk afstand te behouden tot risicobronnen. Het gaat hier om een zeer kleine kans dat dit risico optreedt.

Het nieuw te realiseren bouwvlak, dat tevens het dichtstbij de buisleiding gelegen is, sluit aan op de rooilijn van nummer 23. Vanuit het oogpunt van landschappelijke inpassing wordt aansluiting op deze rooilijn als wenselijk gezien. De bouwvlakken van de twee woningen liggen hierdoor niet direct aan de weg maar zijn verder naar achteren op het perceel gelegen. De afstand tot aan de buisleiding is zo groter dan wanneer de bouwvlakken dichterbij de Veerstraat worden gesitueerd.

Daarnaast geldt dat bij een fakkelbrand dat de mogelijkheid om te kunnen schuilen voor de hitte van de fakkel belangrijk is om de overlevingskans te vergroten. Het kunnen schuilen in of achter een stenen woning zorgt voor een zo goed mogelijk afscherming van deze bron. Vanachter de woning bestaat vervolgens de mogelijkheid verder te vluchten vanaf de fakkelbrand. Er zal aan de achterzijde van de woning ook een deur komen om dit vluchten van de bron af mogelijk te maken.

De woning zou in voorliggend plan in theorie nog verder naar het zuiden geplaatst kunnen worden. De afstand tot de bron wordt hierdoor verder vergroot maar de wijze van schuilen voor een fakkelbrand wijzigt hierdoor niet. Het effect van het verschuiven is daarmee beperkt. Verdere verschuiving levert wel grote bezwaren op vanuit landschappelijk oogpunt. Het is ongewenst om woonbebouwing te ver van de openbare weg in het open veld te plaatsen. Dit levert aantasting van het open agrarische landschap op.

De gemeente heeft een maatwerkadvies aangevraagd bij de veiligheidsregio Gelderland-Zuid ten aanzien van deze leiding, zie bijlage 6. Voor wat betreft de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid is hiernavolgend het advies van de veiligheidsregio samengevat.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Een fakkelbrandscenario is in principe niet bestrijdbaar voor de hulpdiensten. De ontstane fakkelbrand kan alleen worden gedoofd door het afsluiten van de afsluiters door de Gasunie. Door het afsluiten (wat mogelijk tot een uur kan duren) stroomt het resterende gas uit en dooft de fakkel uit. De te verwachte hittestraling is dusdanig intens dat de brandweer de omgeving van een breuk niet kan betreden. Secundaire branden die als gevolg van de hittestraling ontstaan kunnen nadat de fakkelbrand is



uitgedoofd wel door de brandweer worden bestreden. De brandweer moet hiervoor over voldoende bluswater beschikken. In en nabij het plangebied is geen primaire en secundaire bluswatervoorziening beschikbaar.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Het beschreven scenario biedt de personen in de directe omgeving binnen de 100 % letaliteitszone van de ontstane uitstroomopening feitelijk geen handelingsperspectief. Door de grote hittestraling zullen de gebouwen gaan branden. Als de fakkelbrand optreedt op een grotere afstand van het plangebied is schuilen het handelingsperspectief. Het ontstaan van secundaire branden, als gevolg van de hittestraling, kan het noodzakelijk maken na enige tijd alsnog te vluchten naar een veiliger heenkomen. Het is mogelijk om vanaf het plangebied van de fakkelbrand af te ontluchten door het vluchten naar zuidwestelijke richting.

De veiligheidsregio Gelderland-Zuid concludeert het volgende:

'De kans op een fakkelbrand als gevolg van een leidingbreuk is uiterst klein, maar het effect is groot. Als een leidingbreuk optreedt nabij het plangebied zullen de personen in het plangebied gewond raken/dan wel komen te overlijden. Optreden van hulpdiensten nabij het plangebied is niet mogelijk.'

Door de lage bevolkingsdichtheid nabij het plangebied blijft het groepsrisico echter uiterst laag (ruim onder de oriëntatiewaarde). De personendichtheid binnen het invloedsgebied van de gasleiding zal tevens door de beoogde ontwikkeling zeer minimaal toenemen. Door de toevoeging van per saldo één extra woning vindt er geen overschrijding van de oriëntatiewaarde op het groepsrisico plaats.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het aspect externe veiligheid relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute en de A2. 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 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 19 mei 2021 aangegeven dat in dit geval sprake is van een standaard situatie, waarvoor onderstaande verantwoordingstekst kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) "zeer kwetsbaar gebouw", bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

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

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt



van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen.

