



Wijzigingsplan

Toelichting

Deilsedijk 64 te Deil

Gemeente West Betuwe

WIJZIGINGSPLAN

Deilsedijk 64 te Deil

Gemeente West Betuwe

Inhoud	: Toelichting
IDN-nummer	: NL.IMRO.1960.DEILsedijk64Deil_VSG1
Projectnummer	: 072-288
Profitmanagernummer	: P183863
Opdrachtgever	: Arti Service B.V.
Opsteller	: Leander van Berkel
Status	: vastgesteld
Datum	: 25 november 2019



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ NIJMEGEN
tel: 024-3224579
fax: 024-3241240
e-mail: info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75
KVK 14 06 66 14
BTW NL 8104.81.996 B01

INHOUD

BLZ

1	INLEIDING.....	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Geldend bestemmingsplan	1
1.4	Leeswijzer	2
2	BEOOGDE SITUATIE.....	3
2.1	Achtergrond	3
2.2	Inhoud wijzigingsplan	5
2.3	Stedenbouwkundig plan	5
2.4	Positionering op het perceel	7
2.5	Oriëntatie	8
2.6	Massa	8
2.7	Verkeer en parkeren	8
3	WIJZIGINGSVOORWAARDEN.....	9
3.1	Wijzigingsbevoegdheid wonen	9
3.2	Toets aan de wijzigingsvoorwaarden	9
4	HAALBAARHEID VAN HET PLAN.....	13
4.1	Regels voor duurzame verstedelijking	13
4.2	Beleidskaders	13
4.3	Milieu- en omgevingsaspecten	15
4.4	Economische uitvoerbaarheid	28
4.5	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
5	JURIDISCHE TOELICHTING	29
5.1	Wijzigingsplan	29
5.2	Bestemmingen	29

BIJLAGE(N) bij toelichting

Bijlage 1	Akoestisch onderzoek
Bijlage 2	Quickscan Flora en fauna
Bijlage 3	Bodemonderzoek
Bijlage 4	Watertoets
Bijlage 5	Terreininmeting
Bijlage 6	Quickscan stikstof
Bijlage 7	Zienswijzennota

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het onderhavige wijzigingsplan heeft tot doel de planologische basis te leggen voor de realisatie van een inbreidingslocatie in de kern Deil. Het betreft hier de realisatie van vier nieuwe woningen ter plekke van een te slopen scheepswerf en behoud van de bedrijfswoning die eveneens een burgerwoning zal worden.

De plannen en uitgangspunten voor de locatie zijn besproken met de voormalige gemeente Geldermalsen en gemeente West Betuwe. De ontwikkeling past binnen het gemeentelijk toetsingskader voor woningbouwplannen en binnen de kaders van een in het vigerend bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Onderhavige toelichting onderbouwt het plan aan de hand van de wijzigingscriteria bij de wijzigingsbevoegdheid.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het noorden van de kern Deil, gemeente West Betuwe. De planlocatie is gelegen aan de Linge. Deze rivier vormt de grens tussen de kern van Deil en het noordelijk gelegen buitengebied. De planlocatie is ten zuiden van de rivier gelegen en wordt omgeven door hoofdzakelijk woningen. Aan de overzijde van de Linge, ten noordwesten van de planlocatie, is de bedrijfslocatie van Hak Industrial Services B.V. gelegen.

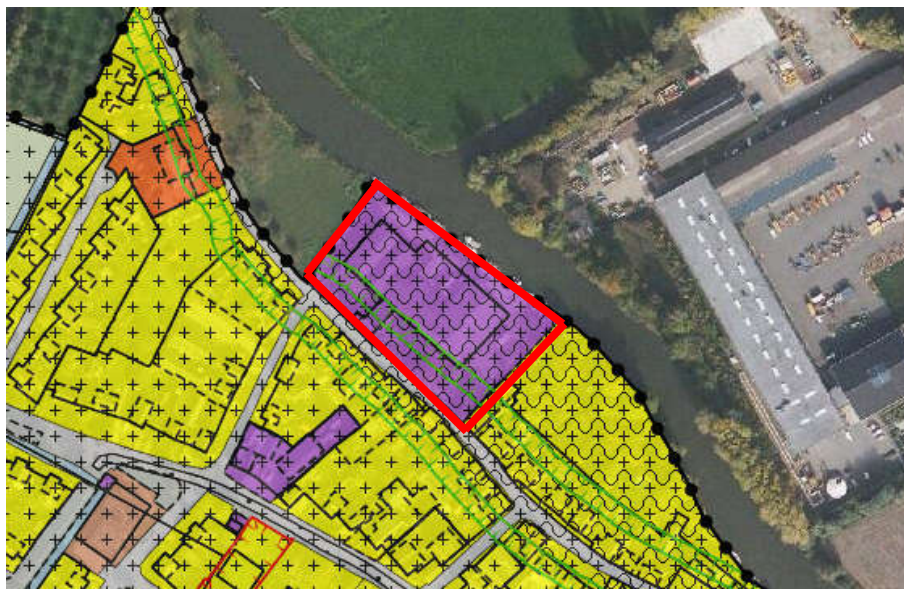


Globale begrenzing van het plangebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de gronden van het plangebied geldt op dit moment het bestemmingsplan 'Deil 2018'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Geldermalsen op 24 april 2018.

Het plangebied heeft de enkelbestemming 'Bedrijf' met functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – scheepsbouw en reparatiebedrijf'. In het plangebied is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de bedrijfsbebouwing en de bedrijfswoning ter plekke van de functieaanduiding 'bedrijfswoning' is gelegen. Het bouwvlak kent een maatvoering van een maximum bouwhoogte van 8 meter en een maximum goothoogte van 5 meter. Voor het gehele plangebied gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waterstaat – Waterbergingsgebied'. Ter plaatse van de dijk geldt de dubbelbestemming



'Waterstaat – Waterkering' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 1'.
Uitsnede van de verbeelding ter hoogte van het plangebied (rode contour) (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding is in de volgende hoofdstukken het plan als volgt toegelicht:

- Hoofdstuk 2: beschrijving van het planvoornemen;
- Hoofdstuk 3: toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden;
- Hoofdstuk 4: beschrijving van de haalbaarheid van het plan;
- Hoofdstuk 5: juridische vertaling van het plan.

2 BEOOGDE SITUATIE

2.1 Achtergrond

2.1.1 Kern Deil

Deil is een woonkern gelegen in het buitengebied van de gemeente West Betuwe. De kern is gelegen aan de rivier de Linge en maakt deel uit van het Lingengebied. Dit gebied wordt gekenmerkt door dorpen die zijn ontstaan op de hoger gelegen stroomruggen van de rivier met bebouwingslinten evenwijdig langs de dijken. Ook in de kern van Deil is dit patroon te herkennen. De Deilsedijk en de Prins Willem-Alexanderstraat vormen hier de belangrijkste bebouwingslinten van de kern.



