

**Gemeente West-Betuwe**

## **Bestemmingsplan**

# **Voorstraat 4-6 en Stadswal onge- nummerd Asperen**

**Toelichting, regels en analoge verbeelding**

8 juni 2022

Kenmerk 1960-01-T01

Projectnummer 1960-01



## Inhoudsopgave

|           |                                                                 |                                     |
|-----------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>1.</b> | <b>Inleiding</b>                                                | <b>1</b>                            |
| 1.1.      | Aanleiding                                                      | 1                                   |
| 1.2.      | Ligging plangebied                                              | 1                                   |
| 1.3.      | Geldende bestemmingsplannen                                     | 2                                   |
| 1.3.1.    | Beheersverordening Kern Asperen en bestemmingsplan Kern Asperen | 2                                   |
| 1.3.2.    | Paraplubestemmingsplan Parkeren 2019                            | 2                                   |
| 1.4.      | Leeswijzer                                                      | 2                                   |
| <b>2.</b> | <b>Planbeschrijving</b>                                         | <b>3</b>                            |
| 2.1.      | Bestaande situatie                                              | 3                                   |
| 2.2.      | Ruimtelijke beschrijving van het plan                           | 4                                   |
| <b>3.</b> | <b>Beleidskader</b>                                             | <b>6</b>                            |
| 3.1.      | Rijksbeleid                                                     | 6                                   |
| 3.1.1.    | Nationale Omgevingsvisie (NOVI)                                 | 6                                   |
| 3.1.2.    | Besluit ruimtelijke ordening                                    | 7                                   |
| 3.1.3.    | Besluit algemene regels ruimtelijke ordening                    | 8                                   |
| 3.2.      | Provinciaal beleid                                              | 8                                   |
| 3.2.1.    | Omgevingsvisie Gaaf Gelderland                                  | 8                                   |
| 3.2.2.    | Omgevingsverordening Gelderland                                 | 9                                   |
| 3.3.      | Regionaal Beleid                                                | 10                                  |
| 3.3.1.    | Ambitiedocument 2016-2020 Regio Rivierenland                    | Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd. |
| 3.4.      | Gemeentelijk beleid                                             | 12                                  |
| 3.4.1.    | (ontwerp) Omgevingsvisie West Betuwe                            | 12                                  |
| 3.4.2.    | StructuurvisiePlus 2030 'Het Manifest van Lingewaal'            | Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd. |
| 3.4.3.    | Gids voor Ruimtelijke Kwaliteit                                 | 13                                  |
| 3.4.4.    | Visie Voorstraat                                                | 14                                  |
| 3.4.5.    | Wonen naar behoefte, woonvisie West Betuwe 2020 – 2030          | 15                                  |
| <b>4.</b> | <b>Randvoorwaarden</b>                                          | <b>17</b>                           |
| 4.1.      | Waterhuishouding                                                | 17                                  |
| 4.2.      | Milieuaspecten                                                  | 20                                  |
| 4.2.1.    | Bedrijven en milieuzonering                                     | 20                                  |
| 4.2.2.    | Geluid                                                          | 23                                  |
| 4.2.3.    | Bodem                                                           | 24                                  |
| 4.2.4.    | Externe veiligheid                                              | 25                                  |
| 4.2.5.    | Luchtkwaliteit                                                  | 27                                  |
| 4.3.      | Ecologie                                                        | 28                                  |
| 4.4.      | Verkeer en parkeren                                             | 29                                  |
| 4.4.1.    | Verkeer                                                         | 29                                  |
| 4.4.2.    | Parkeren                                                        | 29                                  |

|           |                                               |           |
|-----------|-----------------------------------------------|-----------|
| 4.5.      | Archeologie en cultuurhistorie                | 30        |
| 4.5.1.    | Archeologie                                   | 30        |
| 4.5.2.    | Cultuurhistorie                               | 31        |
| 4.6.      | Vormvrije mer-beoordeling                     | 32        |
| <b>5.</b> | <b>Verklaring van de regels</b>               | <b>34</b> |
| 5.1.      | Algemeen                                      | 34        |
| 5.2.      | Bestemmingsplan                               | 34        |
| 5.3.      | Plansystematiek                               | 34        |
| 5.4.      | Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan | 34        |
| <b>6.</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>                        | <b>38</b> |
| 6.1.      | Financiële uitvoerbaarheid                    | 38        |
| 6.2.      | Maatschappelijke uitvoerbaarheid              | 38        |
| 6.2.1.    | Participatie                                  | 38        |
| 6.2.2.    | Vooroverleg                                   | 38        |
| 6.2.3.    | Zienswijzen                                   | 38        |
| <b>7.</b> | <b>Bijlagen</b>                               | <b>40</b> |
| 1.        | Watertoets                                    |           |
| 2.        | Akoestisch onderzoek                          |           |
| 3.        | Bodemonderzoek                                |           |
| 4.        | QuickScan ecologie                            |           |
| 5.        | Stikstofberekening                            |           |
| 6.        | Archeologisch onderzoek                       |           |

## 1. Inleiding

### 1.1. Aanleiding

Op het perceel Voorstraat 4-6 te Asperen bevinden zich momenteel twee voormalige bedrijfs-woningen met bijhorende agrarische bebouwing. Het perceel is niet meer als agrarisch in ge-bruik. Initiatiefnemer heeft het voornemen de locatie een nieuwe invulling te geven. De voorma-lige agrarische bedrijfsbebouwing is gesloopt. De bestaande twee bedrijfswoningen blijven ge-handhaafd. Voor de voormalige bedrijfswoningen is een omgevingsvergunning voor ander het gebruik als woning verleend. Op de plaats waar nu de agrarische bedrijfsgebouwen waren gesi-tueerd, worden 5 levensloopbestendige woningen gerealiseerd. De twee voormalige bedrijfs-woningen krijgen een reguliere woonbestemming.

Dit bestemmingsplan maakt bovenstaande ontwikkeling mogelijk. De agrarische bestemming wordt verwijderd en ter vervanging daarvan wordt een woonbestemming aan het perceel toege-kend. Op de verbeelding van het bestemmingsplan wordt een nieuw bouwvlak aangegeven, waarbinnen de nieuw te bouwen woningen mogen worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan dient als basis voor het toestaan van het gebruik en voor de omgevingsvergunningen en de handhaving op en naleving van die vergunningen.

### 1.2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het centrum van de kern van Asperen in de gemeente West-Betuwe. De locatie wordt begrensd door de Nederlands Hervormde Kerk Asperen in het noorden, de Voor-straat in het oosten, het woonperceel Voorstraat 8 in het zuiden en de Stadswal in het westen.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



### 1.3. Geldende bestemmingsplannen

#### 1.3.1. Beheersverordening Kern Asperen en bestemmingsplan Kern Asperen

Voor de planlocatie vigeert de beheersverordening "Kern Asperen", die op 13 april 2017 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Lingewaal is vastgesteld. Op grond van artikel 1 van de beheersverordening is het bestemmingsplan Kern Asperen van toepassing. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming "Agrarisch". Binnen deze bestemming is de bouw van de nieuwe woningen niet toegestaan.

Afbeelding 2: Fragment vigerend bestemmingsplan.



#### 1.3.2. Paraplubestemmingsplan Parkeren 2019

Op grond van het Paraplubestemmingsplan Parkeernormen, dat op 30 juni 2020 is vastgesteld, dient bij omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen, het benodigde aantal parkeerplaatsen te worden vastgesteld aan de hand de parkeerkencijfers van het CROW, publicatie 381, Toekomstbestendig parkeren (december 2018). Volgens die criteria ligt de gemeente West-Betuwe in een 'niet stedelijk' gebied en is ook het plangebied aangewezen als 'niet stedelijk'. Daarnaast is het plangebied aangemerkt als 'rest bebouwde kom'. Op de precieze parkeernorm op deze locatie wordt dieper ingegaan in paragraaf 4.4.

### 1.4. Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een planbeschrijving gegeven. Hoofdstuk 3 gaat in op het beleid, waarna in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de uitgevoerde onderzoeken en de randvoorwaarden van het plan. In hoofdstuk 5 is de juridische planbeschrijving opgenomen. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

## 2. Planbeschrijving

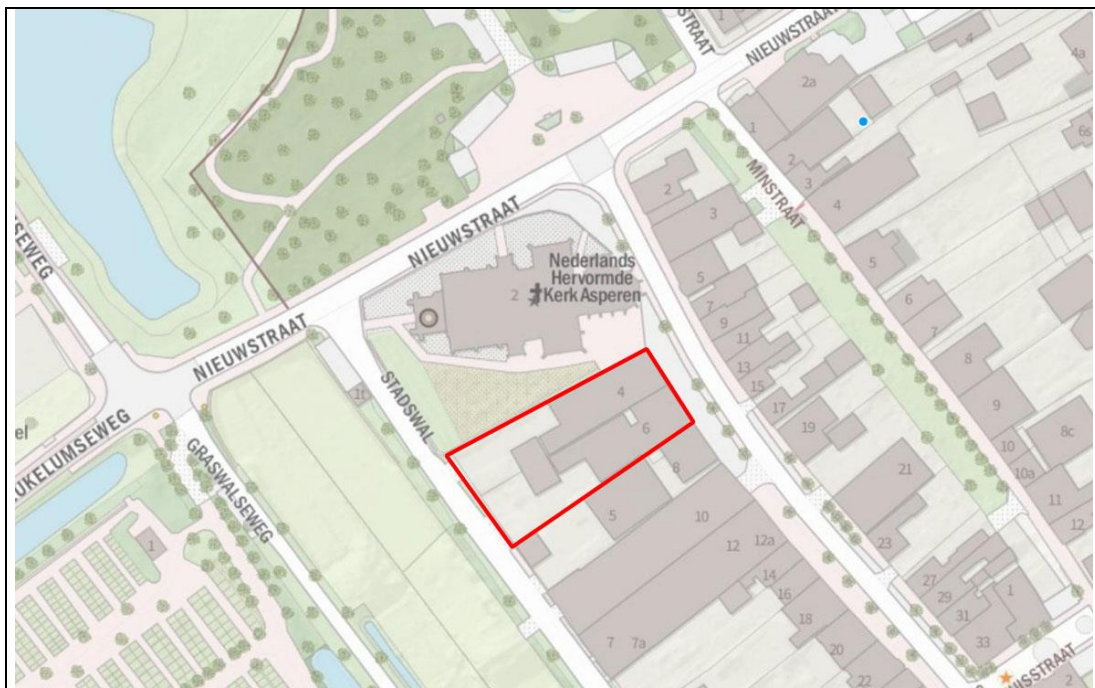
### 2.1. Bestaande situatie

De kern Asperen is ontstaan in de Romeinse tijd onder de naam Caspingium op de hoge oeverwal van de Linge. Bij de stadsinrichting in de 13<sup>e</sup> eeuw is een deel van de uiterwaarden afgesneden en opgehoogd. De stedenbouwkundige opzet van Asperen was zeer eenvoudig: enkele noord-west en zuid-oost gerichte straten als de Voorstraat, Middenstraat en de Achterstraat, waartussen na de ophoging van het gebied een aantal rechte dwarsstraten is gelegd. Deze dwarsstraten of stegen hadden slechts een verbindende functie. De hoogteverschillen zijn heden ten dage duidelijk zichtbaar, vooral tussen de dijk en het binnendijkse gebied is dat verschil aanzienlijk.

