

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN 'Herontwikkelingsplan Est-Tuil-Haaften-Heesselt'



NL.IMRO.1960.BPherontwikkelETHH-VSG2

Status: Vastgesteld
Versie: 3.1

Langerak, 23-08-2021

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	9
2 BESTAANDE SITUATIE	10
2.1 Algemeen	10
2.2 Ruimtelijke structuur	10
2.2.1 Stedenbouwkundige en bebouwingsstructuren	10
2.2.2 Huidig gebruik	11
3 PLANBESCHRIJVING	13
3.1 Plan	13
3.2 Ontsluiting en parkeren	16
3.3 Landschappelijke inpassing	19
3.4 Beeldkwaliteit	21
4 BELEIDSKADER	24
4.1 Rijksbeleid	24
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	24
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	24
4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	25
4.1.4 Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie 2018	25
4.2 Provinciaal beleid	28
4.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	28
4.2.2 Omgevingsverordening Gelderland	28
4.2.3 Regionale Woningbouwprogrammering	30
4.2.4 Notitie Ruimte voor Goed Wonen	31
4.3 Regionaal beleid	32
4.3.1 Ambitiedocument 2016-2020 Regio Rivierenland	32
4.3.2 Landschapsontwikkelingsplan Geldermalsen, Lingewaal en Neerijnen	32
4.4 Gemeentelijk beleid	35
4.4.1 Structuurvisie Neerijnen 2020	35
4.4.2 Gemeentelijk woningbouwprogramma	36
4.5 Conclusie	36
5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING	37
5.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	37
5.2 Geluidhinder	39
5.3 Bedrijven en milieuzonering	42
5.4 Bodem	45
5.5 Archeologische en cultuurhistorische waarden	50
5.6 Watertoets	54

5.7 Flora en fauna.....	66
5.8 Luchtkwaliteit	74
5.9 Externe veiligheid	76
6 JURIDISCHE PLANOPZET	80
6.1 Inleiding	80
6.2 Systematiek van de regels	80
6.3 Bestemmingen	80
6.4 Aanduidingen	81
7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	82
8 OVERLEG EN ZIENSWIJZEN	82
8.1 Vooroverleg/inspraak.....	82
8.2 Zienswijzen	82

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Landschappelijk inpassingsplan locatie Est	Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten	LTL21010	09-10-2018
2	Akoestisch onderzoek locatie Est	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1300	15-11-2019
3	Akoestisch onderzoek locatie Haaften	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1299	10-01-2019
4	Verkennd bodem- en asbestonderzoek locatie Est	Linge Milieu	18-2046ES	25-04-2018
5	Verkennd bodem- en asbestonderzoek locatie Haaften	Linge Milieu	18-2046HA	11-05-2018
6	Verkennd bodem- en asbestonderzoek locatie Heesselt	Linge Milieu	18-2046HE	01-05-2018
7	Verkennd bodem- en asbestonderzoek locatie Tuil	Linge Milieu	18-2046TU	25-05-2018
8	Aanvullend bodemonderzoek locatie Tuil	Linge Milieu	18-2046TUI	27-09-2019
9	Archeologisch onderzoek locatie Est	ADC ArcheoProjecten	Rapport 4608	04-02-2020
10	Watertoets locatie Est	Adcim bv	20180083	13-06-2018
11	Digitale watertoets locatie Haaften	Waterschap Rivierenland	20180321-9-17397	21-03-2018
12	Digitale watertoets locatie Heesselt	Waterschap Rivierenland	20180321-9-17398	21-03-2018
13	Digitale watertoets locatie Tuil	Waterschap Rivierenland	20180321-9-17400	21-03-2018
14	Ecologisch onderzoek locatie Est	Blom Ecologie	BE/2018/073c/R	17-09-2018
15	Ecologisch onderzoek locatie Haaften	Blom Ecologie	BE/2018/073a/R	17-09-2018
16	Ecologisch onderzoek locatie Heesselt	Blom Ecologie	BE/2018/073d/R	10-04-2018
17	Ecologisch onderzoek locatie Tuil	Blom Ecologie	BE/2018/073b/r	13-04-2018
18	Stikstofdepositie-onderzoek	Adromi	S201804/1901b	04-12-2019
19	Beeldkwaliteitsplan locatie Est	Gemeente West Betuwe	BEELDKWALITEIT UITBREIDING EST – 10 WONINGEN	08-01-2020
20	Inspraakdocument Bestemmingsplan 'Est – Tuil – Haaften – Heesselt'	Gemeente West Betuwe	Bestemmingsplan 'Est – Tuil – Haaften – Heesselt'	14-01-2020
21	Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bij Bestemmingsplan 'Est – Tuil – Haaften – Heesselt'	Gemeente West Betuwe	Bestemmingsplan 'Est – Tuil – Haaften – Heesselt'	30-06-2020

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De percelen Karnheuvelsestraat 16 te Est, Buitenweg 48 te Haaften en Bouwing 1 te Tuil betreffen thans (voormalige) glastuinbouwlocaties. Op het perceel Gerestraat 3 te Heesselt zijn enkele agrarische schuren gelegen. De eigenaren van de percelen zijn met elkaar in overeenstemming gekomen om de kassen/voormalige agrarische bebouwing te saneren en in ruil daarvoor op twee locaties woningen te realiseren.

De locaties zijn gelegen binnen de contouren van het geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen, veegplan 2017'. De locaties, waaronder de woningbouwlocaties, hebben allen de bestemming 'Agrarisch'. Op gronden met de bestemming 'Agrarisch' is het niet toegestaan om woningen te realiseren. Tevens past de wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming 'Agrarisch' niet, waardoor voor het plan een bestemmingsplanprocedure wordt gevolgd.

Op 22 november 2016 is een principeverzoek ingediend bij de voormalige gemeente Neerijnen voor het plan. Op 5 maart 2018 heeft de gemeente in een schriftelijke reactie aangegeven in principe medewerking te verlenen aan het plan middels een bestemmingsplanprocedure.

De gemeenteraad heeft in de vergadering van 30 juni 2020 het bestemmingsplan vastgesteld. Tegen met name het onderdeel bouwen bij Haaften (twee woningen aan de Buitenweg 48 ter plaatse van te slopen tuinbouwkassen) is door de eigenaar van het aanpalende perceel beroep aangetekend bij de Raad van State. Deze appalant bezit een weideperceel dat voor ruim de helft gelegen is het plangebied van het bestemmingsplan. Dit was nodig omdat het bouwperceel van het te slopen glastuinbouwbedrijf ook voor een klein deel was gelegen op het perceel van de appalant. Op 21 juli 2021 heeft de Raad van State een uitspraak (nummer 202005151/1/R4) gedaan in deze zaak.

Hoewel de Raad van State de meeste beroepsgronden van de appalant ongegrond heeft verklaard is tijdens de beroepsprocedure wel gebleken dat de aan het perceel van de appellant toegekende hoofdbestemming 'Agrarisch' onnodig is beperkt tot 'hobbymatige grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten'. Dit terwijl het andere deel van het perceel van de appelland, voor zover gelegen buiten het plangebied, aanvullend ook voor 'grondgebonden agrarische bedrijven' mag worden gebruikt. Dit laatste op basis van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen, veegplan 2017'. Het verschil betreft dus de inperking tot alleen hobbymatige activiteiten.

Dit heeft ertoe geleid dat het besluit van de gemeenteraad tot vaststelling van het bestemmingsplan gedeeltelijk is vernietigd voor zover het betrekking heeft op het perceel van de appelland. De gemeenteraad dient daarbij binnen 22 weken na verzending van de uitspraak een nieuw besluit te nemen (herstelbesluit). Het door de raad te nemen besluit behoeft niet overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb te worden voorbereid.

Voorliggende herziening voorziet in het nemen van het herstelbesluit, waarbij op het perceel van appelland de mogelijkheid wordt teruggebracht om hier grondgebonden agrarische activiteiten te kunnen uitvoeren. Voor het overige blijft het plan in stand.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit vier deelgebieden, te weten:

1. Karnheuvelsestraat 16 te Est;
2. Buitenweg 48 te Haaften;
3. Gerestraat 3 te Heesselt;
4. Bouwing 1 te Tuil.



Afbeelding 1: Locaties deelgebieden

Karnheuvelsestraat 16, Est

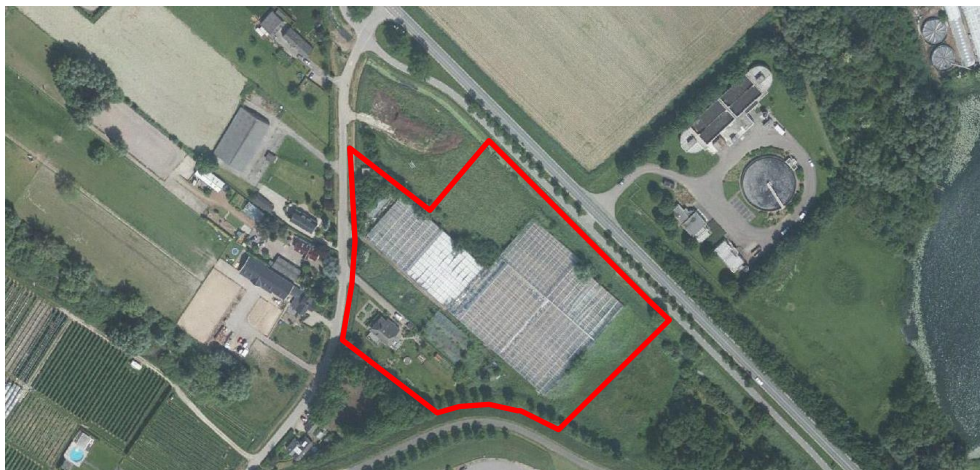
Deelgebied 1 is gelegen in het noordoosten van de kern Est en wordt aan het noorden en westen begrensd door watergangen en in het zuiden door de Karnheuvelsestraat. In het oosten wordt het deelgebied begrensd door Het Nieuwe Achterom. De kassen zijn inmiddels gesloopt.



Afbeelding 2: Begrenzing deelgebied 1

Buitenweg 48, Haaften

Het tweede deelgebied is gelegen ten noordoosten van de kern Haaften en wordt aan de noordoostzijde begrensd door de Graaf Reinaldweg en aan de noordwestzijde door de Buitenweg. Een bosschage en de Waalbanddijk zorgen voor de zuidwestelijke begrenzing. Een open grasveld zorgt tenslotte voor de zuidoostelijke grens van het deelgebied.



Afbeelding 3: Begrenzing deelgebied 2

Gerestraat 3, Heesselt

Deelgebied 3 is in het noordoosten gelegen ten opzichte van de kern Heesselt. Het deelgebied wordt aan het noordwesten begrensd door de openbare weg Gerestraat. Ten noordoosten wordt het plangebied begrensd door de terrein-afscheiding van het naastgelegen perceel Gerestraat 1a en ten zuidwesten door een stuk agrarisch land. Ten zuidoosten wordt het deelgebied begrensd door een fruitboomgaard.



Afbeelding 4: Begrenzing deelgebied 3

Bouwing 1, Tuil

Het deelgebied is gelegen ten westen van Tuil en wordt in het noorden begrensd door de perceelafscheiding van het perceel Bouwing 3 te Tuil en in het oosten door de openbare weg Bouwing. Aan het zuiden en westen is de eigen perceelafscheiding de grens van het deelgebied.



Afbeelding 5: Begrenzing deelgebied 4

1.3 Geldend bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen, veegplan 2017'

De deelgebieden vallen binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen, veegplan 2017', vastgesteld op 6 december 2018 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Neerijnen.

Karnheuvelsestraat 16, Est

Het deelgebied heeft de enkelbestemming:

- Agrarisch.

De dubbelbestemming:

- Waarde – Archeologie 2.

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'glastuinbouw';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – oeverwal-stroomrug'.



Afbeelding 6: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen, veegplan 2017'

Buitenweg 48, Haaften

Het deelgebied heeft de enkelbestemming:

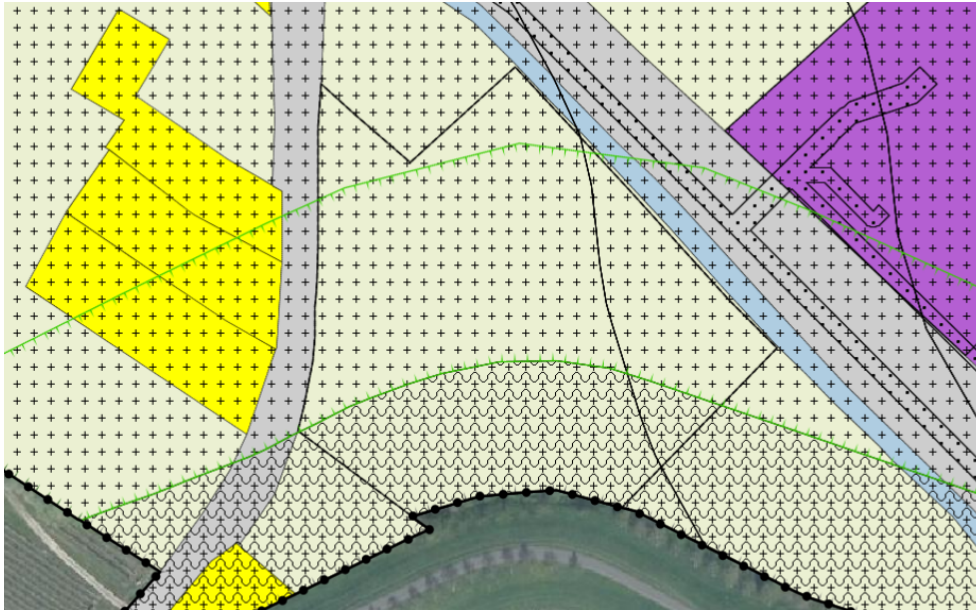
- Agrarisch.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie 3;
- Waarde – Archeologie 4;
- Waterstaat – Waterkering.

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'glastuinbouw';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – oeverwal-stroomrug';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 1.



Afbeelding 7: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen, veegplan 2017'

Gerestraat 3, Heesselt

Het deelgebied heeft de enkelbestemming:

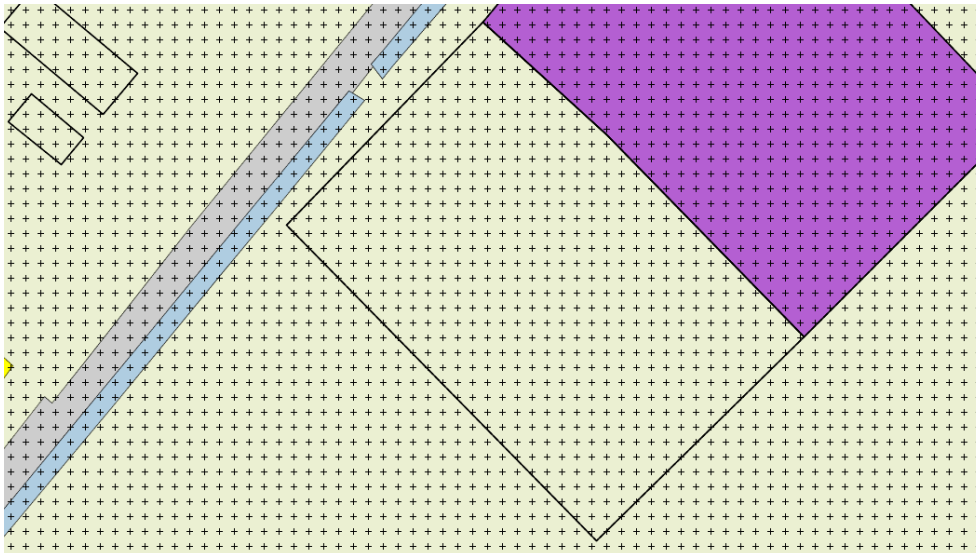
- Agrarisch.

De dubbelbestemming:

- Waarde – Archeologie 4.

En de aanduidingen:

- Bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijkmonument';
- Bouwvlak;
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – oeverwal-stroomrug'.



Afbeelding 8: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen, veegplan 2017'

Bouwing 1, Tuil

Het deelgebied heeft de enkelbestemming:

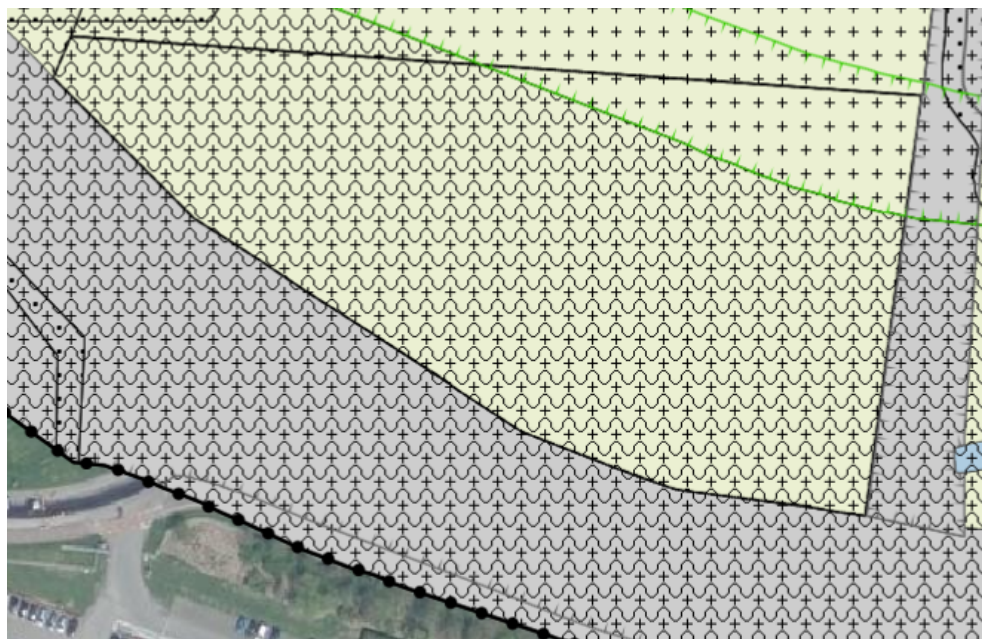
- Agrarisch.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie 3;
- Waterstaat – Waterkering.

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'glastuinbouw';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – oeverwal-stroomrug';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 1.



Afbeelding 9: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen, veegplan 2017'

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende hoofdstukken, waarin de achtergronden van het plan zijn beschreven:

- Hoofdstuk 2: Bestaande situatie;
- Hoofdstuk 3: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 4: Beleidskader;
- Hoofdstuk 5: Onderzoek/verantwoording;
- Hoofdstuk 6: Juridische planopzet;
- Hoofdstuk 7: Economische uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 8: Overleg en zienswijzen.

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Algemeen

De gemeente West Betuwe is gelegen in het zuidwestelijke deel van de provincie Gelderland. De gemeente is ontstaan uit een fusie van de voormalige gemeenten Geldermalsen, Lingewaal en Neerijnen. De gemeente heeft een oppervlak van circa 102 km².

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Stedenbouwkundige en bebouwingsstructuren

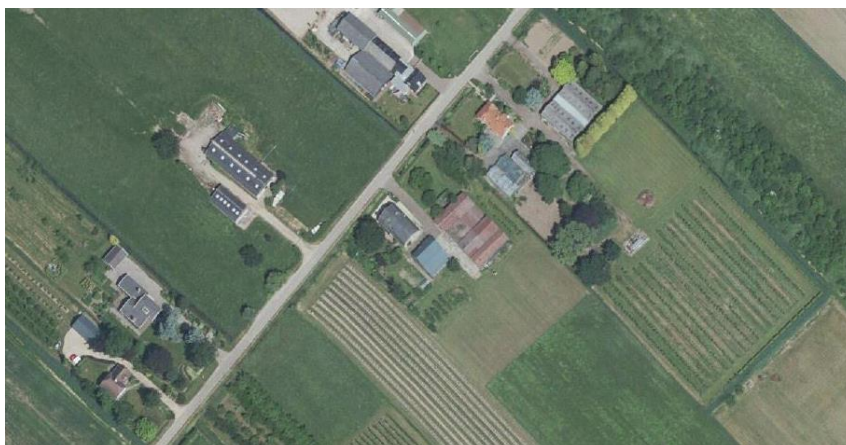
De deelgebieden zijn gelegen in het buitengebied van de gemeente Neerijnen. De deelgebieden zijn gelegen in een landelijke setting. De kavels hebben een tamelijk open karakter door de afwezigheid van veel groen en watergangen binnen de deelgebieden. Verder zijn de deelgebieden gelegen aan verkavelingswegen, waar veel grote bedrijfslocaties te vinden zijn, vaak in de vorm van kassen of agrarische boerderijen. De bedrijfswoningen zijn voor de bedrijfsopstallen gerealiseerd. Bij de glastuinbouwlocaties springt het volume van de glaskassen direct in het oog, waardoor het karakter van de kavels bepaald worden door de kassen. Aangezien de kassen verpauperd zijn, is het karakter van de kavels somber en vervallen.



Afbeelding 10: Luchtfoto deelgebied 1 en omgeving



Afbeelding 11: Luchtfoto deelgebied 2 en omgeving



Afbeelding 12: Luchtfoto deelgebied 3 en omgeving



Afbeelding 13: Luchtfoto deelgebied 4 en omgeving

2.2.2 Huidig gebruik

Karnheuvelsestraat 16, Est

Het perceel Karnheuvelsestraat 16 te Est werd gebruikt voor glastuinbouw. Op het perceel waren 14.883 m² aan kassen en 234 m² aan agrarische bebouwing gelegen. De opstallen, op de bedrijfswoning na, zijn reeds gesaneerd.

Buitenweg 48, Haaften

Op het perceel Buitenweg 48 te Haaften zijn kassen gelegen ten behoeve van tuinbouw. Het totaal aantal vierkante meters aan kassen betreft op dit perceel 7.241 m². Aan de voorzijde van het perceel is een bedrijfswoning gelegen.



Afbeelding 14: Aanzicht Buitenweg 48 Haaften

Gerestraat 3, Heesselt

Op het perceel Gerestraat 3 is een gemeentelijk monumentale boerderij gelegen en 690 m² aan agrarische bebouwing.



Afbeelding 15: Aanzicht Gerestraat 3 Heesselt

Bouwing 1, Tuil

Op het vierde deelgebied zijn 4.559 m² aan kassen, een bedrijfswoning en een paardenbak op het voorerf gerealiseerd.



Afbeelding 16: Zijaanzicht Bouwing 1 te Tuil

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Plan

De percelen Karnheuvelsestraat 16 te Est, Buitenweg 48 te Haaften en Bouwing 1 te Tuil betreffen thans (voormalige) glastuinbouwlocaties. Op het perceel Gerestraat 3 te Heesselt zijn enkele agrarische schuren gelegen. De eigenaren van de percelen zijn met elkaar tot overeenstemming gekomen om de kassen/voormalige agrarische bebouwing te saneren en in ruil daarvoor op twee locaties woningen te realiseren.

Op het perceel Karnheuvelsestraat 16 te Est worden 5 vrijstaande woningen en 3 zorgwoningen gerealiseerd. De zorgwoningen worden dusdanig gebouwd dat men langdurig kan blijven wonen, geschikt is voor zorg (bijv. rolstoeltoegankelijk) en voorzien is van het WoonKeur-certificaat. De zorg zal gefaciliteerd worden door Wittebergzorg. Gezien op het perceel thans een bedrijfswoning is gelegen en een omgevingsvergunning voor een tweede bedrijfswoning is verleend, worden op het perceel Karnheuvelsestraat 16 zes woningen toegevoegd. Door het realiseren van de woningen aan de oostzijde van het dorp Est verbetert de leefbaarheid van het dorp. Er wordt een wandelpad aangelegd tussen het bestaande dorp en de uitbreiding van het dorp Est met acht woningen. Voor de inwoners van het dorp ontstaat hierdoor de mogelijkheid om een ommetje te maken vanuit het dorp naar de nieuwbouw. De nieuwbouw levert hierdoor een bijdrage aan de leefbaarheid van het dorp Est.

Daarnaast wordt op het perceel Buitenweg 48 te Haaften twee vrijstaande woningen gerealiseerd. De bestemmingen van de bedrijfswoningen op de vier locaties, waaronder het gemeentelijk monument Gerestraat 3 te Heesselt, worden gewijzigd naar een woonbestemming.

