

TOELICHTING

Bestemmingsplan 'Groeneweg naast 31, Buurmalsen'

Gemeente West Betuwe



Plannaam : 'Groeneweg naast 31, Buurmalsen'
Plantype : Bestemmingsplan
Documentstatus : vastgesteld
IMRO-code : NL.IMRO.1960.BUUGroeneweg31-VSG1

Datum vaststelling : p.m.
Projectnummer : 21490/2
Auteur : mr. A.G. van Keulen

Inhoudsopgave

1	INLEIDING.....	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Omschrijving plangrens / ligging plangebied.....	5
1.3	Geldend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer.....	6
2	RUIMTELIJKE INPASSING	7
2.1	Bestaande situatie.....	7
2.2	Nieuwe situatie	9
3	BELEIDSKADER.....	13
3.1	Rijksbeleid.....	13
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie.....	13
3.1.2	Besluit ruimtelijke ordening (laddertoets).....	13
3.2	Provinciaal	14
3.2.1	Omgevingsvisie Gelderland	14
3.2.2	Omgevingsverordening Gelderland	16
3.3	Regionaal beleid.....	17
3.3.1	Regionale Woonagenda.....	17
3.4	Gemeentelijk beleid.....	18
3.4.1	Omgevingsvisie West Betuwe	18
3.4.2	Woonvisie West Betuwe 2020 – 2030.....	20
3.5	Conclusie beleid.....	22
4.	VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN	23
4.1	Parkeren	23
4.2	Verkeersontsluiting en bereikbaarheid.....	23
5.	OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN	24
5.1	Geluid	24
5.2	Luchtkwaliteit.....	24
5.3	Natuur	25
5.3.1	Natuurtoets.....	26
5.3.2	Onderzoek stikstofdepositie	26
5.4	Externe veiligheid	27
5.5	Water.....	29
5.5.1	Algemeen	29

5.5.2	<i>Beleid en regelgeving</i>	29
5.5.4	<i>Watertoets</i>	31
5.6	<i>Bodem</i>	33
5.7	<i>Bedrijven en milieuzonering</i>	37
5.8	<i>Vormvrije m.e.r.-beoordeling</i>	39
5.8.1	<i>Inleiding</i>	39
5.8.2	<i>Vormvrije m.e.r.-beoordeling</i>	39
5.9	<i>Duurzaam bouwen</i>	40
5.10	<i>Geur</i>	41
6	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	42
6.1	<i>Archeologie</i>	42
6.2	<i>Cultuurhistorie</i>	42
7	JURIDISCHE PLANOPZET	44
7.1	<i>Planstukken</i>	44
7.2	<i>Toelichting op verbeelding</i>	44
7.3	<i>Toelichting op regels</i>	44
8	UITVOERBAARHEID	45
8.1	<i>Economisch</i>	45
8.2	<i>Maatschappelijk</i>	45

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor een perceel aan de Groeneweg 31 bestaat het plan om aldaar twee levensloopbestendige, duurzame, grondgebonden woningen te realiseren. De op het perceel aanwezige loods zal worden verwijderd. Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2022', vastgesteld 21 december 2021.

De bestaande woning op het perceel Groeneweg 31, inclusief bijgebouwen, zullen worden behouden.

Ingevolge het bestemmingsplan 'Buitengebied 2022' heeft de locatie een woonbestemming. Echter het is toegestaan om 1 hoofdgebouw te hebben per bestemmingsvlak. Het realiseren van 2 extra woningen is derhalve niet mogelijk.

1.2 Omschrijving plangrens / ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Groeneweg 31 te Buurmalsen. Dit perceel ligt ten westen van de kern van Buurmalsen. Het maakt onderdeel uit van het zogenaamde bebouwingslint. Op het betreffende perceel is nu agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig en een (voormalige) bedrijfswoning.

Het perceel is kadastraal bekend onder gemeente Geldermalsen, sectie M, nummer 103, ter grootte van circa 1.390 m².

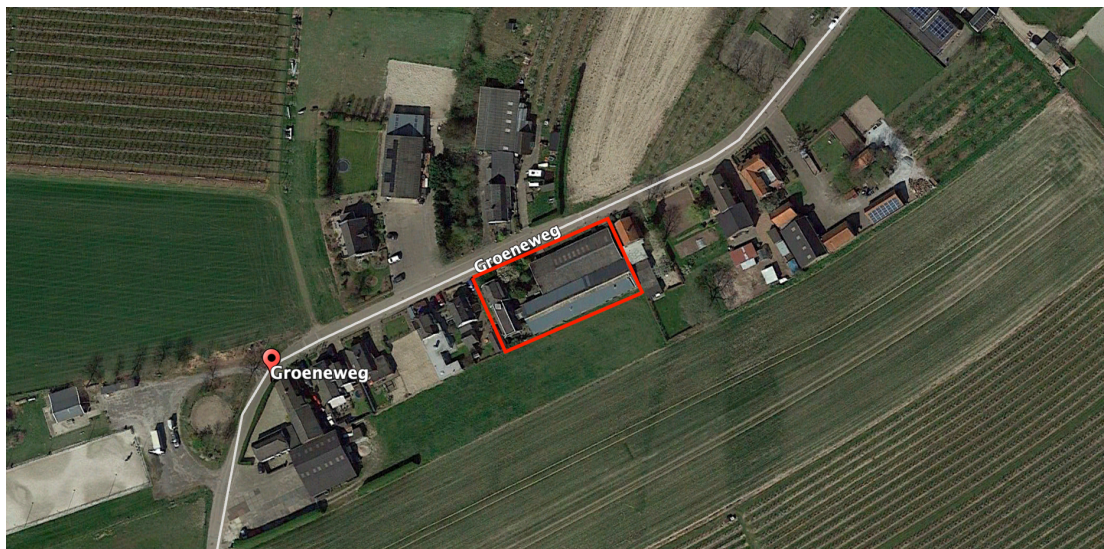


Fig. 1.2 Luchtfoto projectlocatie (rood omkaderd)

1.3 Geldend bestemmingsplan

De ontwikkeling ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2022', vastgesteld 21 december 2021. Het projectgebied valt binnen de bestemming 'Wonen'. Binnen het betreffende bestemmingsvlak is slechts één woning mogelijk. Dat betreft in dit geval de bestaande woning.

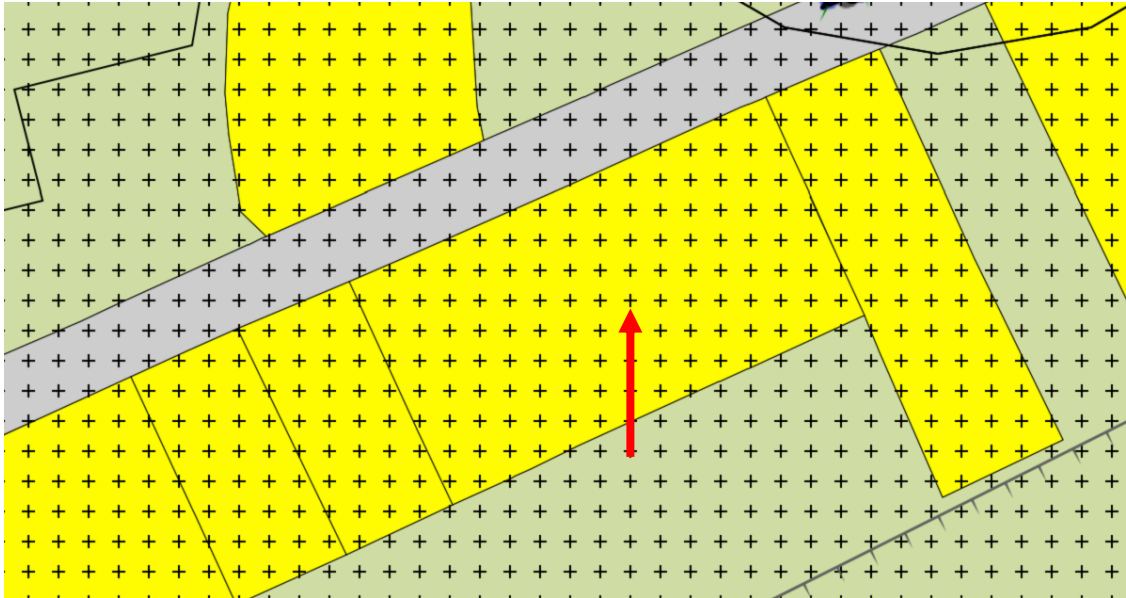


Fig. 1.1 Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2022' (projectlocatie: rode pijl)

1.4 Leeswijzer

Allereerst volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de ruimtelijke inpassing. Hoofdstuk 3 bevat een overzicht van het geldende ruimtelijke beleid. Daarin komt vooral het locatiespecifiek beleid aan bod. Hoofdstuk 4 gaat in op de verkeerskundige aspecten van het project. De milieu- en omgevingsaspecten worden in hoofdstuk 5 beschreven. Daarna volgt een hoofdstuk over archeologie en cultuurhistorie. In hoofdstuk 7 wordt de juridische planregeling beschreven. Ten slotte onderbouwt hoofdstuk 8 de uitvoerbaarheid van het plan.

2 RUIMTELIJKE INPASSING

2.1 Bestaande situatie

De planlocatie is gelegen ten oosten van de kern van Buurmalsen, aan de Groeneweg 31. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 1.390 m².

De omgeving kan worden gekarakteriseerd als lintbebouwing, met vrijstaande woningen en zichtlijnen naar het achtergelegen open gebied.

Op het perceel is een woning aanwezig met een loods. De oppervlakte van deze loods bedraagt zo'n 807 m². De loods was voorheen in gebruik ten behoeve van agrarische activiteiten. De nieuwe woningen komen in plaats van de loods.

De bestaande woning op het perceel Groeneweg 31, inclusief bij die woning behorende bijgebouwen, blijven behouden.

Het perceel grenst aan de voorzijde aan de Groeneweg. Aan de zuidzijde grenst de projectlocatie aan het open agrarische gebied. Aan de noordzijde (overzijde van de Groeneweg) grenst de projectlocatie aan agrarische bedrijfspercelen (Groeneweg 34) en eveneens agrarische gronden.



Fig. 2.1 Luchtfoto projectlocatie (zie rode pijl)



Fig. 2.2 Straatbeeld ten oosten van projectlocatie (geheel rechts nog een deel van loods zichtbaar)



Fig. 2.3 Straatbeeld ten westen van projectlocatie



Fig. 2.4 Te slopen bedrijfsbebouwing

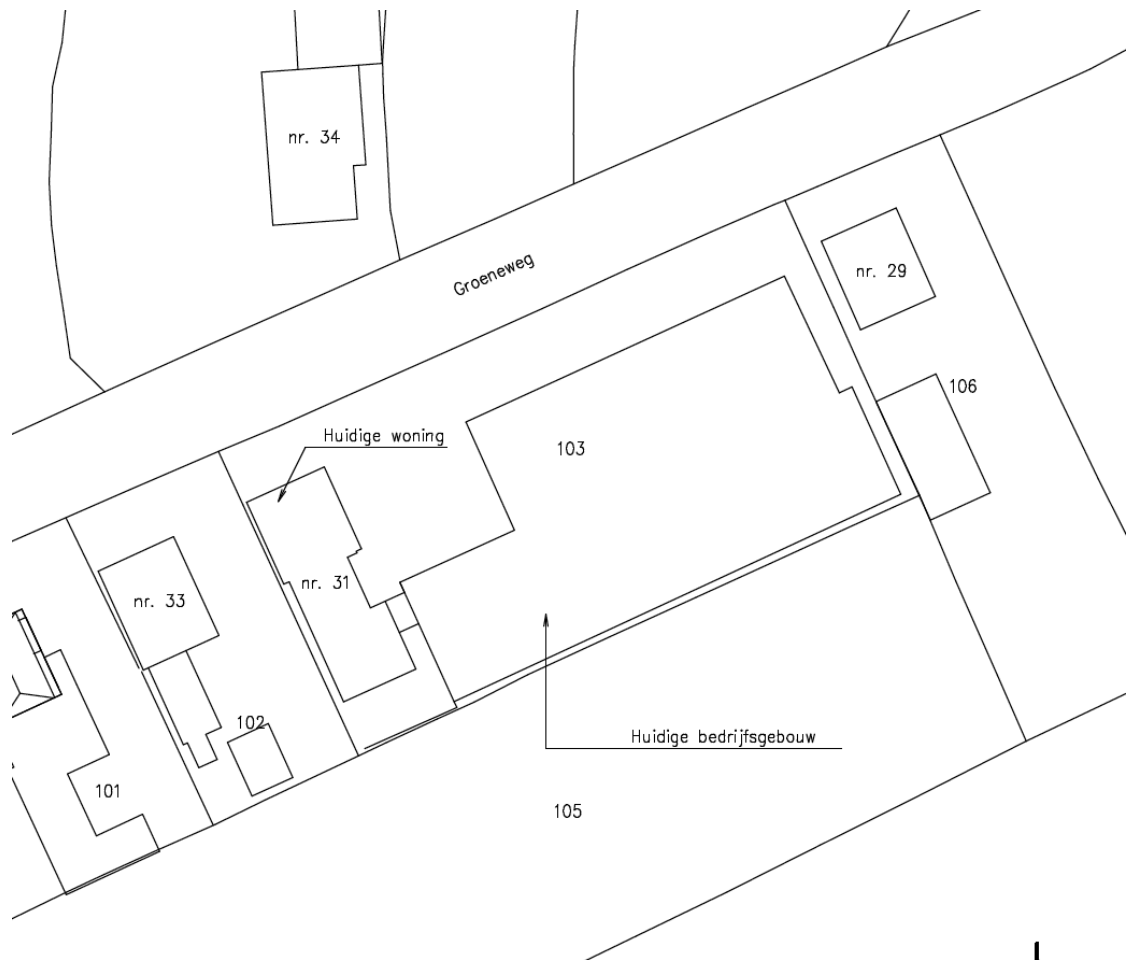


Fig. 2.5 Situatie bestaand

2.2 Nieuwe situatie

Dit bestemmingsplan ziet op de wijziging naar een woonbestemming ten behoeve van de bouw van 2 vrijstaande grondgebonden woningen en daarbij behorende bijgebouwen.