Dankzij de ruime wijze waarop Asperen indertijd is aangelegd, is het mogelijk geweest binnen de vroegere omwalling voldoende woningen te kunnen bouwen. Pas na 1900 zijn er op verschillende plaatsen langs de Middelweg woningen gebouwd.

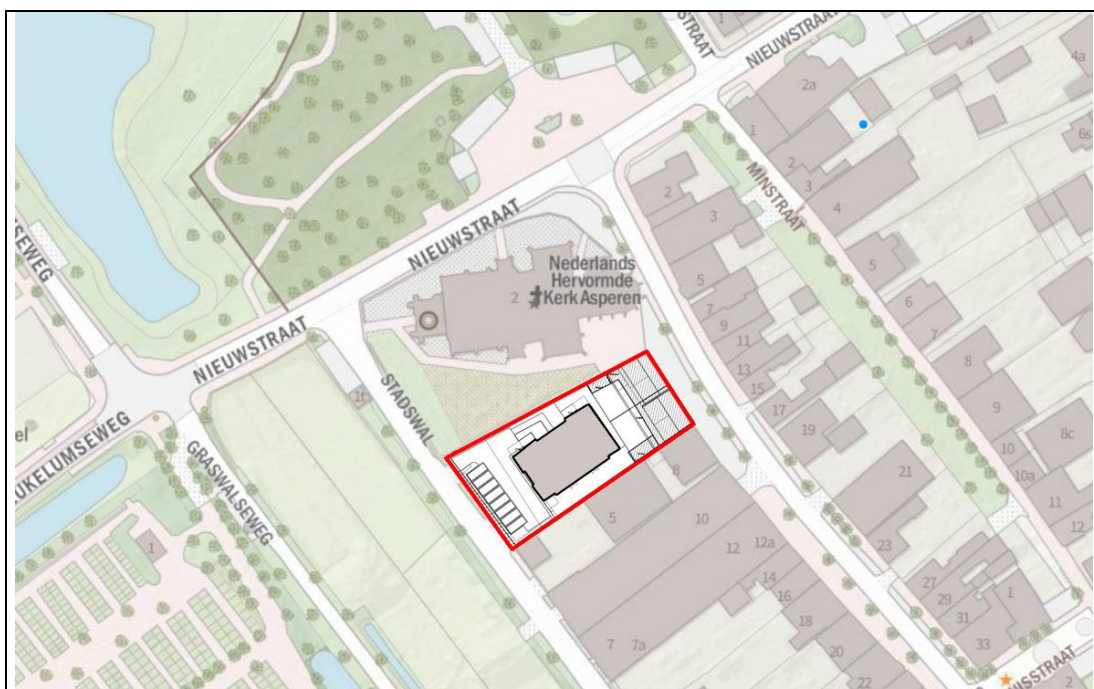
Asperen is de oorlogsjaren 1940-1945 redelijk ongeschonden doorgekomen. Ook in de naoorlogse periode deden zich nog weinig ontwikkelingen voor. Pas in de jaren '70 van de 20<sup>e</sup> eeuw breidde Asperen zich in zuidwestelijke richting uit. Ook recenter hebben zich aan deze zijde van de plaats Asperen nog uitbreidingen plaatsgevonden.

Afbeelding 3: Bestaande situatie



Het plangebied bevindt zich in de historische kern van Asperen, vlak naast de Nederlands Hervormde Kerk Asperen. De Voorstraat diende vroeger als de hoofdstraat van de kern en kenmerkt zich door smalle, diepe percelen aan de zuidzijde en ondiepe percelen aan de noordzijde. De Voorstraat kent voornamelijk geschakelde bebouwing met een grote diversiteit in goothoogten en kappen, de bebouwing heeft overwegend zadeldaken met de nokrichting parallel aan straat. De straat kent een heldere rooilijn. Bij doorsteken naar andere straten zijn pleintjes ontstaan. Aan de Voorstraat komen verschillende functies voor. Naast woonfuncties is er ook sprake van lichte bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen en beperkte commerciële en dienstverlenende functies. De huidige bebouwing op het perceel Voorstraat 4-6 is georiënteerd op de Voorstraat. Aan de achterzijde van het perceel ligt de Stadswal. Vanaf de Stadswal is het achterterrein van de percelen te bereiken, hier bevindt zich ook de toegang verkeer van het voormalige agrarische bedrijf. De Stadswal grenst direct aan het open landschap.

Afbeelding 4: Indicatieve toekomstige situatie



## 2.2. Ruimtelijke beschrijving van het plan

De bestaande bedrijfswoningen op het perceel blijven qua verschijningsvorm hetzelfde als in de huidige situatie. Enkel de agrarische bestemming die hier geldt wijzigt in een woonbestemming. Verder is de bestaande voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Op deze plek worden 5 levensloopbestendige woningen gebouwd in een woongebouw. Op de begane grond bevinden zich 2 woningen en verdeeld over de eerste en tweede verdieping bevinden zich 3 woningen. Het gebouw heeft een goothoogte van ongeveer 3 meter en een bouwhoogte van ongeveer 10,50 meter, waarbij de tweede en derde bouwlaag onder de kap worden gerealiseerd.

Afbeelding 5: Impressie toekomstige bebouwing



### **3. Beleidskader**

#### **3.1. Rijksbeleid**

##### **3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)**

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten de Rijksoverheid stelt bij de inrichting van Nederland en hoe het Rijk keuzes maakt in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven. Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen worden als dat in samenhang gebeurt, het ontwikkelpotentieel van heel Nederland optimaal wordt benut en gezorgd wordt voor een duurzame verbinding van alle delen van Nederland en met de landen om ons heen.

Het beleid in de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het regie voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun omgevingsvisies uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving.

Met de NOVI wordt in beeld gebracht waar kansen liggen. Kansen om de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. Kansen om sociale samenhang, gezondheid en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een circulaire samenleving – stevig te verankeren in onze manier van leven en werken. Daartoe zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

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

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatie-mogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

#### *Planspecifiek*

De voorgenomen ontwikkeling is van een dusdanig kleine schaal dat deze geen belangen raakt uit de Nationale Omgevingsvisie. De voormalige agrarische bebouwing in het plangebied is gesloopt en het plan is om daarvoor in de plaats 5 nieuwe woningen op te richten en twee voormalige agrarische bedrijfswoningen een woonbestemming te geven. Dit past binnen het eerste en tweede nationale belang uit de NOVI, namelijk:

- bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;

Doordat het plan inzet op een duurzame ontwikkeling wordt langdurige leegstand en verpaupering van een voormalige agrarische bedrijfslocatie tegengegaan en wordt aantasting van de leefomgevingskwaliteit voorkomen. De planontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

### **3.1.2. Besluit ruimtelijke ordening**

In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'toets ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze toets stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. In gevallen waarbij een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient in de toelichting: gemotiveerd te worden dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte; Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied dient gemotiveerd te worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. De eerste vraag is echter: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling? Het begrip stedelijke ontwikkeling is als volgt gedefinieerd: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Het begrip woningbouwlocatie dat wordt gebruikt in de omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling is niet nader gedefinieerd in het Bro. Uit jurisprudentie blijkt dat 11 woningen niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Het planvoornemen omvat het realiseren van 5 woningen en het herbestemmen van twee voormalige agrarische bedrijfswoningen naar wonen. Er worden niet meer dan 11 woningen gerealiseerd en een toets aan deze voorwaarden is derhalve niet aan de orde.

### **3.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is eind december 2011 met uitzondering van enkele onderdelen in werking getreden. Het Barro omvat regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen voor alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, het Natuurnetwerk Nederland, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

In het Barro zijn geen rijksbelangen genoemd die betrekking hebben op het onderhavige plangebied.

## **3.2. Provinciaal beleid**

### **3.2.1. Omgevingsvisie Gaaf Gelderland**

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld, die op 1 maart 2019 in werking is getreden. In de Omgevingsvisie beschrijft de provincie het beeld op de toekomst. Dit beeld is het resultaat van vele vruchtbare gesprekken met partners: inwoners, ondernemers, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties, overheden. Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. De provincie doet dit door bij de uitoefening van haar taken de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities – op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat – geeft de provincie hier richting aan. Door vier 'spelregels' of 'Doe-principes' –doen, laten, zelf en samen – geeft de provincie hier werking aan. Tezamen vormen zij het kader waar binnen de provincie werkt en afwegingen maakt.

Voor wonen en werken geldt een regionale aanpak die gericht is op een gezonde en veilige woonomgeving, waarin mensen zich met elkaar verbonden voelen en die goed bereikbaar is en goede voorzieningen heeft. Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Goed wonen hoort daarbij. 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. De dynamiek op de woningmarkt is groot, ook als gevolg van ontwikkelingen in de Randstad. Het grootste deel van de woningen dat in 2050 in Gelderland nodig is, staat er al. Voor nieuwe ontwikkelingen geldt dat pas als er geen andere goede

mogelijkheden zijn, uitbreiding aan de randen van onze steden of dorpen acceptabel is. Daarbij staat een goede balans tussen de vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën voorop, ook voor specifieke doelgroepen.

Duurzaam is voor de provincie geen keuze. De manier van wonen, werken, verplaatsen, leven moet echt anders. Het roer moet om, om het gave Gelderland dat is opgebouwd ook vast te kunnen houden in de toekomst. Dit is een ambitieuze, maar onvermijdelijke opgave. Duurzaam is minder zeggen en meer doen! De provincie zet zich daarbij in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking, gericht op versterking van de stedelijke netwerken, gecombineerd met aandacht voor de vitaliteit van kleine kernen en dorpen. De kwalitatieve regionale opgave voor wonen is van provinciaal belang. Het beleid voorziet in provinciale kaders voor het terugdringen van leegstand en overcapaciteit in gemeentelijke plannen en voor zorgvuldige locatie-afwegingen op regionaal niveau, waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking wordt ingezet.

Het plan draagt bij aan een dynamische, diverse en duurzame woon- en leefomgeving wat één van de zeven ambities is uit de omgevingsvisie. Onderdeel van het plan is dat de voormalige agrarische bebouwing in het centrum van Asperen is gesloopt. Het centrum van Asperen wordt gekenmerkt door de functies wonen, kleine bedrijvigheid en enkele maatschappelijke voorzieningen. In ruil voor de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing worden 5 levensloopbestendige woningen gerealiseerd. Door middel van het verwijderen van de agrarische bestemming worden agrarische bedrijfsactiviteiten uitgesloten. Dit is een positieve ontwikkeling voor het woon- en leefklimaat in de omgeving. Door middel van het plan wordt langdurige leegstand en verpaupering van een voormalige agrarische bedrijfslocatie en daarmee aantasting van de cultuurhistorische kern van Asperen voorkomen. Er is sprake van een passende nieuwe invulling van het plangebied, dat een bijdrage levert aan een vitale dorpskern. In het kader van duurzaamheid worden de nieuwe woningen gasloos opgeleverd en geïsoleerd conform de huidige bouweisen van het Bouwbesluit.