Conclusie vervoer gevaarlijke stoffen

Het aspect externe veiligheid is relevant vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute en de A2 en de buisleiding (A-555). Aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico uit het Bevb en het Bevt wordt voldaan.

Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er voor het plangebied voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid bij een zwaar ongeval op de A2 of over de Betuweroute. Voor de hogedruk aardgasleiding geldt echter een restrisico omdat de ligging van het plangebied binnen de 100 % letaliteitszone van deze buisleiding valt. Het accepteren van het restrisico door het bevoegd gezag betekent dat bij een calamiteit met de buisleiding er mogelijk slachtoffers in het plangebied kunnen vallen. Zoals al eerder aangegeven is de kans op een breuk van de hogedruk aardgastransportleiding echter zeer klein. Er is dan ook aanleiding om het restrisico (met name de beperkte mogelijkheden voor de zelfredzaamheid bij een fakkelbrandscenario) te accepteren, onder andere gelet op:

- de zeer kleine kans op een fakkelbrandscenario ter plaatse van het plangebied;
- het lage groepsrisico, ruim onder de oriëntatiewaarde;
- de geringe toename van het aantal personen binnen het invloedsgebied van de leiding na planrealisatie, die naar verwachting geen invloed heeft op de hoogte van het groepsrisico;
- het gebouw zal in principe enige bescherming bieden tegen de hittestraling bij een (worst-case) fakkelbrandscenario als gevolg van een breuk van de nabijgelegen aardgasleiding, voor zover die breuk niet meteen ter hoogte van het plangebied plaatsvindt;
- de toekomstige bewoners zijn op de hoogte van de risico's van de gasleiding en de (beperkte) mogelijkheden voor de zelfredzaamheid bij een calamiteit met die leiding.

Er hoeven geen nadere eisen aan het plan gesteld hoeven te worden in het kader van het aspect externe veiligheid. Gezien bovenstaande conclusies zijn van uit het aspect Externe veiligheid geen aanvullende randvoorwaarden van toepassing op het plan. Het aspect Externe Veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

4.8 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Erfgoedwet. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat waar nodig die waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het initiatief aangepast kan worden.

Planspecifiek

Op basis van het vigerende bestemmingsplan geldt voor de planlocatie de 'archeologische dubbelbestemming 4'. Bij categorie 4 geldt een onderzoeksverplichting voor locaties groter dan 10.000 m². De beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied hebben een totale oppervlakte van 1.852 m² en blijft daar dus ruim onder.

Het aspect archeologie vormt, op basis van de voorgaande conclusie, geen beperking voor het voorliggende plan.



4.9 Waterhuishouding

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21^e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan 2016 - 2021

Het NWP (dec. 2015) bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daarbij behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid voor de komende 6 jaar met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Provincie Gelderland

Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is in 2014 overgegaan in de Gelderse Omgevingsvisie. In de Omgevingsvisie staat hoe de provincie wil zorgen voor voldoende schoon water én droge voeten.

Waterschap Rivierenland

Het Waterschap Rivierenland is verantwoordelijk voor en werkt aan een duurzaam waterbeheer voor



een veilig en leefbaar 'Rivierenland'. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Naast het beheerplan beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een watervergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. Deze watervergunning wordt vervolgens door het waterschap verleend of geweigerd. Ook is het mogelijk dat nadere eisen worden gesteld aan de vergunningverlening.

Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten'

Het waterbeheerprogramma geeft richting aan het waterbeheer in het hele rivierengebied voor de periode 2016-2021. Met dit programma blijft het waterschap op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om het afvalwater effectief te zuiveren. Bij de uitvoering van het programma wordt meebewogen met alle veranderingen en worden kansen benut die zich voordoen in de regio. Het waterbeheerprogramma beschrijft wat het waterschap in de planperiode (2016-2021) wil bereiken en hoe.