Ruimtelijke inpassing

De Groeneweg kenmerkt zich door de aanwezigheid van vrijstaande woningen in een lint waarbij tussen de woningen een redelijke afstand wordt aangehouden. De projectlocatie, met een breedte van ca. 28 meter en een diepte van 27 meter, is voldoende groot voor de bouw van twee vrijstaande grondgebonden woningen (zie figuur 2.6). Voorwaarde is dat de nieuwe woningen zich qua omvang en volume goed voegen in het aanwezige straatbeeld, waarbij overigens aansluiting wordt gezocht bij de planregels van het bestemmingsplan Buitengebied 2018.

De grootte van de projectlocatie is vergelijkbaar met naastgelegen percelen en is ruim voldoende om twee woningen op te bouwen in de ritmiek van de rest van de lintbebouwing aan deze zijde van de Groeneweg. Daarbij wordt het bouwvlak zodanig gepositioneerd dat de woningen in lijn komen te liggen met de bestaande woningen aan de Groeneweg (gelijke voorgevelrooijlijn). Gelet op de omvang van het perceel en de situering ervan, sluit de planologische inpassing van de twee woningen op die locatie aan op de omliggende ruimtelijke structuur en kwaliteit.

Met de sloop van de bedrijfsbebouwing (708 m2*) en de realisatie van twee nieuwe vrijstaande woningen kan gesteld worden dat met dit plan de ruimtelijke kwaliteit van de locatie zelf en de omliggende omgeving toeneemt. Het slopen van de oude schuur draagt bij aan het verminderen van de zogenaamde verrommeling van het buitengebied. Ontsierende en vervallen gebouwen worden immers verwijderd. Door de woningen bovendien haaks te positioneren op de Groeneweg, ontstaat er weer zicht op het land erachter. Zichtlijnen worden zo weer hersteld.

* Van de bedrijfsgebouwing mag initiatiefnemer overigens 99 m2 laten staan, mits goothoogte niet hoger dan 3 meter en bouw-/nokhoogte niet hoger dan 5 meter. Die afmetingen vallen immers onder het vergunningvrij bouwen. Dus de totale bedrijfsbebouwing is in de bestaande situatie 807 m2. Daarvan mag 99 m2 vergunningvrij blijven staan. Dat betekent dat er 708 m2 wordt gesloopt.

Tevens wordt milieuhinderlijke situatie opgelost door verwijderen asbest.

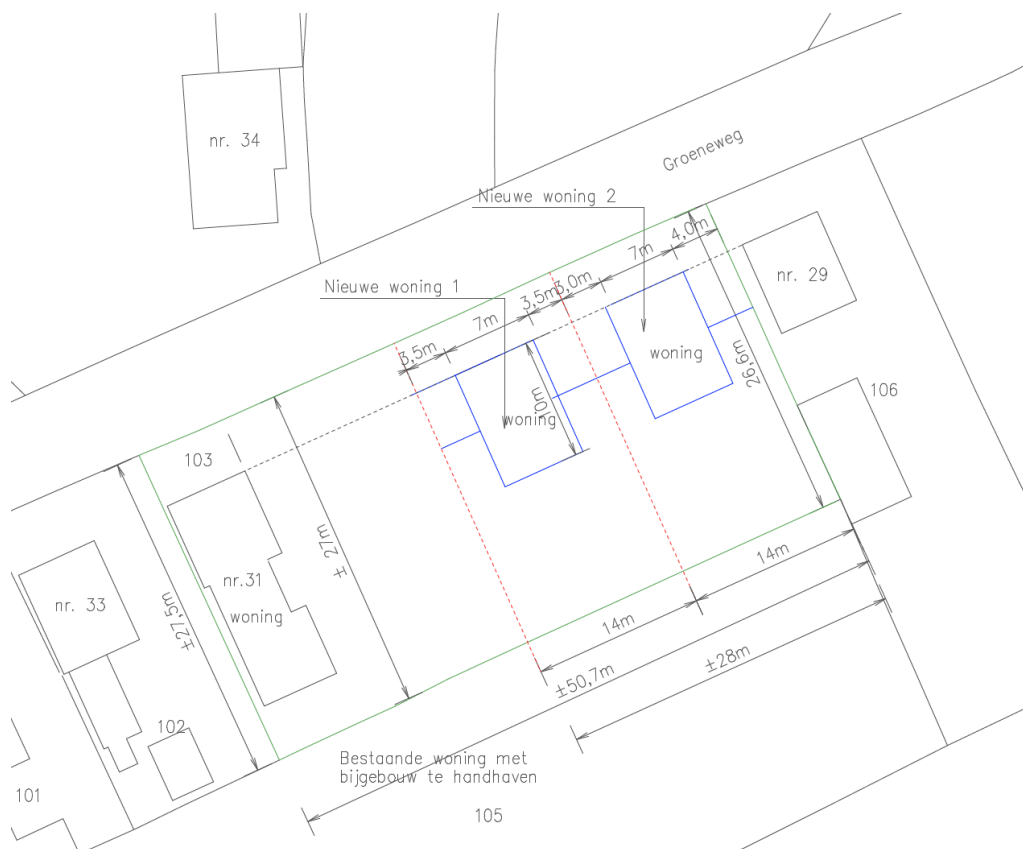


Fig. 2.6 Indicatie situering bouwvlakken nieuwe woningen



Fig. 2.7 Huidige loods, waarvan 708 m2 wordt gesloopt

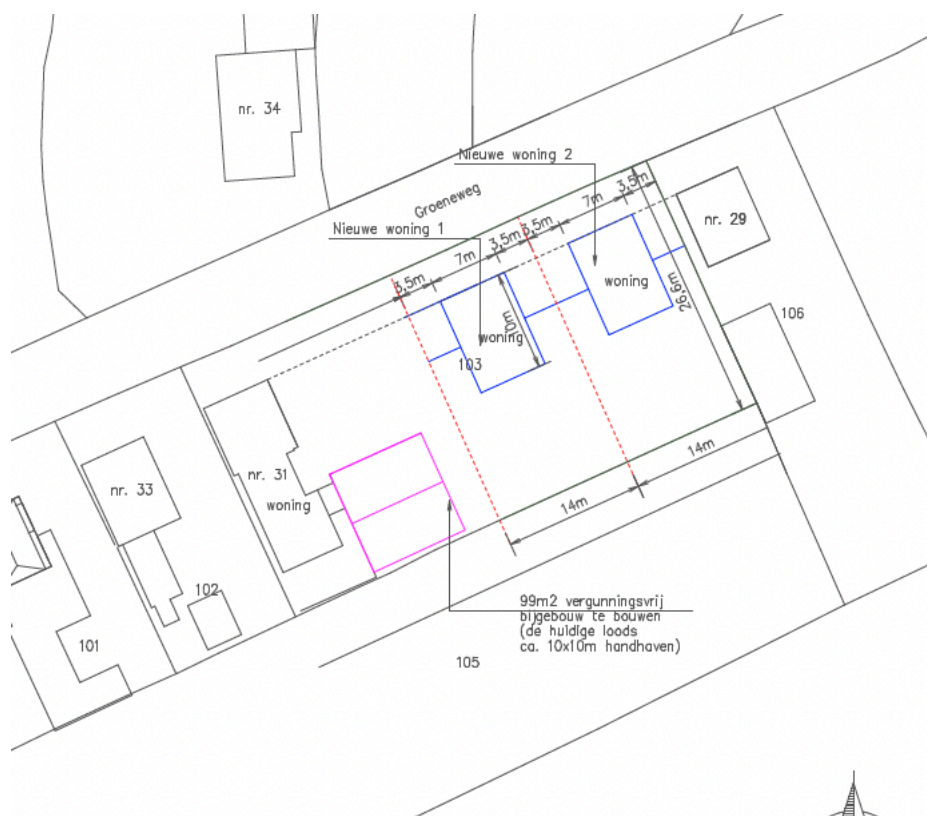


Fig. 2.8 Nieuwe situatie met vergunningvrije deel van 99 m2

Belangen omwonenden

De realisatie van die plan betekent een toevoeging van twee woningen in een bestaand bebouwingslint met diverse vrijstaande woningen. Dat heeft effect op het woon- en leefklimaat van de bewoners van de nabijgelegen woningen (uitzicht en privacy). Dit geldt het meest voor de bewoners van de direct naastgelegen woningen (de nummers 29, 31 en 34, waarbij overigens moet worden opgemerkt dat Groeneweg 31 de bestaande woning van initiatiefnemer is).

Voor de woning aan overzijde (Groeneweg 34) zal het uitzicht enigszins veranderen. Omdat er voorheen echter bedrijfsbebouwing op het perceel aanwezig was, betekent dit bouwplan voor Groeneweg 34 eerder een verbetering.

Echter ook voor de woning aan de Groeneweg 29 wordt ervan uitgegaan dat de nieuwe situatie een verbetering is ten opzichte van de bestaande situatie met de bedrijfsbebouwing.

Tussen de nieuwe woningen en bestaande woningen dienen echter de afstandsnormen in acht te worden genomen zoals opgenomen in de planregels van dit bestemmingsplan. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van de bestaande woning van nummer 29 mag niet minder bedragen dan 4 meter.

Voorts dient in dit kader te worden opgemerkt dat hier sprake is van een omgeving die kan worden gekwalificeerd als 'kernrandgebied'. Daarvoor geldt dat omwonenden rekening moeten houden met mogelijke wijzigingen van hun woon – en leefgebied.

De sloop van de bedrijfsbebouwing en de bouw van de twee nieuwe woningen wordt als passend beschouwd binnen de bestaande lintbebouwing aan de kernrand van het dorp Buurmalsen. De functie 'wonen' sluit bovendien aan bij de bestaande reguliere woningen.

Verwacht wordt dan ook dat met de komst van de nieuwe woningen het woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende woningen niet in onevenredige mate wordt aangetast.

Verkeer en parkeren

Zie voor een toelichting ten aanzien van verkeer en parkeren hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Conclusie

Het voorgaande rechtvaardigt de conclusie dat het voorliggende bouwplan weliswaar afwijkt van de bestemmingsregeling uit het vigerende bestemmingsplan, maar wel resulteert in een goede aansluiting op de bestaande bebouwing. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt het bouwplan daarom positief beoordeeld en bestaat er (stedenbouwkundig gezien) geen bezwaar tegen dit plan.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 heeft de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld (NOVI). De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI richt zich op vier prioriteiten. Deze onderwerpen hebben onderling veel met elkaar te maken en ze hebben gevolgen voor hoe we onze fysieke leefomgeving inrichten. De Nationale Omgevingsvisie helpt bij het maken van de noodzakelijke keuzes:

- *Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie*
- *De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden*
- *Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken*
- *Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen*

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Planspecifiek

Het initiatief heeft geen betrekking op één van de rijksbelangen die zijn opgenomen in de NOVI. Het initiatief past dan ook binnen het beleidskader van de NOVI.