### **3.2.2. Omgevingsverordening Gelderland**

De Omgevingsverordening Gelderland die op 24 september 2014 door Provinciale Staten is vastgesteld, is op 18 oktober 2014 in werking is getreden. Op 15 december 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland voor het laatst gewijzigd vastgesteld. De volgende onderwerpen zijn van toepassing op het plan:

- verstedelijking;
- wonen.

De Omgevingsverordening Gelderland bepaalt dat stedelijke ontwikkelingen in beginsel plaats vinden in bestaande gebouwen, in bestaand stedelijk gebied of door herstructurering. Het plangebied ligt in het bestaand stedelijk gebied.

In de omgevingsverordening is de herijkte Ecologische Hoofdstructuur (EHS) ruimtelijk vastgelegd en gaat het in Gelderland verder onder een andere naam. Voor de EHS komen twee nieu-

we natuurbeschermingscategorieën in de plaats: het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Gelderse Groene Ontwikkelingszone (GO). Het onderhavige plangebied maakt geen onderdeel uit van het GNN en de GO. Ook is het plangebied niet opgenomen in de aanduidingen ten aanzien van nationale landschappen en de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW).

Voor het overige zijn er in de omgevingsverordening geen aspecten die relevant zijn bij realiseren van 5 woningen op een voormalige agrarische bedrijfslocatie in het stedelijk gebied. Het voorgenomen bestemmingsplan is in overeenstemming met de uitgangspunten uit de Omgevingsverordening Gelderland.

### **3.3. Regionaal Beleid**

#### **3.3.1. Woonagenda Rivierenland 2020-2030**

Het doel van de regionale woonagenda is om de woningbouwopgave in de regio af te stemmen. Regionale afstemming moet zorgen voor voldoende woningen, voor de juiste doelgroepen én op de goede plek.

##### *Rivierenland: aantrekkelijke woonregio*

Rivierenland is een aantrekkelijke woonregio, door haar gunstige centrale ligging en goede ontsluiting met de rest van Nederland. De regio beschikt over veel groen, ruimte en een relatief betaalbare woningvoorraad ten opzichte van omliggende steden als Utrecht, Den Bosch, Ede en Nijmegen. De verwachting is dat de druk vanuit deze omliggende steden hoog blijft. Het coronavirus zal mogelijk leiden tot een nog grotere trek vanuit omringende steden naar de regio.

Ontwikkelingen als vergrijzing en toenemende mobiliteit hebben hun weerslag op de vraag naar woningen in Rivierenland. Daarnaast zijn er de laatste jaren veel nieuwe regels rondom het onderwerp wonen gekomen. Ook het coronavirus zal invloed hebben op de -regionale- economie en op de woningmarkt. Al deze ontwikkelingen samen vormden de aanleiding voor actualisatie van de Regionale Woonagenda Rivierenland.

##### *Regionale opgaven*

In de Regionale Woonagenda zijn vijf thema's uitgewerkt waarop de acht regiogemeenten de komende jaren willen samenwerken. Deze thema's zijn:

- continuïteit in productie;
- betaalbaarheid van het wonen;
- flexibiliteit op de woningmarkt;
- wonen en zorg;
- duurzaamheid.

##### *Opgave nieuwbouw*

Naast de inhoudelijke thema's, bevat de regionale woonagenda ook een woningbouwprogramma voor de komende tien jaar. Hierin staan per gemeente bandbreedtes voor het aantal toe te voegen woningen. In totaal verwacht de regio Rivierenland in de periode 2020-2030 tussen

7.900 en 12.500 nieuwe woningen te realiseren, om te voorzien in de regionale woningbehoefte. De opgave is fors. Net als in veel delen van Nederland zullen er nieuwe woningen bij moeten komen om de druk op de woningmarkt te verlichten.

Het onderhavige plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling. Het plan vormt een kwalitatieve toevoeging aan de woningvoorraad van de regio Rivierenland.

### **3.3.2. Regionaal Woningbouwprogramma regio Rivierenland**

De gemeente van de regio Rivierenland werken samen op het brede beleidsveld van het wonen. De afgelopen jaren is de samenwerking geïntensiveerd en hebben gemeenten de gelegenheid genomen om regionaal samen te werken met respect voor elkaar en zonder de lokale identiteit en belangen kwijt te raken. De samenwerking heeft een meerwaarde waar niet alleen medewerkers, maar ook portefeuillehouders tijd en energie in steken. Binnen het wonen zijn drie pijlers onderscheiden: wonen, wonen-zorg en de woonladder. De inhoudelijke thema's van de pijler wonen zijn opgenomen in de Woonagenda Rivierenland. Een van de thema's van de Woonagenda is de regionale woningbouwprogrammering.

Jaarlijks actualiseert elke gemeente haar woningbouwprogramma. Per project wordt het op dat moment bekende woningbouwprogramma (aantal, woningtype en huur-/koop prijs) beschreven. Ook wordt een inschatting gemaakt van de geplande oplevering per jaar. De programma's van alle gemeenten worden samengevoegd tot het regionale woningbouwprogramma. Dit programma wordt vervolgens getoetst op een drietal onderdelen:

1. Woonmilieu, prijs en woningtype
2. Hardheid
3. Ruimtelijke kwaliteit en meerwaarde voor de omgeving

Er zijn telkens drie gradaties opgenomen bij de toetsing (groen, oranje, rood). Belangrijk is daarbij dat met name oranje en rood niet direct 'nee' betekenen. De kleuren zijn bedoeld als signaal dat nog niet alles goed is. Oranje betekent dat het project met – soms kleine – wijzigingen beter wordt en dan naar groen kan verschieten. Rood kan aangeven dat het project écht nog niet voldoet aan het beleid, zoals het gewenste woningbouwprogramma. Het is bijvoorbeeld een signaal dat het project qua programma echt nog niet aansluit op het gewenste woningbouwprogramma.

#### *1. Woonmilieu, prijs en woningtype*

Bij het programmeren gaat het niet uitsluitend om aantallen woningen. Minstens zo belangrijk is een diversiteit aan woningtypen in huur en koop. In het regionale woningbehoefteonderzoek Rivierenland is het gewenste woningbouwprogramma opgenomen, ook uitgewerkt per gemeente. Daarbij is rekening gehouden met de bestaande woningvoorraad. De nieuwbouw moet immers ook de tekorten in de bestaande woningvoorraad aanvullen.

Gesteld kan worden dat met voorliggend bestemmingsplan het plan al in procedure is en daarmee in uitvoering is. Daarnaast draagt het plan bij aan de provinciale opgave om 80.000 nieuwe

woningen in de regio te realiseren. Daarmee kan gesteld worden dat dit plan als groen aange-merkt kan worden.

## *2. Hardheid*

Het bestemmingsplan bepaalt mede of een project (snel) ontwikkeld kan worden. Ook overeenkomsten spelen een rol, zeker als er bindende afspraken gemaakt zijn. Aan de basis van dit bestemmingsplan ligt het positieve besluit van het college om medewerking te verlenen aan het plan. Daarmee wordt het plan als oranje gekenmerkt.

## *3. Ruimtelijke kwaliteit en meerwaarde voor de omgeving*

Bij sommige inbreidingslocaties wordt hinderlijke bedrijvigheid gesaneerd. Herontwikkeling met woningbouw levert nagenoeg altijd een betere ruimtelijke kwaliteit op. Naast de verbetering van de woning zelf, kan een herontwikkeling ook een meerwaarde hebben voor de omgeving. Is daar sprake van, dan scoort het project groen.

Het plan voorziet in de sanering van een agrarisch bedrijfsperceel in de bebouwde kom van Asperen. Door het wijzigen naar een woonbestemming wordt nieuwvestiging van een volwaardig bedrijf op deze locatie juridisch-planologisch uitgesloten. Het plan brengt daardoor meerwaarde in voor de omgeving. Het plan scoort groen.

## *Prioritering*

Op basis van de toetsing worden de projecten ingedeeld in kansrijke, onzekere en risicovolle plannen. Ook hierbij geldt dat plannen die op één of meer punten rood scoren niet direct van de projectenlijst afgevoerd hoeven te worden. Projecten die uitsluitend rood scoren, verdienen wel een overweging: is het een project waar met veel inspanning wel een goed project van te maken is of wordt het tijd om afscheid te nemen van het project. Het plan scoort tweemaal groen en eenmaal oranje. Daarnaast ligt er een besluit van het college aan ten grondslag en de woning kan binnen 5 jaar gerealiseerd worden. Het plan wordt volgens het woningbouwprogramma geschaard binnen Categorie I: kansrijke plannen.

## **3.4. Gemeentelijk beleid**

### **3.4.1. Omgevingsvisie West Betuwe**

De Omgevingsvisie West Betuwe is op 22 februari 2022 door de gemeenteraad van West-Betuwe vastgesteld. In de omgevingsvisie worden drie kernambities benoemd:

- de gemeente West Betuwe zet in op toekomstbestendige en leefbare kernen;
- west Betuwe wil zich ontwikkelen tot dé fruitgemeente van Nederland;
- de gemeente West Betuwe wil haar beleefbaar rivierlandschap versterken waarin kleinschaligheid en de 'dorpse sfeer' de boventoon voeren.

Asperen is aangemerkt als kleine kern waar wordt ingezet op:

- het behoud van een kleine supermarkt. Andere voorzieningen kunnen hier mogelijk verdwijnen;

- seniorenhuisvesting in de nabijheid van zogenoemde dorpssteunpunten in Deil, Asperen, Heukelum, Vuren en Herwijnen;
- toegankelijke vervoersmogelijkheden naar andere kernen. Wanneer het regulier OV niet voldoende dekkend is, wordt ingezet op vraaggestuurd vervoersaanbod zoals een belbus.
- het oplossen van bestaande verkeersknelpunten waaronder kruising Zeiving – Nieuwe Zui-derlingedijk tussen Heukelum en Asperen en Schoolzone Bloeiende Betuwe Parallelweg N327 Rhenoy.

De voorgenomen ontwikkeling betreft seniorenhuisvesting en vindt plaats in de nabijheid van het dorpssteunpunt aan de Langerakstraat 6 in Asperen. Dat sluit aan op één van de ambities uit de omgevingsvisie. Daarnaast wordt in de omgevingsvisie aangegeven dat de gemeente wil dat senioren zo lang en gezond mogelijk thuis kunnen wonen en daarom wordt gekozen voor de realisatie van seniorenhuisvesting nabij dagelijkse voorzieningen, zorg en vervoer. De voorgenomen ontwikkeling kan gezien worden als een initiatief dat daarop aansluit.