Verder wordt op het perceel Bouwing 1 te Tuil de mogelijkheid gecreëerd om in afwijking van de regels behorende bij de bestemming 'Agrarisch' uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen, veegplan 2017' ter plaatse een schuur van maximaal 300 m² te realiseren (ter plaatse wordt de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding -1' opgenomen). Tevens wordt de bestaande paardenbak juridisch-planologisch verankerd middels de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – paardenbak'. Om de zorgwoningen in de drie-onder-een-kapper juridisch-planologisch vast te leggen worden de aanduidingen 'zorgwoningen' en 'aaneengebouwd' toegevoegd op de locatie Est. In de regels is vastgelegd dat de inhoud van de zorgwoningen maximaal 550 m³ mag bedragen. Op de overige woningen op de locatie Est wordt de aanduiding 'vrijstaand' gelegd.

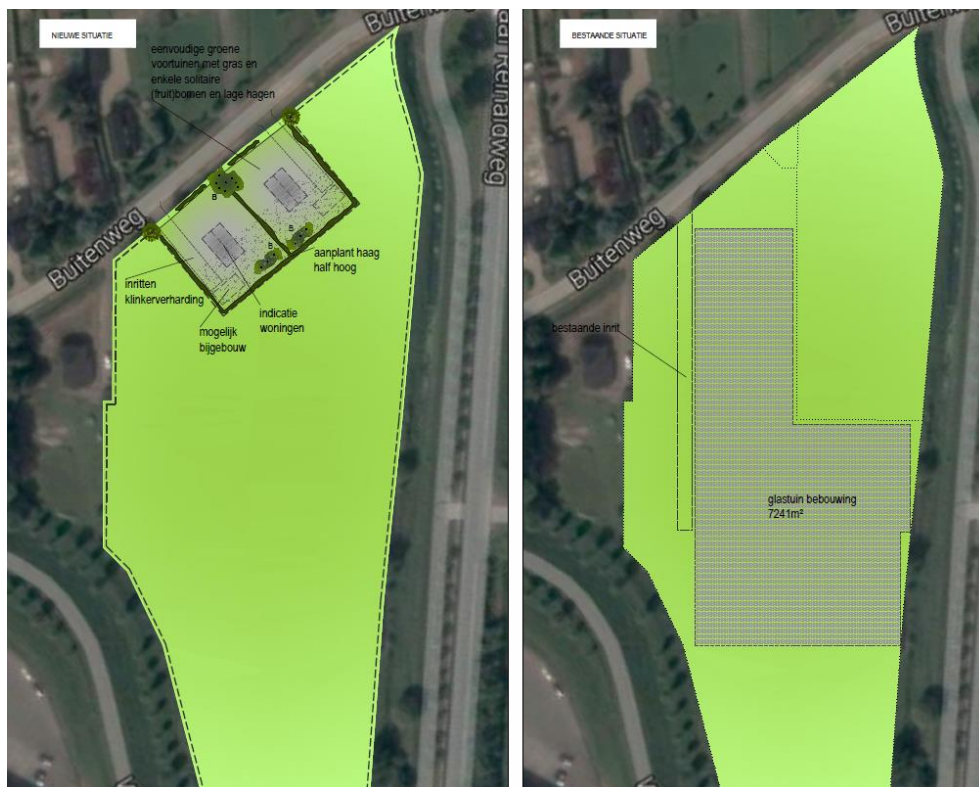
Resumerend bestaat het plan uit:

1. Saneren van alle kassen op de locaties:
 - a. Karnheuvelsestraat 16 te Est (14.883 m²);
 - b. Buitenweg 48 te Haaften (7.241 m²);
 - c. Bouwing 1 te Tuil (4.559 m²).
2. Saneren van agrarische bebouwing op de locaties:
 - a. Karnheuvelsestraat 16 te Est (234 m²);
 - b. Gerestraat 3 te Heesselt (690 m²).
3. Reeds vergunde bedrijfswoning omzetten naar een burgerwoning op het perceel Karnheuvelsestraat 16 te Est;
4. Agrarische bestemmingen wijzigen naar 'Wonen';
5. Vijf vrijstaande woningen en drie geschakelde woningen realiseren ter compensatie op het perceel Karnheuvelsestraat 16 te Est;
6. Agrarische bestemming omzetten naar een woonbestemming en twee woningen realiseren op het perceel Buitenweg 48 te Haaften;
7. Agrarische bestemming op het perceel Gerestraat 3 te Heesselt omzetten naar een woonbestemming en het realiseren van een bijgebouw van 150 m² op het perceel Gerestraat 3 te Heesselt;

8. Loods van 300 m² realiseren en bestaande agrarische bestemming wijzigen naar een woonbestemming op het perceel Bouwing 1 te Tuil.



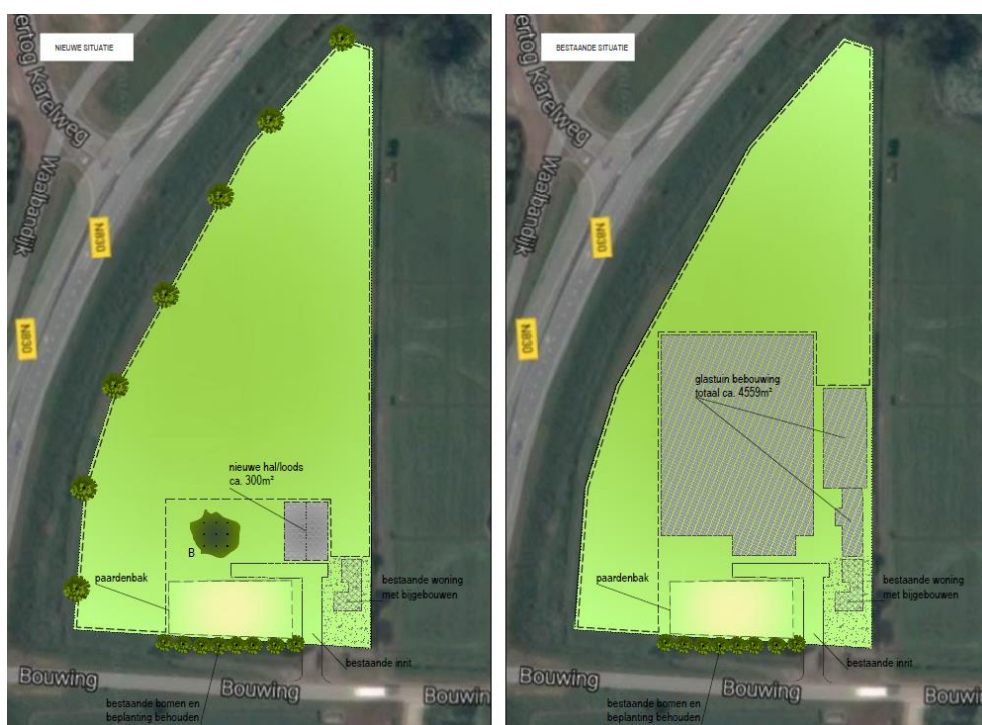
Afbeelding 17: Nieuwe situatie perceel Karnheuvelsestraat 16, Est



Afbeelding 18: Schetsen nieuwe en bestaande situatie locatie Buitenweg 48, Haaften



Afbeelding 19: Schetsen nieuwe en bestaande situatie locatie Gerestraat 3, Heesselt



Afbeelding 20: Schetsen nieuwe en bestaande situatie locatie Bouwing 1, Tuil

3.2 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

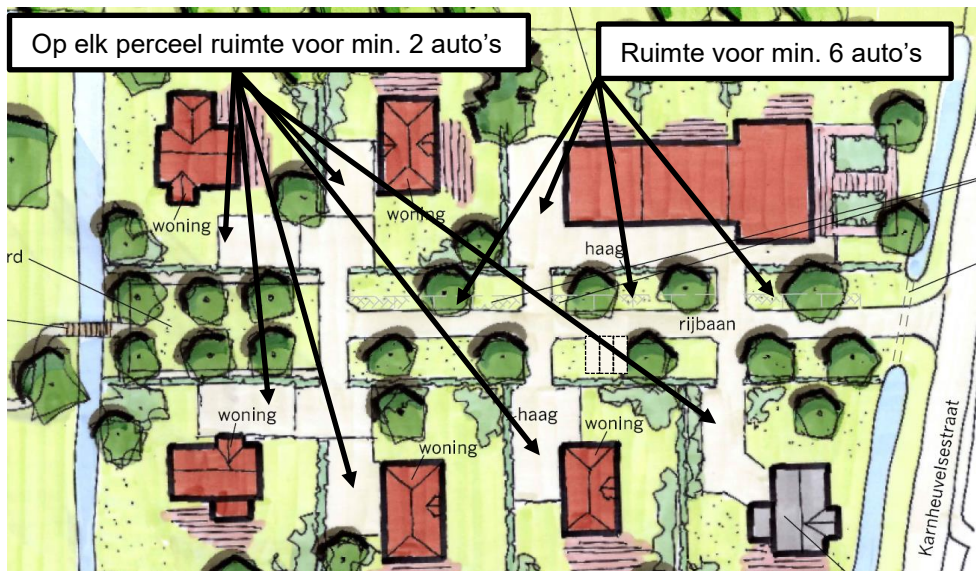
De vier locaties worden thans ontsloten middels een enkele oprit op de openbare weg. In de nieuwe situatie zal dit, behoudens op de locatie Buitenweg 48 te Haaften, behouden blijven. Op de locatie Buitenweg 48 wordt een perceel-ontsluiting toegevoegd.

Parkeren

Voor de vaststelling van de parkeernorm is gebruikgemaakt van de CROW-publicatie 317. Uitgaande van het woningtype 'koop, vrijstaand' in het 'buitengebied' van een 'weinig stedelijk gebied' wordt uitgegaan van een minimale parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning (waarvan 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers).

Karnheuvelsestraat 16, Est

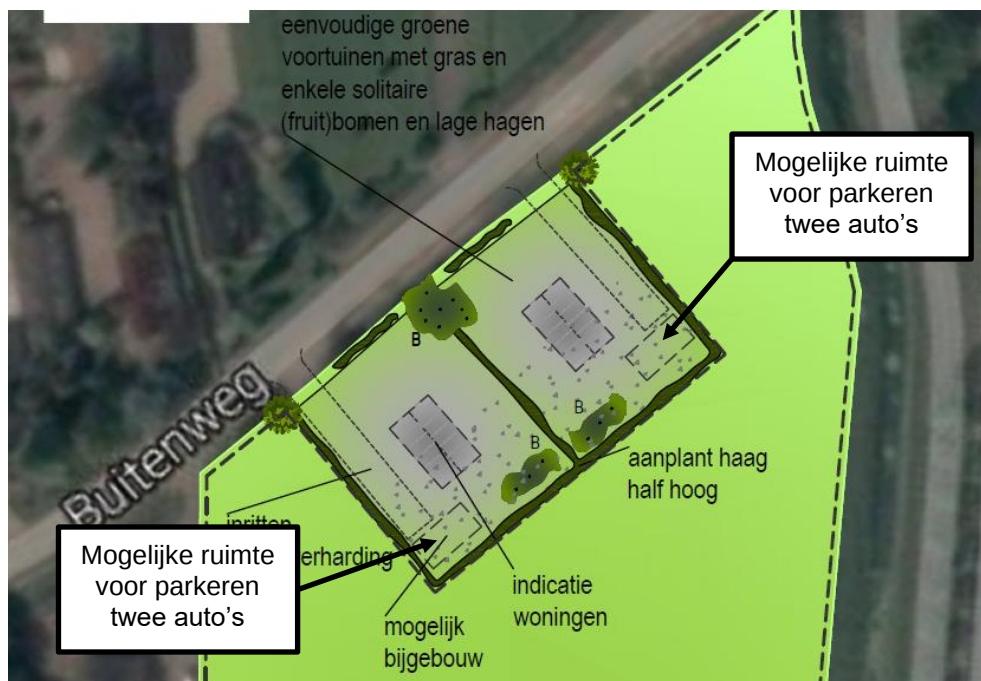
Op het perceel Karnheuvelsestraat 16 te Est worden 9 woningen gerealiseerd. Per saldo komt de parkeerbehoefte uit op 18 parkeerplaatsen ($9 \times 2,0 = 18$). Er is voldoende ruimte op het eigen terrein om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien. Op elk perceel kunnen minimaal 2 auto's geparkeerd worden en tevens wordt langs de rijbaan een parkeerstrook gerealiseerd middels grasbeton.



Afbeelding 21: Indicatie parkeersituatie locatie Est

Buitenweg 48, Haaften

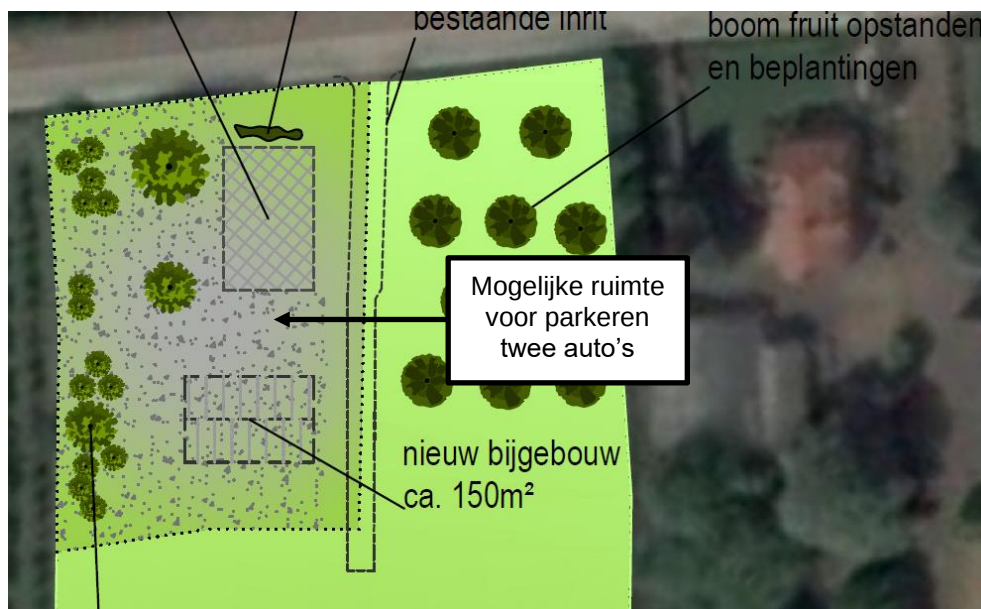
Op het perceel Buitenweg 48 te Haaften worden 2 woningen gerealiseerd. Per saldo komt de parkeerbehoefte uit op 4 parkeerplaatsen ($2 \times 2,0 = 4,0$). Er is voldoende ruimte op het eigen terrein om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien. Hiermee wordt voor deze locatie voldaan aan de gestelde parkeernorm.



Afbeelding 22: Indicatie parkeersituatie locatie Haaften

Gerestraat 3, Heesselt

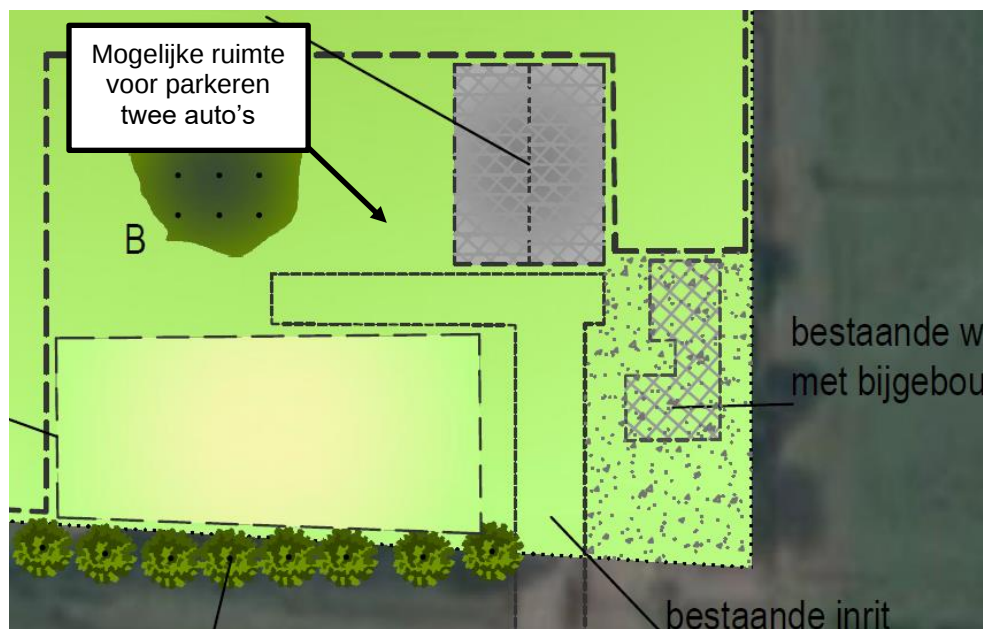
Op het perceel Gerestraat 3 worden geen woningen toegevoegd. Hoewel de parkeerbehoefte niet toeneemt, is in het kader van een goede ruimtelijke ordening de parkeerbehoefte tevens bepaald aan de hand CROW-publicatie 317. Op het perceel is thans een vrijstaande woning gelegen. Hierdoor komt de parkeerbehoefte uit op 2 parkeerplaatsen. Op het terrein is ruim voldoende ruimte aanwezig om 2 auto's te kunnen parkeren.



Afbeelding 23: Indicatie parkeersituatie locatie Heesselt

Bouwing 1, Tuil

Op het perceel Bouwing 1 worden geen woningen toegevoegd. Hoewel de parkeerbehoefte niet toeneemt, is in het kader van een goede ruimtelijke ordening de parkeerbehoefte tevens bepaald aan de hand CROW-publicatie 317. Op het perceel is thans een vrijstaande woning gelegen. Hierdoor komt de parkeerbehoefte uit op 2 parkeerplaatsen. Op het terrein is ruim voldoende ruimte aanwezig om 2 auto's te kunnen parkeren.



Afbeelding 24: Indicatie parkeersituatie locatie Tuil

3.3 Landschappelijke inpassing

Het plan voorziet met de sanering van de agrarische opstallen in een aanzienlijke ruimtelijke verbetering waarmee het plan een passende ontwikkeling betreft. In het kader van een goede ruimtelijke ordening, om een zo groot mogelijke ruimtelijke kwaliteitsslag te maken, is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld.

Door Bureau Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten is een landschappelijk inpassingsplan voor de locatie in Est opgesteld. In het rapport is de huidige situatie in beeld gebracht, geanalyseerd en vertaald in een concreet inrichtingsvoorstel:

'Het deelgebied is gelegen in een landelijke setting aan de rand van Est. Het gebied ligt in een overgangszone tussen de bebouwde kern naar grotendeel open en bebouwd buitengebied. De kavel heeft een tamelijk open karakter door de afwezigheid van bomen of struiken en watergang aan de oostzijde en een bos zone aan de westzijde.

De bestaande landschappelijke hoofdstructuur vertoont een rivierenlandschap gelegen op enige afstand van de Waal. Het plangebied bestaat uit een perceel dat onderdeel vormt van deze verkaveling. De stedenbouwkundige invulling van dit gebied bestaat uit lintbebouwing en een meer dorpse invulling. Dit bestaat uit woningen, bijgebouwen, wegen en lanen die diverse richtingen volgen. Aangrenzend aan het plangebied is aan de westzijde een perceel met bomen gesitueerd. Aan de oostzijde van het perceel is groter kassengebied gesitueerd. De korrelgrootte hiervan is aanzienlijk en buiten proporties in vergelijking met de overige bebouwing. De contouren van dit alles is zonder duidelijke grenzen of aangegeven lijnen aangebracht. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door een watergang. Deze watergang meandert min of meer tussen de percelen door en heeft door de geringe afmetingen weinig structuurdragende functie.

Het is van belang dat er een groene setting rondom de geplande woningen wordt gerealiseerd en de oppervlakte verharding tot een minimum beperkt blijft. Qua ontsluiting ligt het voor de hand gebruik te maken van de bestaande inrit van het perceel en de huidige ontsluitingsweg aan de zuidzijde. De percelen kunnen dan worden aangesloten op een lijnvormig hofje eindigend op een hoogstam boomgaard in het midden van het plan.

De percelen zijn van voldoende afmeting om parkeren op eigen erf mogelijk te maken voor minimaal twee auto's. Door het toepassen van de hagen als kavelscheiding ontstaat een compartimentering waarbinnen vrijheid voor de invulling van de kavel door de nieuwe eigenaar mogelijk wordt. Daarnaast is er ook ruimte voor weiden voor begrazing. Langs Het Nieuwe Achterom is het wenselijk een laanbeplanting aan te brengen van streekeigen soorten.

Ontwerpuitdagingen

1. De bosrand ligt buiten het plangebied. Deze beplanting draagt echter in belangrijke mate bij aan de beeldkwaliteit;
2. Hagen aanbrengen als kavelscheiding zodat eenheid wordt gevormd;
3. Ontsluiting van de percelen zo compact mogelijk houden en aansluiten op Karnheuvelsestraat;
4. Fruitbomen aanbrengen op aangegeven locatie. Centraal punt/erf;
5. Weide/overgangsgebied;
6. Bestaand bos aanvullen met en een watergang met natuurvriendelijke oever creëren;
7. Weide met gestrooide bomen/overgangsgebied naar open buitengebied en Het Nieuwe Achterom;
8. Nieuwe watergang als scheiding weide/woonpercelen;
9. Mogelijkheid creëren voor nieuw bospad en deze aansluiten op de bestaande padenstructuur;
10. Nieuwe woningen in een hofje/erf;

11. *Parkeren op eigen erf (minimaal 2 parkeerplaatsen incl. bezoekers) en parkeren in het openbaar gebied.'*

Het landschappelijk inrichtingsplan van de locatie in Est is uitvergroot toegevoegd in de bijlage. Het plangebied wordt aangeplant met streekeigen beplanting, zoals (knot)wilg, els, linde, eik en hoogstam fruitboom. De overgang van openbaar gebied naar de kavels zal worden gerealiseerd middels groenblijvende hagen, zoals veldesdoorn, liguster of beuk. Langs de ontsluitingsweg zullen groenvakken en hoogstam fruitbomen gerealiseerd worden. Door middel van een wandelpad wordt een verbinding gemaakt naar het dorp Est.



Abbeelding 25: Landschappelijk inrichtingsplan locatie Karnheuvelsestraat 16 te Est

Voor wat betreft de overige locaties zijn de ontwikkelingen minder ingrijpend dan bij de locatie aan de Karnheuvelsestraat.

3.4 Beeldkwaliteit

Gelet op de locatie in Est is het opstellen van eisen met betrekking tot de beeldkwaliteit van de woningen essentieel. In deze paragraaf wordt hier op ingegaan.

Woningen op de kavels

Situering

- De woningen kennen een duidelijke gerichtheid naar de straat;
- De voorgevelrooilijn varieert;
- Bijgebouwen dienen zo min mogelijk doorzichten te blokkeren, zodat de openbare ruimte en groene tuinen een ruimtelijke eenheid vormen;
- Minimale afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens is 3 meter.

Massa en hoofdvorm

- De hoofdmassa bestaat in de regel uit een bouwlaag met een kap, waarbij de kaprichting vrij is;
- Variatie in kappen is gewenst: voornamelijk zadelkappen, incidenteel wolfseind of mansardekap, (half) ronde of lessenaarskap;
- Goothoogte maximaal 6 m, nokhoogte maximaal 10 m

Gevels

- De gevels zijn eenvoudig opgebouwd en hebben een rustig beeld;
- Bij voorkeur open gevels – voldoende ramen;
- De overgang van gevel naar dakvlak dient te worden voorzien van een goed gedimensioneerd boeiboord of overstek;
- Bijzondere aandacht voor detaillering zoals horizontale banden, deuren, bovenlichten, borstweringen, erkers, uitkragingen, lateien of plinten indien toegepast;
- Verticale gevelgeleding door ondermeer topgevels, gevelopeningen en schoorstenen;
- Horizontale gevelbeëindiging door ondermeer plinten, goten en kaprichting.

Materiaal

- Het materiaal moet passend zijn bij het dorpse karakter van Est;
- Voorkeur voor traditioneel materiaalgebruik;
- Gevels: hoofdzakelijk rode of donkere baksteen;
- Daken: hoofdzakelijk rode of donkere niet glimmende gebakken pannen; bij een niet traditionele kapvorm is afwijkend materiaalgebruik toegestaan;
- Kozijnen, draaiende delen en dakranden: hout variabel in lichte kleuren met donkere accenten;
- Niet toegestaan zijn felle kleuren of glimmende materialen.

Terreinscheidingen

Maximaal 1 meter hoog voor de voorgevel en maximaal 2 meter hoog achter de voorgevel. Naar de openbare ruimte gerichte terreinscheidingen worden of als groene, bladverliezende haag aangeplant of uitgevoerd als muur, die als eenheid met de woning wordt ontworpen. Dit geldt ook voor de terreinscheidingen aan de achterzijde van de percelen.