Conclusie

De inhoud van het NOVI vormt geen belemmering voor het project.

3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening (laddertoets)

Ingevolge artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijk ordening dient, in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, te worden getoetst aan de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Doelstelling van deze ladder is een goede ruimtelijke ordening te waarborgen door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Als dat niet mogelijk is, dan moet worden gemotiveerd waarom die ontwikkeling niet in bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Artikel 3.1.6 lid 2 luidt als volgt:

‘De toelichting van een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt, dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.’

Allereerst dient de vraag te worden beantwoord of hier daadwerkelijk sprake is van een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening geeft voor ‘stedelijke ontwikkeling’ immers de volgende definitie:

‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.’

Inmiddels heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, in het kader van de toepassing van de ‘oude’ ladder voor duurzame verstedelijking, meerdere uitspraken gedaan over het begrip ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Een plan van 8 woningen vindt de Afdeling bestuursrechtspraak bijvoorbeeld kleinschalig (ABRvS, 24 december 2014, 201405237/1/R2), maar een plan met 14 woningen is dit niet meer (ABRvS 9 april 2014, 201307658/1/R4). Mogelijk wordt voor de ‘grensbepaling’ uiteindelijk aansluiting gezocht bij de minimumnorm van twaalf woningen uit de Crisis- en herstelwet.

Conclusie

Nu hier sprake is van de toevoeging van 2 woningen wordt er vanuit gegaan dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening. Gelet op het voorgaande kan een nadere toelichting als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening hier achterwege blijven.

3.2 Provinciaal

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is vastgesteld op 19 december 2018 en bevat thematische visieschetsen. Deze schetsen zijn niet bedoeld als plankaart of ontwikkelkaart maar zijn wel een grove schets van in het oog springende bestaande en nieuwe initiatieven, kansen, mogelijkheden en ontwikkelingen die wij op dit moment zien uit het perspectief van de Omgevingsvisie. Ze dienen hiermee voor de provincie als onderlegger om met haar partners het gesprek te voeren over de thema's, vraagstukken en oplossingsrichtingen, zowel op de schaal van Gelderland als op regionale en lokale schaal.

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Bovendien draagt een goede kwaliteit van de leefomgeving bij aan gezondheid. Goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen, een mooie natuur; het is allemaal van belang. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende kwaliteiten, zowel stedelijke als landelijke.

Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied het vertrekpunt voor de provincie. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan het benutten van bestaande gebouwen en concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, wil de provincie nadenken over uitbreiding aan de randen van steden of dorpen.

Woonwensen veranderen door de tijd en met de leeftijd. Mensen worden ouder, wonen steeds langer alleen en zelfstandig, worden steeds meer energiebewust en zijn mobieler dan vroeger, waardoor ze ook meer en makkelijker verhuizen.

Planspecifiek

De Omgevingsvisie kent verschillende themakaarten. Uit de themakaart Ruimtelijk beleid is te herleiden dat het plangebied op eenzelfde wijze wordt beschouwd als de oostelijk gelegen woonkern. De onderstaande afbeelding (figuur 3.1) maakt dit inzichtelijk. Daarmee kan in wezen gesteld worden dat het perceel Groeneweg 31 te Buurmalsen nog tot het woongebied behoort. De realisatie van de beide woningen is derhalve passend binnen de Omgevingsvisie.

Met dit plan wordt in slechte staat verkerende bebouwing gesloopt en twee woningen toegevoegd. Er worden twee nieuwe bouwvlakken gecreëerd voor de woningen, op een ander deel van het perceel. Hiermee wordt een (weliswaar bescheiden) bijdrage geleverd aan het verduurzamen van de woningvoorraad. Zo worden de woningen in de nieuwbouw conform de Wet Voortgang energietransitie gasloos uitgevoerd. De woningen zullen ook levensloopbestendig worden gebouwd. En voorts wordt gebouwd volgens het meest recente Bouwbesluit en dus zo veel mogelijk energiezuinig.

Het is voorts aan de eindgebruikers van de woningen om deze naar eigen wens zo energiezuinig mogelijk in te richten, bijvoorbeeld door het toepassen van waterbesparende kranen, het aanleggen en gebruiken van zonne-energie en/of het toepassen van LED-verlichting.

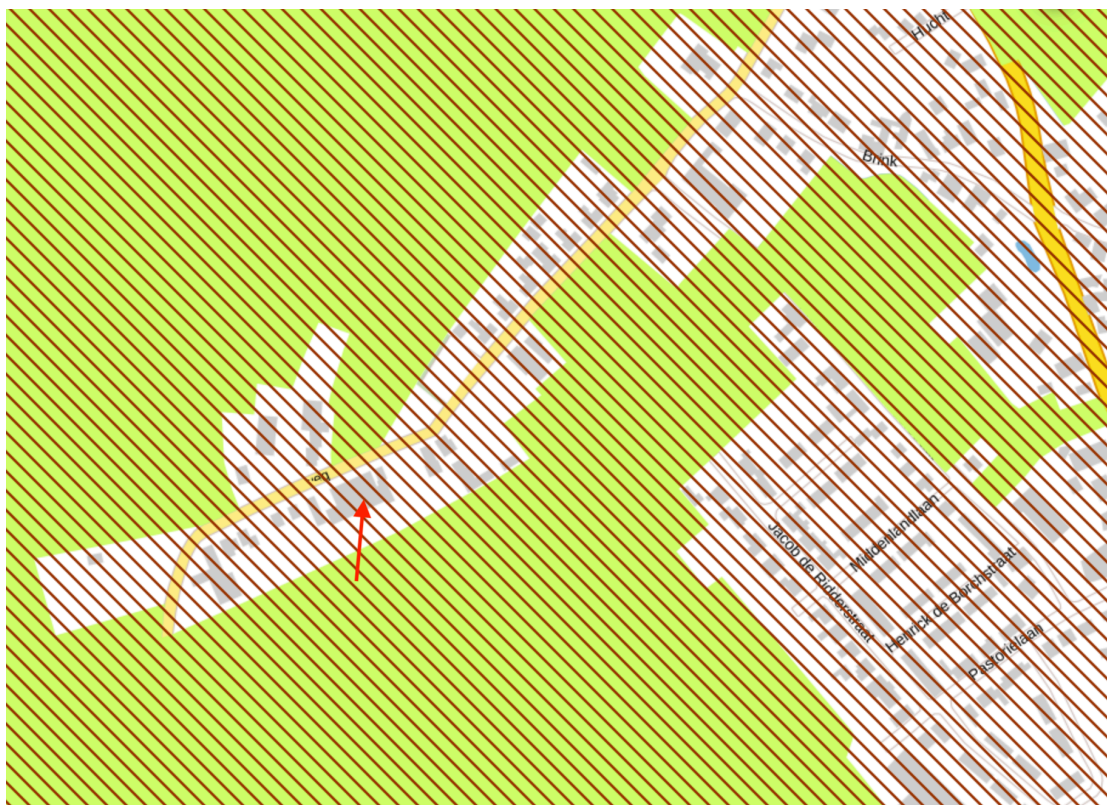


Fig. 3.1 Uitsnede Omgevingsvisie Gaaf Gelderland, themakaart Ruimtelijk beleid

Conclusie

In de Omgevingsvisie worden verder geen locatiespecifieke doelen gesteld ten aanzien van dit perceel. Het plan past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Algemeen

Op 24 september 2014 hebben Provinciale Staten van Gelderland de (gewijzigde) Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld, die vervolgens op 18 oktober 2014 in werking is getreden. Ten opzichte van de Omgevingsvisie voorziet de Omgevingsverordening niet in nieuw beleid. De provincie zet de Omgevingsverordening als juridisch instrument in om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen op die onderdelen waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen te waarborgen of om te voldoen aan wettelijke verplichtingen. De regels uit de verordening zijn kaderstellend voor gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen. Daarnaast worden de gebieden waarbinnen bepaalde regels gelden in de Omgevingsverordening concreet begrensd. De verordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. De regels en overige voorwaarden uit de verordening hebben onder meer betrekking op (nieuwe) woningbouwlocaties, (nieuwe) bedrijventerreinen, detailhandel, recreatieterreinen, land- en tuinbouw, natuur en landschap (Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszones, Waardevol Open Gebied en Nieuwe Hollandse Waterlinie), waterwingebieden en duurzame energie.

Actualisatie Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingswet en onze omgevingsvisie vragen om een nieuwe omgevingsverordening die helemaal voldoet aan de eisen, taal en bedoelingen van de Omgevingswet. Daarom is de omgevingsverordening in 2021 vernieuwd met actualisatieplan 8. In deze verordening staan regels over hoe we met de buitenruimte, onze leefomgeving, omgaan. Aan die regels moet iedereen zich houden. Actualisatieplan 8 bestaat uit 2 delen. Het ene deel geldt sinds 1 februari 2022. Hierin staan nieuwe regels op het gebied van natuur, water, zonnevelden, provinciale wegen en glastuinbouw. Het andere deel gaat pas gelden als de Omgevingswet in werking treedt. Dit is waarschijnlijk 1 juli 2023.

Conclusie

In artikel 2.2.1.1 van de omgevingsverordening wordt gesteld dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het geldende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio. De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 2 woningen in een bestaand bebouwingslint, waarbij de bestaande bebouwing wordt vervangen voor 1 nieuwe woning. Daarmee past het initiatief binnen het provinciale woonbeleid.

De Omgevingsverordening bevat voorts geen specifieke bepalingen die een belemmering vormen voor de realisatie van de woningen.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woonagenda

Inmiddels is er een Regionale woonagenda Rivierenland 2020 – 2030. Deze woonagenda is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de provincie Gelderland. In deze samenwerkingsagenda zijn (woningbouw)afspraken tussen de gemeenten in de Regio Rivierenland onderling én tussen de regio en de provincie Gelderland vastgelegd. Hiermee vormt de regionale woonagenda een belangrijk kader voor de ontwikkeling van nieuwe woningen in de regio. Daarnaast bevat de agenda een thematische uitwerking van enkele (regionale) samenwerkingsprojecten.

Nieuwbouw van woningen moet bijdragen aan de visie en ambities van gemeenten en daarom aansluiten bij hun lokale behoefte. Zo zal de vergrijzing ook de komende jaren nog een belangrijk thema blijven in de regio. Daarnaast streven gemeenten ernaar om ook voor jongeren en (jonge) gezinnen voldoende passende woningen en woonmilieus te realiseren en deels ook ruimte te bieden aan de druk vanuit stedelijke gebieden buiten Rivierenland.

Deze twee ambities zijn gekoppeld aan de sterke kernbinding en een bestaande woningvoorraad die voor een groot deel bestaat uit grotere grondgebonden woningen in de (kleinere) kernen.

De ambities vragen om nieuwbouw die is gericht op de lokale behoefte en bijdraagt aan de vraag naar meer levensloopbestendige, betaalbare en duurzame woningen. Dit kan enerzijds door het bouwen van passende woningen voor deze doelgroepen en anderzijds door het zorgen van doorstroming op de woningmarkt, waardoor uiteindelijk starters meer kans

krijgen. Een combinatie van beide strategieën wordt in de regionale woonagenda het meest kansrijk geacht.

	Primos prognose 2020		PBL prognose	Woningbouwprogramma bandbreedte 2020 - 2030	
	Basis variant	Basis variant + inloop woningtekort	Hoog	Onder	Boven
Buren	800	1.400	1.100	800	1.400
Culemborg	1.250	1.900	2.000	1.250	2.000
Maasdriel	700	1.250	1.000	700	1.250
Neder-Betuwe	950	1.400	1.100	950	1.400
Tiel	1.700	2.750	1.200	1.700	2.000
West Betuwe	1.150	1.500	2.200	1.150	2.200
West Maas en Waal	450	800	600	450	850
Zaltbommel	900	1.400	1.200	900	1.450
Rivierenland	7.900	12.400	10.400	7.900	12.550

Fig. 3.2 Regionaal woningbouwprogramma 2020 – 2030 in relatie tot Primos prognose 2020 en PBL prognose.

Planspecifiek

Om de woningprogrammering wendbaarder te maken is ervoor gekozen om het werken met een bandbreedte. Voor de periode 2020-2030 is de onderkant van de bandbreedte van het regionaal woningbouwprogramma gebaseerd op de Primos basis prognose 2020. Voor de bovenkant van de bandbreedte geldt diezelfde prognose, maar wordt ook rekening gehouden met het inlopen van het huidige woningtekort. De onderkant van de bandbreedte wordt gekwalificeerd als het minimaal benodigd aantal nieuwbouwwoningen om de druk op woningmarkt, ook in tijden van economische tegenspoed, niet verder te laten oplopen.