#### **3.4.2. Gids voor Ruimtelijke Kwaliteit**

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

- essentiële kenmerken van de aanwezige bebouwings- en omgevingskarakteristiek op het gebied van stedenbouw, landschap en architectuur worden gerespecteerd;
- het behouden van de aanwezige cultuurhistorische waarden vormt het uitgangspunt;
- dorpsentrees en dorpsranden (met name de nauwelijks aangetaste overgangen tussen historische dorpsgebieden en open komgronden) krijgen bij wijzigingen en toevoegingen bijzondere aandacht;
- bouwplannen worden kavelsgewijs en niet seriematig ontwikkeld en dragen bij aan dorpse karakter;
- bij volledige herbouw van gebouwen worden stedenbouwkundige en architectonische verstoringen niet herhaald, maar hersteld om zo een bijdrage te leveren aan een aantrekkelijke woon-, werk-, of winkelgebied passend bij de eigen onderscheidende karakteristiek van het betreffende dorp;
- bouwmassa's voegen zich binnen uitersten van de omgeving én nemen ook de beeldbepalende elementen over.

Met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) heeft de initiatiefnemer op basis van dit beleid, een variant uitgewerkt die ook door de CRK als passend in het gebied is bestempeld. Deze variant betreft het bouwplan. De verdere detaillering van het plan wordt uitgewerkt in de ontwerptekeningen en staan bestemmingsplanprocedure niet in de weg.

### 3.4.3. Visie Voorstraat

In het kader van het scheppen van een ruimtelijk-functioneel kader voor de Voorstraat heeft de gemeente Lingewaal op 27 januari 2011 de Visie Voorstraat Asperen vastgesteld. Aanleiding voor de visie zijn initiatieven voor de herontwikkeling van drie locaties in de Voorstraat. De voorgenomen herontwikkeling van de Voorstraat 4-6, waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft, behoort niet tot één van deze drie herontwikkelingslocaties in de Voorstraat. De uitgangspunten die voor de drie te herontwikkelen locaties langs de Voorstraat van toepassing zijn, zijn in zekere zin ook richtinggevend voor de herontwikkeling van Voorstraat 4-6.

Ingezet wordt op een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door:

- de inrichting van de Voorstraat te enten op de verblijfsfunctie van het gebied, waarbij behoud van het wegprofiel en indeling van het openbaar gebied cruciaal zijn;
- nieuwbouw meer af te stemmen op de historische kwaliteiten van de stad en behoud cultuurhistorisch waardevolle stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten;
- hinderlijke functies te verplaatsen en functies aan te trekken die de levendigheid vergroten en bij voorkeur zijn gericht op toerisme, zoals winkels en horeca.

Concrete uitgangspunten bij herontwikkeling in de Voorstraat zijn gericht op aansluiting bij het huidige bebouwingsbeeld. Het gaat hier om de volgende uitgangspunten:

- smalle beukmaat bebouwing;
- grote bebouwingsdiversiteit bebouwing aan Voorstraat;
- genuanceerde verschillen in hoogteopbouw;
- duidelijk aanwezige kap;
- hoog detailniveau;
- agrarische bouwstijl voor de bebouwing achter hoofdbebouwing Voorstraat.

Met de voorgenomen ontwikkeling worden 5 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Met de invulling verdwijnt er een hinderlijke functie uit de stadskern. Verder blijven de bestaande twee (bedrijfs) woningen behouden, waardoor het historische karakter niet wordt aangetast. Tot slot wordt de nieuwe bebouwing achter de hoofdbebouwing uitgevoerd in een agrarische bouwstijl met een duidelijk aanwezig kap. Bij het ontwerp van de woningen wordt dus aangesloten bij de historie van de Voorstraat en vindt architectonisch afstemming plaats met de omgeving. Het plan zal in het kader van een zorgvuldige inpassing ook voorgelegd aan de welstandscommissie.

#### 3.4.4. Wonen naar behoefte, woonvisie West Betuwe 2020 – 2030

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

- 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. De beleidskeuzes die hier bij horen zijn:
  - nieuwbouw heeft een dorps karakter: veel grondgebonden woningen, groene en ruime planopzet en voldoende parkeerruimte;
  - beschermen van het open landschap in en buiten de kernen;
  - inzetten op flankerende maatregelen om voorzieningen bereikbaar te houden.
- Voor elke inwoner is een passende woning haalbaar en betaalbaar: Dit betekent dat de gemeente zich inzet om voor alle groepen woningen te bieden die passen bij de persoonlijke situatie. De beleidskeuzes die hierbij horen zijn:
  - nieuwbouwplannen krijgen een goede mix van duur, middelduur en goedkoop (sociale huur en goedkope koop). In nieuwe plannen in de woningbouwprogrammering is tenminste 30% goedkoop (koop tot € 230.000,-- en huur tot € 737,14) en 30% in het midden-segment op (duurdere huur en koopwoningen tussen € 230.000,-- en € 400.000,--).
  - in de sociale woningmarkt is sprake van een transitieopgave. We bouwen sociale huurwoningen voor ouderen en kleine huishoudens. 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;
  - stimuleren van doorstroming van ouderen en faciliteren koopstarters bij het kopen van een goedkope woning;
  - bieden van ruimte voor huisvesting van overlast veroorzakende inwoners.
- Ieder kan gezond en veilig wonen: De beleidskeuzes die hier bij horen zijn:
  - ouderen kunnen zo lang mogelijk gezond thuis wonen;
  - nieuwbouw van seniorenwoningen plannen wordt gepland nabij voorzieningen. De woningen zijn zorggeschikt en met voldoende buitenruimte. De doorstroming van ouderen in de huur- en koopmarkt wordt bevorderd;
  - ingezet wordt op de stimuleringsregeling toekomstbestendig wonen;
  - meer “zorg nabij” wordt gestimuleerd;
  - grijs, groen en gelukkig. Kleinschalige zorginitiatieven worden gestimuleerd;
  - plaatsing van mantelzorgunits wordt gemakkelijker gemaakt en zorgunits zijn toegestaan;
  - ingezet wordt op de verduurzaming van woningen;
  - er wordt klimaatadaptief en duurzaam gebouwd.

- Woningbouw is mogelijk in elke kern, passend bij de aard en schaal van de kern. Extra groei krijgt de ruimte in de A2-corridor. De beleidskeuzes die hier bij passen zijn:
  - gekozen wordt voor het versnellingscenario waarbij tot 2030 2.200 woningen worden gerealiseerd;
  - flankerend: ingezet wordt op een intercity-status voor station Geldermalsen;
  - de ontwikkeling van De Plantage wordt versneld. De wijk wordt niet in 2036, maar al voor 2030 geheel gerealiseerd;
  - woningbouw in elke kern, passend bij de aard en schaal;
  - Beesd is aan de beurt. De ontwikkeling van circa 150 woningen in Beesd krijgt prioriteit;
  - dorpen aan zet: bij lokaal draagvlak is er in elke kern ruimte voor kleinschalige ontwikkeling;
  - collectieve wooninitiatieven worden gestimuleerd;
  - tijdelijke flexibele woonvormen worden gestimuleerd;
  - er wordt gezorgd voor een evenwichtige verdeling van woningen over projecten, kernen en prijsklassen.

Het plan betreft de nieuwbouw van 5 woningen op een inbreidingslocatie welke passend is bij de aard en schaal van de kern Asperen. Het voornemen vormt een kwalitatieve toevoeging aan de woningvoorraad van de gemeente West-Betuwe en omdat het levensloopbestendige woningen zijn past de nieuwbouw binnen het principe 'ieder kan gezond en veilig wonen'. De woningen worden gasloos en geïsoleerd conform de huidige eisen van het Bouwbesluit. Wat betreft de architectonische uitstraling van de nieuwe woningen wordt aangesloten bij het landelijke dorpse karakter en de huidige bebouwing in de omgeving. De nieuwbouw wordt uitgevoerd in een agrarische bouwstijl met een duidelijk aanwezig kap. Het plan is in overeenstemming met het gemeentelijk woningbouwbeleid.

## 4. Randvoorwaarden

### 4.1. Waterhuishouding

Voorstraat 4-6 ligt in het beheergebied van het Waterschap Rivierenland. Dit schap is in het gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteitsbeheer, het waterkwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen.

Om te voorkomen dat nieuwe ruimtelijke plannen een negatief effect hebben op het watersysteem, moet bij ruimtelijke ingrepen een watertoets plaatsvinden. De watertoets is een proces, waarbij vanaf het begin van de planvorming de verschillende wateraspecten worden beoordeeld op de gevolgen voor het watersysteem.

Het doel van de watertoets is een goede en evenwichtige afstemming tussen waterbeheer (kwantiteit en kwaliteit) en ruimtelijke plannen te bewerkstelligen. Wanneer knelpunten worden gesignaleerd, moeten er alternatieve en/of compenserende maatregelen worden genomen in de planontwikkeling en uitvoering.

Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn. Op 14 juni 2021 is de digitale watertoets<sup>1</sup> doorlopen. Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. Het waterschap heeft daarom een uitgangspuntennotitie toegestuurd en adviseert deze notitie te verwerken in de waterparagraaf, waarna er overleg met het waterschap kan plaatsvinden.

#### *Beleid*

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Versterken, verbinden, vergroenen' beschrijft wat het waterschap Rivierenland in de planperiode 2022-2027 wil bereiken, met wie, hoe men dat wil gaan doen en waarom. In het waterbeheerplan zijn de kaders voor het waterbeheer gegeven en de opgaven gedefinieerd. De visie van het waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema's: beschermen tegen overstromingen; water eerlijk verdelen; voorbereiden op extreem weer; streven naar schoon water van een goede biologische kwaliteit; bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur; kwaliteitsverbetering zwemwater; toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit; toewerken naar circulariteit.

#### *Klimaatadaptatie*

Water en ruimtelijke ordening zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden, zeker in ons veranderende klimaat. Extreme buien worden steeds vaker afgewisseld met perioden van droogte. Het streven is om voldoende water van voldoende kwaliteit beschikbaar te hebben. Het waterschap heeft samen met de gemeenten de taak om te zorgen voor een klimaatbestendige inrichting van onze leefomgeving. Bij nieuwe ontwikkelingen kan een bijdrage worden geleverd door het plan zo klimaatbestendig mogelijk in te richten. Denk bijvoorbeeld aan groene

---

<sup>1</sup> Waterschap Rivierenland, Digitale watertoets Voorstraat 4-6, Asperen, dossiercode 20210614-9-26810, 14 juni 2021

daken of natuurvriendelijke oevers. De kwaliteit van de leefomgeving of de biodiversiteit kan zo worden vergroot.