Afbeelding 26: Referentiebeelden

T-boerderij

De architectonische verschijningsvorm van het gebouwtype T-boerderij is een verwijzing naar het algemeen voorkomende hallehuis type in Midden-Nederland en meer streekeigen boerderijen van het T- en krukhuis type, met lokaal grote overstekken aan de achterzijde boven de deel. Hierbij wordt de T-boerderij ingedeeld in drie woningen. Voor de T-boerderij gelden de volgende voorwaarden:

Situering

- De hoofdmassa kent een duidelijke gerichtheid naar de Karnheuvelsestraat;
- Het nevengebouw is complementair aan deze gerichtheid.

Massa en hoofdvorm

- De bebouwing bestaat uit twee vormen: de hoofdvorm (de boerderij) en de nevenmassa (de deel);
- De hoofdmassa is opgebouwd uit twee bouwlagen met een relatief vlakke kap, waarbij de bouwlagen relatief hoog zijn en tot uitdrukking komen in de gevel;
- Dakkapellen op het nevengebouw zijn niet toegestaan, op het hoofdgebouw slechts passend binnen de architectuur van de T-boerderij;
- De nevenmassa bestaat uit een laag met een rijzige kap.

Gevels hoofdgebouw

- Het gevelbeeld dient gevarieerd te zijn;
- Relatief gesloten gevels – verticale ramen;
- De overgang van gevel naar dakvlak dient te worden voorzien van een goed gedimensioneerde boeiboord of overstek;
- Entree in de hoofdmassa is geaccentueerd door rijke detaillering.

Gevels nevengebouw

- Het gevelbeeld van de nevenmassa is sober en kent een horizontale geleiding;
- Het dakvlak heeft een ruimte overstek;

- Bijzondere aandacht gevraagd voor detaillering zoals horizontale banden, deuren, bovenlichten, borstweringen, uitkragingen, lateien of plinten indien toegepast.

Materiaal en kleurgebruik hoofdgebouw (de boerderij)

- Het materiaal moet passend zijn bij het dorpse karakter van Est;
- Voorkeur voor traditioneel materiaalgebruik;
- Gevels: hoofdzakelijk rode of lichte baksteen of pleisterwerk in gedempte kleur met donkere plint (spatrand);
- Daken: antraciet/zwarte niet glimmende gebakken pannen;
- Kozijnen, draaiende delen en dakranden: hout variabel in lichte kleuren met donkere accenten;
- Niet toegestaan zijn felle kleuren of glimmende materialen.

Materiaal en kleurgebruik nevengebouw (De Deel):

- Het materiaal moet passend zijn bij het dorpse karakter van Est;
- Voorkeur voor traditioneel materiaalgebruik;
- Gevels: rode of donkere baksteen
- Daken: antraciet/ zwarte niet glimmende gebakken pannen;
- Kozijnen, draaiende delen en dakranden: hout variabel in lichte kleuren met donkere accenten;
- Niet toegestaan zijn felle kleuren of glimmende materialen.



Afbeelding 27: Referentie kapvormen



Afbeelding 28: Referentie gevel hoofdgebouw

4 BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Het Rijk streeft naar een Nederland dat concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Dit wil zij doen met een krachtige aanpak, die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om deze nieuwe aanpak vorm te geven. Daarnaast geven nieuwe politieke accenten, veranderende omstandigheden zoals een economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen aanleiding voor herziening van het rijksbeleid.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los.

Het Rijk geeft aan dat landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten identiteit geven aan een gebied en culturele voorzieningen en cultureel erfgoed bovendien van groeiend belang zijn voor de concurrentiekracht van Nederland. In de nieuwe structuurvisie is aangegeven dat het Rijk verantwoordelijk blijft voor het cultureel en natuurlijk UNESCO Werelderfgoed (inclusief de voorlopige lijst), kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en het maritieme erfgoed. Het beleid ten aanzien van landschap is echter niet langer een Rijksverantwoordelijkheid en laat het Rijk over aan de provincies.

Het plan is kleinschalig van aard en er worden geen rijksbelangen geschaad.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Kern van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven via welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het Rijk geeft dit aan in de AMvB Ruimte. De nieuwe AMvB Ruimte, het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) is gebaseerd op enkele hoofdstukken uit de voorgaande AMvB Ruimte en enkele nieuwe toevoegingen. Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte PKB's (planologische kernbeslissingen) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Het plan is kleinschalig van aard en maakt geen onderdeel uit van de genoemde ruimtelijke rijksbelangen in het Barro.

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting van een bestemmingsplan waarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, een beschrijving op te nemen over de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige overleg, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Voordat een stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Of toetsing van het plan aan de hand van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wettelijk verplicht is hangt af van het feit of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Een voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt.

In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is de volgende definitie opgenomen: *'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in deze definitie niet nader gedefinieerd.

Inmiddels biedt jurisprudentie wel een beoordelingskader welke ontwikkelingen als nieuwe 'stedelijke ontwikkelingen' worden aangemerkt. Uit jurisprudentie blijkt dat het in dit verband moet gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang.

De bouw van één woning is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RvS:2014:156). Ook een plan dat voorziet in de planologische inpassing van drie woningen is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 5 november 2014, ECLI:NL:RvS:2014:3929). De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is tevens niet van toepassing op een ontwikkeling waarbij zes woningen mogelijk worden gemaakt (ABRvS 18 december 2013, ECLI:NL:RvS:2013: 2471). Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RvS:2017:1724, Uitspraak 201608869/1/R3).

Conclusie

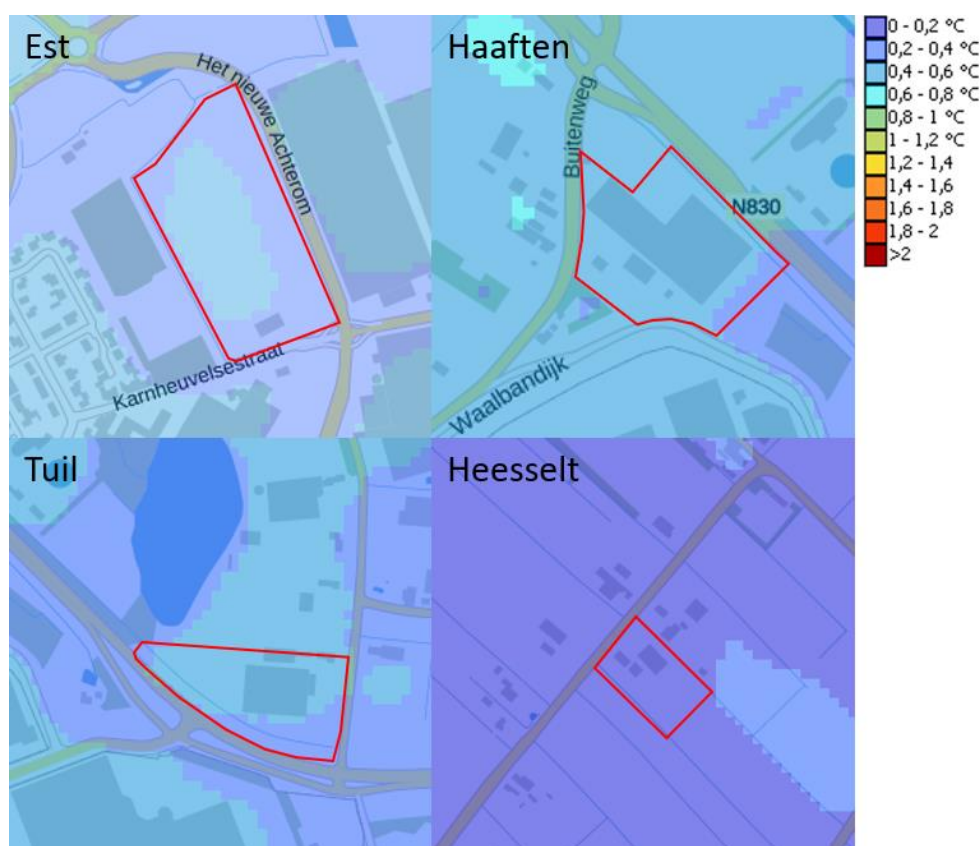
Per saldo worden middels het plan 10 woningen toegevoegd. Op basis van jurisprudentie is hiermee geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing.

4.1.4 Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie 2018

Door klimaatverandering neemt de kans op wateroverlast, hitte, droogte en overstromingen toe. Dat levert risico's op voor onze economie, gezondheid en veiligheid. Het is van groot belang dat Nederland zich aanpast aan deze veranderingen. Het Deltaplan Ruimtelijke adaptatie is een gezamenlijk nationaal plan van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk met concrete acties en doelen voor de verantwoordelijke overheden en maakt deel uit van het Deltaprogramma. Het doel van het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie is om het proces van ruimtelijke adaptatie te versnellen en minder vrijblijvend te maken, op basis van afspraken over de doelen, de werkwijze en de monitoring van de uitvoering. We moeten onze leefomgeving blijvend aanpassen aan de toenemende wateroverlast, hittestress, droogte en overstromingsschade door klimaatverandering. Zowel in steden als kleine bebouwde kernen en het landelijk gebied. Ruimtelijke adaptatie grijpt onder meer in op de manier waarop we onze woningen en bedrijven bouwen en onze tuinen en openbare ruimte inrichten, de

wijze waarop we onze infrastructuur aanleggen, in stand houden en beheren, en de manier waarop we landbouw bedrijven en de natuur inrichten.

Op het gebied van hittestress is op de Klimateffectatlas te zien dat met name op de locaties in Est, Haaften en Tuil het stedelijk hitte-eilandeffect optreedt. Het hitte-eilandeffect treedt op door de glazen kassen welke zelf warmte produceren, maar ook de zonnewarmte weerkaatst naar de omgeving door het glas. Door het slopen van de kassen en het bebouwde oppervlak in het bestemmingsplan afneemt, heeft het voorliggende plan een positief effect op de hittestress. Doordat het verhard oppervlak afneemt door de sloop van de kassen draagt het plan bij aan het tegengaan van hittestress. Daarnaast draagt het plan met het realiseren van wateropvang in Est bij aan een positief effect op de hittestress. De vermindering van het aandeel ondoorlatende verharding is tevens een effectieve maatregel om verdroging tegen te gaan.



Afbeelding 29: Huidige stedelijk hitte-eilandeffect

Het plan draagt daarnaast bij aan een duurzaam en klimaatbestendige inrichting. Het plan voorziet namelijk in het saneren van glastuinbouw en het realiseren van woningen. De nieuwe woningen worden gasloos gerealiseerd. Er wordt onderzocht of toepassingen in het kader van het opwekken van groene energie (bijvoorbeeld middels zonnepanelen) mogelijk zijn. Hiermee het plan bijdraagt aan het streven van Gelderland om in 2050 volledig klimaatneutraal te zijn. Verder worden de percelen op een passende en verantwoorde wijze groen ingericht. Hiermee blijven de landschappelijke kwaliteiten in het gebied intact/worden deze versterkt en draagt het plan bij aan het creëren van een systeem welke bestaat uit een klimaatbestendige bodem en ondergrond. Door het groen inrichten van de percelen kan het hemelwater infiltreren in de bodem en op deze manier afgevoerd worden naar het oppervlaktewater. Ondanks de afname aan verharding en hierdoor geen watercompensatie geldt, wordt middels het plan extra oppervlaktewater gerealiseerd. Hierdoor kan bij eventuele zware regenbuien het water opgevangen worden.

Conclusie

Het plan draagt bij aan een klimaatrobuuste inrichting om nadelige effecten vanwege klimaatverandering te beperken.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 1 maart 2019 is de geconsolideerde Omgevingsvisie Gaaf Gelderland in werking getreden. In de visie zijn onder andere gedeelde ambities opgenomen welke werken als leidraad voor het handelen van de provincie en zorgen voor een beeld op de toekomst. Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. Met behulp van zeven ambities wordt hier richting aan gegeven.

De zeven ambities luiden als volgt:

1. Energietransitie: van fossiel naar duurzaam;
2. Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer;
3. Circulaire economie: sluiten van kringlopen;
4. Biodiversiteit: werken met de natuur;
5. Bereikbaarheid: duurzaam verbonden;
6. Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio!;
7. Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

Het plan voorziet in het saneren van glastuinbouw en het realiseren van woningen. De nieuwe woningen worden gasloos gerealiseerd en wordt onderzocht of toepassingen in het kader van het opwekken van groene energie (bijvoorbeeld middels zonnepanelen) mogelijk zijn. Hiermee het plan bijdraagt aan het streven van Gelderland om in 2050 volledig klimaatneutraal te zijn. Daarnaast voorziet het plan met het saneren van de kassen in een afname aan verharding en draagt het plan bij aan een positief effect op de hittestress door het realiseren van wateropvang in Est en de afname aan verharding. Verder worden de percelen op een passende en verantwoorde wijze groen ingericht. Hiermee blijven de landschappelijke kwaliteiten in het gebied intact/worden deze versterkt en draagt het plan bij aan het creëren van een systeem welke bestaat uit een klimaatbestendige bodem en ondergrond. Door het groen inrichten van de percelen kan het hemelwater infiltreren in de bodem en op deze manier afgevoerd worden naar het oppervlaktewater. Het plan draagt hiermee bij aan klimaatadaptatie en sluit aan bij het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie 2018 (zie paragraaf 4.1.4). Tenslotte draagt het plan bij aan een duurzaam en divers woon- en leefklimaat. Met het realiseren van woningen aan de oostzijde van Est verbetert de leefbaarheid van het dorp. Er wordt een wandelpad aangelegd waardoor bewoners een ommetje kunnen maken, wat een bijdrage levert aan de leefbaarheid van Est. Het plan zet in op vrijstaande woningen, waardoor niet direct wordt ingezet op het realiseren van woningen binnen het betaalbare segment. Echter, het realiseren van vrijstaande woningen zal bijdragen aan een doorstroming binnen de lokale woningmarkt. Door de doorstroming te bevorderen komen weer woningen op de markt vrij, waardoor woningen in het goedkopere segment in de loop van de tijd vrij komen. Door het uitblijven van een passend aanbod kan de woningbehoefte niet worden vervuld. Het plan biedt hiervoor uitkomst. Daarnaast speelt het plan in op het feit dat nultredenwoningen nodig zijn. Middels het plan worden drie geschakelde zorgwoningen gerealiseerd aan de Karnheuvelsestraat. De woningen worden dusdanig gebouwd dat men langdurig kan blijven wonen, geschikt is voor zorg (bijv. rolstoeltoegankelijk) en voorzien is van het WoonKeur-certificaat. De zorg zal gefaciliteerd worden door Wittebergzorg. Hiermee draagt het plan bij aan een woningaanbod voor inwoners van de provincie Gelderland.

4.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

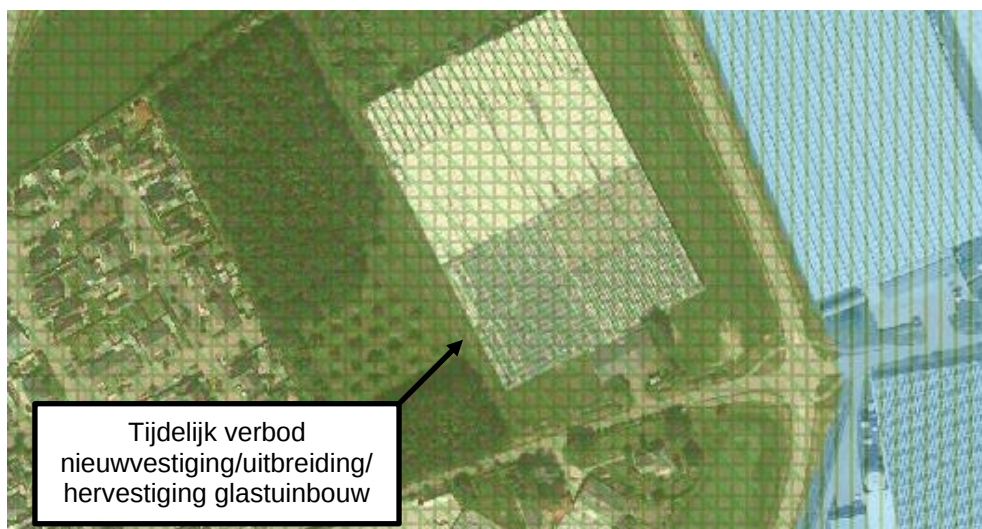
De Omgevingsverordening Gelderland vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het provinciaal beleid juridisch verankerd.

In de Omgevingsverordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen. Bij het opstellen van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij vooral

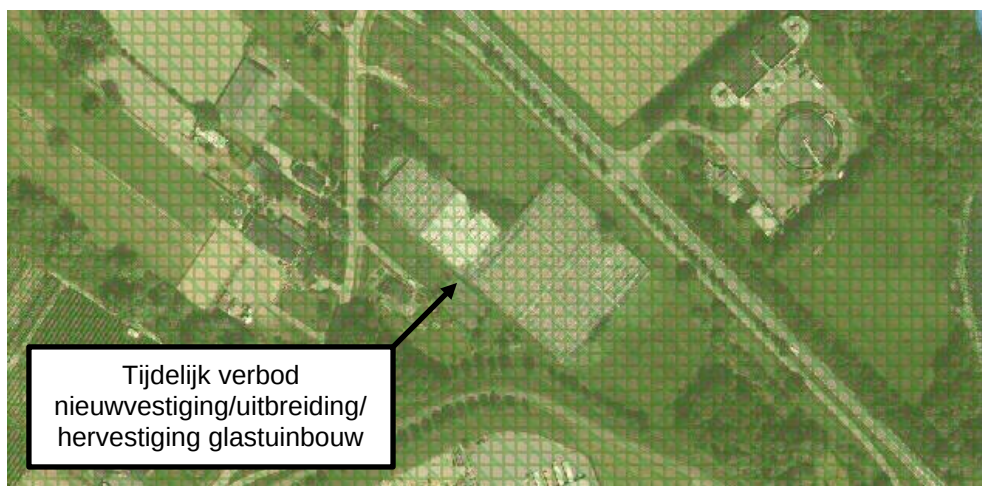
om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de Omgevingsvisie Gelderland. In de Omgevingsverordening zijn onder meer regels opgenomen over recreatiewoningen, kantoren, bedrijventerreinen, detailhandel, glastuinbouw, agrarische bedrijven, waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden, intrekgebieden, natuur en landschap, windturbines, molenbiotopen en luchthavens.

Glastuinbouw

Alle deelgebieden zijn opgenomen in de Glastuinbouwkaart van de Omgevingsverordening Gelderland. Voor de locaties geldt een (tijdelijk) verbod voor de nieuwvestiging, uitbreiding en hervestiging van glastuinbouw. Middels het plan worden alle kassen verwijderd. Het plan zorgt voor het juridisch-planologisch uitsluiten van nieuwvestiging, uitbreiding en hervestiging van glastuinbouw. Hiermee is het plan in overeenstemming met de Omgevingsverordening Gelderland.



Afbeelding 30: Uitsnede kaart 'Glastuinbouw' deelgebied in Est



Afbeelding 31: Uitsnede kaart 'Glastuinbouw' deelgebied in Haaften



Afbeelding 32: Uitsnede kaart 'Glastuinbouw' deelgebied in Heesselt



Afbeelding 33: Uitsnede kaart 'Glastuinbouw' deelgebied in Tuil

4.2.3 Regionale Woningbouwprogrammering

Door de provincie wordt elke paar jaar een prognose opgesteld over de toekomstige woningbehoefte. Deze prognoses zijn voor de provincie input voor afspraken met regio's over het woningbouwprogramma. Het maken van deze afspraken wordt door de provincie opgelegd via de Omgevingsverordening Gelderland. In paragraaf 4.4.2 wordt nader ingegaan op de doorwerking op het gemeentelijke woningbouwprogramma.

Voor de regio Rivierenland hanteert de provincie Gelderland voor de periode 2015-2025 een kwantitatieve opgave van 7.000 tot 8.600 woningen. Er lijkt ruimte te ontstaan om deze prognose naar boven bij te stellen vanwege een extra taakstelling in de sociale sector en vanwege aantrekkende vraag door de aantrekkende economie. Omdat binnen de regio veel woningbouwplannen waren, is het regionale woningbouwprogramma gericht om alle plannen in de regio Rivierenlanden te inventariseren. Alle plannen worden getoetst op de planstatus, de mate van urgentie en de mate waarin het plan aansluit bij de effectieve kwalitatieve vraag. Vervolgens worden de plannen ingedeeld in drie categorieën:

1. Kansrijke projecten en/of korte termijn;
2. Projecten met aandachtspunten en/of middellange termijn (5 tot 10 jaar);
3. Harde plancapaciteit voor de langere termijn en/of reserveprojecten.

De woningen in de eerste twee categorieën vormen samen het regionale woningbouwprogramma. Voor woningen in de derde categorie wordt een plan van aanpak opgesteld om de harde plancapaciteit binnen drie jaar terug te brengen.

De ontwikkelingen op het gebied van zorg en welzijn volgen elkaar in een hoog tempo op. Wie zien een ontwikkeling waarbij mensen steeds meer de zorg in hun eigen woning (moeten) ontvangen. Het onderscheid tussen wonen en zorg wordt

voor die groep steeds kleiner waardoor het van belang is beide onderwerpen ook op de regionale woonagenda te zetten.

Het onderhavige bestemmingsplan maakt het mogelijk om 10 woningen toe te voegen. De ontwikkeling valt binnen categorie 1 (de nieuwe woningen worden gerealiseerd binnen 5 jaar). De woningen worden opgenomen in het lokale en regionale woningbouwprogramma. 3 woningen worden gerealiseerd als zorgwoningen, waarmee het plan bijdraagt aan het realiseren van extramurale woonvormen. Het bestemmingsplan past hiermee binnen het regionale woonbeleidskader.

4.2.4 Notitie Ruimte voor Goed Wonen

De provincie Gelderland streeft naar een gezond, schoon, veilig en welvarend Gelderland. Om dit te behouden en te bereiken heeft de provincie de notitie 'Ruimte voor Goed Wonen' opgesteld. In de notitie staan drie uitgangspunten centraal; een duurzaam, economisch krachtig en een verbonden Gelderland. De vraag van de inwoners van Gelderland, zowel nu als in de toekomst, staat centraal. Alle inwoners hebben het recht op een woning die geschikt is en bijdraagt aan de kwaliteit van leven. Betaalbare woningen moeten in voldoende mate aanwezig zijn, maar ook woningen voor mensen die zorg nodig hebben moeten deel uitmaken van het woningaanbod.

In de regio Rivierenland zijn er relatief weinig woningen binnen het betaalbare segment (goedkope huur, betaalbare huur en goedkope koop). Het plan zet in op vrijstaande woningen, waardoor niet direct wordt ingezet op het realiseren van woningen binnen het betaalbare segment. Echter, het realiseren van vrijstaande woningen zal bijdragen aan een doorstroming binnen de lokale woningmarkt. Door de doorstroming te bevorderen komen weer woningen op de markt vrij, waardoor woningen in het goedkopere segment in de loop van de tijd vrij komen. Bovendien heerst binnen het dorp Est een hoge mate van sociale binding, waardoor inwoners graag in Est willen blijven wonen. Door het uitblijven van een passend aanbod kan de woningbehoefte niet worden vervuld. Het plan biedt hiervoor uitkomst. Tevens speelt het plan in op het feit dat nultredenwoningen nodig zijn. Middels het plan worden drie geschakelde zorgwoningen gerealiseerd aan de Karnheuvelsestraat. De woningen worden dusdanig gebouwd dat men langdurig kan blijven wonen, geschikt is voor zorg (bijv. rolstoeltoegankelijk) en voorzien is van het WoonKeur-certificaat. De zorg zal gefaciliteerd worden door Wittebergzorg. Hiermee draagt het plan bij aan een woningaanbod voor inwoners van de provincie Gelderland.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Ambitiedocument 2016-2020 Regio Rivierenland

De gemeente Lingewaal maakt onderdeel uit van de regio Rivierenland. Het ambitiedocument 2016-2020 formuleert de regio Rivierenland de speerpunten om de regio te versterken, wat de ambities hiervan zijn en wat de regionale visie is om deze speerpunten en ambities waar te maken. De regio streeft drie speerpunten na om de economische ontwikkeling in de regio tot stand te brengen:

1. Agribusiness: Onze tuinbouw wordt nóg meer toonaangevend in Europa;
2. Economie en Logistiek: Wij komen in de top 3 van logistieke hotspots in Europa;
3. Recreatie en toerisme: Wij bereiken een jaarlijkse omzetgroei van 5%.