Uit bovenstaande tabel (fig. 3.1) blijkt dat voor West-Betuwe wordt uitgegaan van een bandbreedte van 1.150 tot 2.200 woningen (over de periode 2020 – 2030). De gemeente wil zorgen voor genoeg woningen in alle plaatsen in de gemeente. Daarbij wordt een tekort aan sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen geconstateerd. Tegelijkertijd raken de plekken waar nog woningen kunnen worden gebouwd uitgeput. Samen met de woningcorporaties worden afspraken gemaakt om nieuwe planruimte te vinden en te benutten om daar een goede mix van woningen te realiseren. Dat betekent voldoende huisvestingsruimte voor diverse doelgroepen met focus op starters en senioren.

Met dit plan worden 2 woningen toegevoegd. Hiermee wordt (weliswaar in bescheiden mate) indirect voorzien in de behoefte aan goedkopere woningen, namelijk doordat hierdoor doorstroming kan plaatsvinden.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan past binnen de Regionale woonagenda Rivierenland 2020 – 2030.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie West Betuwe

Op 22 februari 2022 stelde de gemeenteraad de 'Omgevingsvisie West-Betuwe 1.0' vast. In deze visie worden de hoofdlijnen van het beleid en de ambities voor de fysieke leefomgeving

weergegeven. Gebaseerd op recent geharmoniseerd thematisch beleid worden drie kernambities in de omgevingsvisie onderscheiden:

1. De gemeente West Betuwe zet in op toekomstbestendige en leefbare kernen.

Dit betekent goed wonen en leven voor alle inwoners. Er wordt gezorgd voor een passend woningaanbod, bereikbare (gebundelde) voorzieningen en een ontmoetingsplek in iedere kern. Het is van belang om te bedenken dat niet elke kern alle voorzieningen zoals een supermarkt, onderwijs- of sportvoorzieningen kan hebben. Daarom wordt ervoor gekozen dat er verschil is per kern in het aanbod winkelveorzieningen. De ene kern zal alleen een supermarkt hebben en andere kernen hebben een uitgebreider en diverser winkelaanbod. Hierbij is er oog voor duurzaamheid, klimaatadaptatie, goed toegankelijke openbare ruimte en een fijnmazige bereikbaarheid van de kernen. Het is van belang dat alle inwoners wonen in een schone, groene, gezonde en veilige leefomgeving, die de samenredzaamheid en onderlinge verbondenheid ondersteunt. Iedereen moet mee kunnen doen in de maatschappij en daarom wordt ingezet op toegankelijke openbare ruimte en infrastructuur voor iedereen.

2. Als gemeente West Betuwe ontwikkelen we ons tot dé fruitgemeente van Nederland.

Het is van belang de centrale en multimodale positie (weg, water, spoor) binnen Nederland te versterken en te zorgen voor innovatieve, duurzame en toekomstbestendige werklocaties. Hierbinnen wordt gezorgd voor slimme meekoppelkansen op het gebied van collectieve energiewinning, circulaire economie en bereikbaarheid. Er wordt een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor (lokale) bedrijven geboden, waaronder innovatieve fruittechbedrijven en recreatieve ondernemers, maar er wordt ook gezorgd voor de verbinding met (jong) talent op de Fruit Tech Campus. Daarbij wordt in het dynamische buitengebied gewerkt aan het versterken van onze natuurhistorische waarden door in te zetten op biodiversiteit, een toekomstbestendige waterhuishouding in goede balans met agrarische activiteiten en duurzame energieopwekking.

3. De gemeente West Betuwe versterkt haar beleefbaar rivierlandschap waarin kleinschaligheid en de 'dorpse sfeer' de boventoon voeren.

Er zijn aantrekkelijke en voor iedereen toegankelijke wandel- en fietsroutes waardoor inwoners en bezoekers van onze gemeente naar onze cultuurhistorische monumenten zoals de Nieuwe Hollandse Waterlinie, attracties en waterrecreatie worden geleid. Hiernaast is er volop aandacht voor de kleinschalige agrarische activiteiten en de beleefbaarheid van West Betuwe als fruitgemeente. Het water van de Linge en de Waal wordt op verschillende plekken goed bereikbaar voor onze inwoners en bezoekers. De ruimtelijke ingrepen om deze toegankelijkheid mogelijk te maken gaan gepaard met slimme koppelingen op het gebied van natuurontwikkeling, bevorderen van biodiversiteit, klimaatadaptatie, waterveiligheid, een robuuste waterhuishouding, circulariteit en een gezonde bodem.

Wonen en voorzieningen

- De gemeente vergroot de woonvoorraad met ten minste 2.200 woningen tot 2030. De gemeente West Betuwe zorgt ervoor dat de woningbouwontwikkelingen van De Plantage in Meteren en Beesd Noord bijdragen aan versnelling van de woningbouwproductie.
- Hiernaast biedt de gemeente West Betuwe ruimte voor bouwen naar de woonbehoefte van de inwoners, onder de voorwaarde dat deze het dorpse karakter en open landschap

in West Betuwe beschermen. Gestreefd wordt naar een evenwichtige ontwikkeling in alle kernen, passend bij de aard en schaal van de kern. De gemeente blijft altijd in gesprek met de kernen over een passend woningbouwprogramma.

- Nieuwe plannen dragen bij aan de diversiteit van de woningvoorraad. De gemeente telt nu relatief veel grotere, grondgebonden gezinswoningen. In de toekomst zullen er meer kleine huishoudens bijkomen. Dit betekent dat er meer kleinere (gestapelde) woningen bijgebouwd zullen worden, mits deze passen in het dorpse karakter. Ingezet wordt op een mix van duur, middelduur en goedkoop, om zo voor alle doelgroepen woningen te realiseren.
- Ingezet wordt op tijdelijke flexibele woonvormen en collectieve wooninitiatieven door onder andere ruimte te bieden aan Tinyhouses, collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) en huisvesting voor arbeidsmigranten.
- Gestimuleerd wordt dat senioren zo lang en gezond mogelijk thuis kunnen wonen. Daarom kiezen we voor de realisatie van seniorenhuisvesting nabij dagelijkse voorzieningen, zorg en vervoer.
- De gemeente West Betuwe stimuleert en faciliteert energiebesparing, het isoleren van huizen en het leggen van zonnepanelen op bestaande huizen om het energieverbruik terug te dringen en woningen zoveel mogelijk 'aardgasvrij-gereed' te maken. Ook wordt ingezet op het verbeteren en klimaatadaptief maken van de woonomgeving. De gemeente bezit geen woningen, dus dit vraagt ook om een forse inzet van de particulier.
- Er wordt ingezet op versterken van leefbare kernen waar inwoners elkaar kunnen ontmoeten, met het behoud van een ontmoetingsplek (dorpshuis of MFC) in elke kern.

Planspecifiek

Met dit plan wordt oude vervallen bebouwing gesloopt en wordt de bouw van één nieuwe woning mogelijk gemaakt. Er wordt een nieuw bouwvlak gecreëerd voor twee nieuwe grondgebonden vrijstaande woningen.

De omgevingsvisie stimuleert particuliere initiatieven. Met dit plan worden nieuwe woningen toegevoegd die aansluit op de kwaliteits- en duurzaamheidseisen van deze tijd.

Voorts zal met dit plan sprake zijn van een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid van het perceel en de directe omgeving, nu bebouwing die in zeer slechte staat verkeert zal worden gesloopt ten behoeve van de bouw van twee nieuwe woningen.

Het plan past derhalve binnen het ruimtelijke beleid zoals neergelegd in voornoemde Omgevingsvisie.

3.4.2 Woonvisie West Betuwe 2020 – 2030

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

1. *Het beschermen van de unieke landschappelijke kwaliteiten en het karakter van West Betuwe en haar kernen:*

Dit principe geeft aan dat bescherming van het unieke karakter van het gebied en de kernen altijd voorop staat, waar de volgende beleidskeuzes bij horen:

- Nieuwbouw heeft een dorps karakter: veel grondgebonden woningen, groene en ruime planopzet en voldoende parkeerruimte.
 - Het beschermen van het open landschap in en buiten de kernen.
 - Het inzetten van flankerende maatregelen in om voorzieningen bereikbaar te houden.
2. *Voor elke inwoner is een passende woning haalbaar en betaalbaar: Dit betekent dat de gemeente zich inzet om voor alle groepen woningen te bieden die passen bij de persoonlijke situatie, waar de volgende beleidskeuzes bij horen:*
- Nieuwbouwplannen krijgen een goede mix van duur, middelduur en goedkoop (sociale huur en goedkope koop). In nieuwe plannen in de woningbouw-programmering nemen we tenminste 30% goedkoop (koop tot € 230.000,-- en huur tot € 737,14) en 30% in het middensegment op (duurdere huur en koopwoningen tussen € 230.000,-- en € 400.000,--).
 - In de sociale woningmarkt is sprake van een transitieopgave. Er wordt gebouwd voor sociale huurwoningen voor ouderen en kleine huishoudens. Ten behoeve van de transitie wordt bestaand bezit beperkt verkocht, waarbij in plaats van deze woningen nieuwe worden gerealiseerd die passen bij de vraag. De verkoop op beperkte schaal van bestaand bezit biedt kansen voor koopstarters.
 - Het stimuleren doorstroming van ouderen en faciliteren koopstarters bij het kopen van een goedkope woning.
 - Het bieden van ruimte voor huisvesting van overlast veroorzakende inwoners.
3. *Ieder kan gezond en veilig wonen. De beleidskeuzes die daarbij horen zijn:*
- Ouderen kunnen zo lang mogelijk gezond thuis wonen.
 - Nieuwbouw van seniorenwoningen plannen we nabij voorzieningen. De woningen zijn zorggeschikt en met voldoende buitenruimte. We bevorderen de doorstroming van ouderen in de huur- en koopmarkt.
 - Het blijven inzetten van de stimuleringsregeling toekomstbestendig wonen inzetten.
 - Het stimuleren van meer “zorg nabij”.
 - Grijs, groen en gelukkig. Stimuleren van kleinschalige zorginitiatieven.
 - De plaatsing van mantelzorgunits gemakkelijker maken en zorgunits toestaan.
 - Het sterk inzetten op de verduurzaming van woningen.
 - Het klimaatadaptief en duurzaam bouwen.
4. *Woningbouw is mogelijk in elke kern, passend bij de aard en schaal van de kern. Extra groei krijgt de ruimte in de A2-corridor. De beleidskeuzes die hierbij horen zijn:*
- We kiezen voor het versnellingsscenario waarbij tot 2030 2.200 woningen worden gerealiseerd.
 - Flankerend: inzet voor een intercity-status voor station Geldermalsen.
 - Versnellen van de ontwikkeling van De Plantage. De wijk wordt niet in 2036, maar al voor 2030 geheel gerealiseerd.
 - Woningbouw in elke kern, passend bij de aard en schaal.
 - Beesd is aan de beurt. De ontwikkeling van ca.150 woningen in Beesd krijgt prioriteit.
 - Dorpen aan zet: bij lokaal draagvlak is er in elke kern ruimte voor kleinschalige ontwikkeling.
 - Het stimuleren van collectieve wooninitiatieven.

- Het faciliteren van tijdelijke flexibele woonvormen.
- Zorgen voor een evenwichtige verdeling van woningen over projecten, kernen en prijsklassen.

Planspecifiek

Met dit bouwplan wordt in zeer slechte staat verkerende bebouwing gesloopt ten behoeve van de bouw van twee nieuwe woningen. Er is dus sprake van toevoeging van twee woningen. Het plan betreft niet zo zeer een kwantitatieve, maar wel een kwalitatieve toevoeging aan de woningvoorraad van de gemeente West-Betuwe. De woningen wordt gasloos en geïsoleerd conform de huidige eisen van het Bouwbesluit. De woningen zullen voldoen aan de duurzaamheidseisen van deze tijd.

Voorts zullen de woningen levensloopbestendig worden gebouwd. Dat biedt ook senioren de gelegenheid om deze woningen te kunnen bewonen.

Wat betreft de architectonische uitstraling van de nieuwe woningen zal worden aangesloten bij het dorpse karakter en de huidige bebouwing in de omgeving.

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het plan in overeenstemming is met het gemeentelijk woningbouwbeleid.

3.5 Conclusie beleid

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het initiatief voor het toevoegen van twee woningen aan het perceel Groenweg 31 te Buurmalsen past binnen de uitgangspunten vanuit de diverse overheidslagen.

4. VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de voor dit project relevante aspecten met betrekking tot het parkeren en met betrekking tot de ontsluiting van het gebied.