Lintbebouwing Deilsedijk

De bebouwingslinten worden gekenmerkt door vrijstaande bebouwing op kleine percelen. Door de geringe uitbreiding zijn de historische kenmerken van Deil goed bewaard gebleven en spelen de linten nog altijd een belangrijke rol in de ruimtelijke structuur van het dorp.

Deil bestaat voornamelijk uit woonbebouwing. Voorzieningen als scholen, cafetaria's en een supermarkt zijn over de kern verspreid. De meeste voorzieningen zijn te vinden aan de Benedeneindseweg, Deilsedijk en de Prins Willem-Alexanderstraat.

2.1.2 Ruimtelijk beeld

Het plangebied ligt aan één van de historische linten van het dorp, de Deilsedijk. Het bedrijfsperceel vormt een onderbreking in de regelmaat van vrijstaande lintbebouwing aan weerszijden van het lint. De lintbebouwing bestaat voornamelijk uit diverse (kleine) traditionele boerderijen en woningen bestaande uit een of twee bouwlagen met kap, met een oriëntatie evenwijdig aan de straat.

Het agrarisch verleden van Deil is nog steeds herkenbaar in het ruimtelijk beeld van de kern. Met name de dichtbij elkaar gelegen huizen aan de dwarsstraten hebben een intiem, kleinschalig karakter door de bouwvorm van één laag met kap en de haakse oriëntatie op de straat. Overige historische bebouwing zijn de verscheidene (T-) boerderijen langs de Krooiweg, Prins Willem-Alexanderstraat en 't Oosteneind.



Deilsedijk met links de planlocatie

De meer recent gebouwde woningen die zich in de kern van Deil bevinden zijn twee-onder-één-kapwoningen in de Mr. W. M. Kolffstraat. Deze woningen zijn in 1947 gebouwd en hebben een traditioneel uiterlijk. Langs de Krugerstraat bevinden zich naoorlogse woningen uit 1960 die worden gekenmerkt door bakstenen gevels, terugliggende entrees, grote vensters en flauw hellende daken met rode pannendekking. Recentelijk zijn nog 8 woningen ontwikkeld in verband met project Lingezicht. Twee van deze woningen betreffen vrijstaande woningen gelegen aan de Deilsedijk. Zes woningen, waarvan twee een-gezins-woningen en vier twee-onder-één-kapwoningen, zijn gelegen aan 't Griendje. Over het algemeen is er in de laatste jaren zeer weinig nieuwbouw gepleegd.

2.1.3 Ontsluiting

De Deilsedijk is te karakteriseren als een woonstraat en heeft een lokale ontsluitingsfunctie. De straat loopt evenwijdig aan de belangrijkste verbindingsweg tussen de naastgelegen kernen Enspijk en Deil. Deze weg bestaat uit een aaneenschakeling van wegen van west naar oost, namelijk de Beemdstraat, de Benedeneindseweg en de Prins Willem-Alexanderstraat.

Belangrijke noord-zuid verbindingen in Deil zijn de Bulkstraat en de Krugerstraat. Deze verbinden de kern van Deil met de Provincialeweg Oost (N327). De N327 vormt de verbinding met Geldermalsen en de snelweg A2.

2.2 Inhoud wijzigingsplan

Ter plekke van Deilsedijk 64 te Deil bestaat het voornemen bestaande bedrijfsbebouwing, met uitzondering van de bedrijfswoning, te slopen en vier nieuwbouwwoningen te ontwikkelen. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in vigerend bestemmingsplan “Deil 2018”, wordt de mogelijkheid geboden de vigerende bestemming “Bedrijf” te wijzigen naar “Wonen - beeldbepalend”.

In het wijzigingsplan worden de percelen meegenomen waar de huidige bedrijfsbebouwing zich bevindt. Dit betreffen de percelen kadastraal bekend gemeente Deil, Sectie L, nummers 1, 680 en 681.



Uitsnede kadastrale kaart Deil (bron: www.kadviewer.map5.nl)

Initiatiefnemer tracht met dit plan de ruimtelijke kwaliteit ter plekke van de planlocatie te verhogen door industrie uit de bebouwde kom te verwijderen en vier woningen te ontwikkelen welke ruimtelijk ingepast zijn door de bebouwingsstructuur van het lint van Deil te volgen.

Aangezien het plan past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma en toetsingskader voor woningbouwplannen, heeft de gemeente aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan onderhavig plan. Een van de voorwaarden die de gemeente aan medewerking stelt, is dat de ontwikkeling binnen drie jaar plaatsvindt.

2.3 Stedenbouwkundig plan

De Deilsedijk is een dijkebebouwing zoals deze vaker voorkomt op de oeverwallen in de Betuwse dorpen. Dit zijn bebouwingslinten die langs oude landwegen zijn gegroeid tot gevarieerde woonkernen. De organische groei van het lint heeft geresulteerd in een diversiteit in bouwstijl, maat en positionering van het hoofdgebouw op het perceel. De ruimtelijke samenhang is ontstaan door de oriëntatie van de bebouwing op de weg, uniformiteit in vorm (één a twee bouwlagen met kap) en de transparantie van het bebouwingsweefsel.

Om de nieuw te bouwen woningen op juiste wijze in de omgeving in te passen, is het noodzakelijk om vooraf stedenbouwkundige randvoorwaarden op te stellen. Het behoud van het bebouwingsbeeld van de lintstructuur zoals hierboven beschreven vormt daarbij een belangrijk uitgangspunt. Dit betekent dat de karakteristieken van de directe omgeving als leidraad dienen voor de bebouwing van het perceel.

Karakteristiek voor het bebouwingslint aan de Deilsedijk is dat het straatbeeld sterk verdicht is maar dat incidenteel kleine doorkijkjes naar de achterliggende Linge aanwezig zijn. De planlocatie kent momenteel een hoge bebouwingsdichtheid en bebouwingsschaal die afwijkt van de structuur van de omliggende woonbebouwing. In de huidige situatie wordt deze doorkijk beperkt door de aanwezige bedrijfsbebouwing. De grote massa zal door de gebiedsontwikkeling plaats maken voor een meer fijnkorrelige bebouwing met tussenliggende onbebouwde ruimte, wat beter past in het straatbeeld.

Onderstaande afbeelding geeft een schets van het stedenbouwkundig plan weer (situering, vormgeving en maatvoering bij benadering weergegeven).