Met deze speerpunten wil de regio Rivierenland:

- De regionale kwaliteiten uitnuttten;
- Het sociaaleconomische profiel verbeteren;
- Het woon- en leefklimaat versterken;
- Initiatieven vanuit de samenleving faciliteren;
- Inspelen op ontwikkelingen.

Het plangebied betreft het saneren van de verouderde glastuinbouw en agrarische schuren op de vier locaties en de realisatie van woningbouw in Est en Tuil. De vier planlocaties kenmerken zich door de ligging in het buitengebied en het monotone open rivierenlandschap. Door de sanering van de verouderde kassen voorziet het plan in een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst en afname aan verharding. Tevens neemt door de sanering de clustering/verdichting van de kassen in het buitengebied af.

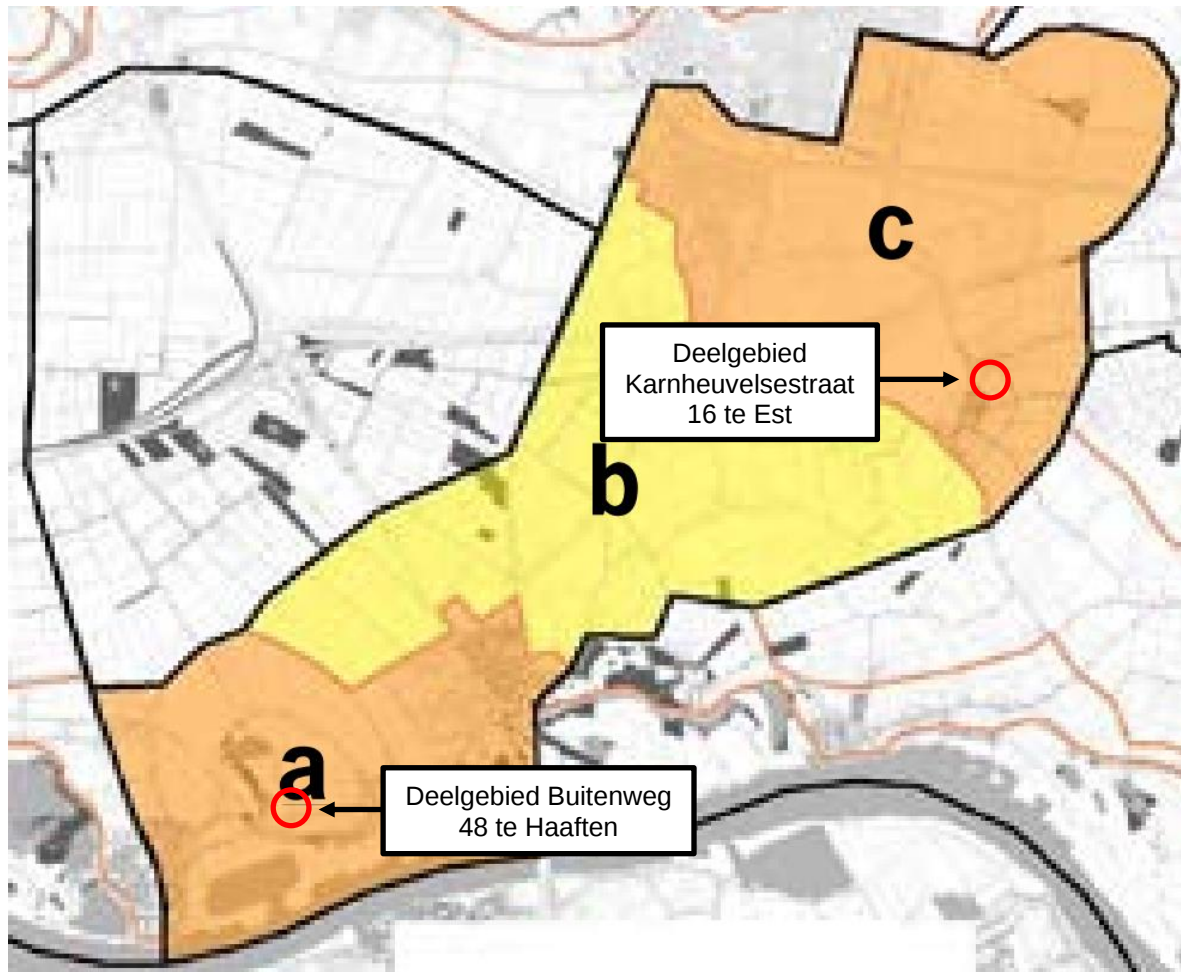
De agrarische bouwvlakken worden weggenomen, waardoor nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf of kassen zijn uitgesloten op de deellocaties. Het plan is daarmee passend in het gebied en in overeenstemming met het regionaal beleid.

4.3.2 Landschapsontwikkelingsplan Geldermalsen, Lingewaal en Neerijnen

De gemeenten Geldermalsen, Lingewaal en Neerijnen hebben gezamenlijk het landschapsontwikkelingsplan (LOP) opgesteld. Door deze vaststelling is besloten om in iedere gemeente samen zorg te dragen voor het landschap. Het plan schetst de richting voor beoogde ontwikkelingen in verschillende landschappen. Vanuit het heden en verleden geeft het landschapsontwikkelingsplan een beeld van het landschap en koppelt daaraan nieuwe aansprekende landschapselementen. Vaak zijn het elementen die historisch gezien passend zijn en soms varianten die aansluiten op het hedendaagse gebruik van het landschap.

Op de locaties in Heesselt en Tuil vindt enkel de sanering van agrarische bebouwing (kassen en schuren) en de realisatie van bijgebouwen. Omdat op deze locaties de ontwikkelingen zo kleinschalig zijn, zijn deze locaties niet meegenomen in deze paragraaf. De voornaamste ontwikkelingen vinden plaats op de locaties Karnheuvelsestraat 16 te Est en Buitenweg 48 te Haaften. Hier worden alle glastuinbebouwing en agrarische bebouwing gesaneerd en daarvoor in de plaats worden woningen gerealiseerd. De deelgebieden in Est en Haaften zijn gelegen in de dynamische stroom van Geldermalsen naar Haaften. Dit gebied kent drie deelgebieden, te weten:

- a) Het buitengebied ten westen van de A2 tussen Haaften en Waardenburg;
- b) De stille dynamiek tussen Waardenburg en Meteren rond de Rijksweg;
- c) Tussen Geldermalsen en Est: de A15 over de akker.



Afbeelding 34: Visiekaart 'de Dynamische stroom van Geldermalsen naar Haaften'

De locatie in Est is gelegen in het gebied 'tussen Geldermalsen en Est: de A15 over de akker'. In dit gebied ligt een brede stroomrug met akkers. Aan de rand van de dorpen dient de overgang van het dorp naar het landschap begeleid te worden. Vooral de nieuwbouw van woningen vraagt aandacht voor een groene aankleding. Door een tuin- en landschapsarchitect is voor de locatie in Est een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, waarbij een goede overgang van dorp naar het landschap het uitgangspunt is. Het plan voorziet middels de nieuwbouw en de landschappelijke inpassing in een geleidelijke overgang van dorp naar het landschap en is daarmee in overeenstemming met het LOP.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Neerijnen 2020

Per 1 januari 2019 maken de vier deelgebieden onderdeel uit van de gemeente West Betuwe na de fusie van de gemeenten Geldermalsen, Neerijnen en Lingewaal. Omdat de gemeente West Betuwe nog geen omgevingsvisie heeft opgesteld, wordt thans nog getoetst op het beleid van de voormalige gemeente Neerijnen.

In deelproduct 1 – Inventarisatie, Knelpunten en Keuzes van de structuurvisie Neerijnen 2020 wordt per kern van de gemeente Neerijnen een aantal thema's doorlopen, zoals wonen, werken, water en groen, et cetera. Hierin wordt vermeld waar de knelpunten in het beleid liggen. Vervolgens wordt per deelgebied een korte samenvatting opgenomen van het relevante beleid voor het buitengebied.

Karnheuvelsestraat 16, Est

In de plankaart van de structuurvisie is het gebied opgenomen als zoekzone voor wonen. Om te voldoen aan de vraag van met name starters, jongeren en senioren, wordt uitgegaan van een groei van 40 woningen. Het plan voorziet in het realiseren van 6 vrijstaande woningen en 3 zorgwoningen. Hiermee voorziet het plan niet direct in de vraag in woningen voor starters, jongeren en senioren. Door het realiseren van de vrijstaande woningen wordt doorstroming bevorderd wat ervoor zal zorgen dat woningen op de huidige markt vrijkomen die de doelgroepen wel dienen. Daarnaast wordt middels de zorgwoningen direct ingespeeld op de vraag vanuit zorgvragers naar passende woningen.

Buitenweg 48, Haften

Haften is één van de drie kernen waar het zwaartepunt wordt gelegd voor het opvangen van de bevolkingstoename. In de structuurvisie is een zoekzone voor wonen opgenomen ten noorden van de kern met een ontwikkelingsopgave van 86 woningen. Het deelgebied is gelegen nabij deze zone, waardoor het verantwoord is om op deze locatie twee woningen te realiseren, waarbij de glastuinbouw wordt gesaneerd.

Gerestraat 3, Heesselt

De locatie Gerestraat 3 is niet opgenomen in de plankaart. Op deze locatie wordt geen woningbouw gerealiseerd. De gehele agrarische bestemming op het perceel wordt omgezet naar een woonbestemming en de agrarische bebouwing wordt gesloopt. De bestaande woning zal na de bestemmingswijziging niet meer in gebruik worden genomen als bedrijfswoning. Bij de woning mag een bijgebouw van 300 m² bij de woning opgericht worden. Gezien de kleinschalige ontwikkeling op dit perceel kan geconcludeerd worden dat dit een gepaste ontwikkeling is op de locatie in Heesselt.

Bouwing 1, Tuil

Deelgebied 4 is tevens niet opgenomen in de plankaart. Wel wordt aangehaald dat inmiddels 144 woningen zijn gerealiseerd of nog in ontwikkeling zijn. Hiermee wordt al voldaan aan de opgave van 125 woningen voor de planperiode. Op deze locatie wordt middels het plan enkel de bestemming op het gehele perceel omgezet naar een woonbestemming. De woning zal na de bestemmingswijziging niet meer in gebruik worden genomen als bedrijfswoning. Bij de woning mag een bijgebouw van 150 m² bij de woning opgericht worden. Op deze locatie worden geen wooneenheden toegevoegd. Derhalve kan geconcludeerd worden dat de structuurvisie de ontwikkeling op deze locatie niet in de weg staat.

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met de structuurvisie van de voormalige gemeente Neerijnen.

4.4.2 Gemeentelijk woningbouwprogramma

Per 1 januari 2019 maken de vier deelgebieden onderdeel uit van de gemeente West Betuwe na de fusie van de gemeenten Geldermalsen, Neerijnen en Lingewaal. Bij de fusie zijn de drie woningbouwprogramma's van deze gemeenten samengevoegd tot één woningbouwprogramma. Het gemeentelijk woningbouwprogramma is een nadere detaillering van het Regionaal woningbouwprogramma. Het gemeentelijk woningbouwprogramma wordt jaarlijks geëvalueerd. Voor de korte termijn (3 jaar) wordt een uitvoeringsprogramma vastgesteld. Hierin wordt opgenomen welke opleveringen van woningen voor de komende periode worden verwacht.

Uit het Regionaal Woningbouwprogramma vloeit voort dat in het grondgebied van de huidige gemeente West Betuwe in de periode 2015 tot 2025 ruimte is voor 2.005 nieuwe woningen. In de periode 2015 tot 2017 zijn op het grondgebied van West Betuwe 572 woningen toegevoegd. Als het gemiddelde aantal toevoegingen van de periode 2010-2017 wordt gebruikt voor de jaren 2018 en 2019 en wordt verdubbeld (vanwege de woningbouwrecessie in de periode 2010-2017) komt het aantal toevoegingen op 716 in de periode 2018-2019. Per saldo wordt het aantal toegevoegde woningen tot en met 2019 geschat op 1.288 toevoegingen. Hiermee voorziet de opgave voor de periode 2020-2025 in het toevoegen van 717 woningen in de gemeente West Betuwe.

Geconcludeerd kan worden dat het toevoegen van 10 woningen past binnen het woningbouwprogramma van de gemeente West Betuwe tot 2025.

4.5 Conclusie

Op basis van hoofdstuk 4 'Beleidskader' kan worden geconcludeerd dat:

- De woningen worden op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingepast. Middels het plan wordt verpaupering van de kassen en voormalige agrarische bebouwing en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen;
- Vanuit jurisprudentie is geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling', waardoor toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk is;
- De toevoeging van 10 woningen past binnen het woningbouwprogramma;
- Het plan past verder binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders;
- Het plan is strijdig met het geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen, veegplan 2017'.

5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING

5.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader

In de Wet Milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten, die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C activiteiten) en activiteiten, die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D activiteiten). Tot slot is voor activiteiten die wel genoemd zijn bij bijlage D, maar die niet voldoen aan de gestelde drempelwaarde, de verplichting tot het vaststellen op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffect-beoordeling of sprake is van geen m.e.r.-beoordelingsplicht in het ruimtelijk plan.

Onderzoek

Aan de hand van voornoemde bestemmingswijziging ten behoeve van het saneren van glastuinbouw, het realiseren van woningen en het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming op de vier deelgebieden zal hierna de vraag beantwoord worden of een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt. Voor de beantwoording van de vraag of er een m.e.r.-(beoordelings)plicht bestaat voor de ruimtelijke ontwikkeling is allereerst het bepaalde in het Besluit m.e.r. van belang. De verplichting tot het opstellen van een m.e.r. is opgenomen in artikel 7.2 Wet milieubeheer (Wm). Dit artikel vormt een omzetting van de EG-m.e.r.-richtlijnen. Voor de beantwoording van de vraag of voor een concreet plan een m.e.r. dient te worden doorlopen, dient primair te worden beoordeeld of de activiteit valt binnen de onderdelen C en D van de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Onderdeel C geeft aan wanneer sprake is van een m.e.r.-plicht. Een onderscheid dient te worden gemaakt tussen een plan-m.e.r. (kolom 3 van onderdeel C) en een besluit-m.e.r. (kolom 4 van onderdeel C). Onderdeel D geeft de activiteiten en gevallen aan waarin sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht (dan moet worden nagegaan of er al dan niet sprake is van significante milieugevolgen en als deze aan de orde zijn dient een m.e.r. plaats te vinden).

Voor het plan kan gesteld worden dat er geen directe m.e.r.-plicht vanuit de wet milieubeheer en vanuit het besluit m.e.r. geldt op grond van Bijlage C. De activiteiten/bouw welke middels onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt valt binnen de in de bijlage D bij het Besluit m.e.r. (D11.2). Hierdoor volstaat een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Conform artikel 7.16 lid 2 en 3 van de Wet milieubeheer dient in de vormvrije m.e.r.-beoordeling een beschrijving van het plan, de ligging van het plangebied en de potentiële effecten van het plan op het milieu plaats te vinden.

Kenmerken activiteiten en samenhang andere activiteiten ter plaatse

De kenmerken van het plan worden in hoofdstuk 3 van deze toelichting beschreven. Gezien het plan voorziet in het saneren van glastuinbouw, nieuwvestiging van agrarische bedrijven uitsluit en het realiseren van woningen, zijn de effecten van het plan op de omgeving beperkt. Van cumulatie met andere projecten is geen sprake, het plan kan gezien worden als een op zichzelfstaande ontwikkeling. De ligging in het buitengebied maakt het niet aannemelijk dat in de omgeving andere ontwikkelingen uitgevoerd zullen worden in de toekomst.

Plaats waar de activiteiten plaatsvinden

Karnheuvelsestraat 16 te Est

Het deelgebied in Est maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura2000, Belangrijk Weidevogelgebied of het Natuurnetwerk Nederland. Het deelgebied in Est is gelegen op een afstand van 0,5 km tot het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 2,7 km is het Natura2000-gebied Rijntakken gelegen.

Buitenweg 48 te Haaften

Het deelgebied in Haaften maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura2000, Belangrijk Weidevogelgebied of het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van circa 1,5 km en meer zijn enkele Natura2000-gebieden gelegen. Het deelgebied in Haaften is gelegen op 0,3 km tot het Natuurnetwerk Nederland.

Gerestraat 3 te Heesselt

Het deelgebied in Heesselt maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura2000, Belangrijk Weidevogelgebied of het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van circa 0,6 km en meer zijn enkele Natura2000-gebieden gelegen. Het deelgebied in Heesselt is gelegen op 0,5 km tot het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van circa 0,6 km is het Natura2000-gebied Rijntakken gelegen.

Bouwing 1 te Tuil

Het deelgebied in Tuil maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Belangrijk Weidevogelgebied of Natuurnetwerk Nederland. Het deelgebied in Est is gelegen op een afstand van 90 m tot het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 1,0 km is het Natura2000-gebied Rijntakken gelegen.

Kenmerken belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu

In hoofdstuk 4 van deze toelichting is in aanvulling op het voorgaande de belangrijkste milieuaspecten waaronder geluidhinder, bodem, externe veiligheid, ecologie en externe veiligheid in beeld gebracht. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen, in het kader van het Besluit m.e.r., de zogenaamde m.e.r.-aanmeldnotitie. Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een onevenredige invloed heeft op het milieu. Tevens zorgt het onderhavige plan niet in stikstofdepositie op Natura2000-gebieden (zie paragraaf 5.7). Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De milieuonderzoeken welke zijn uitgevoerd door externe adviesbureaus geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit plan. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten.

Conclusie

Op basis van deze toelichting, welke gezien kan worden als de m.e.r.-aanmeldnotitie, kan geconcludeerd worden dat een m.e.r.-beoordeling niet is vereist. Er kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. In het kader van de vormvrije m.e.r. kan worden volstaan met een onderbouwing van de diverse milieuaspecten in de voorliggende toelichting van het bestemmingsplan. Er is hiermee afdoende aangetoond dat hier geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 17.7 van de Wet milieubeheer.

5.2 Geluidhinder

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige functies:

1. Woningen,
2. Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal),
3. Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige functies en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc.). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en aanwezige geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen.

Cumulatie geluidsbronnen

Wanneer voor een geluidgevoelige bestemming die in de zone van meerdere geluidsbronnen (wegverkeer, spoorwegverkeer of industrielawaai) ligt en waarvoor een hogere grenswaarde wordt vastgesteld, dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe hoog de gecumuleerde geluidbelasting is. De gecumuleerde geluidbelasting wordt berekend met de rekenmethode die in het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012 is vastgelegd, rekening houdend met de dosiseffect relaties van de verschillende bronsoorten. Het bevoegd gezag moet dan een oordeel vellen over de hoogte van deze geluidbelasting. Een wettelijke toetsing aan een grenswaarde voor deze gecumuleerde geluidbelasting is niet aan de orde.

Onderzoek

Het plan voorziet in het realiseren van nieuwe woningen. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van toevoeging van geluidsgevoelige functies. De geplande woningen aan de Karnheuvelsestraat 16 te Est en Buitengeweg 48 te Haaften zijn gelegen binnen de invloedssfeer van enkele wegen. Op de overige locaties worden geen geluidsgevoelige functies gerealiseerd, waardoor het uitvoeren van een akoestisch onderzoek op deze locaties niet vereist dan wel noodzakelijk is en derhalve achterwege gelaten kunnen worden.

De deellocaties in Est en Haaften zijn niet gelegen binnen de invloedssfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd bedrijventerrein, waardoor deze geluidsbronnen buiten beschouwing gelaten kunnen worden.

Om de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï op de geplande woningen in kaart te brengen is door Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

Karnheuvelsestraat 16, Est

'Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat:

- *De berekende geluidbelasting ter plaatse van de oostgrens van het plangebied ten gevolge van Het Nieuwe Achterom ten hoogste 52 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor wegverkeerslawaaï voor woningen in buitenstedelijk gebied;*

- De berekende gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle wegen (incl. 30 km/h wegen) ten hoogste 52 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;
- De woningen beschikken over een geluidluwe gevel en buitenruimte, waarmee aan het gemeentelijk beleid wordt voldaan.

Een verzoek tot vaststelling voor de hogere waarden dient ingediend te worden bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe.'

Gesteld kan worden dat de geluidbelasting de maximale ontheffingswaarde niet overschrijd. Voor de vijf oostelijk gelegen woningen wordt een hogere geluidgrenswaarden vastgesteld.

Buitenweg 48, Haaften

'Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat:

- De berekende geluidbelasting op de randen van het bouwvlak van woning W1 ten gevolge van de Graaf Reinaldaweg ten hoogste 50 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor wegverkeerslawaai voor woningen in buitenstedelijk gebied;
- Voor woning W2 de voorkeursgrenswaarde op de randen van het bouwvlak niet wordt overschreden;
- De berekende gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle wegen (incl. 30 km/h wegen) ten hoogste 52 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;
- De woningen beschikken over een geluidluwe gevel en buitenruimte, waarmee aan het gemeentelijk beleid wordt voldaan.

Een verzoek tot vaststelling voor de hogere waarden voor de oostelijk gelegen woning dient ingediend te worden bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe. Voor woningen waarvoor een hogere grenswaarde wordt aangevraagd dient voor de bouwaanvraag een aanvullend onderzoek geluidwering gevels uitgevoerd te worden om de karakteristieke geluidwering van de gevel te bepalen en te toetsen aan de wettelijke eisen uit het Bouwbesluit.'



Afbeelding 36: Woning met hogere grenswaarden Haaften

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect geluidhinder geen belemmeringen. Een verzoek tot vaststelling voor de hogere waarden dient ingediend te worden bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (woningen) dient te worden onderzocht of er zich in de omgeving bedrijfsactiviteiten bevinden die relevante milieuhinder kunnen veroorzaken. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Voor een goede ruimtelijke ordening wordt in het algemeen gebruik gemaakt van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Deze publicatie is bedoeld voor het ruimtelijk scheiden van bedrijven in relatie tot woningen en omgekeerd, zodat in geen van beide situaties een belemmering voor één van beiden optreedt. In de publicatie staan richtafstanden vermeld voor geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Het is wel aan te bevelen eventuele afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Onderzoek

Milieugevoelige functies

Als onderdeel van het plan worden woningen gerealiseerd na het saneren van agrarische opstallen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de eventuele beperking van de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven/instellingen als gevolg van de toevoeging van de milieugevoelige functies en of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Omdat op de locaties in Heesselt en Tuil geen milieugevoelige objecten worden gewijzigd of worden toegevoegd, zijn deze locaties buiten beschouwen gelaten. In de omgeving van de deelgebieden is sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functie-menging. Naast woningen zijn andere functies als agrarische bedrijven en kleinschalige bedrijvigheid aanwezig. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden voor geur, stof en geluid worden gerechtvaardigd. De richtafstanden voor gemengde gebieden mogen één afstandstrap worden verlaagd ten opzichte van de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied.

Tabel 1: Richtafstanden per milieucategorie		
Milieucategorie	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter
5.3	1.000 meter	700 meter
6	1.500 meter	1.000 meter

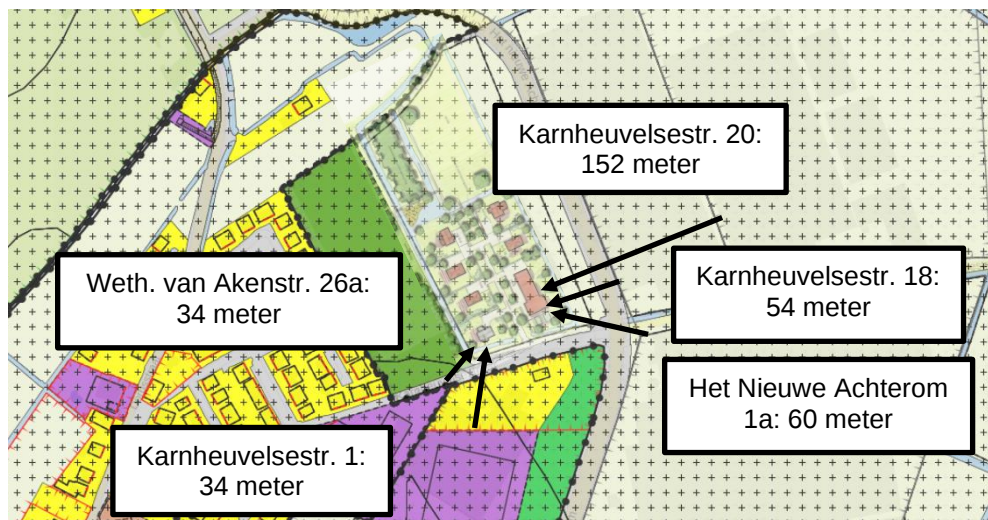
In het onderzoek is uitgegaan van de maximale invulling van het geldend bestemmingsplan.