4.1 Parkeren

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte hanteert de gemeente parkeernormen. Ter plaatse geldt daarvoor het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Parkeren 2019', vastgesteld op 30 juni 2020.

Voor de te hanteren parkeernormen wordt in dit bestemmingsplan aangesloten bij de meest recente parkeerkencijfers van het CROW, publicatie 381, *Toekomstbestendig parkeren* (december 2018).

In de regels van dit paraplubestemmingsplan is een zogenaamde 'dynamische verwijzing' opgenomen. Dit houdt in dat als de parkeernormen zoals nu opgenomen in publicaties van het CROW tussentijds wijzigen, deze automatisch van toepassing zijn op alle bestemmingsplannen en dus het toetsingskader vormt voor aanvragen omgevingsvergunning.

De stedelijkheidsgraad betreft hier 'niet-stedelijk gebied' (overig grondgebied Gemeente West - Betuwe). Het plangebied valt voorts binnen het 'Buitengebied'. De maximale parkeernorm voor vrijstaande woningen bedraagt 2,7 parkeerplaatsen.

In dit geval kan worden uitgegaan van deze maximale parkeernorm. Er kunnen 2 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. De afzonderlijke woonpercelen bevatten voldoende ruimte voor deze twee parkeerplaatsen. Voorts kan er ook op straat worden geparkeerd (openbaar parkeren).

Kortom: er wordt voldaan aan de parkeereisen van de gemeente.

4.2 Verkeersontsluiting en bereikbaarheid

De ontsluiting van de woningen vindt in de nieuwe situatie plaats via een nieuwe ontsluiting op de Groeneweg. De woningen krijgen ieder dus een eigen inrit.

De geringe toename van het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van de toevoeging van de twee woningen kan zonder problemen worden verwerkt. De capaciteit van de omliggende wegen is immers voldoende.

De goede bereikbaarheid van de woningen kan hiermee worden gegarandeerd.

5. OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN

Dit hoofdstuk bevat een verantwoording van de milieu(hygiënische) aspecten die voor de woningen aan de Groeneweg 31 te Buurmalsen relevant kunnen zijn. Daarbij wordt ook ingegaan op de milieutechnische consequenties die verwezenlijking van het project zowel binnen het projectgebied als daarbuiten kan hebben.

5.1 Geluid

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidsgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Uitzonderingen hierop zijn wegen waarvoor een 30 km-zone geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid.

Een akoestisch onderzoek is op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk wanneer een woning of een geluidgevoelig object gepland is binnen een door deze wet aangewezen geluidzone. Daarnaast is in het kader van een goede ruimtelijke ontwikkeling een akoestisch onderzoek noodzakelijk indien bepaald moet worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarbij dient aan het toetsingskader van de Wet geluidhinder te worden gerelateerd.

Door De Milieuadviseur is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (*Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Groeneweg 31, Buurmalsen*, d.d. 10 juni 2021, zie bijlage I). In dit onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- *De hoogste geluidsbelasting, afkomstig van de Groeneweg, bedraagt 45 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh. De omliggende 30 km-wegen hebben op basis van de Wgh geen zone. Formeel gelden de normen uit de Wgh dan ook niet voor 30 km-wegen.*
- *Echter, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, zijn bij de beoordeling van de geluidsbelastingen zijn de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en de hoogste toelaatbare geluidsbelastingen van 63 dB gebruikt. Deze normen gelden voor een vergelijkbare weg met een 50 km-regime.*
- *Bij de twee woningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh. De geluidsbelastingen liggen binnen de geluidsnormen uit de Wgh. Op grond van de Wgh zijn de optredende geluidsbelastingen dan ook acceptabel.*

Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder en het oogpunt van goede ruimtelijke ordening vormt het aspect 'geluid' geen belemmering voor het wijzigen van de bestemming.

5.2 Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In deze wet zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd

in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- *een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;*
- *ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;*
- *een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;*
- *een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit);*
- *een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.*

In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Het project heeft betrekking op de toevoeging van 2 woningen. Daarmee valt het project onder de categorie 'niet in betekenende mate'. Het plan is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Een specifiek luchtkwaliteits-onderzoek behoeft om die reden niet te worden uitgevoerd.

Voorts is er ter hoogte van het plan geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een geldende luchtkwaliteitseis.

Conclusie

Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit dan ook geen belemmeringen.

5.3 Natuur

Vanuit de huidige natuurwetgeving is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de in het projectgebied mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden. Het plan dient aan de Wet Natuurbescherming getoetst te worden. De Wet Natuurbescherming regelt de bescherming van gebieden en van diersoorten en plantensoorten. Deze natuurwetgeving kan mogelijk beperkingen opleggen aan de voorgenomen sloop- en nieuwbouwactiviteiten.

De Wet natuurbescherming heeft als doel de volgende gebieden te beschermen:

- Het Natuurnetwerk Nederland;
- Bijzondere provinciale natuurgebied;
- Bijzondere provinciale landschappen;
- Nationale parken;
- Bijzondere nationale natuurgebieden;

- Natura 2000-gebieden.

Voorts gelden er ingevolge de Wet Natuurbescherming algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Voor activiteiten die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, moet ontheffing worden gevraagd. Vooral wanneer er soorten voorkomen uit de zogenaamde 'strengere' categorie (Bijlage 4 van de Habitatrichtlijn en de bedreigde soorten van de diverse Rode Lijsten), kan dit een belemmering vormen voor het plan. Dit is het geval wanneer een plan significant nadelige effecten kan hebben voor deze soorten.

5.3.1 Natuurtoets

Voor wat betreft beschermde soorten het volgende. Voor de projectlocatie is een natuurtoets uitgevoerd door Blom Ecologie (*Quickscan Wet natuurbescherming Groeneweg 31 te Buurmalsen*, d.d. 16 april 2021, revisie 20 oktober 2022, zie bijlage II). In deze natuurtoets wordt het volgende geconcludeerd:

- *De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming. Extra aandacht gaat uit naar broedgevallen van algemene broedvogels. Hier kan eenvoudig rekening mee worden gehouden door te werken buiten het algemene broedseizoen of in die periode een broedvogelcontrole te laten plaatsvinden.*
- *De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Gelders Natuurnetwerk. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een Voortoets, 'nee, tenzij'-toets of berekening middel de AERIUS-Calculator is niet noodzakelijk.*
- *Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.*

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde natuurtoets wordt kan worden geconcludeerd dat er uit het oogpunt van flora en fauna geen belemmeringen aanwezig zijn voor de realisatie van het plan.

5.3.2 Onderzoek stikstofdepositie

Voor het beoogde plan heeft Langelaar Milieuadvies een stikstofbeoordeling uitgevoerd (*Memo onderzoek stikstofdepositie Groeneweg 31 Buurmalsen*, d.d. 19 oktober 2022, bijlage III). Langelaar Milieuadvies komt tot de volgende bevindingen:

- Uit het uitgevoerde onderzoek stikstofdepositie blijkt dat zowel de inzet van machines en transportbewegingen in de aanlegfase als verkeer in de gebruiksfase niet leidt tot

een stikstofdepositietoename die groter is dan 0,00 mol/ha/jr op stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in Natura2000-gebieden.

- Significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden door stikstof kunnen op voorhand worden uitgesloten.
- Er is geen passende beoordeling nodig en geen vergunningplicht op grond van de Wet Natuurbescherming ten gevolge van stikstoftoename.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde onderzoek van Langelaar Milieuadvies blijkt dat het bouwplan geen significante gevolgen heeft voor Natura 2000-gebieden.

5.4 Externe veiligheid

Inleiding

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

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

Planspecifiek

Risicovolle bedrijven

Binnen de op het perceel toegestane functies passen geen risicovolle activiteiten, zoals Bevi-activiteiten. De vestiging van een Bevi-inrichting binnen het plangebied is daarmee uitgesloten.

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

Transport gevaarlijke stoffen

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt verder dat het aspect externe veiligheid alleen relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute en het spoor Utrecht-Meteren.

Het plangebied ligt namelijk binnen het invloedsgebied van deze transportroutes, waarbij personen kunnen overlijden als rechtstreeks gevolg van een zwaar ongeval met toxische stoffen. Het plangebied ligt echter buiten de meest relevante zones voor het groepsrisico (de 200 meter zones), een plasbrandaandachtsgebied en een veiligheidszone.

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 5 oktober 2021 aangegeven dat in dit geval sprake is van een standaardsituatie, waarvoor onderstaande verantwoordingstekst kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) "zeer kwetsbaar gebouw", bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

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

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

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

Buisleidingen

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

Conclusie

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

5.5 Water

5.5.1 Algemeen

De watertoets, die wettelijk is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), vormt het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. De watertoets verplicht tot het opnemen van een beschrijving in het bestemmingsplan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Deze paragraaf gaat daar nader op in. Via de 'De Digitale Watertoets' (www.dewatertoets.nl) kan een automatisch gegenereerd advies worden opgevraagd waaruit blijkt of overleg met het waterschap noodzakelijk is. Wanneer het plan uit deze toets het advies 'geen belang' krijgt, hoeft het plan niet meer aan het waterschap voorgelegd te worden.

5.5.2 Beleid en regelgeving

Verordening afvoer hemel- en grondwater en Rioolaansluitverordening

De Verordening afvoer hemel- en grondwater en Rioolaansluitverordening zijn een actualisatie en harmonisatie van beleid uit de voormalige gemeenten.

- *Verordening afvoer hemel- en grondwater*

Door klimaatverandering neemt de kans op onder andere wateroverlast en overstromingen toe. Dat vraagt om maatregelen, die samen met bewoners en projectontwikkelaars genomen moeten worden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen nieuwbouw en bestaande bouw. Voor nieuwbouwlocaties in heel de gemeente geldt een waterbergingsseis op eigen terrein. Het regenwater bergen is in de meeste gevallen haalbaar en wordt met de bouw meegenomen. Dit kan bijvoorbeeld in een krattensysteem, zandpakket, regenwaterschutting, regenwaterkelder (voor hergebruik), groen dak, et cetera.

Bij herinrichtingsprojecten, met daarin bijvoorbeeld gevoelige locaties uit klimaatstresstesten, wordt samen met de bewoners bekeken wat de beste oplossingen en maatregelen zijn.

Daarnaast is met deze verordening in de hele gemeente het lozen van grondwater op het openbaar vuilwaterriool verboden. Het grondwater loost op een watergang of hemelwaterriool.

- *Rioolaansluitverordening*

Een aansluitleiding is de leiding die vanaf een (particulier) bouwwerk naar het gemeentelijk verzamelriool loopt. Deze aansluitleiding transporteert afvalwater naar het riool. Met een rioolaansluitverordening legt de gemeente het beleidskader vast voor het eigendom en beheer van aansluitleidingen op de openbare riolering, zoals onderhoud, renovatie, vervanging en verstopping.

Waterbeheerprogramma 2022 - 2027

Op 26 november 2021 heeft het bestuur van Waterschap Rivierenland het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vastgesteld, met als titel Versterken. Verbinden. Vergroenen. Dit WBP is in werking getreden op 22 december 2021. Met dit programma blijft

het Waterschap op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om het afvalwater affectief te zuiveren. Het waterbeheerprogramma beschrijft wat het Waterschap Rivierenland in de planperiode (2022 – 2027) wil bereiken en hoe ze dat willen doen.

De speerpunten uit het waterbeheerprogramma 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);
- Het duurzaam en doelmatig zuiveren van afvalwater door o.a. centralisatie van zuiveringen en van slibverwerkingen;
- Anticiperen op klimaatveranderingen: een robuust en ecologisch gezond watersysteem dat voldoende water van goede kwaliteit biedt aan landbouw, natuur, stedelijk gebied en recreatie.

Bij nieuwe ruimtelijke plannen wordt gekeken naar de waterbelangen. Hiertoe wordt een watertoets uitgevoerd. Deze toets geeft het volledige proces weer: vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen.

Het waterschap hanteert een eenmalige vrijstelling van compensatieplicht voor een toename aan verharding van 1.500 m² in het buitengebied en 500 m² in het stedelijk gebied. In dit geval vindt er een afname plaats van verhard oppervlak (zie verder paragraaf 5.5.4). Het plan past daarmee binnen het Waterbeheerplan 2016-2021.