#### *Waterveiligheid*

Ter bescherming tegen hoogwater beheert en onderhoudt het waterschap de waterkeringen (zoals bijvoorbeeld dijken) in het rivierengebied. Nieuwe plannen mogen de waterveiligheid niet in gevaar brengen. Daarom staan in de Keur beperkingen voor bouwen en andere activiteiten op en langs waterkeringen. Het plangebied maakt deel uit van een regionale waterkering. De Voorstraat vormde vroeger de dijk van de rivier de Linge en heeft momenteel nog steeds deze dijkfunctie. Een waterkering bestaat uit een waterstaatswerk en een bijbehorende beschermingszone. De beschermingszone is de ruimte die gereserveerd is rondom het waterstaatswerk om de stabiliteit ervan te beschermen. Binnen het waterstaatswerk mag niet worden gebouwd. In de beschermingszone mag niet zomaar gebouwd worden. Onder voorwaarden is bouwen soms toegestaan. Er dient hierover overleg gevoerd te worden met het waterschap. Primaire waterkeringen kennen ook nog een buitenbeschermingszone. De Keur van het Waterschap Rivierenland is ook op deze buitenbeschermingszone van toepassing. De legger en het dwarsprofiel van de waterkering geven aan waar bebouwing of andere activiteiten op de waterkering kunnen plaatsvinden. Voor bouw- en sloopwerkzaamheden in het waterstaatswerk en/of beschermingszone is een watervergunning vereist.

Het waterschap houdt rekening met toekomstige dijkversterkingen. Deze kunnen nodig zijn door een stijgende zeespiegel, dalende bodem en door klimaatverandering. Het waterschap reserveert hiervoor een zogeheten profiel van vrije ruimte om de waterkering heen. Zo blijft deze ruimte beschikbaar om de waterkering in de toekomst te kunnen versterken. Kostbare investeringen zoals bebouwing kunnen daarom alleen buiten het profiel van vrije ruimte gerealiseerd worden. Op sommige plaatsen is een bouwgrens in de legger opgenomen. De bouwgrens bakent het gebied af (gezien vanaf het waterstaatswerk) waarbinnen een bouwverbod geldt. Achter de bouwgrens (gezien vanaf het waterstaatswerk) mag onder voorwaarden binnen het profiel van vrije ruimte gebouwd worden, omdat het waterschap verwacht eventuele dijkverbetering uit te kunnen voeren tussen het waterstaatswerk en de bouwgrens.

Op advies van het Waterschap is op de verbeelding horende bij dit bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' ter plaatse van het waterstaatswerk opgenomen. Daarnaast is er op deze verbeelding ook de beschermingszone 'vrijwaringszone - dijk - 1' opgenomen door middel van een gebiedsaanduiding.

#### *Grondwater (algemeen)*

Waterschap Rivierenland is verantwoordelijk voor het waterpeil in sloten en vaarten. Dit peil heeft indirect effect op het grondwaterpeil. Gemeenten moeten overlast door te veel of te weinig grondwater beperken. Particulieren zijn verantwoordelijk voor het grondwater op hun perceel. De gemeente West-Betuwe heeft in de Verordening afvoer hemel- en grondwater West Betuwe het beleidskader voor de afvoer van hemelwater vastgesteld. Hemelwater moet daarbij op eigen terrein worden opgevangen en verwerkt.

### *Drooglegging*

Drooglegging is de maat waarop het maaiveld, het straatniveau of het bouwpeil boven het oppervlaktewaterpeil ligt. Geadviseerd wordt voor het maaiveld een drooglegging van 0,70 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,00 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,30 meter. Zo wordt overlast door grondwater voorkomen. Verder wordt geadviseerd om onderzoek te doen in gebieden waar overlast door grondwater bekend is of waar hoge grondwaterstanden voorkomen. Voor het plangebied is echter geen overlast door grondwater bekend. Verder kunnen er maatregelen worden genomen om overlast te voorkomen. Voorbeelden van maatregelen zijn het ophogen van het maaiveld of bouwen zonder kruipruimte. Bij de nieuwbouwplannen wordt in principe geen kruipruimte aangelegd.

### *Infiltreren*

Het is wenselijk dat het plan grondwaterneutraal is. Dit kan door hemelwater te infiltreren. Er wordt zo water vastgehouden voor drogere perioden. Dit kan alleen in gebieden waar de grondwaterstanden en de bodemopbouw dat toelaten. Het zijn de hogere gronden met een goede doorlatendheid. Het waterschap kan hierover adviseren en met een infiltratieonderzoek kan onderzocht worden op welke wijze infiltratie kan plaatsvinden.

Bij dit voornemen neemt de oppervlakte aan af en is er ruimte voor groen op het perceel waar geïnfiltreerd kan worden. Ten opzichte van de huidige situatie vindt er dus per definitie een verbetering plaats wat betreft infiltratie.

### *Watercompensatie*

Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar watergangen. Om te voorkomen dat hierdoor wateroverlast ontstaat, kan aanleg van extra waterberging noodzakelijk zijn. Zo wordt het verlies van berging in de bodem gecompenseerd.

In de huidige situatie is het gehele plangebied verhard, met uitzondering van een smalle strook beplanting grenzend aan de kerk van circa 30 m<sup>2</sup>. In de toekomstige situatie blijft op deze locatie een strook beplanting bestaan. Daarnaast komen er privétuinen die van groen worden voorzien en worden er enkele hagen aangeplant ter afscheiding van het plangebied met de Stadswal. Binnen het plan neemt de verharding af en hoeft er dus geen watercompensatie gerealiseerd te worden.

### *Waterberging*

De benodigde ruimte voor waterberging wordt berekend op basis van maatgevende regenbuien, de toename aan verhard oppervlak en de maximaal toelaatbare peilstijging in de watergangen. Voor plannen met een toename aan verharding kan de vuistregel van 436 m<sup>3</sup> per hectare verharding worden gebruikt bij bui T=10+10% en 664 m<sup>3</sup> bij bui T=100+10%, mits er geen complicerende zaken als kwel aan de orde zijn. De maximaal toelaatbare peilstijging bij bui T=10+10% bedraagt 0,30 meter in het beheergebied van Waterschap Rivierenland. Bij een bui T=100+10% mag geen inundatie optreden. De maatgevende afvoer is 1,5 l/s/ha.

*Watergangen*

Binnen het plangebied ligt geen A, B of C watergang of beschermingszone van een daarvan.

*Waterkwaliteit (algemeen)*

Bij de bouw zal geen gebruik worden gemaakt van uitlogende materialen. Bij nieuwbouw is het uitgangspunt dat hemelwater van het verhard oppervlak voor 100% gescheiden wordt afgevoerd tot de erfgrens. Het waterschap gaat bij nieuwbouw van woningen uit van een (duurzaam) gescheiden rioleringsstelsel. Hemelwater van terreinverhardingen stroomt bij voorkeur niet direct af op het oppervlaktewater. Dit is bij de voorgenomen ontwikkeling ook van toepassing waar het hemelwater eerst wordt voorgezuiverd door een berm en/of bodempassage.

*Riolering en zuiveringswerken*

Het rioolstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente. De initiatiefnemer neemt met de gemeente West-Betuwe contact op voor het aansluiten van de (nieuwe) woning in het kader van de verder civiele ontwikkeling van de plannen.

*Natuur*

Het plangebied ligt in de omgeving van gebieden met specifieke ecologische doelstellingen. Ontwikkelingen mogen niet leiden tot achteruitgang van de huidige situatie, tenzij de negatieve effecten (op bijvoorbeeld ecologie of waterkwaliteit) elders volledig worden gecompenseerd. Watervergunningen worden op dit punt getoetst. De gebieden waarvoor dit geldt zijn:

- Natte landnatuur (EVZ, EHS, incl. TOP-lijstgebieden);
- HEN/SED-wateren (prov. Gld en Waterparels (prov.NB);
- KRW-oppervlaktewaterlichamen.

In het bestemmingsplan dienen de ecologische waarden en potenties beschermd te worden door middel van een passende regeling. Hier wordt dieper op ingegaan in paragraaf 4.3.

*Procedure*

Het bestemmingsplan wordt in het kader van het vooroverleg gedeeld met het Waterschap door dit plan naar de accountmanager te sturen en te informeren over de wijze waarop het plan verder zal worden voorbereid.

## **4.2. Milieuaspecten**

### **4.2.1. Bedrijven en milieuzonering**

In het kader van de Wet milieubeheer dient in nieuwe situaties rekening te worden gehouden met (wenselijke) afstanden tussen bepaalde milieubelastende functies en milieugevoelige functies. In de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering (2009) is een richtafstandenlijst opgenomen. In de lijst is voor allerlei soorten 'milieubelastende activiteiten' aangegeven welke richtafstanden vanwege geur, stof, geluid en gevaar bij voorkeur aangehouden moeten worden ten

opzichte van 'milieugevoelige activiteiten'. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd, dan kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden). Benadrukt moet worden dat de richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype) en dat de richtafstanden bij een omgevingstype gemengd gebied (een gebied met een matige tot sterke functiemenging) met 1 stap kunnen worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het waar nodig scheiden van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige gebieden en functies bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

**Afbeelding 3: Omgevingstype.**

| Milieucategorie | Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied | Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 1               | 10 meter                                                               | 0 meter                                       |
| 2               | 30 meter                                                               | 10 meter                                      |
| 3.1             | 50 meter                                                               | 30 meter                                      |
| 3.2             | 100 meter                                                              | 50 meter                                      |
| 4.1             | 200 meter                                                              | 100 meter                                     |
| 4.2             | 300 meter                                                              | 200 meter                                     |
| 5.1             | 500 meter                                                              | 300 meter                                     |
| 5.2             | 700 meter                                                              | 500 meter                                     |

Het bestemmingsplan en de milieuregelgeving vormen elkaars complement. Voor zover met behulp van een zonering eventuele overlast voor de omgeving niet voldoende kan worden beperkt, kan de toepassing van milieuregelgeving uitkomst bieden.

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door met namen woonbestemmingen. Enkel de ligging aan de Voorstraat/Stadswal en de aanwezigheid van kerk en een enkele gemengde bestemming maken niet dat er sprake is van 'gemengd gebied'. Het gebiedstype 'rustige woonwijk' is van toepassing. Dit betekent dat de richtafstanden niet met 1 afstandsstap verkleind kunnen worden. Nabij het plangebied bevinden zich de volgende milieubelastende functies.

**Afbeelding 4: Milieubelastende functies.**

| Adres             | Bestemming          | Functie         |
|-------------------|---------------------|-----------------|
| Voorstraat 2 en 3 | Maatschappelijk     | Kerk            |
| Voorstraat 8      | Gemengde doeleinden | Internetbedrijf |

Uitgaande van de richtafstanden die horen bij het gebiedstype 'rustige woonwijk' kan er ten opzichte van de kerk (30 meter voor geluid) en het internetbedrijf (10 meter voor geluid) niet aan de richtafstanden voldaan worden. Geluid is het maatgevende aspect. Er moet daarom worden aangetoond dat er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. De richtafstanden volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. Als hier vandaan wordt gemeten kan niet aan de gestelde richtafstand van 30 en 10 meter worden voldaan. Echter bevinden zich in de huidige situatie ook al milieugevoelige bestemmingen als wonen dicht bij het internetbedrijf en de kerk. In de huidige situatie kan dus ook niet aan de richtafstanden worden voldaan en dat betekent dat de nieuwe woningen de uitbreidingsmogelijkheden van de kerk en het internetbedrijf niet (meer) beperkt, dan in de huidige situatie het geval is. Ter plaatse van het internetbedrijf is bovendien de vestiging van een categorie 2 bedrijf daardoor niet zomaar mogelijk. De vraag kan vervolgens gesteld worden welke geluidbronnen kan men verwachten van deze instellingen. Hieronder wordt iedere geluidsbron afzonderlijk behandeld.