Karnheuvelsestraat 16, Est

In de directe omgeving van het deelgebied aan de Karnheuvelsestraat staat het geldend bestemmingsplan de volgende zwaarste bedrijven toe.

Tabel 2: Omliggende bedrijven locatie Est

Adres	Functie (categorie)	Zwaarste richtafstand (gecorrigeerd)	Werkelijke afstand
Wethouder van Akenstraat 26a	Aannemersbedrijf b.o. > 1000 m² (3.1)	30 meter	91 meter
Karnheuvelsestr. 1	Transportbedrijf (3.2)	50 meter	68 meter
Karnheuvelsestr. 18	Agrarisch bedrijf (3.2)	50 meter	54 meter
Karnheuvelsestr. 20	Agrarisch bedrijf (3.2)	50 meter	152 meter
Het Nieuwe Achterom 1a	Agrarisch bedrijf (3.2)	50 meter	60 meter



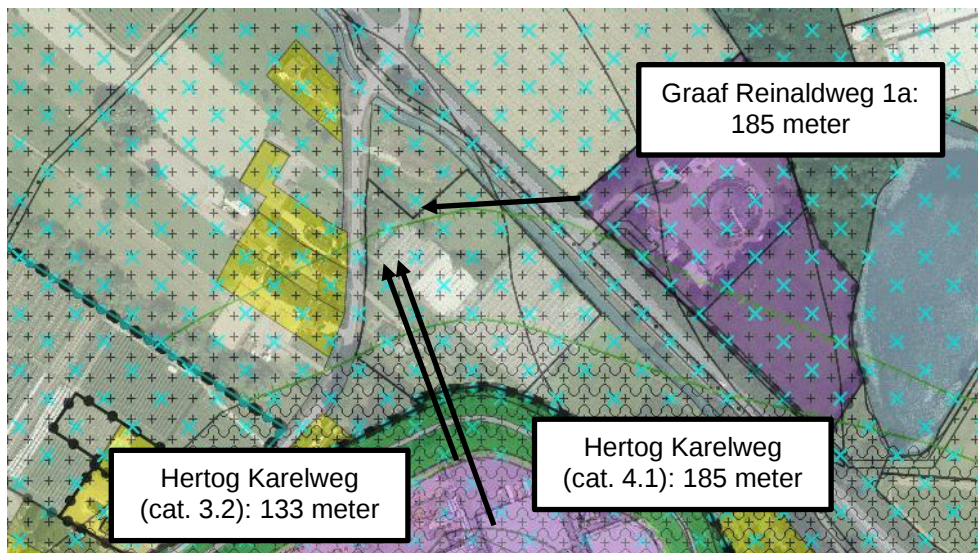
Afbeelding 37: Afstanden plangebied t.o.v. omliggende bedrijven locatie Est

Buitenweg 48, Haaften

In de directe omgeving van de Buitenweg 48 staat het geldend bestemmingsplan de volgende zwaarste bedrijven toe. Voor het pompvermogen van de waterzuiveringsinstallatie wordt uitgegaan van de zwaarste categorie (meer dan 15 megawatt – categorie 4.1).

Tabel 3: Omliggende bedrijven locatie Haaften

Adres	Functie (categorie)	Zwaarste richtafstand (gecorrigeerd)	Werkelijke afstand
Graaf Reinaldweg 1a	Waterzuiveringsinstallatie > 15 MW	100 meter	122 meter
Hertog Karelweg	Max. categorie 3.2	50 meter	133 meter
Hertog Karelweg	Max. categorie 4.1	100 meter	185 meter



Afbeelding 38: Afstanden plangebied t.o.v. omliggende bedrijven locatie Haaften

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de omliggende bedrijven niet verder in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect bedrijven- en milieuhinder geen belemmeringen.

5.4 Bodem

Beleidskader

Het beleid is erop gericht zorg te dragen dat de bodemkwaliteit geschikt dient te zijn voor het geplande gebruik. Hiervoor is het bij nieuwe ontwikkelingen verplicht een verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren. De provincie hanteert de richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen tenminste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, moet worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek

Om de kwaliteit van de bodem in kaart te brengen voor het beoogde woongebruik (op alle deellocaties) is door Linge Milieu een verkennend bodem- en asbest-onderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

Karnheuvelsestraat 16, Est

'De bodem ter plaatse bestaat uit siltige klei, overgaand in zand op 1.5 á 2.5 m-mv. In één boring is puin waargenomen. Dit is in de bovengrond van een boring aan de voorzijde van de loods. Deze grond is separaat geanalyseerd op het NEN 5740-pakket. Asbestverdachte materialen zoals plaatjes of scherven zijn nergens aangetroffen.

Grond

In de bovengrond van de locatie aan de Karnheuvelsestraat zijn cadmium en nikkel licht verhoogd. In de twee ondergrond-mengmonsters is voor geen van de stoffen uit het NEN 5740-pakket een Achtergrondwaarde overschreden. De kool- en puinhoudende bovengrond van de boring aan de voorzijde van de loods is licht verontreinigd met olie en enkele metalen. De kwaliteit van deze grond wijkt nauwelijks af van de overige grond. De aanwezigheid van het puin resulteert dus niet in daadwerkelijke verontreiniging. Van de bestrijdingsmiddelen zijn DDD, DDE en DDT meetbaar aanwezig in de bovengrond, maar de gehalten liggen onder de Achtergrondwaarde.

Zintuiglijk zijn geen sporen van olie gevonden in de boven- of ondergrond ter plaatse van de dieseltank naast de loods. Bij het eerdere onderzoek van Verhoeve Milieu BV op deze locatie was de grond ter plaatse van de tank analytisch schoon.

Asbest

Voor het asbest-onderzoek zijn drie mengmonsters samengesteld. Dat is er één van de puinhoudende grond aan de voorzijde van de loods en twee van de toplaag van de contour van de gesloopte kas. Zowel visueel als analytisch is asbest niet aantoonbaar in deze grond.

Grondwater

De peilbuis staat direct naast de bovengrondse dieseltank. In het grondwater wordt voor geen van de stoffen uit het NEN 5740-pakket een streefwaarde overschreden, ook niet voor olie en aromaten.

Conclusie

De kwaliteit van grond en grondwater zijn sinds het bodemonderzoek van Verhoeve Milieu BV in mei 2007 niet veranderd. De algemene bodemkwaliteit is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van het terrein.'

Buitenweg 48, Haften

'De bodem ter plaatse bestaat uit siltige klei, overgaand in zandige klei op 2.0 m-mv. In meerdere boringen zijn roest-sporen waargenomen, vanaf 0.8 m-mv. In twee boringen is puin geconstateerd, tot een diepte van 0.8 m-mv. Deze staat ten

zuiden van de kas. Het gehalte is als licht gekwalificeerd. Asbestverdachte materialen zoals plaatsjes of scherven zijn nergens aangetroffen.

Grond

In de bovengrond van het terrein zijn PCB's en enkele metalen licht verhoogd. In de ondergrond is alleen voor nikkel de achtergrondwaarde overschreden. Dit metaal is typerend voor de klei-ondergrond in het rivierengebied.

De licht puinhoudende bovengrond van de twee boringen ten zuiden van de kas is licht verontreinigd met cadmium, kobalt en olie. De kwaliteit van de grond wijkt nauwelijks af van de overige grond.

Van de bestrijdingsmiddelen zijn DDD, DDE en DDT meetbaar aanwezig in de bovengrond, maar de gehalten liggen onder de achtergrondwaarden. Voor chloordaan wordt in één van de twee mengmonsters die op bestrijdingsmiddelen zijn geanalyseerd de achtergrondwaarde overschreden.

Olie, voormalige dieseltank

Zintuigelijk is een licht oliereactie waargenomen in boring 10 aan de voorzijde van het terrein. Op deze locatie heeft in het verleden een bovengrondse dieseltank gestaan. Olie blijkt met 93 mg/kg ds niet boven de achtergrondwaarde verhoogd in deze grond.

Asbest

Asbest is zowel visueel als analytisch niet aantoonbaar in de grond ter plaatse van de kas aan de Buitenweg.

Grondwater

De peilbuis staat op de locatie van de voormalige dieseltank. In het grondwater wordt alleen voor barium de streefwaarde overschreden. Olie en aromaten zijn niet meetbaar verhoogd in het grondwater.

Conclusie

De kwaliteit van grond en grondwater zijn geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van het terrein.'

Gerestraat 3, Heesselt

'De bodem van het perceel bestaat uit geroerde lichte klei, overgaand in zandige en donkergrijze klei op 1.0 à 1.5 m-mv. In de meeste boringen is licht puin in de bovengrond aangetroffen. Dit bestaat uit steenachtig, onverdacht materiaal. Er zijn visueel nergens asbestverdachte materialen als plaatjes in de grond waargenomen.

Grond, grondwater algemeen

In de kleiige bovengrond van het terrein aan de Gerestraat zijn PAK, cadmium en lood boven de achtergrondwaarde verhoogd. Van de bestrijdingsmiddelen zijn DDD, DDE en DDT licht verhoogd. Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

Olie, ernst en omvang

In boring 101, op de locatie van de voormalige tank, is olie geconstateerd. De zintuigelijk sterkst verontreinigde grondlaag is met 3.800 mg/kg ds (1.0-1.5 m-mv) matig verontreinigd met olie. In juni 2015 is op deze locatie 13.000 mg/kg ds olie gemeten op een diepte van 0.4 tot 0.9 m-mv. De olie bestaat uit de fractie C12-20. Tot deze fractie wordt onder andere diesel en gasolie gerekend.

De olie is zowel bij onderhavig onderzoek als het onderzoek in juni 2015 afgeperkt. Het oppervlak van de sterke verontreiniging is geschat op maximaal 25 m². De interventiewaarde-contour is in juni 2015 verticaal afgeperkt op 1.0 m-mv. De hoogste gehalten bevinden zich dus in de laag net boven het grondwater. Bij een oppervlak van 25 m² komt het volume van de sterke verontreiniging op 15 m³.

In het grondwater is olie met 26.000 µg/l sterk verhoogd. Bij het onderzoek in juni 2015 is in het grondwater een gehalte gemeten van 2.900 µg/l. De peilbuis is in tegenstelling tot 2015 nu snijdend geplaatst. Waarschijnlijk is dat de oorzaak voor het hogere oliegehalte.

De olie vormt geen Geval van Ernstige bodemverontreiniging. Het criterium daarvoor is tenminste 25 m³ sterk verontreinigde grond. Voor het grondwater is het criterium een bodemvolume van tenminste 100 m³ aan sterk verontreinigde grondwater.

Asbest

Asbest is plaatselijk wel meetbaar aanwezig in de bovengrond, maar nergens wordt de tussenwaarde van 50 mg/kg ds overschreden.

Conclusie

De conclusies van het bodemonderzoek aan de Gerestraat 3 kunnen als volgt worden samengevat.

In de grond en het grondwater van het terrein wordt met uitzondering van olie voor geen van de stoffen uit het NEN 5740-pakket of bestrijdingsmiddelen een tussenwaarde overschreden.

Bij de ontwikkeling van het terrein hoeft geen rekening gehouden te worden met eventuele verontreiniging met asbest.

De olie vormt in zowel grond als grondwater geen Geval van Ernstige bodemverontreiniging.

De olie vormt een belemmering voor de ontwikkeling van het terrein. Sanering is dus noodzakelijk. Dit zal door een BRL-7000-erkend bedrijf uitgevoerd moeten worden. Voor sanering zal een Plan van aanpak opgesteld moeten worden. Omdat de verontreiniging als Niet Ernstig is aangemerkt is een BUS-melding niet van toepassing.'

Bouwing 1, Tuil

'De bodem ter plaatse bestaat uit bruingrijze klei, overgaand in lichtgrijs, matig grof zand op 1,8 m-mv. De klei in de ondergrond is siltig, zandig en licht grijsbruin van kleur. In geen van de boringen is puin van betekenis waargenomen.

Asbestverdachte materialen zoals plaatjes of scherven zijn dus ook nergens aangetroffen.

Grond

In de bovengrond van de locatie zijn olie, PCB's en PAK licht verhoogd. In de kleiige ondergrond wordt alleen voor nikkel de achtergrondwaarde overschreden.

Dat metaal is typerend voor de ondergrond-klei in het gebied.

Van de bestrijdingsmiddelen zijn drins, DDD, DDE en DDT licht verhoogd in de bovengrond. De gehalten liggen onder de tussenwaarde. Zintuiglijk zijn geen sporen van olie gevonden in de boven- of ondergrond op de locatie van de (voormalige) tank.

Metalen, bovengrond

In een mengmonster van de bovengrond van vier boringen rond de paardenbak is de tussenwaarde overschreden voor cadmium, koper en zink. Naar aanleiding daarvan zijn de vier grondmonsters individueel geanalyseerd op metalen.

In twee van de vier boringen zijn één of meerdere metalen boven de tussenwaarde verhoogd. In één boring wordt voor koper de interventiewaarde overschreden. Dit is een boring in het gras achter de paardenbak. Het is de enige interventiewaarde-overschrijding in de vier grondmonsters. Over de mogelijk oorzaak, ernst en omvang van de verontreiniging kan het volgende worden opgemerkt:

- *De verontreiniging met metalen is niet te relateren aan puin of puinhoudende grond.*
- *Met de huidige eigenaar is overlegd over een mogelijke bron van de metalen. Een deel van de grond rond de paardenbak is afkomstig van de*

achterzijde van het terrein. De grond is verplaatst om het terrein te egaliseren. De grond van het achterterrein wijkt echter niet af van die aan de voorkant en is net zo onverdacht als de grond aan de voorzijde van de locatie;

- Er zijn geen meldingen bij Omgevingsdienst Rivierenland bekend over grondverzet of het toepassen van grond op de locatie;
- Het criterium voor een ernstig geval van bodemverontreiniging is minimaal 25 m³ min of meer aaneengesloten sterk verontreinigde grond. Op basis van de beschikbare gegevens kan niet worden geconcludeerd of er op het terrein aan de Bouwing een ernstig geval van verontreiniging aanwezig is. Daar is nog een ronde onderzoek voor nodig.

Asbest

Voor het asbestonderzoek zijn twee mengmonsters samengesteld. Zowel visueel als analytisch is asbest niet aantoonbaar in de grond rond de kas

Grondwater

De peilbuis staat direct op de locatie van de (voormalig) hbo-tank. In het grondwater wordt met uitzondering van naftaleen voor geen van de stoffen uit het NEN 5740-pakket een streefwaarde overschreden, ook niet voor zink of olie. Het naftaleen-gehalte is licht verhoogd.

Conclusie

Op het terrein rond de paardenbak, waar de grond lokaal sterk verontreinigd is met koper, is bij de herontwikkeling van de locatie geen graafwerk gepland. Alleen de kas direct ten noorden van de bak wordt gesloopt.

In het kader van de procedure is het vermoedelijk wel wenselijk te weten of er op het terrein sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Daar is nog één ronde bodemonderzoek voor nodig.

Bevoegd gezag bij de beoordeling van onderhavig rapport en eventuele grondverzet voor de ontwikkeling is Omgevingsdienst Rivierenland, namens de gemeente Neerijnen.'

Naar aanleiding van de conclusie van het verkennend bodemonderzoek is door Linge Milieu een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies van dit onderzoek luiden:

'De bodem ter plaatse bestaat uit bruingrijze klei, overgaand in lichtgrijs, matig grof zand op 1.8 m-mv. De klei in de ondergrond is siltig, zandig en licht grijsbruin van kleur. In geen van de boringen is puin van betekenis waargenomen.

Metalen

De aanvullende boringen zijn op een enkele meter afstand van de verontreinigde boringen 1 en 3 van het verkennend bodemonderzoek geplaatst. Er zijn totaal acht separate grondmonsters op metalen geanalyseerd. De conclusies van het aanvullend onderzoek kunnen als volgt worden samengevat:

- In geen van de aanvullende boringen wordt een tussenwaarde overschreden voor metalen in de boven- of ondergrond.
- Sterk en matig verhoogde gehalten aan metalen zijn dus niet reproduceerbaar in de directe omgeving van de boringen 1 en 3 van het onderzoek van mei 2018.
- De sterke verontreiniging met koper en het matig verhoogde cadmiumgehalte worden als zogenaamde puntbron beschouwd, niet representatief voor de algemene kwaliteit van de grond van het perceel aan de Bouwing.
- Er is geen sprake van een ernstig geval van verontreiniging wat betreft metalen. Het criterium daarvoor is een volume aan sterk verontreinigde grond van tenminste 25 m³.

Conclusie

De locaties in Est, Haaften en Tuil ondervinden voor wat betreft het aspect bodemkwaliteit geen belemmeringen.

Voor de locatie in Heesselt dient de olieverontreiniging gesaneerd te worden door een BRL-7000-erkend bedrijf. Voor de sanering zal een Plan van aanpak opgesteld moeten worden. De sanering zal uitgevoerd moeten worden voorafgaand aan de sloop- en/of bouwwerkzaamheden.

5.5 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Beleidskader

Ter bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden in Nederland dient er volgens de Erfgoedwet, sinds 1 juli 2016 van kracht, bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar de aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Samen met de nieuwe Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Archeologische beleids- en advieskaart

Vestigia Archeologie & Cultuurhistorie heeft in 2008 opdracht van de voormalige gemeente Neerijnen alle beschikbare informatie omtrent archeologie samengebracht, geïnventariseerd en geanalyseerd en zijn zo gekomen tot een archeologische beleidsadvieskaart voor het gehele gemeentelijk grondgebied. Tezamen met de kaart is een tekstuele onderbouwing op de advieskaart opgesteld, waarin uitleg wordt gegeven wanneer bij een ontwikkeling archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Daarnaast zijn regels opgesteld, welke kunnen worden overgenomen in nieuwe bestemmingsplannen.

De advieskaart gaat uit van zes gradaties op het gebied van archeologische waarden en verwachtingen. Wanneer een plangebied is gelegen op gronden met een lage of zonder archeologische verwachting zal in de meeste gevallen een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk zijn. Hierdoor hoeft enkel een archeologisch onderzoek plaats te vinden wanneer daadwerkelijk verwacht wordt dat archeologische resten in de grond verstoord kunnen worden in plaats dat voor elk plan aan sich een archeologisch onderzoek zal moeten plaatsvinden.

Nota cultuurhistorisch beleid

Cultuurhistorie is de drager van de identiteit van de gemeente en daarmee de basis voor ontwikkelingen op het grondgebied van de gemeente. De gemeente houdt daarom rekening met cultuurhistorie bij ruimtelijke plannen. Cultuurhistorie wordt ingezet, ontzien, onderzocht en omschreven. Onderzoek dient zich te beperken tot uitzonderlijke cultuurhistorische waarden om kostbare onderzoeken zo veel mogelijk te voorkomen. De gemeente verstaat onder cultuurhistorie:

1. Archeologische waarden waarmee rekening gehouden dient te worden op grond van de Archeologische waarden- en beleidskaart voor het grondgebied van de gemeente zoals deze door de raad is vastgesteld;
2. Panden en objecten die beschermd zijn, of zijn geweest, op grond van de Monumentenwet of de gemeentelijke erfgoedverordening;
3. Objecten en structuren binnen het beschermd dorpsgezicht Neerijnen – Waardenburg;
4. Wegen en structuren en gebouwen die gebouwd of aangelegd zijn voor 1826, het moment dat de eerste kadastrale kaart voor de gemeente getekend is;
5. Bouwwerken uit de periode 1940 – 1965 die gebouwd zijn binnen het kader van de wederopbouw.

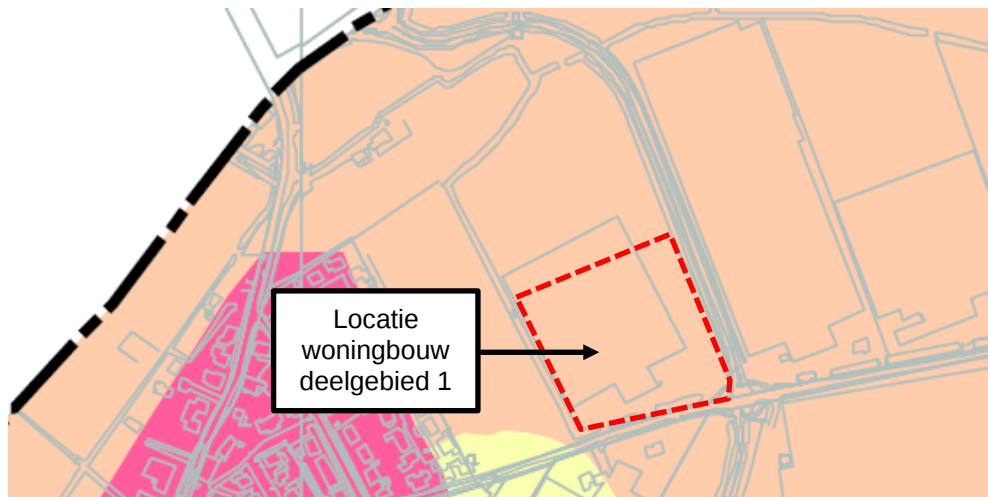
Een ruimtelijke ontwikkeling dient zoveel mogelijk gericht te zijn op het behoud van eventuele cultuurhistorische waarden.

Onderzoek

Karnheuvelsestraat 16, Est

Archeologie

Op de archeologische beleids- en advieskaart van de gemeente is te zien dat deelgebied 1 is gelegen op gronden met een hoge verwachting (oranje). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 50 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Afbeelding 39: Uitsnede archeologische beleids- en advieskaart (deelgebied 1)

De ontwikkeling op deelgebied 1 voorziet in ingrepen groter dan 100 m², waardoor het uitvoeren van archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Door ADC ArcheoProjecten is een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een booronderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

Het plangebied ligt op de stroomrug van Est. Op de bedding- en oeverafzettingen worden archeologische resten uit de IJzertijd en met name, vanwege omliggende vindplaatsen, uit de Romeinse tijd verwacht. Op basis van nabijgelegen onderzoek kunnen resten al vanaf 20 cm onder maaiveld tevoorschijn komen.

Het verkennend booronderzoek heeft uitgewezen dat de stroomgordel van Est inderdaad in het plangebied heeft gestroomd (vanwege aangetroffen beddingzand in het noordelijk deel). In de rest van het plangebied zijn aanwijzingen voor een restgeul gevonden (in de vorm van gelaagd siltig tot zandig pakket met humeuze klei). Bovenop dit pakket zijn oeverafzettingen van de Est stroomgordel afgezet (dikte varieert tussen 15 en 55 cm) waarvan de top door de aanwezige kassen of door verploeging is verstoord. Lokaal (ter hoogte van boringen 2 en 3) valt de verstoring mee (maximaal bouwvoor tot ca 35 cm) en is wellicht sprake van een intacte vegetatiehorizont. Het is mogelijk dat hier nog intacte archeologische resten aan het licht komen. Aan het maaiveld zijn in het zuidwestelijke deel aardewerkfragmenten daterend uit de Romeinse tijd gevonden.

Het advies van het onderzoeksbureau luidt om in het noordoostelijke deel archeologische begeleiding te laten plaatsvinden tussen 5 en 35 cm onder maaiveld vanwege de ondiepe ligging van de intacte bodem en de vegetatiehorizont waaronder in het naastgelegen terrein een vindplaats ligt. Bij diepere verstoring wordt een proefsleuvenonderzoek geadviseerd. Voor de rest van het plangebied zullen intacte vindplaatsen vanaf 70 cm onder maaiveld verwacht worden. Met inachtneming van een bufferzone van 30 cm dient bij verstoring vanaf 40 cm onder maaiveld eveneens rekening gehouden te worden met archeologische begeleiding. Bij diepere verstoring dan 70 cm onder maaiveld wordt hier eveneens een proefsleuvenonderzoek geadviseerd.

Selectiebesluit gemeente

Gemeente West Betuwe heeft op advies van regioarcheoloog Rivierenland besloten dat vanwege de aanzienlijke verstoring binnen het plangebied en de beperkte meerwaarde voor kenniswinst van het resterende perceel de archeologische resten niet als zodanig behoudenswaardig zijn. Daarmee is het plangebied vrijgesteld van aanvullend professioneel archeologisch onderzoek. Als voorwaarde van dit negatieve selectiebesluit worden lokale amateurarcheologen in de gelegenheid gesteld delen van het plangebied nader te laten onderzoeken. De bijbehorende randvoorwaarden zijn bij het selectiebesluit opgesteld.