Schets stedenbouwkundig plan

Te midden van de vier te ontwikkelen woningen staat de te behouden bedrijfswoning. Deze kent een langsgevel en is direct aan de Deilsedijk gelegen. De woning is op dijkhoogte gesitueerd. De bijbouw aan de achterzijde ligt een niveau lager. Op het achtererf van de bestaande woning zal nog een bijgebouw worden gecreëerd. Deze wordt achter de bestaande woning gebouwd ter behoud van een compacte bebouwingsopzet op het erf.



Te behouden bedrijfswoning

2.4 Positionering op het perceel

De nieuwe woningen dienen voldoende afstand te houden; onderling en tot de aangrenzende bebouwing, zodat het karakter van individuele woningen en de relatie met het achterliggende open landschap gewaarborgd wordt. Voor de nieuw te bouwen panden moet aangesloten worden bij het straatbeeld, waarbij de voorgevel in of nabij de naar de weg gekeerde rand van de bouwzone geplaatst dient te worden. Deze sluit aan bij de positionering van de woningen elders aan het lint en houdt rekening met de dijkbeschermingszones die het waterschap hanteert.

Bijgebouwen staan vaak naast of achter het hoofdgebouw (minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw). De bijgebouwen van de nieuwe woning dienen op eenzelfde wijze te worden gepositioneerd. De positionering van hoofdgebouw en bijgebouwen wordt daarom vastgelegd in het wijzigingsplan en is afgestemd op het aansluitende patroon in de omgeving. Hoofdgebouwen mogen alleen worden gesitueerd binnen de gelijknamige zone, bijgebouwen alleen binnen het bouwvlak. Wel wordt rekening gehouden met enkele randvoorwaarden zoals die tegenwoordig gelden op het gebied van dijkbescherming en wegverkeerslawaaï. Dit maakt dat de woningen niet direct aan de straat gebouwd worden en ook niet op een aanzienlijk lager niveau dan de kruin van de dijk.

2.5 Oriëntatie

De lintbebouwing aan de noordzijde van de Deilsedijk kent voornamelijk straatgerichte kopgevels of smalle gevels wegens de smalle structuur van de percelen. De woningen zijn dicht bij elkaar gelegen en hierdoor is slechts incidenteel een doorkijk naar het achterliggende landschap mogelijk.

Het perceel waar de vier te ontwikkelen woningen zijn voorzien is ruimer opgezet dan de meeste bestaande woonpercelen. De onderlinge afstand van de te ontwikkelen woningen is groter dan de reeds bestaande woningen aan de noordzijde van de Deilsedijk. Voor de te ontwikkelen woningen is het niet van belang of zij een kop- of langsgewel kennen, gezien de ruime opzet van het perceel het individuele karakter van de woningen en ook daaromheen een groene terreininrichting met wellicht een incidentele doorkijk naar de Linge en naar het achterliggende landschap garandeert.

De oriëntatie van de woning moet echter gericht zijn op het lint, wat betekent dat de (representatieve) voorgevel evenwijdig aan de Deilsedijk moet worden gepositioneerd.

2.6 Massa

De hoofdmassa van de nieuw te bouwen woningen zal in omvang aansluiten bij de overige lintbebouwing. Ook de bouwhoogte van de nieuwe woningen refereert aan de aanwezige bebouwing in de omgeving en is conform de bepalingen in het bestemmingsplan. De woningen hebben derhalve een maximale hoogte van 1,5 bouwlaag met een ruime kap (eventueel met een goot op een hoogte van anderhalve bouwlaag). De te hanteren maximale goothoogte bedraagt 5 meter, de maximale nokhoogte 9 meter.

2.7 Verkeer en parkeren

Voorheen is op de locatie sprake geweest van een verkeersaantrekkende functie door het aan- en afrijden van medewerkers en transport naar en van het gevestigde bedrijf. Met dit plan komen deze verkeersstromen te vervallen. Door het saneren van de bedrijfslocatie en het ontwikkelen van vier nieuwe woningen is daarmee geen sprake van een toename in het aantal verkeersbewegingen.

De vier nieuwe woningen worden gesitueerd aan de Deilsedijk. De Deilsedijk betreft een woonstraat zonder wegmarkeringen met verharde bermen aan weerszijden van de weg. Deze bermen worden veelal gebruikt om aan de straat ter hoogte van de woningen te parkeren. Enkele bestaande woningen voorzien in parkeermogelijkheden op eigen terrein door middel van een oprit. Met de ontwikkeling van het plan wordt per woning voorzien in de realisatie van twee parkeerplaatsen op eigen terrein bij zowel de te realiseren woningen als bij de reeds bestaande woning. De percelen zijn van dusdanige omvang dat er individueel ook meer parkeerruimte op eigen perceel gerealiseerd kan worden.

Verkeer en parkeren leveren derhalve geen verandering op in de situatie en vormen daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

3 WIJZIGINGSVOORWAARDEN

Om gebruik te kunnen maken van een wijzigingsbevoegdheid, zal aan de wijzigingsvoorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid moeten worden voldaan. Onderstaand vindt toetsing plaats aan deze wijzigingsvoorwaarden uit de bepaling 4.5.1. van het bestemmingsplan "Deil 2018".

3.1 Wijzigingsbevoegdheid wonen

Op grond van artikel 4.5.1 van het bestemmingsplan "Deil 2018" geldt het volgende.

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming overeenkomstig artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening wijzigen in de bestemming "Wonen" en/of "Wonen - Beeldbepalend", teneinde woningen toe te staan met de hierbij behorende ontsluiting, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. van deze wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend gebruik gemaakt na beëindiging van de bedrijfsvoering;
- b. het is passend binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het woon- en leefmilieu;
- d. de geluidbelasting vanwege het weg- en/ of spoorverkeer op de woningen wordt niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde;
- e. uit nader milieukundig onderzoek naar de bodemkwaliteit blijkt dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- f. archeologische waarden worden niet onevenredig of kunnen niet onevenredig worden geschaad;
- g. de bedrijfsvoering van nabijgelegen bedrijven mag niet worden belemmerd;
- h. er zijn geen overige milieu-aspecten in het geding;
- i. voor de woningen dient voldoende parkeergelegenheid te worden gerealiseerd;
- j. door middel van een onderzoek naar de waterstaatkundige consequenties dient te worden aangetoond dat het waterbelang voldoende is meegewogen;
- k. van de wijzigingsbevoegdheid kan slechts gebruik worden gemaakt indien met de ontwikkelende partij sluitende afspraken ten aanzien van de financieel-economische uitvoerbaarheid zijn gemaakt of een exploitatieplan is vastgesteld.