Kaderrichtlijn water (planperiode 2)

In het eerste KRW Rivierenlandplan uit 2009 heeft Waterschap Rivierenland vastgesteld aan welke eisen de waterkwaliteit in het rivierengebied moet voldoen en welke maatregelen nodig zijn om deze doelen te bereiken. Het bevat een haalbaar en betaalbaar pakket aan maatregelen

Op 26 september 2014 heeft het algemeen bestuur van Waterschap Rivierenland ingestemd met het ontwerp KRW-Rivierenlandplan 2 (2016-2021). In dit plan wordt de 1e uitvoeringsperiode (2010-2015) geëvalueerd, wordt een strategie voor de nieuwe uitvoeringsperiode beschreven en worden verdere maatregelen ter verbetering van de waterkwaliteit voorgesteld. Daarnaast wordt een prognose gegeven van de toestand van de KRW waterlichamen in 2021. Ook wordt ingegaan op onderzoek en monitoring, samenwerking met andere organisaties en de kosten van het maatregelpakket.

Hoofdzakelijk wordt ingezet op inrichting- en beheermaatregelen en het beperken van de emissies van verontreinigende stoffen. Het gaat hierbij vooral om aanleg en reconstructie van natuurvriendelijke oevers, verbreden/verdiepen van watergangen en het vispasseerbaar maken van stuwen en overige kunstwerken. Maar ook om optimalisatie van beheer en onderhoud, natuurvriendelijk beheer, baggeren, nieuwe onderzoeksmaatregelen en het beperken van emissies uit de landbouw. Eveneens worden enkele rioolwaterzuiveringsinstallaties aangepast.

Planspecifiek

Verhard oppervlak

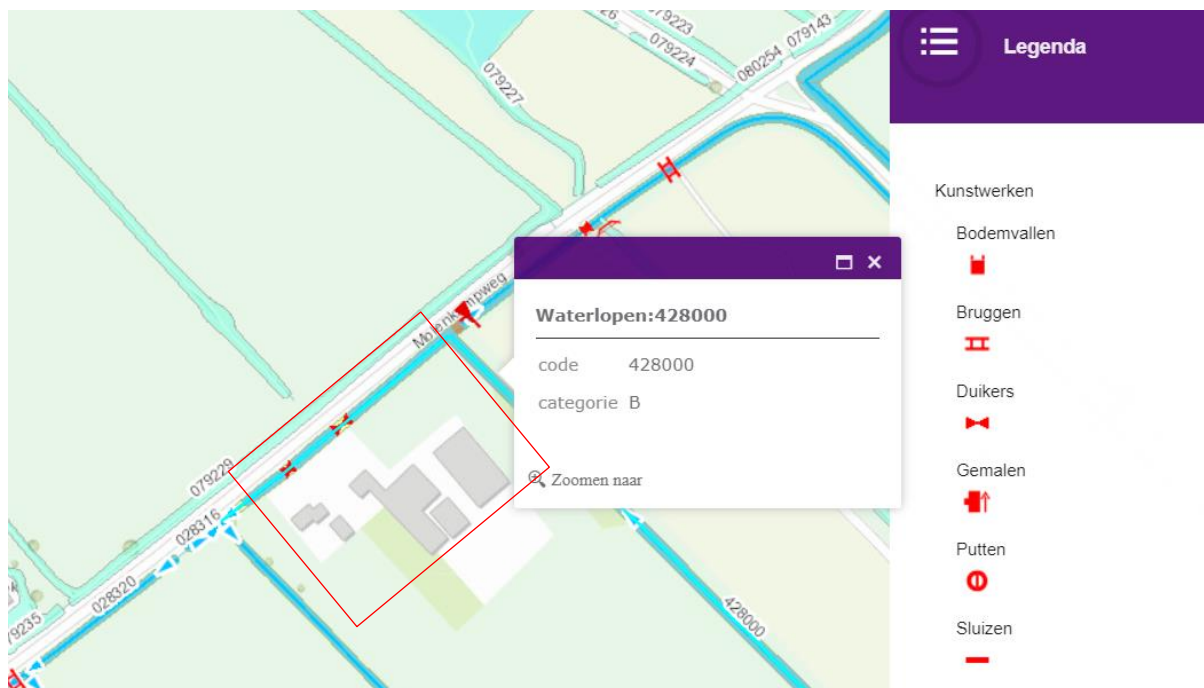
Voorliggend plan houdt een aanzienlijke afname van verharding in. 1148 m² aan schuuroppervlakte en 479 m² aan sleufsilo's wordt gesloopt, trek hier de bouw van woning 125 m², circa 75 m² aan erfverharding en ca. 150 m² aan mogelijke bijgebouwen van af en de totale afname van verharding komt uit op: 1.277 m².