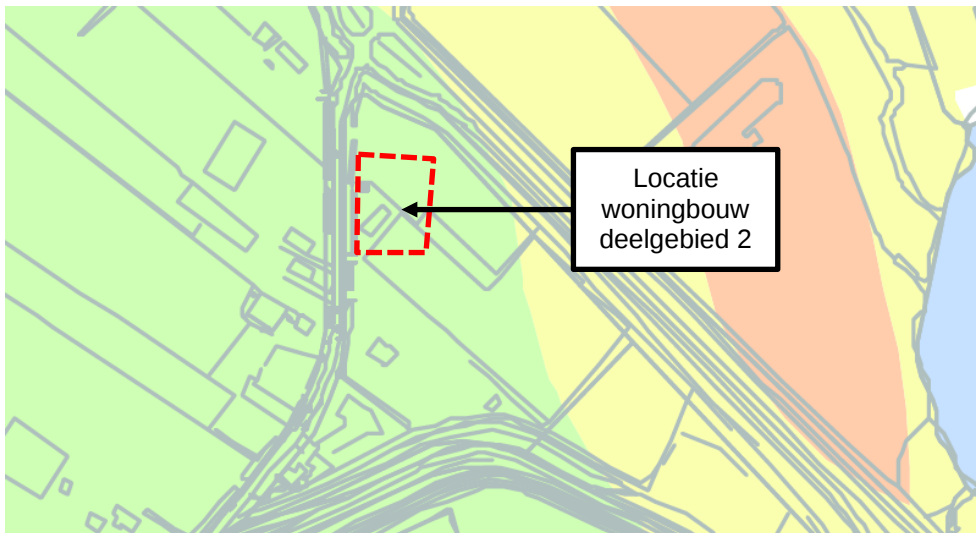
Cultuurhistorie

Op de locatie in Est zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig waar rekening mee gehouden dient te worden.

Buitenweg 48, Haaften

Archeologie

Op de archeologische beleids- en advieskaart van de gemeente is te zien dat deelgebied 2 is gelegen op gronden met een lage verwachting (groen). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 10.000 m² is archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Afbeelding 40: Uitsnede archeologische beleids- en advieskaart (deelgebied 2)

De ontwikkelingen op de locatie Buitenweg 48 voorzien niet in ingrepen groter dan 10.000 m². Een archeologisch onderzoek is daarmee niet noodzakelijk en kan derhalve achterwege gelaten worden.

Cultuurhistorie

Op de locatie in Haaften zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig waar rekening mee gehouden dient te worden.

Gerestraat 3, Heesselt

Archeologie

Op de archeologische beleids- en advieskaart van de gemeente is te zien dat deelgebied 2 is gelegen op gronden met een lage verwachting (groen). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 10.000 m² is archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Afbeelding 41: Uitsnede archeologische beleids- en advieskaart (deelgebied 3)

Op de locatie Heesselt worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die voorziet in bodemingrepen groter dan 10.000 m². Hierdoor is archeologisch onderzoek op deze locatie niet noodzakelijk.

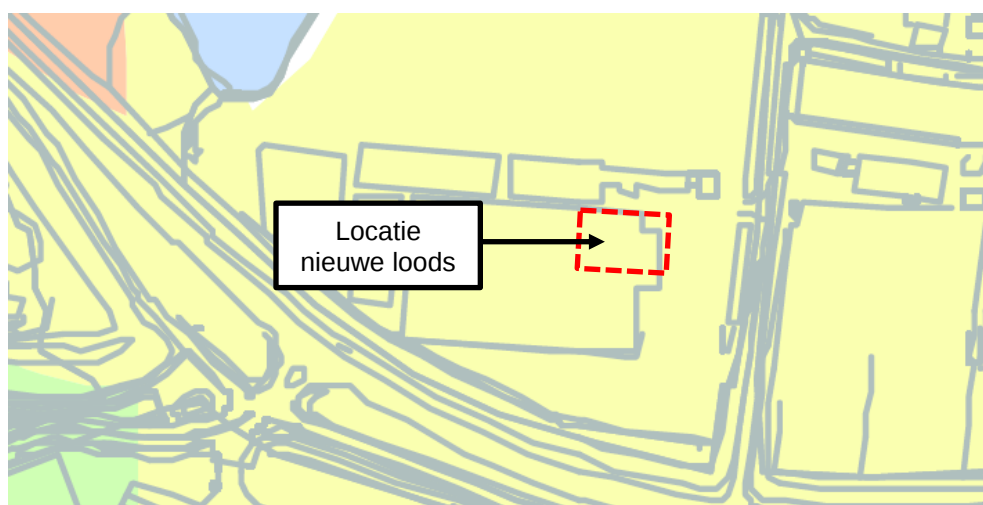
Cultuurhistorie

Het boerderijgebouw op het perceel is aangewezen als gemeentelijk monument. Uit deze aanwijzing blijkt dat het gebouw een hoge cultuurhistorische waarde heeft. Er vinden geen fysieke werkzaamheden plaats aan het gemeentelijk monument. De cultuurhistorie is hiermee niet in het geding.

Bouwing 1, Tuil

Archeologie

Volgens de archeologische beleids- en advieskaart van de gemeente is deelgebied 4 gelegen op gronden met een gemiddelde verwachting (geel). Archeologisch onderzoek kan achterwege worden gelaten wanneer ontwikkelingen plaatsvinden welke kleiner dan 5.000 m².



Afbeelding 42: Uitsnede archeologische beleids- en advieskaart (deelgebied 4)

Op de locatie Bouwing 1 wordt een loods gerealiseerd van 300 m². Hiermee voorziet deze ontwikkeling niet in een bodemingreep groter dan 5.000 m², waardoor archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Cultuurhistorie

Op de locatie in Tuil zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig waar rekening mee gehouden dient te worden.

Conclusie

Archeologie

Voor de locaties in Haaften, Heesselt en Tuil vormt het aspect archeologie geen belemmeringen. Gemeente West Betuwe heeft op advies van regioarcheoloog Rivierenland besloten dat vanwege de aanzienlijke versterking binnen de locatie Est en de beperkte meerwaarde voor kenniswinst van het resterende perceel de archeologische resten niet als zodanig behoudenswaardig zijn. Daarmee is het plangebied vrijgesteld van aanvullend professioneel archeologisch onderzoek. Als voorwaarde van dit negatieve selectiebesluit worden lokale amateurarcheologen in de gelegenheid gesteld delen van het plangebied nader te laten onderzoeken. De bijbehorende randvoorwaarden zijn bij het selectiebesluit opgesteld. Conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk eventuele archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag.

Cultuurhistorie

De cultuurhistorie is op alle vier de locaties niet in het geding. Het plan ondervindt hierdoor voor wat betreft het aspect cultuurhistorie geen belemmeringen.

5.6 Watertoets

Het Waterschap Rivierenland is beheerder van de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder, de vaarwegbeheerder, de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen en beheerder van de rioolwaterzuiveringsinstallaties. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Beleidskader

Waterschapsbeleid

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten' bepalend voor het waterbeleid. Met dit programma blijft het Waterschap Rivierenland op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om afvalwater effectief te zuiveren. De speerpunten hierin zijn:

- Een veilig rivierengebied. Verbeteren en versterken dijken en boezemkades. Met daarnaast oog voor oplossingen door een aangepast ruimtelijke inrichting en door risicobeheersing (bijv. evacuatie);
- Anticiperen op klimaatveranderingen. Een robuust en ecologisch gezond watersysteem dat voldoende water van goede kwaliteit biedt aan landbouw, natuur, stedelijk gebied en recreatie;
- Het duurzaam en doelmatig zuiveren van afvalwater door o.a. centralisatie van zuiveringen en van slibverwerkingen.

Verordening 'de Keur'

Het Waterschap Rivierenland heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. In de verordening de Keur is geregeld dat langs A- en B-waterlopen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. De beschermingszone is een obstakelvrije onderhoudsstrook die in de legger is aangewezen. Met deze zone wordt handmatig en/of machinaal onderhoud van de watergang vanaf de kant mogelijk gemaakt. Binnen de beschermingszone van een A- of B-waterloop mogen niet zonder toestemming van het Waterschap Rivierenland werkzaamheden plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de waterloop. Voor een A-watergang geldt in de Tielerwaard een beschermingszone van 4 meter en voor een B-watergang 1 meter.

Werkzaamheden in de watergang of de bijbehorende beschermingszone zijn vergunning- en of meldingsplichtig, omdat deze invloed hebben op de aan- en afvoer van water, de waterberging of het onderhoud. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Het onderhoud en de toestand van de waterlopen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Onderzoek

Waterberging en compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaatsvindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het landelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak toeneemt. Om te berekenen welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de vuistregel dat er 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m². Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een

eenmalige vrijstelling voor particulieren. In het landelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 1.500 m².

Tabel 4: Oppervlaktebalans verharding	
Bestaande situatie	Oppervlakte
Karnheuvelsestraat 16 te Est	
Glastuinbebouwing	14.883 m ²
Verharding	234 m ²
Buitenweg 48 te Haaften	
Glastuinbebouwing	7.241 m ²
Gerestraat 3 te Heesselt	
Bedrijfswoning	170 m ²
Agrarische bebouwing	690 m ²
Bouwing 1 te Tuil	
Bedrijfswoning	124 m ²
Glastuinbebouwing	4.559 m ²
Totaal bestaande situatie	27.901 m²
Nieuwe situatie	
Karnheuvelsestraat 16 te Est	
Bebouwing	1.370 m ²
Tuinverharding (30% van de kavels)	1.928,1 m ²
Terreinverharding	2.534 m ²
Buitenweg 48 te Haaften	
2 vrijstaande woningen	160 m ²
Verharding (20% van de kavels)	240 m ²
Gerestraat 3 te Heesselt	
Woning	170 m ²
Verharding (20% van de kavel + bijgebouw)	402 m ²
Bouwing 1 te Tuil	
Woning	124 m ²
Verharding (20% van de kavel)	300 m ²
Loods	300 m ²
Totaal nieuwe situatie	7.528,1 m²
Verskil	20.372,9 m² afname

Het plan resulteert in een aanzienlijke afname aan verharding. Op basis hiervan zijn watercompenserende maatregelen niet noodzakelijk. Desondanks zal in het kader van een goede landschappelijke inrichting extra oppervlaktewater worden gegraven. Voor het graven van de watergangen dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer

Het beleid van het Waterschap Rivierenland is erop gericht om hemelwater van dak- en wegooppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater. Hierbij mogen geen uitlogende bouwmaterialen worden gebruikt. Met de inwerkingtreding van het Besluit lozen buiten inrichtingen per 1 juli 2011, worden door het waterschap geen voorschriften meer gesteld voor het zuiveren van afvloeiend hemelwater. Conform artikel 3.3 en 3.4 van dit besluit is het lozen van hemelwater op het oppervlaktewater toegestaan.

In de deelgebieden wordt ervan uitgegaan dat het hemelwater zal worden geloosd op het omliggende oppervlaktewater. In de directe omgeving van alle deelgebieden is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te kunnen voeren. Vuil water wordt afgevoerd via het bestaande gescheiden rioleringsstelsel (DWA). De nieuwe woningen worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Het rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente West Betuwe. In het plangebied is geen rioolwaterpersleiding gelegen van het Waterschap Rivierenland.

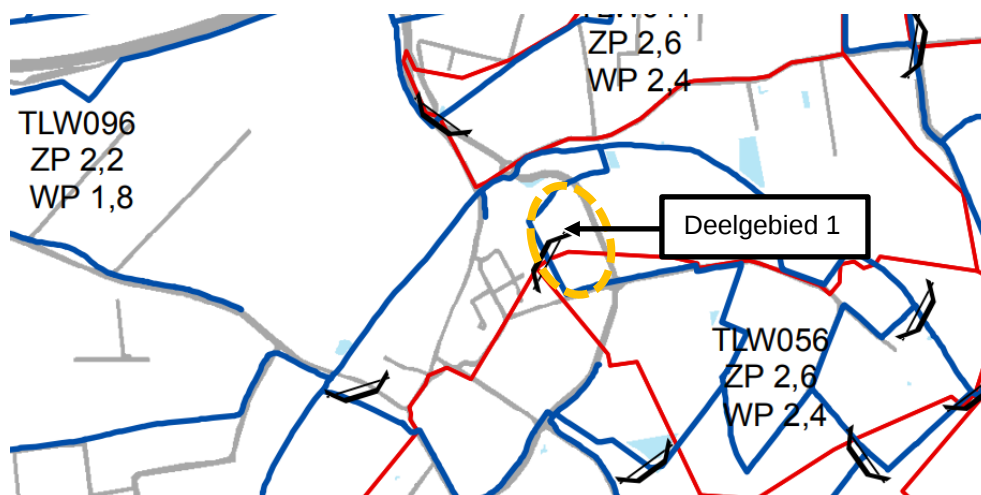
Wegbeheer

De gemeente is beheerder van de wegen in de Tielerwaard. Alle vier de deelgebieden worden thans ontsloten middels een enkele oprit op de openbare weg. In de nieuwe situatie zal dit, behoudens op de locatie Buitenweg 48 te Haaften, behouden blijven. Op de locatie Buitenweg 48 wordt een ontsluiting toegevoegd op de Buitenweg ten behoeve van een vrijstaande woning. Voor het toevoegen van een inrit dient een watervergunning aangevraagd te worden bij het Waterschap Rivierenland.

Karnheuvelsestraat 16, Est

Peilgebied

Voor de locatie in Est is de digitale watertoets doorlopen (dossiercode 20180321-9-17395). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt. Het plangebied is gelegen binnen de peilgebieden TLW056 en TLW096. Het peilgebied TLW056 heeft een zomerpeil van 2,6 m NAP en een winterpeil van 2,4 m NAP. Het peilgebied TLW086 heeft een zomerpeil van 2,2 m NAP en een winterpeil van 1,8 m NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.



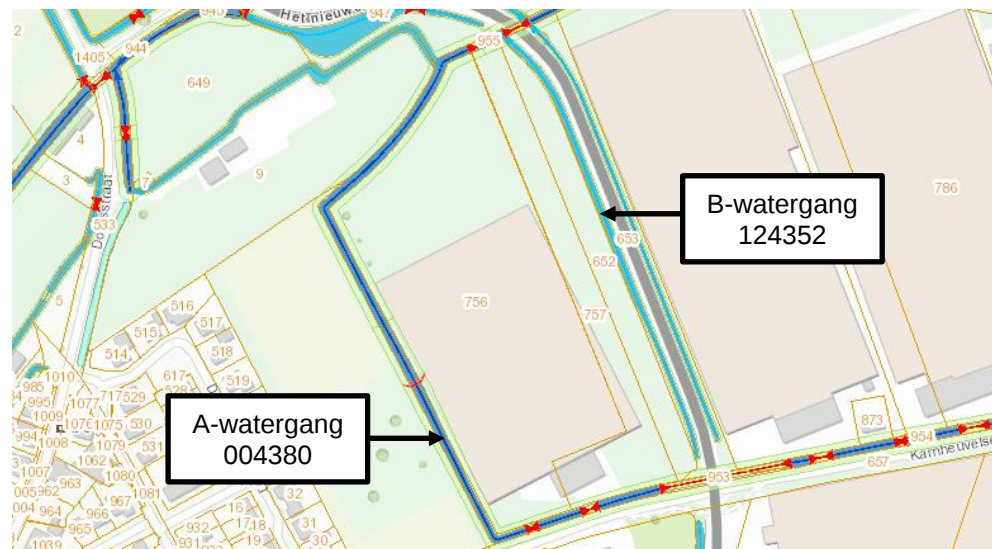
Afbeelding 43: Uitsnede peilgebiedenkaart Tielerwaard

Watergangen

In de directe omgeving van deelgebied 1 zijn twee watergangen gelegen. Langs het westen van het deelgebied loopt de A-watergang 004380 en ten oosten de B-watergang 124352. Op deze locatie vinden geen sloopwerkzaamheden meer plaats, gezien de kas thans al gesaneerd is.

De initiatiefnemer is voornemens het plangebied op een passende en verantwoorde wijze landschappelijke in te richten. Hierbij is sprake van het graven van nieuwe watergangen. Ten oosten van het deelgebied en ten noorden van de woningbouw worden nieuwe watergangen gegraven. De watergangen worden aangesloten op de omliggende watergangen zodat doodlopend water wordt

voorkomen. De nieuwe watergangen doorsnijden geen peilgebieden. Voor het graven van de watergangen dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.



Afbeelding 44: Uitsnede legger Wateren



Afbeelding 45: Schets met de nieuw te realiseren watergangen

Waterkering

Deelgebied 1 is niet gelegen in de kern- en/of beschermingszone van een regionale of primaire waterkering.

Daarnaast is door Adcim een waterparagraaf opgesteld voor de locatie Karnheuvelsestraat 16 te Est. De conclusie van dit onderzoek luidt:

'Plangebied

Het plangebied bevindt zich binnen de beheergrenzen van waterschap Rivierenland en de gemeentegrenzen van gemeente West Betuwe. Aan de oostzijde is het plangebied begrensd door de weg 'Het Nieuwe Achterom'. Aan de noord- en westzijde van het plangebied wordt het gebied begrensd door oppervlaktewater. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Karnheuvelsestraat.

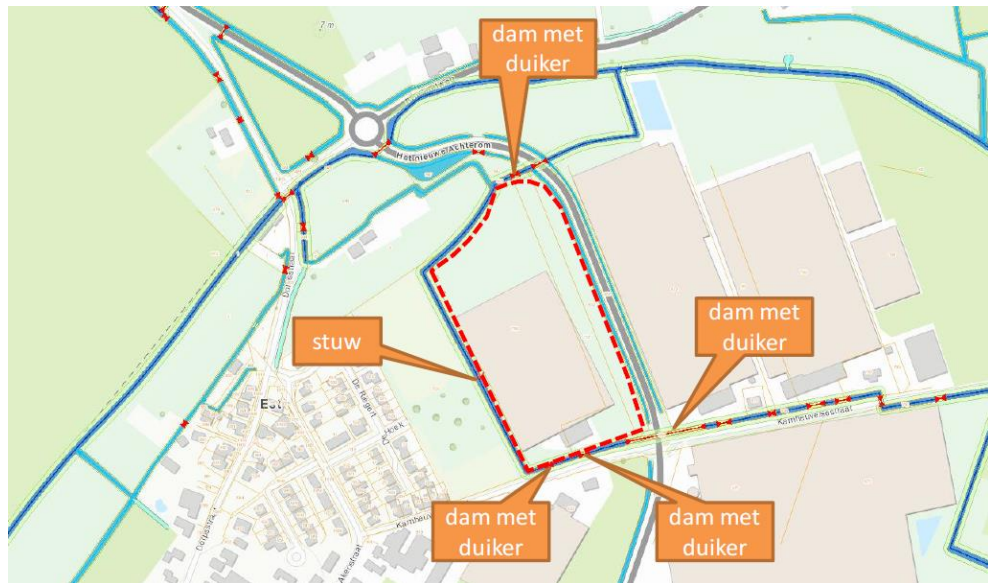
Oppervlakteanalyse

Op basis van de ontwerptekeningen en de tekeningen van de bestaande situatie is een oppervlakkenbalans opgesteld. De afname van verharding bedraagt ca. 9.285 m² en de toename van oppervlaktewater bedraagt 1.349 m². Bij een compensatienorm van 436 m³/ha en 0,30 m maximale peilstijging, is er geen compensatie nodig, maar is er een overschot van 4.059 m² aan oppervlaktewater in het plan.

Tabel 5: Overzicht toe- en afname verhard oppervlak locatie Est				
Onderdeel	Oppervlak bestaand (m²)	Oppervlak nieuw (m²)		
Bebouwing	14.883	1.370		
Tuin verhard (30%)	0	1.928,1		
Verharding	234	2.534		
Totaal verharding	15.117	5.832,1	Saldo verharding (m ²)	-9.284,9
			Compensatienorm (m ³ /ha)	436
			Toegestane peilsteiging (m)	0,3
			Benodigde compensatie (m ²)	-1.349,41
Water	3.373	6.083	Balans graven/dempen plangebied (m ²)	2710
			Waterbalans (positief getal is overschot) (m ²)	4.059,405
Onverhard	18.732	20.808	Saldo onverhard (m ²)	2.076
Tuin onverhard (70%)	0	4.498,9		
Totaal	37.222	37.222		

Watersysteem

Binnen het plangebied liggen diverse watergangen met de A- en B-status. De huidige A watergangen blijven gehandhaafd. Dwars door het plangebied loopt een peilscheiding. Binnen het nieuwe plan dient hier rekening mee gehouden te worden.



Afbeelding 46: Watersysteem in en rond het plangebied

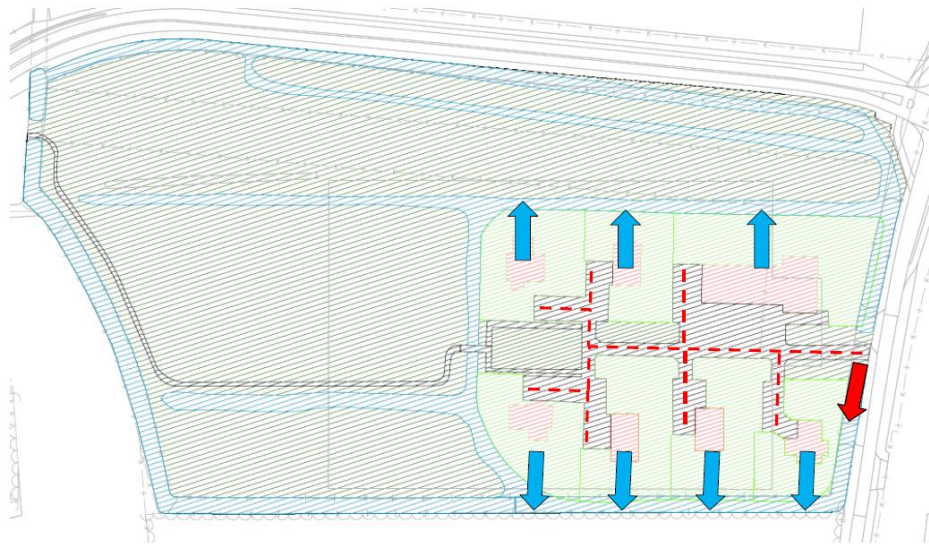
Waterkering

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen waterkeringen waar rekening mee gehouden dient te worden.

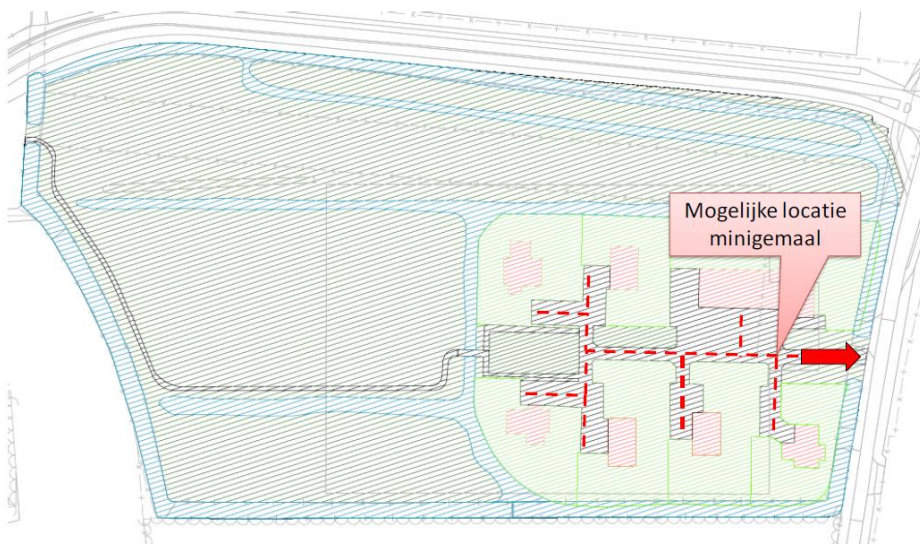
Hemel- en afvalwater

Het hemelwater wordt waar mogelijk rechtstreeks afgevoerd op het omliggende oppervlaktewater. Voor de rijbaan wordt een verzamelriool aangebracht, welke afvoert op het oppervlaktewater.

Om de nieuwe woningen aan te sluiten op het gemengde systeem van de gemeente wordt gebruik gemaakt van een minigemaal. De DWA productie vanuit het plangebied is 0,27 m³/uur.