Een woning is in het vigerende bestemmingsplan als volgt gedefinieerd:

1.57 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding

3.2 Toets aan de wijzigingsvoorwaarden

Onderstaand wordt getoetst aan de wijzigingsvoorwaarden.

- a. van deze wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend gebruik gemaakt na beëindiging van de bedrijfsvoering;

De bedrijfsvoering van Beheersmaatschappij van Rijnsoever B.V. wordt ten uitvoering van het plan beëindigd. De bestaande bedrijfsbebouwing, met uitzondering van de bedrijfswoning, wordt hierbij gesloopt. Daarmee wordt aan deze wijzigingsvoorwaarde voldaan.

b. het is passend binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;

Gemeenten in de regio Rivierenland hebben samen met de provincie afspraken gemaakt over hoeveel woningen er gebouwd mogen worden. De afspraken zijn gebaseerd op prognoses van de provincie en zijn vastgelegd in de Regionale Woonagenda. Op basis van deze afspraken is er voor gemeenten beperkte ruimte om nieuwe woningbouwplannen te ontwikkelen, zo ook voor gemeente West Betuwe.

Echter, recent heeft de provincie een nieuwe prognose voor de woningbehoefte berekend. Deze prognose komt hoger uit dan de voorgaande prognose. Voor (toenmalige) gemeente Geldermalsen betekent dit dat in de periode van 2015 tot en met 2024 1109 woningen gebouwd mogen worden. Het huidige woningbouwprogramma bestaat reeds uit 987 woningen en 50 extra huurwoningen. Daarmee is er in het gemeentelijk woningbouwprogramma nog ruimte voor 72 nieuwe woningen. Invulling van dit woningbouwprogramma dient aan de voorwaarden zoals gesteld in het toetsingskader te voldoen.

De (toenmalige) gemeente Geldermalsen en daarna de gemeente West Betuwe heeft onderhavig plan reeds beoordeeld en gesteld dat het binnen het woningbouwprogramma en daar bijhorende toetsingskader valt, daarmee wordt aan de wijzigingsvoorwaarde voldaan. Eén van de voorwaarden hierbij is dat ontwikkeling binnen drie jaar tijd dient plaats te vinden.

c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het woon- en leefmilieu;

Gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het woon- en leefmilieu worden in paragraaf 4.3.1 nader toegelicht aan de hand van de VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering. Aan de hand van de milieuzonering wordt geconcludeerd dat het plan geen gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden belemmerd.

Verder geldt dat het plan voorziet in een functiewijziging van 'bedrijf' naar 'wonen - beeldbepalend'. Hiermee wordt een milieubelastende functie uit de omgeving verwijderd. Dit komt ten goede van het woon- en leefmilieu in het gebied.

Met het plan vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het woon- en leefmilieu. Daarmee wordt aan de wijzigingsvoorwaarde voldaan.

d. de geluidbelasting vanwege het weg- en/ of spoorverkeer op de woningen wordt niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde;

In paragraaf 4.3.2 is op dit aspect ingegaan. Wat betreft industrielawaai geldt dat op de planlocatie, op basis van indicatieve afstanden behorend bij de milieuzonering van omliggende bedrijven, geen sprake is van een geluidsbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde. Dit geldt ook voor het aspect spoorweglawaaï, gezien de spoorlijn op dusdanige afstand ligt dat deze niet relevant is. De woningen worden op voldoende afstand van de weg gerealiseerd, om te voldoen aan de wettelijk bepaalde voorkeursgrenswaarde.

e. uit nader milieukundig onderzoek naar de bodemkwaliteit blijkt dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;

In paragraaf 4.3.5 is op dit aspect ingegaan.

f. archeologische waarden worden niet onevenredig of kunnen niet onevenredig worden geschaad;

In paragraaf 4.3.9 is op dit aspect ingegaan. Op de planlocatie geldt de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 2". Op basis van deze dubbelbestemming geldt een ondergrens voor onderzoek van 100 m² grondroering dieper dan 30 cm.

Onderhavig planvoornemen overschrijdt deze ondergrens. Desondanks wordt archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht vanwege ophoging van de gronden in het verleden ten behoeve van de huidige bestemde bedrijfsactiviteiten. Gezien het niet aannemelijk is dat er in de opgehoogde gronden archeologische waarden geraakt kunnen worden door de voorziene bouwplannen, is nader archeologisch onderzoek niet aan de orde. Er wordt hiermee aan de wijzigingsvoorwaarde voldaan. Wel is de archeologische dubbelbestemming uit het vigerende plan ongewijzigd worden overgenomen in voorliggend wijzigingsplan zodat de beschermende functie voor eventuele toekomstige ingrepen onverkort behouden blijft.

g. de bedrijfsvoering van nabijgelegen bedrijven mag niet worden belemmerd;

Met het plan wordt een milieugevoelige functie op de planlocatie toegevoegd. Toevoeging van de milieugevoelige functie mag geen belemmering vormen voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

Voor het bedrijf ten zuiden van de planlocatie geldt dat deze reeds is omgeven door woningen. De toevoeging van woningen aan de Deilsedijk 64 heeft dan ook geen gewijzigde invloed op de bedrijfsvoering van het bedrijf. Niet aannemelijk is dat het huidige bedrijf aan de andere kant van de Linge zal verdwijnen. Mocht dit zo zijn, kan een ander 3.2. bedrijf zich hier vestigen.

Voor het bedrijf ten noorden van de planlocatie geldt dat de afstand tussen het bedrijf en de te ontwikkelen woningen voldoet aan de indicatieve richtafstand zoals genoemd in de VNG bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Bovenstaande wordt nader toegelicht in paragraaf 4.3.1.. Op basis van vorenstaande wordt geconcludeerd dat het plan de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven niet belemmerd. Er wordt hiermee aan de wijzigingsvoorwaarde voldaan.

h. er zijn geen overige milieu-aspecten in het geding;

Hoofdstuk 4.3 geeft een beschrijving van relevante omgevings- en milieuaspecten. De conclusie hiervan luidt dat het plan geen relevante omgevings- en milieuaspecten schaadt. Er wordt aan de wijzigingsvoorwaarde voldaan.

i. voor de woningen dient voldoende parkeergelegenheid te worden gerealiseerd;

Voor de kern van Deil is geen parkeerbeleid vastgesteld. Bij het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt daarom gebruikgemaakt van de cijfers die door CROW zijn opgesteld en vastgelegd in publicatie 317: "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie". In principe worden hierbij de maximum parkeernormen door de gemeente gehanteerd. Daarnaast moeten de parkeerplaatsen worden aangelegd op het eigen terrein. In onderhavig geval betekent dit dat de parkeerplaatsen gerealiseerd worden op hetzelfde perceel als de woning.