Keur waterkeringen en wateren

In de Keur waterkeringen en wateren (Waterschap Rivierenland) staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Water- en rioleringsplan 2019 - 2023

Het Water- en rioleringsplan 2019 – 2023 is gebaseerd op de regionale blauwdruk en beschrijft de wijze waarop de gemeente West Betuwe invulling wil geven aan de zorgplicht voor (stedelijk) afvalwater, hemelwater en grondwater, alsmede een doelmatig en duurzaam beheer van de gemeentelijke riool- en watervoorzieningen en oppervlaktewater. Dit plan bevat de visie voor de lange termijn, alsmede de beleidskaders en de concrete activiteiten voor de aankomende planperiode (2019-2023).

Ingevolge het water- en rioleringsplan is het van belang om het juiste bouwpeil en de ontwateringsdiepte vast te stellen. Dit gebeurt bij de te verlenen omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen'.

Voorts wordt gestimuleerd om hemelwater zo veel als mogelijk te hergebruiken (bijv. door het aanbrengen van regentonnen).

En afvalwater dient in toenemende mate als waardevolle grondstof en energiebron te worden gebruikt (bijv. riothermie en / of aquathermie), voor zover mogelijk.

Verder geeft het water- en rioleringsplan aan dat het van belang is om rekening te houden met klimaatadaptatie.

5.5.4 Watertoets

Algemeen

Een belangrijk instrument om water belangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

Waterberging

Voor plannen met meer dan 500 m² extra verharding in stedelijk gebied en meer dan 1.500 m² verharding in landelijk gebied is compenserende waterberging nodig. Om te voorkomen dat particulieren voor kleine voorzieningen zoals serres, tuinschuurtjes een enkele woning, moeten compenseren geldt voor particulieren een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht van 500 m² voor stedelijk gebied en 1.500 m² voor landelijk gebied.

Voor de planlocatie geldt dat de bestaande bedrijfsbebouwing van ongeveer 700 m² wordt gesloopt. In de nieuwe situatie zal sprake zijn van een verharding van maximaal 400 m² (200 m² per woning). Dat betekent een afname van verhard oppervlak van ongeveer 300 m². Dit betekent dat er geen sprake is van een opgave voor watercompensatie.

Hemelwater

- Verordening hemel- en grondwater

Door klimaatverandering neemt de kans op onder andere wateroverlast en overstromingen toe. Dat vraagt om maatregelen, die samen met bewoners en projectontwikkelaars genomen moeten worden. Daarbij wordt nadrukkelijk onderscheid gemaakt tussen nieuwbouw en bestaande bouw.

Voor nieuwbouwlocaties in heel de gemeente geldt een waterbergingseis op eigen terrein. Het regenwater bergen is in de meeste gevallen haalbaar en wordt met de bouw meegenomen. Dit kan bijvoorbeeld in een krattensysteem, zandpakket, regenwaterschutting, regenwaterkelder (voor hergebruik), groen dak, et cetera.

In artikel 4 van de verordening gelden voor deze waterberging bij nieuwbouw de volgende richtlijnen:

1. *Met het oog op het beperken van wateroverlast, het beperken van verdroging en het doelmatig beheer van afvalwater wordt alleen hemelwater vanaf nieuwe gebouwen in een openbaar riool geloosd, als een hemelwaterberging is aangebracht en in stand gehouden.*
2. *De minimale capaciteit van de hemelwaterberging is:*
 1. *20 l per m² verhard oppervlak op het perceel als de totale omvang van het verhard oppervlak niet meer is dan 500 m²; of*
 2. *43,6 l per m² verhard oppervlak op het perceel als de totale omvang van het verhard oppervlak 500 m² of meer is.*

3. In afwijking van het tweede lid, aanhef en onder b, is de minimale capaciteit van de hemelwaterberging 20 l per m² verhard oppervlak, als al compenserende waterberging is gerealiseerd op grond van de keur van het waterschap.
4. De hemelwaterberging wordt zo ontworpen en in stand gehouden dat deze tussen 1 en 3 dagen weer voor 90% beschikbaar is, tenzij het opgevangen hemelwater bestemd is voor hergebruik.
5. De hoeveelheid hemelwater die niet kan worden geborgen, kan worden geloosd in het openbare riool of in de openbare ruimte.
6. Het college kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de verplichting om een hemelwaterberging aan te brengen, voor zover het aanbrengen van de hemelwaterberging redelijkerwijs niet mogelijk is.

Aan de Groeneweg bevindt zich een gemengd stelsel van de gemeente. Alleen DWA mag aangesloten worden op de riolering. Hemelwater dient op de locatie zelf geborgen te worden. Het afgekoppelde hemelwater kan rechtstreeks via lijngoten of ander afvoermateriaal afstromen en infiltreren in onverhard oppervlak.

Op dit moment wordt het hemelwater opgevangen via de bestaande dakgoot die is aangesloten op de riolering. In of nabij het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig waarop aangesloten kan worden. Het hemelwater kan dus niet worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Het zal daarom worden opgevangen op eigen terrein, door regentonnen en door infiltratie op eigen terrein middels het aanbrengen van een grindpakket ter plaatse van de opritten.

Uit de tabellen op de volgende pagina blijkt dat er voor dit project sprake zal zijn van een afname van verharding van 88,64 m². Dat betekent dat er meer water kan worden opgevangen. Door de afname van verharding is het mogelijk om meer hemelwater te infiltreren in het onverharde oppervlak.

BESTAANDE SITUATIE	
Oppervlakte perceel	1.348 m ²
Bestaande bebouwd / verhard oppervlak	140 m ² (woning) 708 m ² (bijgebouwen)
TOTAAL onverhard oppervlak	500 m²
NIEUWE SITUATIE	
Oppervlakte perceel	1.348,00 m ²
Nieuw bebouwd / verhard oppervlak	759,36 m ² (zie tabel verharding hieronder)
TOTAAL onverhard oppervlak	588,64 m²
TOTALE AFNAME verharding	88,64 m²

Verharding 2 nieuwe percelen (in totaal groot 744,80 m ²)	521,36 m ² (70% van 744,80)
1 bestaande woning (140 m ²) met bijgebouw van 98 m ²	238 m ²

TOTALE VERHARDING NIEUW	759,36 m2

Hoogteligging + stroombanenkaart

Uit de klimaatatlas blijkt dat het terrein niet veel hoger of lager ligt dan de omgeving. Het is nu geen punt waar afstromend hemelwater zich verzameld. Bij ophoging of verandering van hoogtes dient er rekening gehouden te worden met de omliggende percelen. Hierop mag geen extra hemelwater terechtkomen wat (extra)wateroverlast kan veroorzaken.

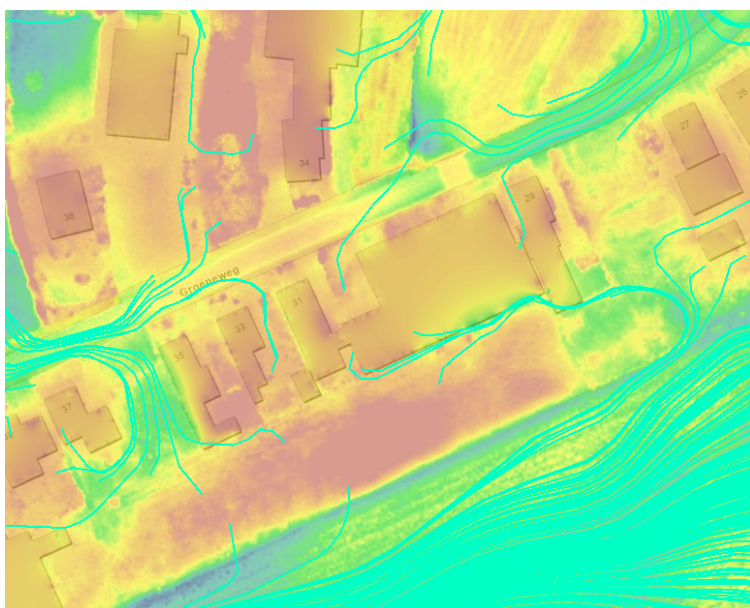


Fig. 5.1 Hoogteligging en stroombanenkaart

Waterkering

Er liggen geen waterstaatswerken of beschermingszones in het plangebied. De regels uit de Keur over activiteiten op en langs waterkeringen zijn dan ook niet van toepassing.

Afvalwater

De nieuwbouwwoningen zullen aan dat gemengde rioolstelsel worden aangesloten. Vanuit de nieuw te bouwen woningen wordt het afvalwater wel gescheiden aangeboden.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Het waterschap rivierenland is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat een geringe invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap.

5.6 Bodem

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop of waarin deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn

gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit (volledig) in werking getreden. Het doel van dit besluit is om de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het Besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren. In het Besluit bodemkwaliteit is ook het Bouwstoffenbesluit geïntegreerd. Dit besluit heeft alleen betrekking op steenachtige bouwstoffen. Andere materialen worden in de praktijk ook toegepast als bouwstof, maar deze vallen niet onder dit Besluit.

Planspecifiek

Door Lawijn Advies & Management is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (*Verkennd bodemonderzoek, Groeneweg 31 te Buurmalsen*, d.d. 15 juli 2021, bijlage IV). Het onderzoek is uitgevoerd volgens de richtlijnen van NEN 5740 / NEN 5707. Lawijn komt tot de volgende conclusies:

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- *In de bodemlaag onder de terreinverhardinglaag ter plaatse van het voorterrein zijn, zowel zintuiglijk als analytisch, geen verontreinigingen geconstateerd.*
- *In de laag matig tot sterk zandige klei in de bovengrond ter plaatse van het noordelijk gedeelte van het voormalige bedrijfsgebouw zijn analytisch geen verontreinigingen geconstateerd. Zintuiglijk is geringe bijmenging van sporen puin en grind waargenomen.*
- *In de bovengrond ter plaatse van het zuidoostelijk gedeelte van de locatie zijn lichte verontreinigingen met cadmium, koper, lood, minerale olie, PCB, PAK, DDD, DDE en DDT, alsmede lokaal een sterke verontreiniging met zink (boring 8). Zintuiglijk is bijmenging van sporen puin, grind en kolengruis waargenomen.*
- *Bij het onderzoek op asbest is vastgesteld dat in de bovenlaag op de terreinstrook aan de oostzijde van het voormalige bedrijfsgebouw plaatselijk sprake is van de aanwezigheid van enkele stukjes asbesthoudend plaatmateriaal (golfplaat, hechtgebonden; chrysotiel + crocidoliet).*
- *In de laag zwak zandige klei in de ondergrond van de locatie is een lichte verontreiniging met zink aangetroffen. Zintuiglijk zijn geen afwijkingen waargenomen in de bovengrond.*
- *In het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetroffen.*

Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten bestaat, conform de richtlijnen van de Wet Bodembescherming, aanleiding tot nader onderzoek voor de sterke verontreiniging met zink in de bovengrond op het oostelijk gedeelte van de locatie.

Het voorgaande betekent dat er een nader onderzoek nodig is. Het doel van het nader bodemonderzoek is het verkrijgen van inzicht in de gehalten en de omvang van de verontreinigingen in de grond, danwel de terreinverhardinglaag. Ten aanzien van de verontreiniging in de grond dient te worden vastgesteld of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Op 18 juli 2022 is door Lawijn Advies & Management een nader bodemonderzoek uitgebracht (*Nader bodemonderzoek, Groeneweg 31 te Buurmalsen*, d.d. 18 juli 2022, zie bijlage V). Daaruit blijkt het volgende:

Op basis van de resultaten van het nader bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

Verontreiniging met zink, oostzijde locatie

- Tijdens het verkennend bodemonderzoek in 2021 is in de bovengrond op de terreinstrook aan de oostzijde van het oude bedrijfsgebouw plaatselijk een sterke verontreiniging met zink geconstateerd (B8; 0.05-0.3 m). Zintuiglijk is bijmenging van sporen puin, grind en kolengruis waargenomen;
- Tijdens het nader onderzoek is bij de drie afperkende boringen, binnen een afstand van 7 meter vanaf boring 8 ten hoogste een lichte verontreiniging met zink aangetoond. In de bovenlaag onder het oude bedrijfsgebouw is geen verontreiniging met zink aangetoond. In de onderliggende laag, vanaf 0.3 meter beneden maaiveld, is nog een lichte verontreiniging met zink aangetroffen.
- Op basis van de resultaten van het nader onderzoek kan de sterke verontreiniging met zink in de bovengrond bij boring 8 worden beschouwd als een verontreinigingspot met een beperkte omvang.

Verontreiniging met asbest, oostzijde locatie.