#### *Klokken kerk*

Het geluid ten behoeve van het oproepen tot het belijden van godsdienst of levensovertuiging of het bijwonen van godsdienstige of levensbeschouwelijke bijeenkomsten en lijkplechtigheden, alsmede geluid in verband met het houden van deze bijeenkomsten of plechtigheden wordt in artikel 2.18 lid 1 onder c van het activiteitenbesluit milieubeheer uitgesloten. Het is echter wel een evidente geluidsbron die van invloed is op het woon- en leefklimaat. Het gebed vindt echter enkel op zondag plaats en christelijke feestdagen. Oproep vindt verder niet plaats en komt dus beperkt voor. Daarnaast geeft de klok de tijd aan. Dit is geluid dat hoort bij een gebied dat kan worden getypeerd als een historische dorpskern en doet niets af aan het woon en leefklimaat ter plaatse.

#### *Geluid kerkgebouw*

Voor het regulier gebruik van de kerk kan men geluid verwachten van kerkgezag of orgelgeluid. Het verdere gebruik van de kerk is beperkt tot trouw- en rouwdiensten. Ook dit gebruik is onder artikel 2.18 lid 1 onder c van het activiteitenbesluit milieubeheer uitgesloten. Daarnaast is dit geluid beperkt tot maximaal een enkele keer per week en vinden de kerk-, trouw- en rouwdiensten nagenoeg altijd overdag plaats waardoor eventuele hinder tot een minimum beperkt blijft. Net als het geluid van de kerkklokken past dit geluid binnen een gebied dat kan worden getypeerd als een historische dorpskern.

#### *Internetbedrijf*

Aan de zijde van het plangebied wordt het gebouw gebruikt als woning en het gedeelte dat wordt gebruikt als internetbedrijf genst dus niet direct aan het plangebied. Het internetbedrijf kent geen relevante geluidbronnen en heeft daarom geen invloed op het woon en leefklimaat ter plaatse.

#### *Verkeersaantrekkende werking*

Het rijden met personenauto's zou eventueel geluidhinder kunnen veroorzaken. De personenauto's van beide instellingen worden geparkeerd langs en op de openbare weg. Immers hebben beide instellingen geen eigen parkeerplaats. Eventuele geluidhinder door de verkeer aantrekkende werking van de kerk en het internetbedrijf zou dus afkomstig moeten zijn van de openbare weg. In paragraaf 4.2.2. is aangetoond dat wegverkeerslawaaï geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Op basis van bovenstaand zal er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners van de te realiseren woningen zijn en worden de omliggende bedrijven en maatschappelijke voorzieningen door de komst van de woningen niet beperkt in hun uitbreidingsmogelijkheden. Derhalve zijn ervan uit het oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

#### **4.2.2. Geluid**

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) is bij de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek vereist naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen vanwege industrielawaai, weg- en railverkeerslawaaï. Industrielawaai en railverkeerslawaaï zijn in dit geval niet aan de orde omdat het plangebied niet in de zonering van een industrieterrein ligt en een spoorweg niet in de nabijheid ligt. Op grond van de Wet geluidhinder is daarom alleen akoestisch onderzoek<sup>2</sup> naar het wegverkeerslawaaï uitgevoerd.

Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd betreffende het bepalen van de geluidbelasting ter plaatse van de gevels van de te realiseren levensloopbestendige woningen gelegen tussen de Stadswal en de Voorstraat te Asperen. Het onderzoek is noodzakelijk inzake de bestemmingsplanwijziging. Het onderzoek richt zich op het bepalen van de geluidbelastingen ten gevolge van wegverkeerslawaaï op de Voorstraat, de Heukelumseweg, de Leerdamseweg en de Nieuwstraat. De geluidbelastingen zijn vastgesteld door middel van Standaard Rekenmethode II, zoals beschreven in het 'Reken- en meetvoorschrift Geluid 2012'.

Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- het blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van het wegverkeer op de Heukelumseweg ter plekke van de gevels ruimschoots onder de voorkeursgrenswaarde van 37 dB. Daarmee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde en is er geen hogere grenswaarde procedure aan de orde;
- het blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting exclusief aftrek ten gevolge van wegverkeer ter plaatse van de gevels maximaal 48 dB bedraagt en dus lager is dan 53 dB. Geluidwerende voorzieningen zijn niet noodzakelijk.

---

<sup>2</sup> Munsterhuis geluidsadvies, Rapport wegverkeerslawaaï akoestisch onderzoek Voorstraat 4-6 te Asperen, B02.21.072-RM, Borne, 22 juli 2021

### *Conclusie*

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### **4.2.3. Bodem**

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de milieuhygiënische bodemkwaliteit. In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bovendien bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740. Derhalve is bodemonderzoek<sup>3</sup> uitgevoerd.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovenlaag tot 1,0 m-mv ter plaatse van het westelijk deel van het perceel (zijde Stadswal) sterk verontreinigd is met koper en zink. De omvang bedraagt circa 325 m<sup>3</sup>, derhalve is in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb) sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Voorts bevindt zich in de toplaag van de bodem ter plaatse van het noordoostelijk deel van het perceel (zijde Voorstraat) een sterk verhoogd gehalte aan zink (omvang onbekend) en centraal op het zuidelijk deel van het perceel een puntverontreiniging met lood (< 25 m<sup>3</sup>). De oorzaak voor de vastgestelde verhoogde gehalten betreft vermoedelijk in het verleden toegepast ophoogmateriaal. Daarnaast is de grond ter plaatse van de oostkant van het perceel als gevolg van de AS3000-correctie licht verontreinigd met PCB. De onderlaag is licht verontreinigd met zware metalen.

Het grondwater ter plaatse is licht verontreinigd met molybdeen. Een dergelijk licht verhoogd gehalte wordt vaker in het grondwater vastgesteld en wordt doorgaans veroorzaakt door natuurlijke ophoping. Daarnaast is het grondwater als gevolg van de AS3000-correctie licht verontreinigd met som xylenen en som dichlooretheen.

Gezien er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging zal ten behoeve van de nieuwbouw een saneringsmaatregel noodzakelijk zijn. De te kiezen saneringsmaatregel dient verwoord te worden in een saneringsplan (BUS-melding). Na goedkeuring van de BUS-melding door het bevoegd gezag kan onder milieukundige begeleiding met de werkzaamheden (door een gecertificeerde aannemer) worden aangevangen. Op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurde BUS-melding is er doorgaans geen bezwaar tegen afgifte van de omgevingsvergunning (bouwvergunning).

---

<sup>3</sup> Van Dijk Geo- en Milieutechniek B.V., Verkennend bodem onderzoek Voorstraat 4-6 te Asperen, 153270, De Meern, 28 april 2022

Aangezien ter plaatse van de zijde Voorstraat, net buiten de onderzoekslocatie, géén grondwerkzaamheden zullen plaatsvinden, is verdergaand onderzoek naar de zinkverontreiniging hier vooralsnog niet noodzakelijk.

#### *Conclusie*

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### **4.2.4. Externe veiligheid**

Bij externe veiligheid gaat het onder meer om productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoende afstand aan te houden tussen deze activiteiten en 'gevoelige objecten' wordt voldaan aan de wettelijke normen.

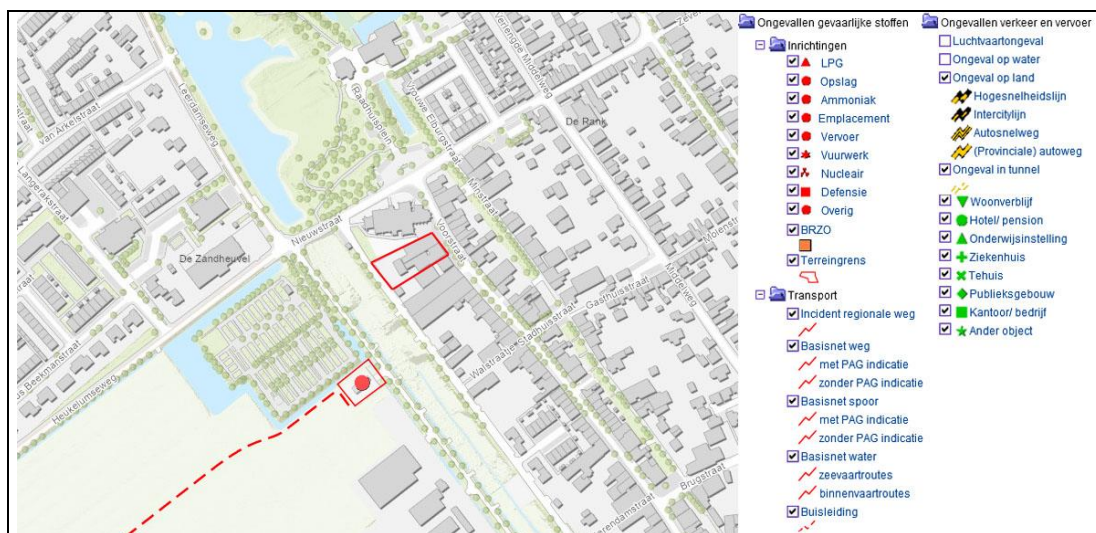
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Op vergelijkbare wijze zijn de aanvaardbare risico's, verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en het transport door buisleidingen, vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de daarbij behorende regelingen. Het doel wordt in Bevi, Bevt en Bevb vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico:

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In Bevi, Bevt en Bevb zijn de risiconormen (plaatsgebonden risicoafstanden) wettelijk vastgelegd. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Beperkt kwetsbare objecten mogen alleen onder zwaarwegend motieven binnen deze risicoafstanden. Er is in Bevi, Bevt en Bevb geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Derhalve is de risicokaart geraadpleegd.

Afbeelding 5: Fragment risicokaart.



Hieruit blijkt dat het plangebied niet ligt binnen:

- het invloedsgebied van een Bevi-inrichting;
- de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- de 200 meter zone vanaf een basisnet;
- een toekomstig plasbrandaandachtsgebied en
- het invloedsgebied van een relevante buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het aspect externe veiligheid wel relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute. Het plangebied ligt namelijk binnen het invloedsgebied van deze transportroute, waarbij personen kunnen overlijden als rechtstreeks gevolg van een zwaar ongeval met toxische stoffen. Het plangebied ligt echter buiten een veiligheidszone, een plasbrandaandachtsgebied en buiten de meest relevante zones voor het groepsrisico (de 200 meter zones).