Aan de hand van de kencijfers die door CROW zijn opgesteld en vastgesteld wordt bepaald dat per vrijstaande woning gelegen in het centrum van een weinig stedelijk gebied een maximale parkeernorm van 2,2 parkeerplaats per woning geldt. In onderhavig geval betekent dit dat er met het planvoornemen in totaal 11 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden. Hieraan wordt voldaan.

j. door middel van een onderzoek naar de waterstaatkundige consequenties dient te worden aangetoond dat het waterbelang voldoende is meegewogen;

In paragraaf 4.3.6 is op dit aspect ingegaan. In het kader van de planologische procedure worden de benodigde beschermingszones van de dijk en het bed van de Linge onverkort overgenomen uit het moederplan. Het wijzigingsplan is op planologische gronden uitvoerbaar. Daarnaast zal in het kader van de uitvoering en de wabo-aanvraag voor de activiteit bouwen tevens een vergunning op basis van de Waterwet vereist zijn, Deze zal t.z.t. bij de concrete uitwerking van de bouwplannen worden aangevraagd.

k. van de wijzigingsbevoegdheid kan slechts gebruik worden gemaakt indien met de ontwikkelende partij sluitende afspraken ten aanzien van de financieel-economische uitvoerbaarheid zijn gemaakt of een exploitatieplan is vastgesteld.

De gemeente en initiatiefnemer hebben daartoe anterieur afspraken vastgelegd.

Conclusie: aan de wijzigingscriteria wordt voldaan. Aldus kan de wijzigingsbevoegdheid worden toegepast. De nadere invulling van de criteria is in de volgende hoofdstukken uitgewerkt. Daarbij zijn tevens de relevante aspecten beschouwd waarvoor geen wijzigingscriteria gelden, maar die in het kader van goede ruimtelijke ordening wel van belang zijn.

4 HAALBAARHEID VAN HET PLAN

4.1 Regels voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken.

De ladder voor duurzame verstedelijking richt zich op substantiële veranderingen en bouwplannen, die qua aard en omvang zodanig zijn, dat voor mogelijke leegstand elders gevreesd zou kunnen worden. Het doel is om overbodige bouwplannen (kantoren, woningen) te voorkomen en hergebruik te stimuleren.

Per 1 juli 2017 is een aantal wijzigingen op de eerdere ladder van kracht geworden. Op basis van deze gewijzigde tekst geldt in het geval dat het bestemmingsplan (of wijzigingsplan) een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dat de toelichting een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Voor woningbouw in bestaand stedelijk gebied geldt deze eis niet.

Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte tevens een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

Gezien de kleinschalige aard van de ontwikkeling, waarbij een bedrijf wordt beëindigd en 4 woningen worden toegevoegd en de ligging in bestaand stedelijk gebied is er in onderhavig geval geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet aan de orde.

4.2 Beleidskaders

4.2.1 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. De toevoeging van vier woningen is niet van Rijksbelang. Tevens is de afstand t.o.v. rijksinfrastructuur dusdanig groot dat dit belang niet wordt beperkt.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van nationale en provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) respectievelijk provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. In het plangebied zijn als gevolg van het initiatief geen nationale belangen in het geding.

4.2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 is de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld, die op 18 oktober 2014 in werking is getreden. De omgevingsvisie is voor het laatst geactualiseerd op 4 januari 2018.

De Omgevingsvisie is een structuurplan van de provincie Gelderland. De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven.

Deze zijn:

1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Ruimte in kleinere kernen en vrijgekomen bebouwing in het landelijk gebied kan worden benut voor wonen en nieuwe economische dragers en als versterking van de vitaliteit van het landelijk gebied. Bij de nadere invulling van de uitgangspunten wordt ruimte gelaten voor lokale of regionale initiatieven door gemeenten of regionale samenwerkingsverbanden. Bouwprogramma's voor nieuwe woningen zijn daarbij in regionaal verband afgestemd. De planologische toevoeging van vier woningen in onderhavig plan past binnen de gemeentelijke woningprogrammering en het daarbij opgestelde toetsingskader voor woningbouwplannen.

Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland is door Provinciale Staten op 24 september 2014 vastgesteld ter vervanging van de Ruimtelijke Verordening Gelderland en op 18 oktober 2014 in werking getreden. De Omgevingsverordening is voor het laatst geactualiseerd op 28 januari 2018. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. Voor onderhavig plan is van belang dat het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Artikel 2.2.1.1 'Nieuwe woonlocaties' stelt de volgende eis aan de toevoeging van woningen:

"In een bestemmingsplan worden nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio successievelijk het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Regionaal Programma Wonen."

Zoals eerder aangegeven, wordt aan deze voorwaarde voldaan.

4.2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie gemeente Geldermalsen 'Lekker leven langs de Linge 2009-2015'

In de raadsvergadering van 23 februari 2010 is de Structuurvisie Gemeente Geldermalsen 2009 - 2015: "Lekker leven langs de Linge" vastgesteld. Deze structuurvisie vormt het ruimtelijk kader voor de gemeente voor de periode tot 2015, waarin ontwikkelingen en ambities voor de korte en lange termijn in zowel kwantitatieve als kwalitatieve zin zijn opgenomen. Het dient als opmaat voor nieuwe bestemmingsplannen, en biedt via een uitvoeringsparagraaf de mogelijkheid voor kostenverhaal zoals bedoeld in de Wro. Ook aan het recent vastgestelde bestemmingsplan "Deil 2018" ligt deze structuurvisie ten grondslag.

In de structuurvisie worden drie kernkwaliteiten van de (toenmalige) gemeente Geldermalsen onderscheiden. De structuurvisie beschrijft hoe deze kernkwaliteiten gewaarborgd dan wel versterkt kunnen worden. De kernkwaliteiten waar het hier om gaat, zijn:

1. Landschapskwaliteit, als drager van ruimtelijke kwaliteit
2. Knooppuntkwaliteit, zorgt voor economische en infrastructurele ontwikkeling
3. Kernenkwaliteit, 'eenheid in verscheidenheid'

De structuurvisie wijst uit dat wat betreft woningbouw inbreiding de voorkeur heeft op uitbreiding. Onderhavig plan sluit hierdoor goed aan omdat het met realisatie van vier woningen invulling geeft aan de herontwikkeling van een voormalige bedrijfslocatie binnen woongebied, op een wijze die aansluit op de bebouwingskarakteristieken van de dijkbebouwing in Deil.

4.3 Milieu- en omgevingsaspecten

Milieuaspecten mogen niet in de weg staan aan de uitvoerbaarheid van een wijzigingsplan. In de omgeving van het plangebied doen zich geen zodanige milieuhygiënische knelpunten voor, dat ingrepen in de bestaande ruimtelijke situatie noodzakelijk zijn.