- In de puinhoudende toplaag ter plaatse van het zuidoostelijk gedeelte van de locatie is sprake van een sterke verontreiniging met asbest (SL11). De sterke verontreiniging wordt voornamelijk veroorzaakt door materiaal in de grove fractie.
- In de bovengrond bij de afperkende sleuven (SL12, SL14) is visueel en analytisch geen verontreiniging met asbest geconstateerd. Ook in de bovenlaag bij inspectiesleuf SL13 aan de noordzijde van het gebouw zijn visueel geen asbestverdachte bestanddelen waargenomen. In de grond ter plaatse van de onderzoekslocatie is derhalve geen verontreiniging met asbest aangetoond. Wel is asbesthoudend materiaal aangetroffen in een ingesloten laag in de betonvloer ter plaatse van het oostelijk gedeelte van het bedrijfsgebouw (boring 24). Bij de twee andere boringen in de betonvloer is de ingesloten laag niet aangetroffen (nummers 25 en 26).
- Op basis van de verkregen onderzoekresultaten wordt de verspreidingsoppervlakte van de verontreiniging met asbest in de puinverhardinglaag op het zuidoostelijk gedeelte van de locatie geschat op circa 10 à 15 m². Uitgaande van een laagdikte van circa 0.25 meter bedraagt de omvang van de verontreiniging met asbest in de puinhoudende toplaag circa 5 m³.

Druppelzone, zuidelijke dakrand

- In de druppelzone onder de zuidelijke dakrand van het oude bedrijfsgebouw is geen verontreiniging met asbest aangetoond (gehalte < rapportagegrens).

Naar aanleiding van het voorgaande komt Lawijn tot de volgende aanbevelingen:

- Voor de lokale sterke verontreiniging met zink in de bovengrond op het oostelijk gedeelte van de locatie is, op basis van de verkregen onderzoeksresultaten, geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Wel dient in geval van benodigde graafwerkzaamheden op het betreffende terreindeel vooraf afstemming plaats te vinden met het bevoegd gezag.
- Voor de aangetroffen sterke verontreiniging met asbest in de puinverhardinglaag op het zuidoostelijk gedeelte van de locatie geldt een meldingsplicht in het kader van het Besluit asbestwegen milieubeheer. Het bevoegd gezag voor sanering van asbestwegen is de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT).
- Voor de aanpak en de verwijdering van het asbesthoudende materiaal dat is ingesloten in de betonvloer in het oostelijk gedeelte van het bedrijfsgebouw dient een asbestinventarisatie volgens de arbeidsomstandighedenregeling te worden uitgevoerd, ten behoeve van het slopen van een bouwwerk.
- Indien bij eventuele graafwerkzaamheden op de locatie, buiten de contouren van de sterke verontreiniging, licht verontreinigde grond of verhardingsmateriaal zal vrijkomen, dient er rekening mee te worden gehouden dat hiervoor beperkte hergebruikmogelijkheden bestaan. De toepassingsmogelijkheden voor dit materiaal op een andere locatie dienen te worden bepaald aan de hand van de voorwaarden van het Besluit bodemkwaliteit en/of de Bodemkwaliteitskaart van de gemeente West Betuwe (regio Rivierenland).

Conclusie

Op de locatie is zowel een verontreinigde spot met zink als met asbest verontreinigde puinverharding aangetroffen. De verontreinigde spot met zink zal voorafgaand aan het bouwrijp maken van het terrein moeten worden gesaneerd. Voorafgaand aan de sanering moet een plan van aanpak worden ingediend bij de Omgevingsdienst Rivierenland. Na akkoord op dit plan van aanpak kunnen de saneringswerkzaamheden worden uitgevoerd.

Op basis van het Besluit Asbestwegen is het verboden om een asbesthoudende weg (met een concentratie aan asbest > 100 mg/kg) in bezit te hebben. Na constatering dat er sprake is van een asbesthoudende weg zal deze zo spoedig mogelijk moeten worden gesaneerd. Bevoegd gezag in deze is Inspectie Leefomgeving en Transport.

Na de sanering van de asbesthoudende weg zal een evaluatierapport moeten worden opgesteld. Het evaluatierapport dient bij de aanvraag om omgevingsvergunning aan de Omgevingsdienst rivierenland overgelegd te worden.

Aangezien een ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst op financiële haalbaarheid, wordt er geen belemmering verwacht wat betreft de uitvoerbaarheid van het plan. De kosten voor het opruimen van de verontreiniging met zink en asbest worden niet als zodanig ingeschat dat deze een financiële belemmering opleveren waardoor het plan niet kan doorgaan.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

De scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies is noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Op die manier wordt voorkomen dat bij nieuwe ontwikkelingen sprake kan zijn van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies en wordt voldoende zekerheid geboden aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te zijn. Om te beoordelen of de afstanden tussen de milieubelastende activiteit en de milieugevoelige functie acceptabel is, kan worden aangesloten bij de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-handreiking 'Bedrijven en Zonering'.

Planspecifiek

In de nabijheid van minder dan 50 meter tot het plangebied waren aanvankelijk twee boomgaarden aanwezig. Het gaat om het kleine boomgaardje gelegen op circa 26 meter van het plangebied en de grotere boomgaard ter hoogte van Groeneweg 34 op circa 40 meter afstand van het plangebied (zie figuur 5.2).

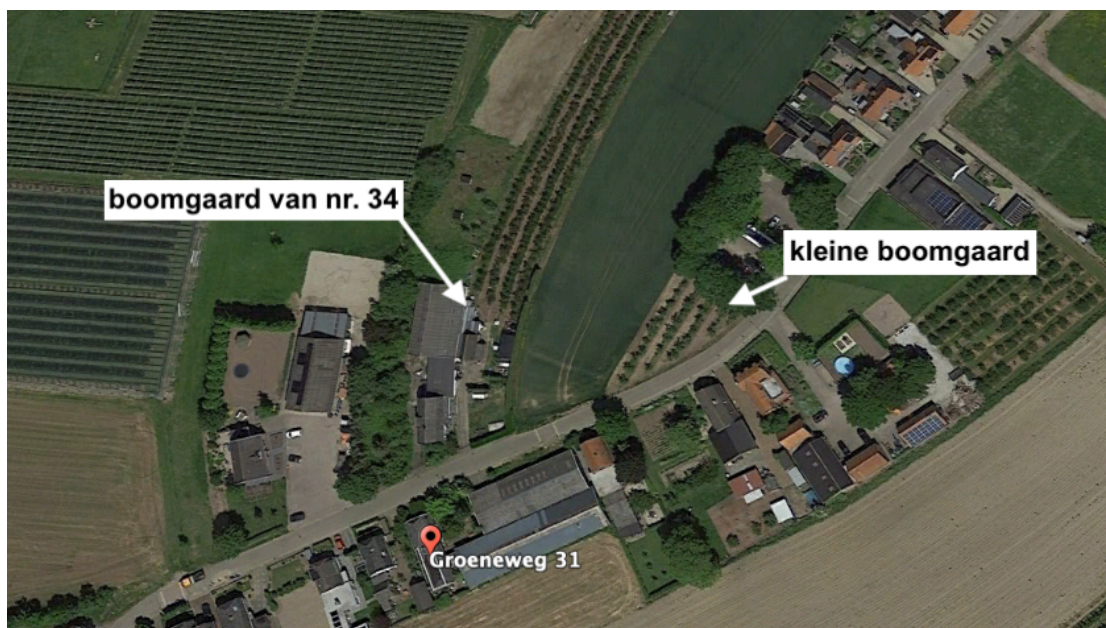


Fig. 5.2 Fruitboomgaarden in de directe omgeving

Kleine boomgaard

Deze boomgaard is inmiddels niet meer aanwezig. Nu ingevolge het van toepassing zijnde bestemmingsplan 'Geconsolideerde versie Kern Buurmalsen 2013' op dit perceel de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' ligt, is een nadere beoordeling niet meer noodzakelijk.

Boomgaard Groeneweg 34

Het plangebied gebied ligt op circa 40 meter vanaf de eerste bomenrij van de fruitboomgaard aan de Groeneweg 34. Hierover het volgende.

Er zijn in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen

gronden waarop gewassen (zoals bij voorbeeld fruitbomen) in de open lucht worden geteeld en nabijgelegen woningen. De Nederlandse wetgeving met betrekking tot gewasbeschermingsmiddelen is met name gericht op de reductie van de risico's van het gebruik van deze middelen voor het watermilieu. De Wet gewasbeschermingsmiddelen en biociden (Wgb) bevat een toelatingsstelsel voor het op de markt brengen en het gebruiken van gewasbeschermingsmiddelen en biociden. In deze wet zijn ook bepalingen opgenomen die betrekking hebben op de bescherming van de gezondheid van de professionele gebruikers en werknemers.

De richtafstanden die zijn opgenomen in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) hebben geen betrekking op open teelten en zijn daarmee niet bruikbaar (ABRvS 23 september 2009, zaaknummer 200900570/1/R2).

Het Activiteitenbesluit milieubeheer bevat regels om de emissie van bestrijdingsmiddelen naar het water te reduceren. De afstanden en teeltvrije zones die in het Activiteitenbesluit worden genoemd zijn gerelateerd aan het oppervlaktewater. Het Activiteitenbesluit is evenmin bruikbaar. Vanwege het ontbreken van wetgeving is een in de praktijk (als gevolg van jurisprudentie) gegroeide vuistregel ontstaan die aangeeft dat een afstand van 50 m tussen agrarische gronden met open teelten (veelal fruitteelt) en een voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functies in acht moet worden genomen. Gevoelige functies zijn plaatsen waar regelmatig en voor een groot gedeelte van de dag, mensen verblijven of samenkomen.

Bij de afstand van 50 meter wordt ervan uitgegaan dat enerzijds de bedrijfsvoering van de agrariër niet wordt belemmerd en dat er anderzijds geen nadelige effecten optreden voor de gezondheid van omwonenden. Deze afstand is echter indicatief. Daarnaast moet hierbij de kanttekening gemaakt worden dat deze zone van 50 meter uitgaat van de toepassing van bestrijdingsmiddelen zonder enige vorm van driftreductie. Op grond van artikel 3.78a van het Activiteitenbesluit geldt dat er verplicht ten minste 75% driftreducerend gespoten moet worden.

De afstand van het plangebied tot de eerste bomenrij bedraagt in dit geval circa 40 meter.

Voorts is op het perceel aan de Groeneweg 34 een forse haag gerealiseerd van ongeveer 53,5 meter lengte (zie figuur 5.1 en 5.2). Deze groen haag beperkt de driftblootstelling voor omwonenden.

Verder wordt in dit kader opgemerkt dat de nadelige effecten voor gezondheid enkel optreden ter plaatse van de buitenruimten. Inpandig (binnenshuis) zijn er geen risico's. Voor wat betreft de woningen die met dit plan mogelijk worden gemaakt, wordt opgemerkt dat de achterkant-situaties c.q. de achtererfgebieden (tuinen) van het perceel Groeneweg 34 afgekeerd liggen. De afstand van de boomgaard van Groeneweg 34 tot de achtererfgebieden bedraagt bovendien iets meer dan 50 meter. Ter plaatse van de achtererfgebieden wordt dus wel voldaan aan de 50 meter die doorgaans als vuistregel wordt aangehouden tussen boomgaarden en gevoelige bestemmingen.

Voorts kunnen naast de haag, ook de nieuwe woningen zelf een afscherming vormen voor de driftblootstelling ingeval de bewoners buiten verblijven. Daarbij wordt opgemerkt dat de bewoners zich minder vaak en slechts voor korte tijd zullen ophouden aan de voorzijde van de woningen (vaak enkel bij verkeersbewegingen).

Gelet op al het voorgaande kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling geen belemmering zal ondervinden van de fruitboomgaard aan Groeneweg 34. Ter plaatse van de nieuwe woningen kan immers worden uitgegaan van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Gezien het voorgaande dient geconcludeerd te worden dat ter plaatse van de beoogde woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Milieubelastende activiteiten worden niet belemmerd in hun mogelijkheden. Hiermee vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

5.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.8.1 Inleiding

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, moet daarom een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

1. *de kenmerken van het project;*
2. *de plaats van het project;*
3. *de kenmerken van de potentiële effecten.*

5.8.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage is niet aan de orde voor het project aan de Groeneweg 31 te Buurmalsen. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is niet benodigd om tot deze conclusie te komen. Bij de realisatie van de woningen is een vormvrije m.e.r.-beoordeling slechts noodzakelijk als het plan een 'stedelijk ontwikkelingsproject' vertegenwoordigt als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

Op 15 januari 2020 heeft de Raad van State uitspraak gedaan inzake het uitwerkingsplan "Ravelijnstraat" in de gemeente Maastricht (ECLI:NL:RVS:2020:100). Uit deze uitspraak blijkt dat de bouw van 12 vrijstaande woningen door de Raad van State niet worden gezien als

stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r..