Op grond van artikel 7 van het Bevt moet in dergelijke gevallen worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

- de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroute 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 18 november 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.

#### *Conclusie*

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

#### **4.2.5. Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB Niet in betekenende mate bijdragen (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor fijn stof en NO<sub>2</sub>. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 5 woningen en blijft daarmee ver onder de 1.500 waarmee het plan niet in betekenende mate bijdraagt tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Op basis van artikel 5.16, lid 1 onder a van de Wet milieubeheer (Wm) kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### *Conclusie*

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### 4.3. Ecologie

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten.

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Om te bepalen of wordt voldaan aan de Wet natuurbescherming is een quickscan<sup>4</sup> uitgevoerd.

#### *Gebiedsbescherming*

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Gelders Natuurnetwerk, de Groene Ontwikkelingszone of de Natte Landnatuur. 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 en/of 'nee, tenzij'-toets zijn niet noodzakelijk. De effecten omtrent stikstofemissie dienen inzichtelijk gemaakt te worden. Dit is gedaan door middel van een stikstofberekening<sup>5</sup> via de AERIUS Calculator. De AERIUS-berekening resulteert voor de gebruiksfase niet in een verhoging van stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden van Natura 2000-gebieden. De beoogde ontwikkeling is wat betreft stikstofdepositie en gebiedsbescherming uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming. Derhalve is er geen vergunning nodig en zijn er voor stikstof geen verdere vervolgstappen noodzakelijk.

#### *Soortenbescherming*

De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, amfibieën, insecten die niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli).

---

<sup>4</sup> Blom Ecologie, QuickScan Wet natuurbescherming Voorstraat 4 en 6 te Asperen, BE/2021/377/r, Waardenburg, 15 juli 2021

<sup>5</sup> Blom Ecologie, AERIUS berekening Voorstraat 4-6 te Asperen, BE/2021/377/n/1, Waardenburg, 2 december 2021

#### *Houtopstanden*

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

.

#### *Conclusie*

De realisatie van 5 nieuwe woningen en de renovatie van 2 bestaande woningen aan de Voorstraat 4 en 6 te Asperen is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro).

### **4.4. Verkeer en parkeren**

#### **4.4.1. Verkeer**

Het plangebied zal deels worden ontsloten via de Voorstraat en deels via de Stadswal. De bestaande twee (bedrijfs) woningen aan de Voorstraat 4 en 6 zullen, net als in de huidige situatie, worden ontsloten via de Voorstraat, aan de voorzijde van deze twee woningen. De nieuwe woningen zullen worden ontsloten via de Stadswal.

Er zal geen of slechts een beperkte toename plaatsvinden wat betreft het verkeer aan de Stadswal. In de huidige situatie wordt het agrarisch bedrijf ontsloten via de Stadswal en in de toekomstige situatie zal dit het verkeer afkomstig van de nieuwe woningen zijn. De Stadswal kent geen extreem hoge verkeersintensiteit en kan de afwikkeling van de verkeersbewegingen in de toekomst dan ook goed aan. Noemenswaardig is dat in 2022 de Voorstaat en Stadswal heringericht worden. Deze ontwikkeling kan daarom worden meegenomen in de geplande herinrichting van de Voorstaat en Stadswal. De planontwikkeling heeft niet of nauwelijks invloed op de verkeersaantrekkende werking van het perceel.

#### **4.4.2. Parkeren**

Op grond van het Paraplubestemmingsplan Parkeernormen dat op 30 juni 2020 is vastgesteld, dient bij omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen, het benodigde aantal parkeerplaatsen te worden vastgesteld aan de hand de parkeerkencijfers van het CROW, publicatie 381, Toekomstbestendig parkeren (december 2018). Volgens die criteria ligt de gemeente West-Betuwe in een 'niet stedelijk' gebied en is ook het plangebied aangewezen als 'niet stedelijk'. Daarnaast is het plangebied aangemerkt als 'rest bebouwde kom'.

De parkeerplaatsen van de huidige (bedrijfs) woningen op de percelen Voorstraat 4 en 6 bevinden zich aan de voorzijde van deze woningen aan de Voorstraat. Deze woningen en parkeerplaatsen bestaan al en voor deze bestaande twee woningen worden dus ook geen nieuwe parkeerplaatsen aangelegd.

De nieuw te bouwen woningen vallen binnen de categorie koop, etage, midden. Voor een woning in deze categorie in op deze locatie bedraagt de parkeernorm 2,4 parkeerplaatsen per woning. In totaal zouden er dus 12 parkeerplaatsen moeten worden aangelegd. Op eigen terrein is ruimte voor 8 parkeerplaatsen. Daarmee kan niet geheel worden voorzien in de behoefte. Voor de resterende behoefte wordt gebruik gemaakt de ruimte die er is aan de Stadswal. Daar kun-

nen nog 4 auto's langs de weg parkeren. Daarmee kan aan de totale behoefte worden voorzien. In onderstaande tabel is dit nogmaals schematisch weergegeven.

**Afbeelding 6: Parkeerplaatsen**



Er zijn 12 parkeerplaatsen nodig voor de voorgenomen ontwikkeling. 8 nieuwe parkeerplaatsen worden er aangelegd in het plangebied en aan de Stadswal is ruimte voor 4 parkeerplaatsen. Parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

## **4.5. Archeologie en cultuurhistorie**

### **4.5.1. Archeologie**

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt de Monumentenwet waarin de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'verstoorder' betaalt.

In het kader hiervan dient een gemeente ruimtelijke planvorming te toetsen op archeologische

waarden. Indien potentiële archeologische waarden worden verstoord, dient hier nader onderzoek naar te worden verricht. Het belangrijkste doel is de bescherming van archeologische waarden in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Vooronderzoek moet duidelijk maken welke archeologische waarden verwacht kunnen worden. Wie de bodem in wil, bijvoorbeeld om te bouwen, kan verplicht worden om een archeologisch vooronderzoek te (laten) uitvoeren. De onderzoeksresultaten bepalen het verdere vervolg; een aanpassing van de bouwplannen of het opgraven van archeologische vondsten. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe dat de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort. Het is verplicht om met nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

In 2018 is voor dezelfde percelen een archeologisch bureauonderzoek<sup>6</sup> opgesteld. In dit document wordt in het kader van het nieuwe bestemmingsplan het bureauonderzoek<sup>7</sup> geactualiseerd aan de hand van de meest recente gegevens en op sommige punten aangevuld.

Op basis van de bodemopbouw, de historische gegevens en het archeologisch onderzoek in de omgeving blijkt dat het plangebied een hoge archeologische waarde heeft voor vindplaatsen vanaf de (Vroege) Middeleeuwen. Daarnaast geldt ook een hoge verwachting voor vindplaatsen uit de IJzertijd en Romeinse Tijd op de oeverwal. Recent onderzoek heeft ook vondsten uit de Bronstijd aan het licht gebracht in de directe omgeving. Hiervoor geldt een middelhoge verwachting. De prehistorische resten bevinden zich waarschijnlijk enkele meters diep, door de vele middeleeuwse ophogingslagen.

Gezien de hoge archeologische waarde van het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling, wordt geadviseerd om in het plangebied een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven (IVO-P), conform KNA 4.1 en BRL protocol 4003. Het doel van dit onderzoek is het onderzoeken van de gaafheid, omvang, datering en conservering van archeologische resten. De exacte invulling van de werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een door het bevoegd gezag goed te keuren Programma van Eisen (PvE). De regioarcheoloog Rivierenland stemt namens het bevoegd gezag hiermee in.

**PM**

#### **4.5.2. Cultuurhistorie**

Cultuurhistorisch gezien kent het plangebied een aantal specifieke waarden. Het plangebied is onderdeel van de historische kern van Asperen en op het perceel stond één van de laatste

---

<sup>6</sup> Zee, R.M. van der, 2018: Voorstraat 4 en 6, Asperen (gemeente Lingewaal), Een bureauonderzoek, ADC-rapport 4389, Amersfoort.

<sup>7</sup> Buro de Brug, Actualisatie archeologisch bureauonderzoek 2018, Voorstraat 4-6, Asperen, B21-471, Spijkerboor, 21 januari 2022

stadsboerderijen van Nederland. De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is inmiddels gesloopt, maar de twee voormalige bedrijfswoningen zijn kenmerkend voor het historische beeld van de Voorstraat. Deze panden zijn aan de zijde van de Voorstraat aan de buitenzijde nog vrijwel geheel oorspronkelijk. De gevels dragen sterk bij aan het waardevolle historische straatbeeld van de Voorstraat. Naast het perceel bevindt zich een rijksmonumentale kerk. In het nieuwbouwplan is op verschillende manieren rekening gehouden met de geschiedenis van het perceel en de relatie tussen de bestaande cultuurhistorische bedrijfswoningen en de monumentale kerk.

De nieuwbouw wordt qua architectuur goed ingepast op het perceel. De hoofdmassa wordt namelijk zo uitgevoerd, dat deze refereert naar de agrarische historische schuurbebouwing die hier historisch gezien altijd op de achtererven heeft gestaan. De hoofdropzet van het volume wordt ondersteund in de architectuur door de keuze voor de donkere houten gevelbekleding en de donkere dakpannen. Door de galerijen aan de oostzijde van de woningen onder te brengen in één kader blijft de hoofdmassa helder afleesbaar. Er is gekozen voor natuurlijke/ zachte materialen en kleurstelling.

Er is een dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' opgenomen ter bescherming van de aanwezig cultuurhistorische waarden. De dubbelbestemming regelt dat voor een sloop- en/of bouwplan een vergunning nodig is en dit plan altijd eerst moet worden voorgelegd ter goedkeuring aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De dubbelbestemming beschermt hiermee de vrijwel geheel oorspronkelijk van de panden aan de Voorstraat en ook de algehele stedenbouwkundige opzet van de voormalige stadsboerderij, waaraan ook de nieuwe schuurwoning nog refereert.

#### 4.6. Vormvrije mer-beoordeling

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dien het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r.-(beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. De consequentie van de nieuwe regeling is dat in *elk besluit of plan* dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term *vormvrije m.e.r.-beoordeling* gehanteerd. Deze 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 realisatie van woningen betreft een activiteit die genoemd staat in onderdeel D van het Besluit-m.e.r.: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (categorie D12). Conform het Besluit-m.e.r. is de activiteit m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de activiteit betrekking heeft op de volgende gevallen:

- 1) een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2) een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3) een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Een 'stedelijk ontwikkelingsproject' is niet nauw gedefinieerd in het Besluit m.e.r. Er is daarom ruimte voor interpretatie en discussie met betrekking tot wanneer een plan wel of niet als een stedelijk ontwikkelingsproject beschouwd moet worden. Uit jurisprudentie blijkt dat niet elke ontwikkeling waar gebouwd wordt automatisch valt onder een 'stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Daarom hoeft de bouw van een woning niet altijd beschouwd te worden als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' zoals bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage (activiteit D.11.2).