Wel is het van belang dat onderhavige functieverandering plaats heeft binnen een goed woon- en leefklimaat en dat de verandering niet leidt tot onevenredige (milieukundige) gevolgen voor bestaande waarden en functies. Deze paragraaf gaat hier nader op in.

4.3.1 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies en gevoelige functies op een verantwoorde afstand van elkaar gesitueerd worden. Dit dient twee doelen:

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

Bij de planontwikkeling dient derhalve rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven, om de kwaliteit van het leefmilieu te garanderen en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde handreiking Bedrijven en milieuzonering. Hierin wordt per bedrijf aangegeven wat de milieu-invloed op de omgeving is en welke indicatieve afstand hierbij in ieder geval volstaat voor een goed woon- en leefklimaat. Van deze indicatieve afstand kan gemotiveerd worden afgeweken.

Indicatieve afstand op basis van Handreiking Bedrijven en milieuzonering

De richtafstanden opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij milieuinrichtingen of drukke wegen, al een hogere milieubelasting kent. Dit is hier niet aan de orde.

Toetsing effecten op omliggende bedrijven

Met de functiewijziging van 'bedrijf' naar 'wonen - beeldbepalend' wordt een milieugevoelige functie op de planlocatie toegevoegd. Deze toevoeging mag niet leiden tot belemmering van een duurzame bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

In de omgeving van de planlocatie zijn twee bedrijven gelegen, namelijk carrosseriebedrijf R.G. van Mourik ten zuiden van de planlocatie en Hak Industrial Services B.V. ten noorden van de planlocatie. Het carrosseriebedrijf R.G. van Mourik is reeds omgeven door woningen. Deze woningen zijn bepalend voor het gebruik en uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf. De toevoeging van vier woningen aan de Deilsedijk heeft derhalve geen invloed op de betreffende bedrijfsvoering.

Ten noorden van de planlocatie is het bedrijf Hak Industrial Services B.V. gelegen. Dit betreft een bedrijf in de milieucategorie 3.2 zoals genoemd in de VNG bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten. Op basis van de milieuzonering van het bedrijf geldt een grootste richtafstand voor geluid van 100 meter wanneer sprake is van een rustig woongebied.

De vier te realiseren woningen aan de Deilsedijk zijn voorzien op het zuidelijk deel van het perceel ter hoogte van het bestaande bebouwingslint. De afstand tussen het bedrijf en de woningen bedraagt ca. 65 meter. De woningen komen hiermee op gelijke afstand van het bedrijf Hak Industrial Services B.V. te liggen als de reeds bestemde woningen aan de Deilsedijk.

De geluidbelasting van de bedrijfsvoering van HAK is in kaart gebracht in het rapport van Oranjewoud d.d. 18 september 2012 (projectnummer 256323). Dit rapport is in opdracht van HAK opgesteld naar aanleiding van het voornemen van het college destijds om maatwerkvoorschriften op te leggen.

Uit het rapport blijkt dat de geluidbelasting van HAK vooral uitstraalt richting het zuiden en minder richting het westen. Dit is het gevolg van de inrichting van het terrein van HAK, de situering van de gebouwen en de locatie van de relevante geluidbronnen.

Uit het rapport kan worden afgeleid dat de geluidbelasting op het plangebied gering is. De geluidbelasting is berekend op de woningen aan de Deilsedijk 36, 50A en 58. Op de woning aan de Deilsedijk 36 (ten zuiden van HAK) bedraagt het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau 41 dB(A). Dit neemt richting de woning aan de Deilsedijk 58 (ten westen van HAK) af tot 33 dB(A).

Het plangebied ligt ten westen van HAK, naast de woning Deilsedijk 58. De geluidbelasting van HAK is daar 33 dB(A) of lager en voldoet dus ruimschoots aan de vanuit de gemeente gewenste maximale waarde van 45 dB(A). De nieuw te realiseren woningen hebben daardoor geen relevante invloed op de bedrijfsvoering en eventuele uitbreidingsmogelijkheden van HAK.

Toetsing effecten van omliggende bedrijven

Andersom geldt dat aanwezigheid van nabijgelegen bedrijven geen hinder of overlast veroorzaakt op de te ontwikkelen woningen.

Voor het ten zuiden gelegen carrosseriebedrijf R.G. van Mourik geldt dat het bedrijf wordt aangemerkt als een bedrijf in milieucategorie 2 zoals genoemd in de VNG bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten. De grootste richtafstand voor dit bedrijf in gemengd gebied bedraagt 10 meter. De te ontwikkelen woningen zijn op ca. 35 meter afstand van het bedrijf gelegen. Derhalve geldt ook hier dat geen hinder van het bedrijf op de planlocatie te verwachten is.

Gezien de inrichting van het bedrijfsterrein van HAK zal de geluidbelasting van HAK op de woningen in het plangebied niet hoger zijn dan 33 dB(A). Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan het ambitieniveau voor een rustige woonwijk van 45 dB(A).

Van relevante piekniveaus is evenmin sprake. Ter plaatse van de dichtstbij gelegen onderzochte woning aan de Deilsedijk 58 bedragen de piekniveaus namelijk 53 dB(A), ruimschoots onder de norm van 70 dB(A) uit het Activiteitenbesluit. Wordt het laden en lossen conform het Activiteitenbesluit buiten beschouwing gelaten, dan is de geluidbelasting nog lager.

Het vigerende bestemmingsplan laat op de locatie van HAK geen andersoortige bedrijvigheid in milieucategorie 3.2 toe. Met een andersoortige milieubelasting zoals geurhinder hoeft daarom ter plaatse van het plangebied geen rekening te worden gehouden. Het geluidrapport van Oranjewoud beschrijft daarmee de representatieve invulling van de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan.

Het is niet aannemelijk dat de aard van de milieubelasting in de toekomst zal toenemen. Voor bedrijven waarvoor vanwege andere milieuaspecten zoals geur een richtafstand van 100 meter geldt, vormen de bestaande woningen reeds een belemmering. Het ligt daarom niet in de lijn der verwachting dat dergelijke bedrijven zich op de locatie van HAK zullen kunnen vestigen, althans niet zonder maatregelen te treffen om milieuhinder ter plaatse van de bestaande woningen – en daarmee ook het plangebied – te beperken. Van concrete voornemens tot verkoop van de locatie van HAK of wijziging van de bedrijfsvoering is overigens niet gebleken.

Het voorgaande betekent dat ter plaatse van de te realiseren woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gegarandeerd.