Het voorliggend plan ziet op de toevoeging van 2 woningen. Op basis van voornoemde uitspraak kan worden geconcludeerd dat er geen vormvrije m.e.r.-beoordeling hoeft te worden uitgevoerd.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten en dat er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.

5.9 Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen is bouwen met duurzaamheid als doel. Zowel in de ontwerpfase, de bouwfase en de gebruiksfase. Een duurzaam gebouw moet volgens de Nederlandse rijksoverheid idealiter:

- energie besparen;
- (schaarse) materialen besparen;
- water besparen;
- een gezond binnenmilieu hebben;
- weinig hinder opleveren wat betreft licht, geluid en dergelijke;
- niet tot vervuiling leiden, zoals bijvoorbeeld CO₂-uitstoot;
- uit materialen bestaan die men kan hergebruiken.

Duurzaam bouwen is meer dan energiebesparing. Duurzaam bouwen betekent dat gebouwen en andere bouwwerken ontwikkeld en gebruikt worden met respect voor mens en milieu. Het gaat bij duurzaam bouwen niet alleen om energiebesparing in huizen en gebouwen, maar bijvoorbeeld ook om: gebruik van duurzame materialen die rekening houden het milieu en de gezondheid van bewoners en gebruikers; een gezond binnenmilieu bijvoorbeeld door goede ventilatie om vocht, schimmel en ophoping van schadelijke stoffen te voorkomen; voorkomen dat grondstoffen voor bouwmaterialen uitgeput raken.

Voor gebouwwontwerpen kunnen van tevoren bepaald worden welk ambitieniveau gewenst is. De te nemen maatregelen kunnen door de gemeente of ontwikkelaar zelf worden gekozen om een bepaald niveau te bereiken.

Hierna volgen enkele specificaties die betrekking hebben op duurzaamheid.

De wettelijke eisen aan nieuwbouw van woningen staan in het Bouwbesluit. De volgende eisen worden gesteld bij nieuwbouw en/of verbouwingen:.

1. Een minimale isolatiewaarde voor dichte uitwendige scheidingsconstructies.
2. Een maximale U-waarde voor ramen (glas en kozijn) en deuren.
3. Een minimale EPC waarde afhankelijk van het type gebouw.
4. Milieuprestatie Gebouw (MPG).

De woningen worden volledig volgens de normen van het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening uitgevoerd. De verwarming vindt plaats door middel van een warmtepomp

en er wordt gebruikt gemaakt van zonnepanelen. De woningen worden bijna energie neutraal (BENG) gebouwd.

5.10 Geur

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

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

Planspecifiek

In de directe omgeving zijn geen veehouderijen aanwezig. Hier ligt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Tegenover het perceel Groeneweg 43 is wel een paardenbak aanwezig. De VNG-brochure kent geen indicatieve afstanden voor paardenbakken, zodat de raad aansluiting heeft gezocht bij de afstanden die de VNG-brochure hanteert voor een paardenfokkerij en een manege. Wat het aspect geur betreft wordt hierbij een richtafstand van 50 meter gehanteerd en wat het aspect geluid betreft een richtafstand van 30 meter. De afstand van het plangebied tot het perceel bedraagt echter meer dan 100 meter. Hier ligt dan ook geen belemmering.

Conclusie

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

6 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

6.1 Archeologie

De Erfgoedwet verplicht gemeenten om bij het opstellen van o.a. nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met mogelijke archeologisch waardevolle vindplaatsen.

Ingevolge bestemmingsplan 'Buitengebied 2022' rust er op het perceel een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Dit bestemmingsplan is echter nog niet vastgesteld. Het geeft echter aan op welke wijze de gemeente wil dat mogelijk aanwezige archeologische waarden worden beschermd in het buitengebied.

De regeling van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3', uit het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied 2022', wordt in de planregels van dit bestemmingsplan overgenomen. Dat betekent onder meer dat op de gronden met de bestemming 'Waarde – Archeologie 3' geen bouwwerken mogen worden opgericht, tenzij het nieuw te bouwen oppervlak niet groter is dan 500 m².

Het plangebied heeft hier een omvang van 1.390 m². Op het westelijke deel (zie figuur 6.1) van het plangebied staat een bedrijfswoning, die de functie zal krijgen van reguliere woning. Op het oostelijke deel (zie figuur 6.1) van het plangebied worden de 2 vrijstaande woningen gerealiseerd. Het westelijke gedeelte heeft een oppervlakte van ongeveer 750 m².

De nieuw te bouwen oppervlak (dus het oostelijke deel van het plangebied) wordt per bestemmingsvlak gemaximeerd op 250 m² (dat geldt dus voor de woning inclusief bijbehorende bouwwerken). Daarvoor wordt een specifieke planregel opgenomen onder de bestemming 'Wonen'. Dat betekent dat binnen het totale plangebied de nieuw te bouwen oppervlak niet meer bedraagt dan 500 m². Daarmee wordt onder de vrijstellingsgrens van meer dan 500 m² gebleven. Nu met dit plan onder deze vrijstellingsgrens wordt gebleven, is voor deze ontwikkeling geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Conclusie

Nu met dit plan onder deze vrijstellingsgrens wordt gebleven, is voor deze ontwikkeling geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

6.2 Cultuurhistorie

De Groeneweg kan worden gekarakteriseerd als een straat met lintbebouwing. Lintbebouwing kenmerkt zich vaak door afwisseling van bebouwing en openheid, en diverse soorten bebouwing.

Aan een deel van de Groeneweg (richting de dorpskern) staat een cluster twee-onder-een-kap-woningen (zie onderstaande luchtfoto, cluster groen). Rondom het plangebied staan echter enkel vrijstaande woningen (zie onderstaande luchtfoto, cluster rood), die in de meeste gevallen bovendien in de diepte zijn geprojecteerd (relatief smalle en diepe percelen).

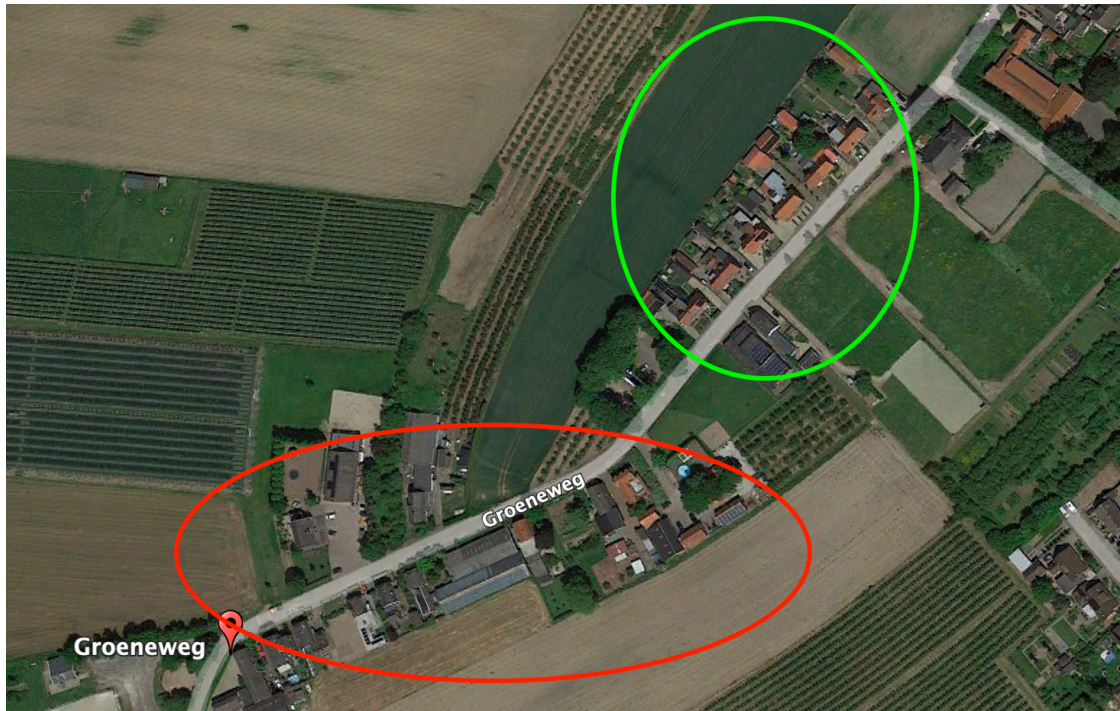


Fig. 6.2 Cluster 2-onder-1-kappers (groen) en cluster vrijstaande woningen (rood)

De nieuwe woningen op het perceel Groeneweg 31 sluiten aan op deze cultuurhistorische karakteristiek. Het betreft immers ook vrijstaande woningen, geprojecteerd in de diepterichting van het perceel (zie figuur 6.1).

Voorts bevinden zich binnen het projectgebied geen gemeentelijke, provinciale of rijksmonumenten. Ook op de gronden, die direct aan het projectgebied grenzen of anderszins in de directe nabijheid van het projectgebied zijn gelegen, zijn geen monumenten aangewezen. Er is ook geen aanleiding om aan te nemen dat in de toekomst een dergelijke aanwijzing zal plaatsvinden. Voorts ligt het plan niet binnen een beschermd stads- en dorpsgezicht.

Conclusie

Het plan voegt zich goed in de cultuurhistorische karakteristiek van de bestaande lintbebouwing.

7 JURIDISCHE PLANOPZET

7.1 Planstukken

Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding. Verder is er een toelichting opgenomen. De toelichting heeft geen bindende werking. De toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en / of op te richten bouwwerken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan.

7.2 Toelichting op verbeelding

De verbeelding is getekend op een digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. Op de verbeelding wordt door middel van aanduidingen specifieke informatie weergegeven, zoals de maximale bouw- of goothoogte. De verbeelding sluit aan bij de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2022'.

7.3 Toelichting op regels

Om de uniformiteit van de bestemmingsplannen onderling zoveel mogelijk te waarborgen, is er in de planregels voor gekozen aan te sluiten bij de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2022'. Dat betekent dat de regels uit het bestemmingsplan voor het grootste deel, en voor zover relevant, van overeenkomstige toepassing zijn op dit bestemmingsplan.

8 UITVOERBAARHEID

8.1 Economisch

De gemeente is volgens de Wet ruimtelijke ordening verplicht om kostenverhaal toe te passen bij:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Hiervoor dient een exploitatieplan vastgesteld te worden, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Het kostenverhaal is anderszins geregeld als de gemeente West-Betuwe met ontwikkelaar een anterieure overeenkomst heeft gesloten.

De gemeente West-Betuwe en de initiatiefnemer hebben in het kader van dit plan een anterieure overeenkomst gesloten met betrekking tot de financiële afhandeling van het plan. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt aangaande de realisatie van de plannen en het verhalen van ambtelijke kosten. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet meer nodig; het kostenverhaal is namelijk anderszins verzekerd.

8.2 Maatschappelijk

Vooroverleg

Het ontwerp-bestemmingsplan is op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan diverse instanties in het kader van het vooroverleg. De ingediende reacties gaven geen aanleiding tot wijziging van het plan.

Draagvlak omgeving

De initiatiefnemer heeft naaste burens geïnformeerd over de plannen. Geen van de omwonenden heeft aangegeven bezwaar te hebben tegen de plannen.

Zienswijzen

Er wordt geen voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd, maar direct een ontwerp-bestemmingsplan. Met de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan (voor de duur van zes weken) begon de formele vaststellingsprocedure. Gedurende de periode van de tervisielegging, van 1 maart 2023 tot en met 11 april 2023, kon iedereen schriftelijk of

mondeling zienswijzen op het plan of onderdelen daarvan inbrengen. Er zijn echter geen zienswijzen ingediend.

Beroep

Na vaststelling wordt het plan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State en kan tevens een voorlopige voorziening worden aangevraagd. Als geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

Bijlagen:

- I. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Groeneweg 31, Buurmalsen, De Milieuadviseur, d.d. 10 juni 2021*
- II. Quicksan Wet natuurbescherming Groeneweg 31 te Buurmalsen, Blom Ecologie, d.d. 16 april 2021, revisie 20 oktober 2022*
- III. Memo onderzoek stikstofdepositie Groeneweg 31 Buurmalsen, Langelaar Milieuadvies, d.d. 19 oktober 2022*
- IV. Verkennend bodemonderzoek, Groeneweg 31 Buurmalsen, Lawijn Advies & Management, d.d. 15 juli 2021*
- V. Nader bodemonderzoek, Groeneweg 31 te Buurmalsen, Lawijn Advies & Management d.d. 18 juli 2022*