Wanneer de verharding niet toeneemt is, volgens de 'Richtlijnen waterberging' van het Waterschap Rivierenland, geen extra waterberging nodig.

Watergangen

Bij de uitwerking van het plan zal verder het goed kunnen onderhouden van watergangen aangetoond moeten worden, alsmede het afkoppelen van hemelwater.





Afbeelding 8: Uitsnede Leggerkaart waterschap Rivierenland, plangebied in rood kader (bron: wsrl.nl)

De te beheren wateren worden verdeeld in:

A-wateren: van primair belang voor het waterbeheer en worden daarom door het waterschap onderhouden.

B-wateren: van secundair belang voor het waterbeheer en dienen door de aangrenzende eigenaren te worden onderhouden.

C-wateren: wateren die van tertiair belang zijn voor het waterbeheer waarvoor geen jaarlijkse onderhoudsplicht geldt.

Het plangebied wordt omgrensd door een waterloop in de categorie B en moet daarom worden onderhouden door de eigenaar. Het plan voorziet ten delen in natuurvriendelijke oevers. Het onderhoud van de watergang blijft, gezien de ruimte op het perceel op dezelfde of een vergelijkbare manier, goed mogelijk.

Vuilwater

Het vuilwaterafvoer van de planlocatie zal aangesloten worden op de riolering in de Veerstraat.

Materialen

Bij de nieuwbouw van de woning zullen uitlogbare materialen zo min mogelijk toegepast worden. Het waterschap adviseert namelijk: Dakwater kan zonder het gebruik van uitlogbare materialen (=schoon hemelwater) op de watergang afstromen. Bij uitlogbare materialen zal mogelijk een bermpassage nodig zijn om het water voor te zuiveren.

Gezien bovenstaande conclusies vormt het aspect water geen belemmering voor voorliggend plan.

4.10 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.



Planspecifiek

Voorliggend plan voorziet in de bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen en het mogelijk maken van een vrijstaande woning. Er is ruim voldoende parkeerruimte beschikbaar op eigen terrein. De parkeersituatie en de verkeersdruk op de omgeving zal als gevolg van onderhavig plan dan ook niet wijzigen.

Vanuit het aspect verkeer en parkeren vloeien geen aanvullende randvoorwaarden voort die van toepassing zijn op het plan.

4.11 Geur

Volgens artikel 14 van de Wet Geurhinder en veehouderij:

1. Indien een aanvraag om een vergunning is ingediend voor het tijdstip waarop deze wet met betrekking tot zodanige aanvraag in werking treedt, blijft het voor dat tijdstip ten aanzien van zodanige aanvraag geldende recht van toepassing tot het tijdstip waarop de beschikking op de aanvraag onherroepelijk is geworden.
2. Voor de toepassing van de artikelen 3, 4 en 6 bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd:
 - a. op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij,
 - b. in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij, en
 - c. in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij,ten minste 100 meter indien de woning binnen de bebouwde kom is gelegen en ten minste 50 meter indien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen.
2. Het tweede lid is van overeenkomstige toepassing op een geurgevoelig object dat op de in dat lid bedoelde kavel aanwezig is.

Planspecifiek

Het plangebied bevindt zich buiten de bebouwde kom en daarom geldt, volgens artikel 14 Wet Geurhinder en veehouderij, dat er een afstand van 50 m. tussen veehouderij en de woning gehouden moeten. Het meest nabijgelegen agrarisch bedrijf ligt op Veerstraat 27 op een afstand van meer dan 275 meter. Gezien bovenstaande conclusie vormt het aspect geur geen belemmering voor voorliggend plan.



5 Juridische planbeschrijving

5.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan Veerstraat 23 en 25 heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is gericht op het mogelijk maken van de bestemming Wonen en het daarbij kunnen realiseren van één extra woning en bijgebouwen binnen een bouwvlak. Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht met het vigerend bestemmingsplan Buitengebied Neerijnen, Veegplan 2017 en bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten.

Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Voor iedere bestemming is een toegesneden bebouwingsregeling opgenomen. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering voldoet het plan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

5.2 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP2012 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht. In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn regels gegeven voor de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen, zoals die zijn aangegeven op de verbeelding. Per bestemming zijn in de bestemmingsomschrijving de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. Daarnaast is per bestemming bepaald welke vormen van bebouwing zijn toegestaan. In beginsel zijn hoofdgebouwen uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, waarbij dient te worden voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (met name de maximale goot- en/of bouwhoogte).

De verschillende bestemmingen bevatten, indien nodig, specifieke gebruiksregels. Per bestemming is daarnaast bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan. In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- de anti-dubbeltelbepaling;
- algemene bouwregels;
- algemene gebruiksregels;
- algemene afwijkingsregels;
- algemene wijzigingsregels;



Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 van de regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

5.3 De bestemmingen

In het plangebied zijn verschillende bestemmingen weergegeven. Hieronder wordt een nadere beschouwing gegeven van deze bestemmingen.

Bestemming Wonen

De bestemming 'Wonen' is opgenomen om de woning op de planlocatie mogelijk te maken. De regels voor de bestemming zijn overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan Buitengebied Neerijnen, Veegplan 2017.

Bestemming Agrarisch,

De bestemming agrarisch is opgenomen voor de gronden binnen het huidige agrarisch bedrijfsperceel maar die niet omgezet gaat worden naar wonen. Voor deze gronden komt het bouwvlak te vervallen en daarmee de mogelijkheid om op de resterende gronden een agrarisch bedrijf te realiseren. De gronden kunnen nog wel agrarisch gebruikt worden.

Dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie – 4

Het bestemmingsplan bevat tevens de dubbelbestemmingen ten behoeve van de bescherming van archeologische waarden. De regels voor de bestemming zijn overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan Buitengebied Neerijnen, Veegplan 2017.

Gebiedsaanduidingen

Over het gehele plangebied zijn de gebiedsaanduidingen 'open landschap' en 'voorwaardige verplichting natuurelement' aangegeven. In de situatieschets van het plan, zie afbeelding 5, is het natuurelement houtwal verwerkt. Het realiseren van een natuurelement is in dit bestemmingsplan opgenomen als een voorwaardige verplichting, met behoud van de flexibiliteit voor de invulling van de specifieke locatie ervan.



6 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

Naast ruimtelijke uitvoerbaarheid wordt de beoogde ontwikkeling van het plangebied ook getoetst aan economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd,

De procedurekosten voor het plan worden middels de gemeentelijke legeskosten op initiatiefnemer verhaald. Tevens wordt een anterieure overeenkomst en of een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer van het plan.

Hiermee zijn kosten en risico's verdeeld. Vanuit het plan vloeien geen overige kosten of risico's voort die voor rekening van de gemeente zijn. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan wordt in het kader van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voor zover relevant voorgelegd aan de betrokken diensten van het rijk, waterschap en gemeente.

Het plan is tevens gedurende de ontwerpfase in het kader van art 3.8 Wro en volgens afdeling 3.4 van de Awb ter inzage gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 23 november 2021 tot en met 4 januari 2022 ter inzage gelegen. Een ieder is gedurende deze periode in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan in te dienen. Er zijn geen zienswijzen op het plan ingediend.



7 Bijlagen

1. Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder Veerstraat te Waardenburg, Weel geluidadvies, PLA.21.01, 22 januari 2021
2. Quicksan Wet natuurbescherming Veerstraat 23 te Waardenburg, Blom Ecologie B.v. Ecologisch advies & onderzoek, BE/2020/515/r, 22 januari 2021
3. Notitie huismusinspectie Veerstraat 23 te Waardenburg, FaunaConstruct, FC/2021/008/n, 4 februari 2021
4. Beschrijving aan te vragen ontheffing en mitigerende maatregelen huismus Veerstraat 23
5. Verkennend bodemonderzoek Veerstraat 23 te Waardenburg, Linge Milieu BV, 20-2081, 29 januari 2021
6. Maatwerkadvies Bevb Veerstraat 23 te Waardenburg, Brandweer Gelderland-Zuid, referentie: Z/21/014704, 18 mei 2021