Conclusie

Op grond van voorgaande wordt geconcludeerd dat de aanwezige bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden geschaad en andersom sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te ontwikkelen woningen.

4.3.2 Geluid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient er, op basis van de Wet geluidhinder, onderzocht te worden of er sprake is van geluidsoverlast, in het bijzonder in verband met wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï. Gezien het plan voorziet in de toevoeging van een geluidsgevoelige functie op de planlocatie, dienen genoemde aspecten onderzocht te worden.

Wegverkeerslawaaï

Om het wegverkeerslawaaï ter plekke van de planlocatie in beeld te brengen, is door Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. een onderzoek uitgevoerd.

Wet geluidhinder

Uit de toets in het kader van de Wet geluidhinder kunnen de volgende conclusies worden getrokken. De Deilsedijk is een 30 km/uur weg. Hiervoor geldt geen onderzoekszone. Ten gevolge van het wegverkeer op de Prins Willem-Alexanderstraat wordt overal in het zoekgebied voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, zijnde 48 dB voor wegverkeerslawaaï. Ook wordt als gevolg van verkeer op de Benedeneindseweg overal in het zoekgebied voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Ter bepaling van de gecumuleerde waarde dient de totale geluidbelasting (exclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder) te worden berekend van alle zoneplichtige (spoor)wegen, industrie en luchtvaart met een geluidbelasting boven de voorkeursgrenswaarde. In het onderhavige geval is dit niet aan de orde omdat de zoneplichtige wegen niet resulteren in een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatie bepaald inclusief alle gemodelleerde geluidbronnen. Tot een afstand van ca. 7 meter uit de as van de weg is de geluidbelasting hoger dan 53 dB (kleur rood in onderstaand beeld met rekenresultaten).

Geluidsniveaus (cumulatief, bijlage 4 uit het akoestisch onderzoek)

Indien de woningen worden opgericht in de 48 dB contour (kleur groen) of 53 dB contour (kleur geel) is het binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels niet nodig. Vandaar dat de straatgerichte begrenzing van het bouwvlak voor de te realiseren woningen buiten deze 53 dB contour is bepaald, zodat op voorhand een goed binnenniveau is geborgd. Dit geldt niet voor de bestaande woning die ongewijzigd blijft. Voor dit bestaande gevoelige object is in het kader van de regelgeving geen aanvullend onderzoek of maatregel nodig.



Het akoestisch onderzoek is als **bijlage 1** bij deze toelichting gevoegd.

Spoorweglawaai

In de gemeente West Betuwe bevindt zich de spoorlijn die loopt tussen 's-Hertogenbosch en Utrecht. De spoorlijn bevindt zich ca. 1,7 km ten oosten van de planlocatie. Gezien de ruime afstand tussen de planlocatie en de spoorlijn, behoeft het aspect spoorweglawaai geen nader onderzoek en vormt het geen belemmering voor het planvoornemen.

Industrielawaai

In voorgaande paragraaf is reeds besproken dat onderhavige planlocatie buiten de milieuzonering van omliggende bedrijven is gelegen. Derhalve behoeft het aspect industrielawaai geen nader onderzoek.

4.3.3 Geur

In paragraaf 4.3.1 is reeds toegelicht dat onderhavige planlocatie buiten de milieuzonering van omliggende bedrijven is gelegen. Derhalve behoeft het aspect geur geen nader onderzoek.

4.3.4 Flora en fauna

Ten behoeve van de planologische procedures is het noodzakelijk te onderzoeken welke natuurwaarden actueel in het gebied aanwezig zijn en of de werkzaamheden en het gewijzigde gebruik hierop effect hebben. Dit om te voorkomen dat in strijd met de natuurwetgeving gehandeld wordt. Daartoe heeft Bureau Bleijerveld een quickscan flora en fauna uitgevoerd (Quickscan flora en fauna Deilsedijk 64 te Deil), 14 september 2018, zie **bijlage 2**). In onderstaande zijn de conclusies van het onderzoek weergegeven.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is geen onderdeel van een beschermd natuurgebied, maar grenst hier wel aan. De Linge die langs het plangebied stroomt heeft de status van Gelders Natuurnetwerk en Ecologische Verbindingszone (zie volgende figuur). Het grasland ten westen van de werf heeft de status van Groene Contour (Groene Ontwikkelzone). Binnen een afstand van zes kilometer liggen geen Natura 2000-gebieden.



Ligging plangebied (rood) t.o.v. beschermde gebieden met in groen het GNN en de Ecologische Verbindingszone en in lichtgroen de Groene Ontwikkelingszone (bron: Bureau Bleijerveld)

Het terrein grenst aan het GNN, maar draagt ecologisch gezien met de harde oever niet bij aan de kernkwaliteiten van de Linge. In de toekomstige staat zal deze situatie niet veranderen. De kade blijft verhard en zal net als in de huidige situatie gebruikt worden om recreatievaartuigen af te meren. Op grond hiervan zijn negatieve effecten op het GNN op voorhand uit te sluiten. Natura 2000-gebieden liggen dermate ver van het plangebied af dat negatieve effecten van de bestemmingswijziging zijn uit te sluiten.

Soortenbescherming

Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. In de quick scan zijn de aanwezigheid van verschillende beschermde soorten planten, zoogdieren, vleermuizen, vogels, amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden onderzocht.

Resultaten van het onderzoek wijzen uit dat ter plaatse van Deilsedijk 64 negatieve effecten op bedreigde of beschermde plantensoorten, reptielen, vissen en ongewervelden zijn uit te sluiten. Voor mogelijk aanwezige licht beschermde soorten zoogdieren, zoals Huisspitsmuis, Gewone bosmuis en Egel, geldt een algemene ontheffing van de Wnb in geval van ruimtelijke ingrepen. Hetzelfde geldt voor licht beschermde amfibieën die mogelijk in het plangebied aanwezig zijn. Negatieve effecten op zeldzamere en strikter beschermde soorten zoogdieren en amfibieën zijn uit te sluiten.

Het plangebied is matig geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen, maar aanwezigheid van verblijfsplaatsen van vleermuizen in het plangebied valt niet uit te sluiten. De wanden van de te slopen bedrijfshallen bevatten namelijk plaatselijk holle ruimten die mogelijk toegankelijk zijn voor vleermuizen. Ook aan de buitenzijde van de hallen zijn allerlei plaatmateriaal en lijsten bevestigd die voor vleermuizen een verblijfplaats kunnen bieden. Gezien vleermuizen strikt zijn beschermd in de Habitatrichtlijn dient een aanvullend vleermuisonderzoek plaats te vinden in de periode 15 mei – 1 oktober om negatieve effecten op vleermuizen uit te sluiten.