Afbeelding 47: Schematische werking HWA afvoer in nieuwe situatie



Afbeelding 48: Schematische werking DWA afvoer in nieuwe situatie

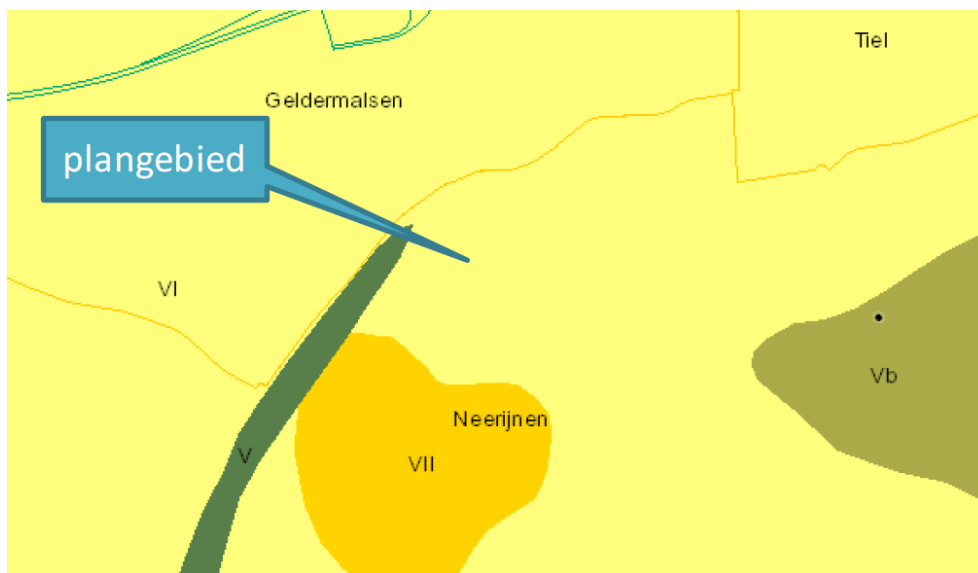
Kwel

Zowel in de bestaande als in de nieuwe situatie worden geen problemen met kwel verwacht.

Grondwater

Het grondwater bevindt zich in de bestaande situatie ca. 0,40-0,80 m onder maaiveld. Voor een ontwikkeling waarbij woningen gerealiseerd worden is dit onvoldoende. Omdat het plangebied omringd is met water, is het oppervlaktewaterpeil maatgevend voor de grondwaterstand. Op basis van het zomerpeil (2,60 m + NAP) dienen de volgende minimale peilen binnen het plangebied gehanteerd te worden:

- as weg 3,60 m – NAP > droogligging 1,00 m
- bouwpeil 3,80 m – NAP > droogligging 1,20 m'



Afbeelding 49: Grondwatertrappen rondom plangebied

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse indien aan bovenstaande wordt voldaan.

Buitenweg 48, Haaften

Peilgebied

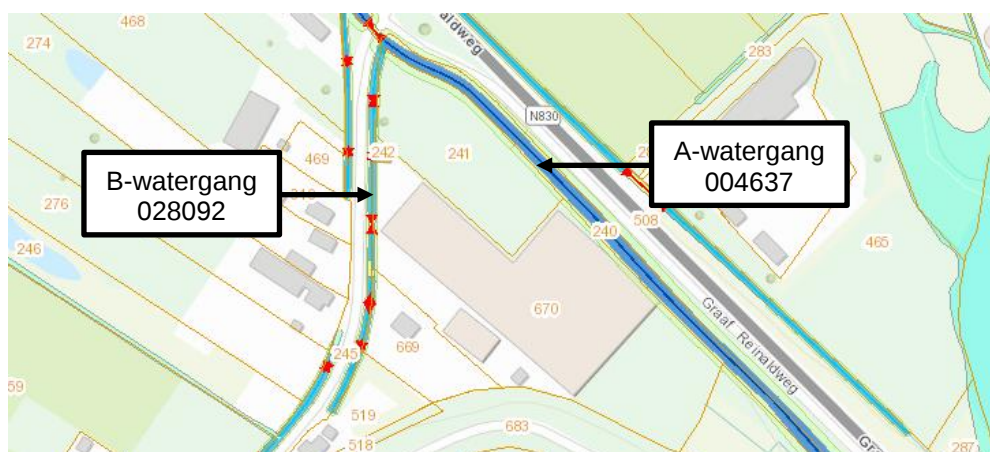
Voor het deelgebied is Haaften is de digitale watertoets doorlopen (dossiercode 20180321-9-17397). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt. Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied TLW082. Het peilgebied TLW082 heeft een zomerpeil van 1,1 m NAP en een winterpeil van 0,9 m NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.



Afbeelding 50: Uitsnede peilgebiedenkaart Tielerswaard

Watergangen

In de directe omgeving van deelgebied 2 zijn meerdere watergangen gelegen. Langs het noordoosten van het deelgebied loopt de A-watergang 004637 en ten westen de B-watergang 028092. De sloopwerkzaamheden zullen plaatsvinden binnen de beschermingszone van de A-watergang. Voor de sloopwerkzaamheden dient hierdoor een watervergunning aangevraagd te worden bij het Waterschap Rivierenland.



Afbeelding 51: Uitsnede legger Wateren

Waterkering

Het plangebied is gelegen binnen de beschermings- en buitenbeschermingszone van een primaire waterkering. De Waalbandijk en de zogeheten beschermingszones aan weerszijden van de dijk zijn door de verordening Keur beschermd. In principe geldt dat er geen bebouwing op de waterkering aanwezig mag zijn. Binnen

de beschermingszone van de waterkering geldt een bouwprincipe van 'ja, mits er geen nadelige gevolgen zijn voor de waterkering'. Binnen de buitenbeschermingszone geldt dat de volgende zaken niet zijn toegestaan zonder vergunning: afgravingen en seismische onderzoeken, werken met een overdruk van 10 bar en explosiegevaarlijk materiaal of explosiegevaarlijke inrichtingen. Onder de noemer afgravingen worden diepe ontgravingen verstaan en daaronder valt ook ondergronds bouwen. Uitgangspunt hierbij is dat de ontgravingen geen nadelige invloed mogen hebben op de functie van de waterkering, alsmede de waterhuishouding.



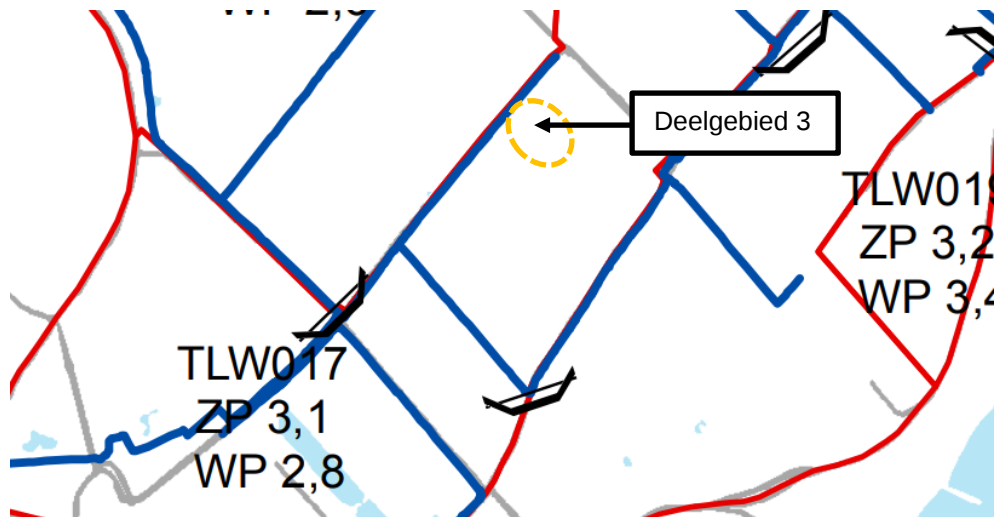
Afbeelding 52: Uitsnede legger Waterkeringen

In het plan is geen sprake van bouw- en sloopwerkzaamheden welke nadelige gevolgen kunnen hebben voor de primaire waterkering. De sloop- en bouwwerkzaamheden vinden plaats binnen de binnen- en buitenbeschermingszone van de primaire waterkering. Het plan voorziet niet in afgravingen en seismische onderzoeken, werken met een overdruk van 10 bar en explosiegevaarlijk materiaal of explosiegevaarlijke inrichtingen. Het aanvragen van een watervergunning bij het waterschap Rivierenland is noodzakelijk voor de sloopwerkzaamheden in de beschermingszone van de primaire waterkering. Op basis van het Barro (2012) wordt de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' en de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone – dijk – 1 en 2' opgenomen. Deze worden overgenomen uit het meest recente legger van het Waterschap.

Gerestraat 3, Heesselt

Peilgebied

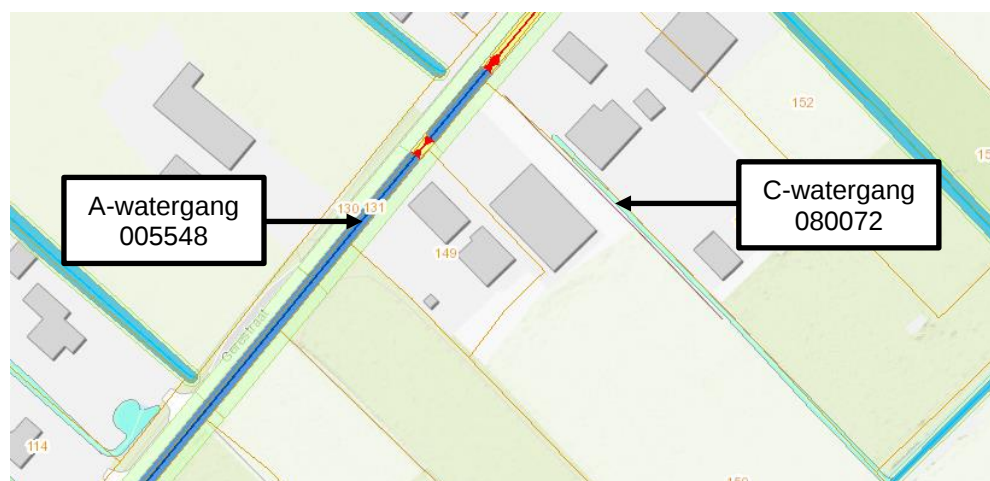
Voor het deelgebied is Heesselt is de digitale watertoets doorlopen (dossiercode 20180321-9-17398). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt. Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied TLW017. Het peilgebied TLW017 heeft een zomerpeil van 3,1 m NAP en een winterpeil van 2,8 m NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.



Afbeelding 53: Uitsnede peilgebiedenkaart Tielerwaard

Watergangen

In de directe omgeving van deelgebied 3 zijn meerdere watergangen gelegen. Langs het noordwesten van het deelgebied loopt de A-watergang 005548 en ten oosten de C-watergang 080072. De sloopwerkzaamheden zullen plaatsvinden buiten een beschermingszone van een watergang. Voor het slopen van de agrarische bebouwing hoeft geen watervergunning aangevraagd te worden bij het Waterschap Rivierenland.



Afbeelding 54: Uitsnede legger Wateren

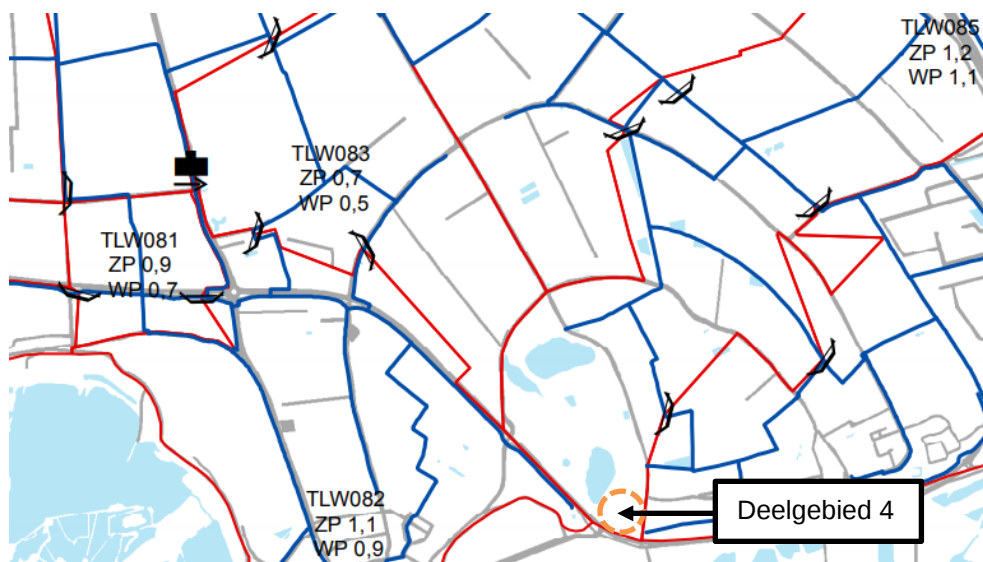
Waterkering

Het deelgebied is niet gelegen in de kern- en/of beschermingszone van een regionale of primaire waterkering.

Bouwing 1, Tuil

Peilgebied

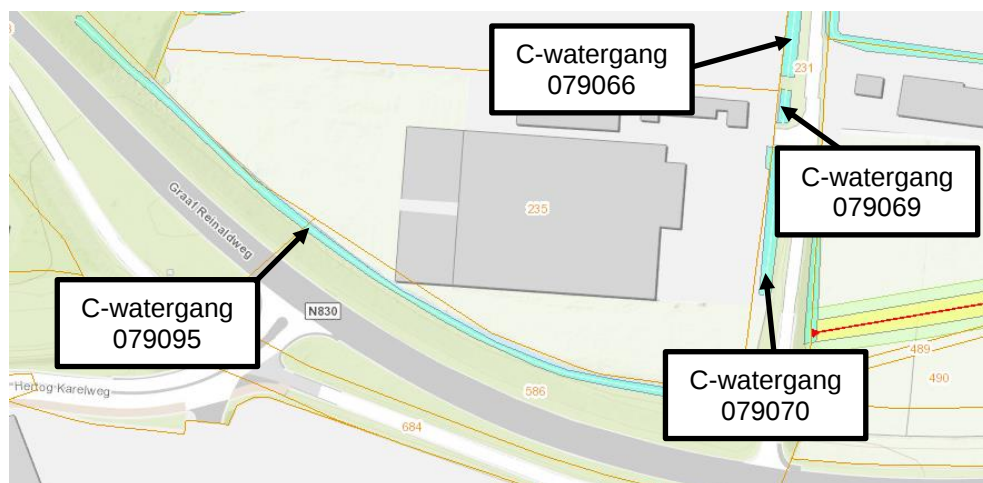
Voor de locatie in Tuil is de digitale watertoets doorlopen (dossiercode 20180321-9-17400). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt. Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied TLW017. Het peilgebied TLW085 heeft een zomerpeil van 1,2 m NAP en een winterpeil van 1,1 m NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.



Afbeelding 55: Uitsnede peilgebiedenkaart Tielerswaard

Watergangen

In de directe omgeving van deelgebied 4 zijn meerdere watergangen gelegen. Langs de oostzijde van het deelgebied lopen de C-watergangen 079066, 079069 en 079070 en ten zuidwesten de C-watergang 079095. Voor C-watergangen zijn geen beschermingszone vastgesteld, waardoor de bouw- en sloopwerkzaamheden ook niet binnen een dergelijke zone vallen. Het aanvragen van een watervergunning voor de sloop- en bouwwerkzaamheden zijn hiermee niet noodzakelijk.

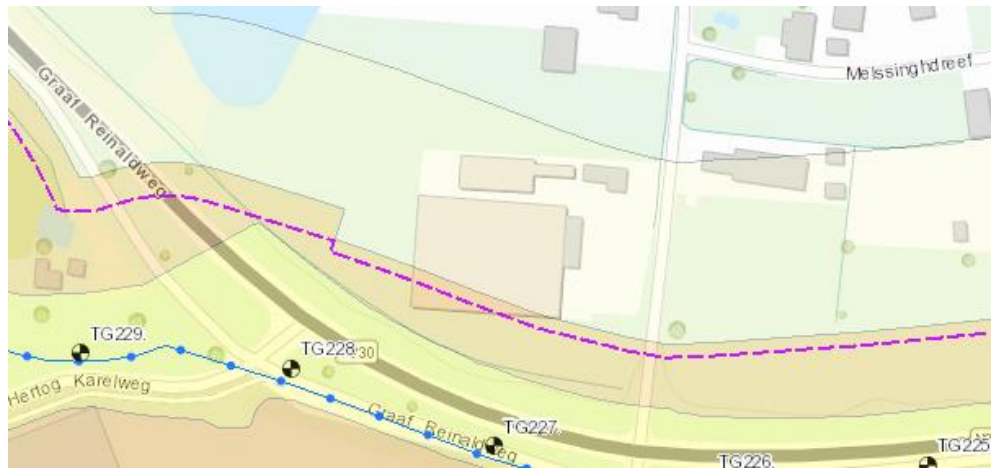


Afbeelding 56: Uitsnede legger Wateren

Waterkeringen

Het plangebied is gelegen binnen de beschermings- en buitenbeschermingszone van een primaire waterkering. De Waalbandijk en de zogeheten beschermingszones aan weerszijden van de dijk zijn door de verordening Keur beschermd. In het plan is sprake van bouw- en sloopwerkzaamheden binnen de buitenbeschermingszone en beschermingszone van de waterkering. Het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland is vereist.

Op basis van het Barro (2012) wordt de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' en de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone – dijk – 1 en 2' opgenomen. Deze worden overgenomen uit het meest recente legger van het Waterschap.



Abbeelding 57: Uitsnede legger Waterkeringen

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem. Voor sloop- en/of bouwwerkzaamheden binnen de beschermingszone van watergangen en/of waterkeringen dient een watervergunning aangevraagd te worden bij het waterschap Rivierenland.

5.7 Flora en fauna

Beleidskader

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Voor wat soortenbescherming betreft is de Wet Natuurbescherming toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Onderzoek

Bij de uitvoering van het plan is sprake van werkzaamheden welke nadelige gevolgen kunnen hebben voor beschermde flora en fauna (bouw- en sloop-werkzaamheden). In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door Blom Ecologie een ecologische quickscan voor de vier deelgebieden uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden per deellocatie:

Karnheuvelsestraat 16, Est

Soortenbescherming

De planlocatie heeft aannemelijk geen relevante functie voor beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. De planlocatie en de directe omgeving hebben (mogelijk) een functie voor algemeen voorkomende planten, zoogdieren, amfibieën, insecten en vogels. De bebouwing en hogere vaatplanten zijn geschikt als broedlocatie voor algemene broedvogels. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van algemene zoogdieren, amfibieën en broedvogels. Voor deze soortgroepen dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

Te treffen maatregelen

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (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.*
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.*
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.*
- De werkzaamheden dienen opgestart/uitgevoerd te worden buiten het broedseizoen (medio maart t/m medio juli). Indien 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.*
- De aansluitingen van de nieuwe watergangen op de bestaande (A) watergangen worden bij voorkeur gerealiseerd in de periode september/oktober en na het graven van alle te realiseren watergangen.*

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000 of Gelders Natuurnetwerk. Natura2000-gebied de Rijntakken ligt op circa 2,7 km van het plangebied. Op een afstand van circa 0,5 km ligt 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 mogelijk sprake. Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een melding- of vergunningplicht geldt.



Afbeelding 58: Deelgebied Karnheuvelsestraat 16 in relatie tot NNN-gebieden



Afbeelding 59: Deelgebied Karnheuvelsestraat 16 in relatie tot Natura2000-gebieden

Conclusie

De aanwezigheid van beschermde soorten (Wet-Nb, overige soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde bestemmingsplanwijziging (vrijstellingsbesluit). Het saneren van een opslagloods ten behoeve van een 9-tal woningen aan de Karnheuvelsestraat 16 te Est is uitvoerbaar conform het bepaalde in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).'

Buitenweg 48, Haaften

'Soortenbescherming

In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. De planlocatie heeft aannemelijk geen relevante functie voor beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. De planlocatie en de directe omgeving hebben (mogelijk) een functie voor algemeen voorkomende planten, zoogdieren, amfibieën, insecten en vogels. De kassen en hogere vaatplanten zijn geschikt als broedlocatie voor algemene broedvogels. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van algemene zoogdieren, amfibieën en broedvogels. Voor deze soortgroepen dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

Te treffen maatregelen:

- *Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).*

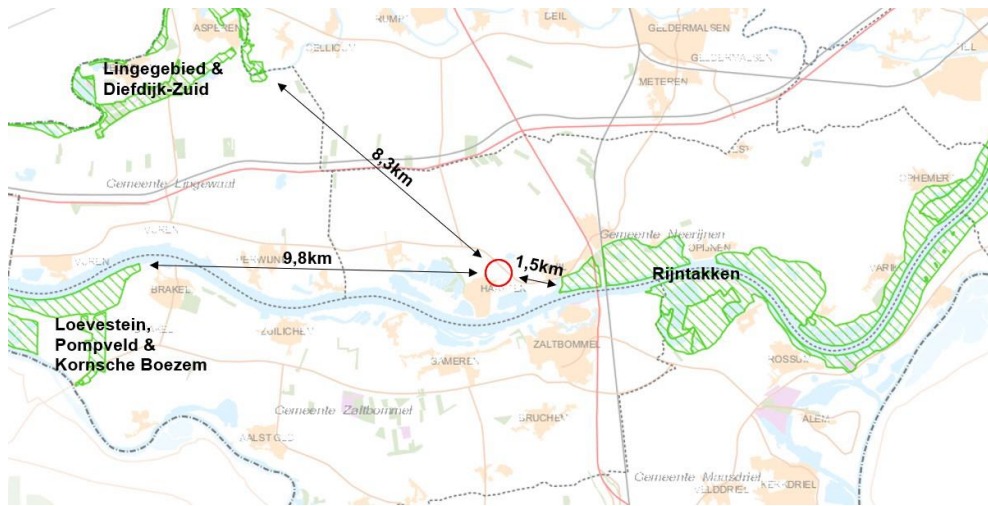
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De werkzaamheden dienen uitsluitend tussen zonsopkomst en zonsondergang uitgevoerd te worden of er dient een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toegepast te worden teneinde verstoring van vleermuizen in de directe omgeving te voorkomen. Hieronder kan onder andere worden verstaan: beperkte hoogte van lichtmasten, verlichting naar beneden richten en convergeren, toepassen van UV-vrije verlichting, gebruik van sterk bundellicht vermijden et cetera.
- De werkzaamheden dienen opgestart/uitgevoerd te worden buiten het broedseizoen (medio maart t/m medio juli). Indien 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.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland of Belangrijk Weidevogelgebied. Gelet op de aard en de omvang van de werkzaamheden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura2000-gebieden geen sprake. Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een melding- of vergunningplicht geldt.



Afbeelding 60: Deelgebied Buitenweg 48 in relatie tot NNN-gebieden



Afbeelding 61: Deelgebied Buitenweg 48 in relatie tot Natura2000-gebieden

Conclusie

De aanwezigheid van beschermde soorten (Wet-Nb, overige soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde bestemmingsplanwijziging (vrijstellingsbesluit). Het saneren van kassen ten behoeve van 2 woningen aan de Buitenweg 48 te Haaften is uitvoerbaar conform het bepaalde in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).'

Gerestraat 3, Heesselt

'Soortenbescherming

De planlocatie heeft aannemelijk geen relevante functie voor beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. Mogelijk bevolkt rugstreeppad de planlocatie gedurende de werkzaamheden indien geen maatregelen getroffen worden. Vleermuizen passeren de locatie of foerageren er sporadisch op. De planlocatie en de directe omgeving hebben (mogelijk) een functie voor algemeen voorkomende planten, zoogdieren, amfibieën, insecten en vogels. De schuren en hogere vaatplanten zijn geschikt als broedlocatie voor algemene broedvogels. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van rugstreeppad, vleermuizen en algemene zoogdieren, amfibieën en broedvogels. Voor deze soortgroepen dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

Te treffen maatregelen

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (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.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De werkzaamheden dienen uitsluitend tussen zonsopkomst en zonsondergang uitgevoerd te worden of er dient een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toegepast te worden teneinde verstoring van vleermuizen in de directe omgeving te voorkomen. Hieronder kan onder andere worden verstaan: beperkte hoogte van lichtmasten, verlichting naar beneden richten en convergeren, toepassen van UV-vrije verlichting, gebruik van sterk bundellicht vermijden et cetera.

- Ten aanzien van rugstreeppad dient het terrein ongeschikt gehouden te worden (bijv. aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt te worden voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie ten allen tijden kunnen vervullen.
- De werkzaamheden dienen opgestart/uitgevoerd te worden buiten het broedseizoen (medio maart t/m medio juli). Indien 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.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000 of Gelders Natuurnetwerk. Natura2000-gebied de Rijntakken ligt op circa 0,6 km van het plangebied. Op een afstand van circa 0,5 km ligt het Gelders Natuurnetwerk. Gelet op de aard en de omvang van de werkzaamheden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura2000-gebieden geen sprake. Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een melding- of vergunningplicht geldt.