Het plan heeft een aantal kenmerken die maken dat zij geen 'stedelijk ontwikkelingsproject' is zoals bedoeld bij activiteit D.11.2, namelijk:

- het bebouwd oppervlakte neemt niet of nauwelijks toe (immers is de bestaande voormalige agrarisch bebouwing gesloopt);
- het betreft de bouw van woningen binnen de bebouwde kom van Asperen, in een omgeving die al grotendeels bebouwd is.

Doordat het plan niet valt onder activiteit D.11.2 uit het Besluit milieueffectrapportage zijn er geen vormvrije m.e.r.-beoordeling, m.e.r.-aankmeldnotitie en/of m.e.r.-beoordelingsbesluit nodig.

## **5. Verklaring van de regels**

### **5.1. Algemeen**

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit op de ruimtelijke ordening zijn op 1 juli 2008 in werking getreden. Voor wat betreft de terminologie en de opbouw van dit plan is op de wet aangesloten. Als voorbeeld hiervan kan worden genoemd dat de voorschriften nu regels heten en dat vrijstellingen nu afwijkingen worden genoemd. Daarnaast zijn de algemene gebruiksbepalingen en de zogenaamde toverformule niet meer noodzakelijk, omdat in de wet is bepaald dat gronden niet in strijd met hun bestemming mogen worden gebruikt.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is er voor gekozen de planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan zoveel mogelijk aan te sluiten (met inachtneming van de Wro) bij het bestemmingsplan Kern Asperen en het paraplubestemmingsplan parkeren. Het onderhavig bestemmingsplan gaat uit van de meest recente versie van het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012-v1.3.1).

### **5.2. Bestemmingsplan**

Het digitale bestemmingsplan Voorstraat 4-6 Asperen is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De verbeelding omvat één kaartblad. Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

Op de verbeelding is de woonbestemming toegevoegd en ter plaatse van de nieuwe en bestaande woningen een bouwvlak op de verbeelding aangegeven. Daarnaast is de bestemming agrarisch van de verbeelding verwijderd.

### **5.3. Plansystematiek**

Het plangebied krijgt een gedetailleerde plansystematiek en heeft zodoende een rechtstreekse bouwtitel. In de regels zijn bouw- en gebruiksregels opgenomen die de bebouwings-, gebruiks- en inrichtingsmogelijkheden van het plangebied inkaderen.

### **5.4. Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan**

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels
4. Overgangs- en slotregels

### *Inleidende regels*

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2).

### *Bestemmingsregels*

De Bestemmingsregels bevatten de twee enkelbestemmingen 'Wonen – 3' (artikel 3) en 'Wonen – 4' (artikel 4) en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' (artikel 5), 'Waarde - Cultuurhistorie' (artikel 6) en 'Waterstaat – Waterkering' (artikel 7).

Binnen de bestemming 'Wonen – 3' zijn aaneengebouwde woningen toegestaan die zijn ingetekend met een bouwvlak. Binnen het bouwvlak is met een aanduiding aangegeven hoeveel woningen binnen het bouwvlak zijn toegestaan. Daarnaast is in de regels aangegeven aan welke maximale maten zijn toegestaan voor de goot- en bouwhoogte van de woningen. Buiten het bouwvlak is erfbouw toegestaan. De maximale oppervlakte en goothoogte hiervan is door middel van een aanduiding weergegeven op de verbeelding. Tot slot bevat de woonregeling bepalingen voor de bouwhoogte van bouwwerken die geen gebouw zijn, zoals erf- en perceelsafscheidings. Binnen de woonbestemmingen zijn naast het wonen zelf ook aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven rechtstreeks toelaatbaar als wordt voldaan aan de opgenomen voorwaarden.

Binnen de bestemming 'Wonen – 4' gestapelde woningen toegestaan die zijn ingetekend met een bouwvlak. Binnen het bouwvlak is met een aanduiding aangegeven hoeveel woningen binnen het bouwvlak zijn toegestaan. Daarnaast is in de regels aangegeven aan welke maximale maten zijn toegestaan voor de goot- en bouwhoogte van de woningen. Verder bevat de woonregeling bepalingen voor de bouwhoogte van bouwwerken die geen gebouw zijn, zoals erf- en perceelsafscheidings. Tot slot is er in deze bestemming een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin staat dat er op eigen terrein minimaal 8 parkeerplaatsen moeten worden aangelegd alvorens de woningen in gebruik mogen worden, zodat kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

De archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' is op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart en het uitgevoerde archeologisch onderzoek opgenomen. Kortweg komt de regeling er op neer dat deze tot het plan behorende gronden tevens bestemd zijn voor de bescherming van archeologische waarden. Voor elke bestemming geldt zodoende een specifiek beschermingsregiem. Het regiem voorziet in een stelsel waarbij voor het uitvoeren van (bouw)werken en/of van werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig is.

In het artikel 'Waarde – Cultuurhistorie' zijn de beschermingsbepalingen opgenomen voor de cultuurhistorische waarden. Op de verbeelding is weergegeven voor welk deel van het plangebied deze beschermende maatregelen gelden. Onder cultuurhistorische waarden worden de bouwhistorische en beeldbepalende elementen van de bouwwerken in het plangebied bedoeld. Er is een omgevingsvergunning nodig voor de sloop van een bouwwerk en een sloop- en/of bouwplan moet altijd worden voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

De dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' is opgenomen, omdat een deel van het plan-gebied deel uitmaakt van een regionale waterkering. De Voorstraat vormde vroeger de dijk van de rivier de Linge en heeft momenteel nog steeds deze dijkfunctie. Met deze dubbelbestemming wordt de dijkfunctie aangeduid en beschermd. De dubbelbestemming houdt in dat alles dat is bepaald in de onderliggende bestemmingen slechts toelaatbaar is indien verenigbaar is met het belang van de dubbelbestemming (i.c. de waterkering). Hiertoe dient de beheerder van de waterkering te worden gehoord. Deze beheerder is het Waterschap Rivierenland in het geval van regionale waterkeringen

#### *Algemene regels*

Dit hoofdstuk bevat regels die van toepassing zijn op alle bestemmingen in dit bestemmingsplan.

#### *Antidubbeltelregel (artikel 8)*

Met de antidubbeltelregel wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe vergunning of het doen van een mededeling mag worden meegenomen.

#### *Algemene bouwregels (artikel 9)*

Het bestemmingsplan schrijft in de bestemmingen voor wat de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en inhoud of afstand van bouwwerken mag zijn. Met dit artikel wordt de bestaande situatie die legaal tot stand is gebracht, maar die afwijkt van de bouwregels zoals die nu in het plan zijn opgenomen, toegestaan. Hiermee wordt voorkomen dat deze legale bouwwerken onder het overgangsrecht vallen.

#### *Algemene gebruiksregels (artikel 10)*

In artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het gebruiksverbod opgenomen. Met de algemene gebruiksregels wordt aangesloten bij dit artikel door aan te geven wat als strijdig gebruik wordt aangemerkt in het kader van dit bestemmingsplan. Gebruik mag uitsluitend plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. In beginsel is de bestemmingsomschrijving van de betreffende bestemming bepalend. In verband met het schrappen van het bordeelverbod is expliciet opgenomen wat onder strijdig gebruik in ieder geval wordt verstaan. In het kader van dit bestemmingsplan het (laten) gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting. Voor de meeste bestemmingen is dit al duidelijk maar om discussie te voorkomen is dit in de algemene regels nogmaals als strijdig gebruik opgenomen.

#### *Algemene afwijkingsregels (artikel 11)*

Aan burgemeester en wethouders wordt hier de bevoegdheid gegeven om af te wijken van de bestemmingsregels. Voorts is van belang dat het bestaan van de bevoegdheid niet mag leiden tot een automatisme in het afwijken: conform de Algemene wet bestuursrecht moeten burgemeester en wethouders de rechtstreeks bij het besluit betrokken belangen afwegen.

#### Algemene wijzigingsregels (artikel 12)

Er is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het verwijderen of aangeven van nadere aanduidingen en grenzen van bestemmings- en bouwvlakken

#### Algemene aanduidingsregels (artikel 13)

De algemene aanduidingsregel 'Vrijwaringszone - dijk – 1' is opgenomen met een gebiedsaanduiding op de verbeelding. Deze gronden zijn aangeduid voor de bescherming, onderhoud en instandhouding van de primaire waterkering. Ter plaatse van gronden met de gebiedsaanduiding mag niet worden gebouwd zonder omgevingsvergunning.

#### *Overgangs- en slotregels*

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 14). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 15).

## **6. Uitvoerbaarheid**

### **6.1. Financiële uitvoerbaarheid**

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. Vóór de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan zal met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst worden gesloten waarin afspraken over het verhaal van plankosten (planschade) worden vastgelegd. Hierdoor zijn de plankosten anderszins verzekerd, waardoor in deze situatie van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien.

### **6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### **6.2.1. Participatie**

De omwonenden en betrokkenen rondom het plangebied zijn vanaf dat het voornemen de locatie te ontwikkelen betrokken door de initiatiefnemer. Ook de gemeente heeft de buurt geïnformeerd over het bouwplan en er hebben dus meerdere informatiemomenten plaatsgevonden.

Er is kritiek geweest op de sloop van de van de agrarische bebouwing en de angst bestond dat de bedrijfswoningen ook gesloopt zouden worden. Besloten is de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wel te slopen en hier een andere bestemming aan te geven, maar om de bedrijfswoningen vanuit cultuurhistorisch oogpunt te behouden. Ook over de positionering, uitstraling van de bebouwing en de bouwwerkzaamheden is overleg gevoerd met omwonenden en betrokkenen. Hier is zoveel mogelijk rekening mee gehouden in de uitwerking.

Tijdens het laatste overleg op 14 april 2021 plaatsvond zijn de plannen toegelicht en vragen zijn door de initiatiefnemer beantwoord. De vragen die de omwonenden en betrokkenen hebben zijn door de initiatiefnemer genoteerd en aangegeven is dat hier in de verdere planvorming rekening mee zal worden gehouden.

#### **6.2.2. Vooroverleg**

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, lid 1 sub c Wro overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

De belangen van het Rijk zijn niet in het geding. Het plan wordt in het kader van het vooroverleg verzonden aan het Waterschap Rivierenland en aan de provincie Gelderland.

#### **6.2.3. Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken worden gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid wordt gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Desgevraagd zal ook een mondelinge zienswijze gegeven kunnen worden. In dit geval

gaat het om een gecoördineerde planprocedure van bestemmingsplan en omgevingsvergunning conform Afdeling 3.6 Wro. Dit betekent dat zowel het bestemmingsplan als de omgevingsvergunning gezamenlijk ter inzage wordt gelegd. Daardoor kan er in één keer op alle gecoördineerde besluiten zienswijzen worden ingebracht.

## **7. Bijlagen**

1. Watertoets
2. Akoestisch onderzoek
3. Bodemonderzoek
4. QuickScan ecologie
5. Stikstofberekening
6. Archeologisch onderzoek