Afbeelding 62: Deelgebied Gerestraat 3 in relatie tot NNN-gebieden



Afbeelding 63: Deelgebied Gerestraat 3 in relatie tot Natura2000-gebieden

Conclusie

De aanwezigheid van beschermde soorten (Wet-Nb, overige soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde bestemmingsplanwijziging (vrijstellingsbesluit). Het saneren van 2 schuren ten behoeve van 1 kleinere schuur aan de Gerestraat 3 te Heesselt is uitvoerbaar conform het bepaalde in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).'

Bouwing 1, Tuil

'Soortenbescherming

Het plangebied heeft aannemelijk geen essentiële betekenis voor de overleving van soorten die behoren tot het beschermingsregime habitatrictlijnsoorten, vogelrichtlijnsoorten of overige soorten. De planlocatie heeft geen potentie voor de gierzwaluw, huismus en vleermuizen. Geschikt leefgebied van de rugstreeppad is niet aangetroffen op de planlocatie. Door de afwezigheid van schuilplaatsen, structuur- en nectarrijke vegetatie en overige structuurrijke groenelementen heeft de planlocatie aannemelijk geen betekenis voor de beschermde amfibieën. Mogelijk vormt het plangebied wel het leefgebied van algemene grondgebonden zoogdieren, amfibieën en ongewervelde.

Te treffen maatregelen

- *Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (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.*
- *Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodem bewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.*
- *Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.*
- *De werkzaamheden dienen uitsluitend tussen zonsopkomst en zonsondergang uitgevoerd te worden of een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toegepast te worden teneinde verstoring van vleermuizen in de directe omgeving te voorkomen. Hieronder kan onder andere worden verstaan: beperkte hoogte van lichtmasten, verlichting naar beneden richten en convergeren, toepassen van UV-vrije verlichting, gebruik van sterk bundellicht vermijden et cetera.*
- *Ten aanzien van algemene broedvogels dienen de werkzaamheden opgestart/uitgevoerd te worden buiten het broedseizoen (medio maart t/m medio juli). De nesten van de kauw dienen buiten het broedseizoen verwijderd te worden. Indien 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.*

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000 of Gelders Natuurnetwerk. Natura2000-gebied de Rijntakken ligt op circa 1,0km ten oosten van het plangebied. Op een afstand van circa 90 m ligt het Gelders Natuurnetwerk. Ondanks dat de beoogde ontwikkeling buiten een beschermd gebied uitgevoerd wordt, kunnen er nog steeds effecten optreden. Voor een aantal effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot is. Ten aanzien van het Gelders Natuurnetwerk geldt dat externe werking geen toetsingskader is..



Afbeelding 64: Deelgebied Bouwing 1 in relatie tot NNN-gebieden



Afbeelding 65: Deelgebied Bouwing 1 in relatie tot Natura2000-gebieden

Conclusie

De aanwezigheid van beschermde soorten (Wnb, overige soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde ontwikkeling (vrijstellingsbesluit). De ruimtelijke ontwikkeling van de planlocatie aan Bouwing 1 te Tuil is uitvoerbaar conform het bepaalde in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).'

Stikstofdepositie

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De bescherming van de Natura 2000-gebieden is ondervangen in het onderdeel 'gebiedsbescherming'. In deze gebieden mogen in principe geen werkzaamheden binnen de grenzen uitgevoerd worden. Bij mogelijke negatieve effecten op Natura 2000-gebieden geldt een ontheffingsplicht. Uit een passende beoordeling dient te blijken dat de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden niet aangetast worden door het plan voordat een ontheffing verleend kan worden.

Een toename in stikstofdepositie kan een effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Hierom is een natuurvergunning of een ander toestemmingsbesluit nodig voor activiteiten welke voorzien in stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats. Voorheen was toestemming hiervoor gebaseerd op het PAS, waarbij de drempelwaarde van 0,05 mol per hectare per jaar werd gehanteerd om effecten van ontwikkelingen te toetsen.

De Raad van State heeft op 29 mei 2019 beoordeeld dat het PAS niet als basis voor toestemming voor activiteiten mag worden gebruikt. Op basis van het PAS werd namelijk vooruitlopend op toekomstige positieve gevolgen van maatregelen voor beschermde natuurgebieden alvast toestemming gegeven voor activiteiten die mogelijk schadelijk zijn voor die gebieden. Een dergelijke toestemming 'vooraf'

mag niet meer. Hierdoor zijn alle gemelde activiteiten alsnog vergunningplichtig en dient aangetoond te worden dat een ontwikkeling niet voorziet in stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats in Natura 2000-gebieden.

Het Rijk heeft naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State een nieuwe versie van het rekenprogramma AERIUS uitgebracht. Met deze nieuwe rekentool kan de depositie op stikstofgevoelige habitats berekend worden.

Door Adromi is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd voor de plannen op de vier locaties. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

‘Uit de berekeningen volgt, zowel vanwege de aanlegfase alsmede vanwege de gebruiksfase van het plan, dat er geen natuurgebieden zijn met rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Hiermee is aangetoond dat er geen mogelijke significante effecten vanwege de stikstofemissies van het plan op een natuurgebied zullen zijn.’

Conclusie

Het plan ondervindt, mits de gestelde voorzorgsmaatregelen worden getroffen voor elk deelgebied, geen belemmeringen voor wat betreft het aspect ecologie.

5.8 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Op grond van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer moeten bij het nemen van dit besluit de gevolgen voor de luchtkwaliteit in acht worden genomen. De Europese Unie heeft luchtkwaliteitsnormen vastgesteld, die tot doel hebben mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging te beschermen. Nederland heeft deze luchtkwaliteitsnormen opgenomen in de nationale wetgeving. De Nederlandse wet- en regelgeving voor de luchtkwaliteit in de buitenlucht vloeit voort uit titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm).

Deze wet heeft als doel dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals in de wet gesteld (grenswaarde voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden. Voor de ruimtelijke ordening van onderhavig plan zijn met name stikstofdioxide en fijn stof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt, bedragen:

Tabel 6: Grenswaarden			
Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof (PM _{2,5})	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011

Voor roet gelden thans nog geen grenswaarden.

Onderzoek

Voor de omgeving van de deelgebieden geeft de NSL-monitoring 2018 het volgende overzicht:

Karnheuvelsestraat 16, Est

- Een roetconcentratie tussen 0,6 – 0,8 µg EC/m³;
- Een stikstofconcentratie tussen 18 – 20 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 19 – 20 µg PM₁₀/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 11 – 12 µg PM_{2,5}/m³;

Buitenweg 48, Haaften

- Een roetconcentratie tussen 0,7 – 0,8 µg EC/m³;
- Een stikstofconcentratie tussen 18 – 20 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 19 – 20 µg PM₁₀/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 11 – 12 µg PM_{2,5}/m³;

Gerestraat 13, Heesselt

- Een roetconcentratie tussen 0,7 – 0,8 µg EC/m³;
- Een stikstofconcentratie tussen 16 – 18 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 19 – 20 µg PM₁₀/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 11 – 12 µg PM_{2,5}/m³;

Bouwing 1, Tuil

- Een roetconcentratie tussen 0,7 – 0,9 µg EC/m³;
- Een stikstofconcentratie tussen 20 – 25 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 19 – 20 µg PM₁₀/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 11 – 13 µg PM_{2,5}/m³;

Voor de deelgebieden kan worden geconstateerd dat ten aanzien van de luchtkwaliteit ruimschoots aan de grenswaarden wordt voldaan.

Om de toetsing van kleinschalige plannen ten aanzien van de luchtkwaliteit overzichtelijk te houden heeft de wetgever het Besluit niet in betekende mate vastgesteld. In dit besluit is vastgelegd in welke gevallen de planontwikkeling niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In het Besluit Niet in Betekende Mate (NIBM) en de bijbehorende regeling is bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij zijn twee situaties te onderscheiden:

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀;
- Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Het plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM (gevallen die niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit <3%), waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht.

Conclusie

Het plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het Besluit NIBM, waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit. Uit het stikstofdepositieonderzoek blijkt dat de stikstofdepositie de realisatie van het bouwplan niet in de weg staat. Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

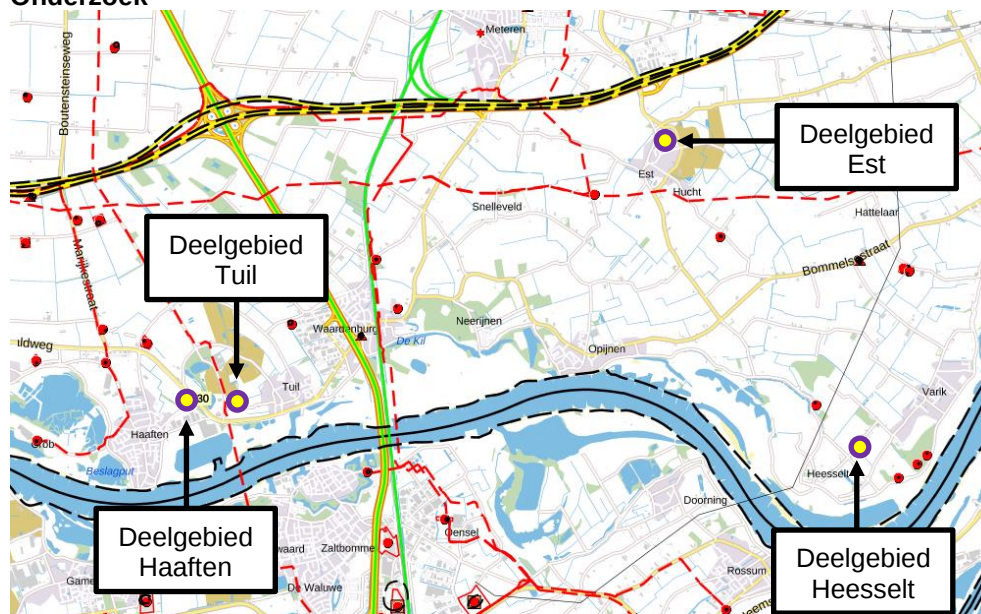
5.9 Externe veiligheid

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

Beleidskader

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet in eerste instantie worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi), het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden. Ook zijn in de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid ambities opgenomen over het toelaten van nieuwe risicobronnen en "bijzonder kwetsbare objecten".

Onderzoek



Afbeelding 66: Uitsnede Riscokaart

Risicovolle bedrijven

Binnen de beoogde bestemming "wonen" passen geen risicovolle activiteiten, zoals Bevi-activiteiten en vuurwerkverkooppunten. Uit de Riscokaart blijkt dat het plangebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting of de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege risicovolle inrichtingen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Uit de Riscokaart blijkt dat het aspect externe veiligheid relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Waal en de Betuweroute. Drie deelgebieden (Buitenweg 48 Haaften, Karnheuvelsestraat 16 Est en Bouwing 1 Tuil) liggen namelijk binnen het invloedsgebied van de Betuweroute. Daarnaast liggen drie deelgebieden (Buitenweg 48 Haaften, Bouwing 1 Tuil en Gerestraat 3

Heesselt) (ook) binnen het invloedsgebied van de Waal. Door deze ligging, binnen de invloedsgebieden van de genoemde transportroutes, kunnen personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een zwaar ongeval met toxische stoffen. De plangebieden liggen 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 7 augustus 2018 aangegeven dat met de vier deellocaties sprake is van een standaardsituatie, waarvoor onderstaande verantwoordingstekst kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) "bijzonder kwetsbaar object", bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

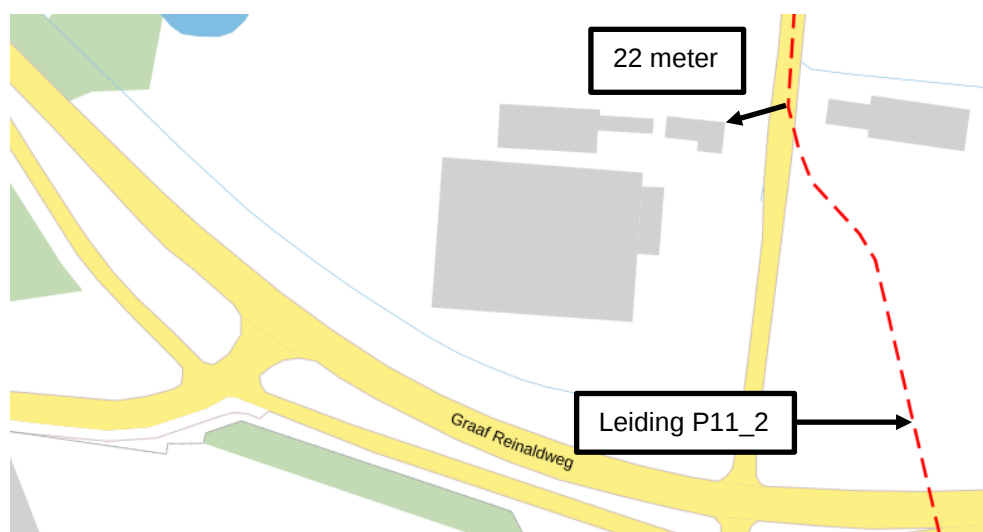
Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij de vier deel-plangebieden. De 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 de vier deel-plangebieden zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen.

Buisleidingen

Uit de Risicokaart blijkt dat alleen het deelgebied Bouwing 1 te Tuil is gelegen binnen het invloedsgebied van een relevante buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen. Het plangebied ligt op circa 11 meter afstand van deze leiding, terwijl de woning zelf op circa 22 meter van de kerosineleiding ligt.



Afbeelding 67: Uitsnede Risicokaart

Het deelgebied ligt daarmee buiten de aan te houden belemmeringsstrook (tot 5 meter aan weerszijden van de leiding), waarbinnen geen activiteiten mogen plaatsvinden die de buisleiding kunnen beschadigen. Daardoor hoeft geen strook met dubbelbestemming te worden opgenomen op de verbeelding.

Ook heeft de leiding geen PR 10^{-6} /jaar contour, waardoor wordt voldaan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico.

De woning Bouwing 1 ligt echter wel binnen de zone, waarbinnen personen in de woning (mogelijk) niet voldoende zijn beschermd tegen de hittestraling van een plasbrand die kan ontstaan na een breuk van de leiding ter hoogte van de woning.

Op grond van art. 12 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) moet in dit geval worden ingegaan op:

- de personendichtheid binnen het invloedsgebied;
- de hoogte van het groepsrisico;
- de bestrijdbaarheid van het maatgevende ongevalsscenario (een plasbrand na een breuk of lekkage van de leiding), en
- de zelfredzaamheid met betrekking tot (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied.

Daarnaast stelt het Bevb dat de Veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld moet worden om advies uit te brengen over de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft op 28 augustus 2018 aangegeven dat de hieronder opgenomen verantwoordingstekst gebruikt kan worden. Relevant hierbij is dat geen zeer kwetsbaar object wordt toegelaten en de personen binnen het plangebied doorgaans in een stenen gebouw verblijven.

Personendichtheid en hoogte groepsrisico

Volgens een eerder uitgevoerde risicoberekening bij de betreffende leiding ligt de PR 10^{-8} /jaar contour en de grens van het invloedsgebied op respectievelijk circa 12 en circa 35 meter van deze leiding. De hoogte van het groepsrisico wordt met name bepaald door de personendichtheid binnen de PR 10^{-8} /jaar contour over een lengte van 1 km aan weerszijden van het plangebied. Het aantal personen binnen deze zone is in de situatie zeer laag. Ook de woning Bouwing 1 ligt grotendeels buiten de PR 10^{-8} /jaar contour. Daarnaast wijzigt de afstand tot de leiding en het aantal personen in de woning niet. Daardoor zal de personendichtheid binnen het invloedsgebied en het groepsrisico ter plaatse van het deelgebied niet toenemen.

Op basis van het bovenstaande concluderen wij dat door de hier beoogde ontwikkeling het groepsrisico ter plaatse van het plangebied niet met meer dan 10% zal toenemen en het groepsrisico zeker lager zal zijn dan 10 procent van de oriëntatiewaarde.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Bij een vloeistofbrand ter hoogte van de woning is vrijwel geen mogelijkheid om op te treden. Dit omdat de stralingsbelasting te hoog is. De brandweer zal zich in eerste instantie richten op het afschermen van gebouwen en het blussen van secundaire branden.

Hoe lang het duurt voordat de brandweer de vloeistofbrand kan bestrijden hangt af van een aantal factoren dat de brandweer zelf niet in de hand heeft. Onder andere de tijd dat de vloeistof door de leiding kan stromen voordat de toevoer wordt afgesloten speelt een rol. De leidingeigenaar en/of beheerder beheert het technische systeem van dichtsturen van de afsluiters.

Om een plasbrand te blussen en herontsteking te voorkomen zal de brandweer schuim moeten inzetten. Het aanvoeren van schuim kost circa 30 tot 45 minuten.

Mogelijkheden voor zelfredzaamheid

De personen nabij de woning kunnen zich mogelijk tegen hittestraling beschermen door in de woning te schuilen. Echter bij een breuk en plasbrand op korte afstand van de woning is het waarschijnlijk dat er brandoverslag naar de woning plaatsvindt, waardoor men de woning moet ontvluchten. Er kunnen bouwkundige maatregelen genomen worden om de blootstellingsduur van hittestraling zo veel mogelijk te beperken, bijvoorbeeld door het realiseren van een (extra) uitgang in de juiste richting bij verbouw of vervangende nieuwbouw van de woning. Overeenkomstig het advies van de veiligheidsregio wordt de volgende maatregel getroffen om de zelfredzaamheden te bevorderen:

- In de planregels is een nadere eis bepaling opgenomen, waardoor bij verbouw of nieuwbouw van de woning (Bouwing 1) extra bouweisen ten aanzien van het realiseren van een (extra) uitgang vanuit die woning (in een richting die is afgekeerd van de nabijgelegen kerosineleiding) kunnen worden opgelegd.

In geval van een calamiteit dient tijdig te worden gewaarschuwd. Dit gebeurt normaliter door het in werking stellen van het waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Een plasbrand is echter voor aanwezigen door de hittestraling duidelijk voelbaar voor aanwezigen, waardoor de effectieve strategie voor zelfredzaamheid door aanwezigen juist kan worden ingeschat.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is relevant vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Waal en de Betuweroute en door de kerosineleiding. Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er in de 4 deelgebieden voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid bij een zwaar ongeval op deze transportroutes.

Bij een worstcase-scenario als gevolg van een breuk van de kerosineleiding zijn personen in de woning Bouwing 1 mogelijk niet voldoende beschermd tegen hittestraling en zijn de mogelijkheden van de brandweer voor het bestrijden van dit scenario beperkt. Argumenten om dit restrisico te accepteren zijn:

- Het gaat om een bestaande woning, waarbij het aantal personen middels het plan in de woning Bouwing 1 niet onevenredig toeneemt, de zelfredzaamheid van de bewoners niet wijzigt en ook de afstand tot de buisleiding niet kleiner wordt;
- De afstand tot de leiding is zodanig dat de kans op het worstcase-scenario zeer klein is;
- Er is een nadere eis bepaling opgenomen, waardoor, bij verbouw of nieuwbouw van de woning Bouwing 1, de ontvluchtingsmogelijkheden vanuit de woning kunnen worden verbeterd, in overleg met de veiligheidsregio.

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Herontwikkelingsplan Est-Tuil-Haaften-Heesselt' bestaat uit drie delen: de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het bestemmingsplan 'Herontwikkelingsplan Est-Tuil-Haaften-Heesselt' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

6.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het bestemmingsplan 'Herontwikkelingsplan Est-Tuil-Haaften-Heesselt' is aansluiting gezocht bij het geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen, veeplan 2017' van de voormalige gemeente Neerijnen, behoudens voor de locatie in Est. Voor de locatie in Est is, gezien de ligging van dit deelgebied bij de kern, aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan 'BP kern Est'. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

6.3 Bestemmingen

Agrarisch

De gronden buiten de woonpercelen behoudt de bestemming 'Agrarisch'. Hier zijn geen gebouwen toegestaan.

Verkeer

Ter plaatse van de ontsluitingsweg op de locatie Est wordt de bestemming 'Verkeer' gelegd. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan ten behoeve van de bestemming.

Wonen

Ter plaatse van de bestaande woningen en woningbouwlocaties in Haaften, Heesselt, en Tuil wordt de bestemming 'Agrarisch' gewijzigd naar 'Wonen'. Woningen gelegen binnen deze bestemming krijgen de functie als burgerwoning. Als onderdeel van de woningen mag tevens een aan-huis-verbonden beroep uitgevoerd worden. Nieuwe woningen mogen gebouwd worden met een maximale goot- en bouwhoogte van 6 en 10 meter. Bij de woning mogen bijgebouwen gerealiseerd worden met een oppervlak van 150 m², tenzij middels een bouwaanduiding anders aangegeven.

Wonen – 1

Voor de woningen aan de locatie Karnheuvelsestraat wordt een aparte bestemming toegevoegd, zodat aangesloten kan worden bij de woonbestemming van het geldend bestemmingsplan 'BP kern Est'. Binnen deze bestemming mogen nieuwe woningen gerealiseerd worden met een maximale goot- en bouwhoogte van 6 en 10 meter. Ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning' zijn uitsluitend zorgwoningen toegestaan. Bij de woningen zijn aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan. Er kan afgeweken worden van de bouwregels voor wat betreft

de positie, de goothoogte en oppervlak van aanbouwen, bijgebouwen of overkappingen. Als onderdeel van de woningen mag tevens een aan-huis-verbonden beroep uitgevoerd worden.

Water

Ten behoeve van het te realiseren water op de locatie Est wordt de bestemming 'Water' toegevoegd. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gerealiseerd.

Waarde – Archeologie 3 en 4

Voor de bescherming van archeologische waarden blijven de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3 en 4' gehandhaafd.

Waterstaat – Waterkering

O.a. ten behoeve van de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de waterkering wordt de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' op de kernzone van de waterkering gelegd.

6.4 Aanduidingen

- Bouwaanduiding 'aaneengebouwd';
- Bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1';
- Bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument';
- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'nutsvoorziening';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – wandelpad';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van water – wandelpad';
- Functieaanduiding 'zorgwoning';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – oeverwal-stroomrug';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk-1';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk-2';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m)';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum volume (m3)'.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het plan, voor verantwoordelijkheid van de opdrachtgever, welke aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is.

Ter zekerheid voor de gemeente wordt er een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer getekend, waarin onder andere is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

8 OVERLEG EN ZIENSWIJZEN

8.1 Vooroverleg/inspraak

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat de gemeente West Betuwe bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg wordt het plan voorgelegd aan de Provincie Gelderland en het Waterschap Rivierenland.

Het voorontwerpbestemmingsplan is gebruikt ten behoeve van vooroverleg met de wettelijke verplichte instanties (de provincie en het waterschap) aan wie het voorontwerp is toegezonden. Daarnaast is het voorontwerp gebruikt ten behoeve van een inspraakronde voor belanghebbenden en geïnteresseerden. Het document heeft ter inzage gelegen van 16 november 2018 tot 27 december 2018. Over de ter inzagelegging en de informatieavond is gepubliceerd in het Nieuwsblad Geldermalsen van 15 november 2019 en op de gemeentelijke website; daarnaast is een publicatie geplaatst in de Staatscourant. Tijdens de inspraakperiode zijn geen inspraakreacties en twee overlegreactie ingediend. De overlegreacties zijn samengevat en beantwoord in het Inspraakdocument Bestemmingsplan 'Herontwikkelingsplan Est – Tuil – Haaften – Heesselt'. Dit document is toegevoegd in de bijlage.

8.2 Zienswijzen

Op de voorbereiding van een ruimtelijke procedure is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Vanaf donderdag 6 februari 2020 tot en met woensdag 18 maart 2020 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Herontwikkelingsplan Est – Tuil – Haaften – Heesselt' ter inzage gelegen in het kader van de ontwerpfasen ex artikel 3.8 Wro.

De terinzagelegging is gepubliceerd in het Weekblad West Betuwe, het Gemeenteblad en de Staatscourant op woensdag. Het ontwerpplan was digitaal te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast was het bestemmingsplan op verzoek in te zien bij het gemeentelijk klantencontactcentrum.

Tijdens de terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan aan de raad kenbaar te maken. Hiervan hebben vier belanghebbenden gebruik gemaakt. Deze zienswijzen en de ontvankelijkheidsbeoordeling zijn opgenomen in de Nota van Zienswijzen en Ambtshalve aanpassingen bij bestemmingsplan 'Herontwikkelingsplan Est – Tuil – Haaften – Heesselt'. Dit document is toegevoegd in de bijlage van deze toelichting.