Voor wat betreft vogels geldt dat in het plangebied, alleen in de opgaande begroeiing in de tuin en langs de westgrens, algemene tuinsoorten als Merel, Winterkoning en Vink aanwezig zijn. Het feitelijke bedrijfsterrein is nauwelijks geschikt voor broedvogels. Het bedrijfscomplex beschikt over dakoverstekken die geschikt zouden kunnen zijn om een nest onder te bouwen, maar er zijn geen resten van nesten of resten van oude nesten gevonden. Aanvullend onderzoek naar vogels is derhalve niet nodig. Wel dient met name bij het slopen en het rooien van groen rekening te worden gehouden met broedsels van vogelsoorten zonder vaste nestplaats. Genoemde activiteiten dienen buiten het broedseizoen, gemiddeld van half maart tot half juli, plaats te vinden.

Op basis van het onderzoek loopt inmiddels de aanvullende procedure voor de vleermuizen, waarbij op basis van de bevindingen een mitigatieplan is uitgewerkt en ontheffing is aangevraagd. Op basis van de huidige inzichten wordt verwacht dat het wijzigingsplan uitvoerbaar zal zijn op dit aspect.

Door de ingreep zullen bedrijfshallen gesloopt worden, en daarmee verdwijnt een vaste rust- of verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis. Hiervoor zullen in dat geval mitigerende maatregelen genomen moeten worden voorgesteld worden aan de Provincie Gelderland en er dient een ontheffing te worden aangevraagd voor de Gewone dwergvleermuis.

In verband met het feit dat er in een van de westelijke bedrijfshallen een verblijfplaats is aangetroffen van de Gewone dwergvleermuis, zijn mitigerende maatregelen getroffen in verband met het tijdig aanvragen van een ontheffing. Hiervoor zijn, onder ecologische begeleiding, vier platte vleermuiskasten (geschikt als paarverblijf) in de directe omgeving van deze hal geplaatst als tijdelijke verblijfplaats.

Daarnaast is het van belang dat te zijner tijd, in de toekomstige permanente bebouwing dezelfde hoeveelheid permanente verblijfplaatsen gerealiseerd wordt, ter vervanging van de te verdwijnen paarplaats, d.w.z. vier te realiseren permanente paarplaatsen.

Stikstof

Door Pouderoyen Compagnons is een 'Stikstofberekening t.b.v. realisatie 4 woningen'(zie **bijlage 6**, gedateerd 19 september 2019) uitgevoerd. Hieruit blijkt dat onderhavig initiatief niet leidt tot een toename in de belasting van Natura-2000 gebieden als gevolg van uitstoot van stikstof in de sloop- en bouwfase of gebruiksfase. Er is aldus geen strijd met wet- en regelgeving op dit gebied en er is geen vergunning vereist in relatie tot de natuurwetgeving. Het was daarbij niet nodig de afname van stikstof te salderen als gevolg van de beëindiging van de werf. Indien deze doorgerekend zou worden, zou per saldo een afname van stikstofuitstoot ontstaan. Dit verandert de conclusies m.b.t. de natuurbescherming niet.

4.3.5 Bodem

Door BOOT is een verkennend en nader bodemonderzoek en een verkennend en nader bodemonderzoek asbest uitgevoerd. De conclusies daaruit zijn dat er een bodemverontreiniging aanwezig is die gesaneerd zal moeten worden alvorens de locatie voor wonen geschikt is, maar dat dit de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan niet in de weg staat. De aard en omvang van de bodemverontreiniging zijn voor dit stadium voldoende bekend en duidelijk is dat de saneringskosten de economische uitvoerbaarheid van het plan niet belemmeren.

Voorafgaand aan het opstellen van een saneringsplan dient de omvang van de bodemverontreiniging door middel van aanvullend bodemonderzoek nader in kaart te worden gebracht. Dit onderzoek kan worden uitgevoerd direct na de sloop van de bebouwing en diverse vloeren en verhardingen. Bij de sloopwerkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de aanwezige bodemverontreiniging. Op basis van de resultaten van dit aanvullend bodemonderzoek kan een saneringsplan worden opgesteld. Alvorens het terrein aangevuld en opgehoogd wordt, zullen sanerende maatregelen worden getroffen om de locatie geschikt te maken aan de wettelijke normen die gelden voor gevoelige functies zoals de toe te kennen woonbestemming. Het saneringsresultaat wordt geverifieerd aan de hand van controlemonsters en verwerkt in een evaluatie.

Het Bodemonderzoek is als **bijlage 3** bij deze toelichting gevoegd.

4.3.6 Water

De waterparagraaf beschrijft de wijze waarop rekening wordt gehouden met eventuele gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. Tevens is het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

Veiligheid

Onderhavige planlocatie is gelegen op en aan de dijk en in de watergergende uiterwaard van de Linge. Ten behoeve van de veiligheid is het van belang dat het waterkerend vermogen van de dijk niet wordt aangetast en voldoende ruimte blijft behouden om de dijk in de toekomst te versterken wanneer dit nodig is. Om deze reden gelden er restricties voor bebouwing en andere activiteiten op en langs de dijk.

Restricties voor bebouwing en andere activiteiten op en langs de dijk zijn vertaald in regels in het bestemmingsplan. Ter plekke van de dijk, ofwel de kernzone van de waterkering, is de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering" opgenomen. De als "Waterstaat – Waterkering" bestemde gronden zijn behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor het in stand houden, het beheer, het onderhoud en de verbetering van de waterkering en voor de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals kunstwerken, dijksloten en andere waterstaatswerken. De kernzone van de waterkering wordt beschermd door een beschermingszone. Deze beschermingszone wordt aangeduid met de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone – dijk – 1". Ter plaatse van de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone - dijk - 1" zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens aangeduid voor de bescherming, onderhoud en instandhouding van de primaire waterkering.

De bestemming "Waterstaat – Waterkering" en gebiedsaanduiding "vrijwaringszone – dijk – 1" beschermen de waterkering door de bouw mogelijkheden van de onderliggende bestemming(en) te beperken, c.q. daar voorwaarden aan te stellen. De in de bestemming en gebiedsaanduiding opgenomen regelingen strekken ertoe dat bouwen voor de onderliggende enkelbestemming(en) vooraf wordt getoetst, door een bouwverbod op te nemen in de regels. Een nieuw bouwwerk is hierbij uitsluitend toelaatbaar na afwijken bij omgevingsvergunning door het college. Afwijken van het bouwverbod bij omgevingsvergunning kan krachtens de bestemming en gebiedsaanduiding slechts wanneer de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder. Het college vraagt in onderhavig geval bij het toepassen van deze bevoegdheid advies aan het waterschap Rivierenland.

Waterberging

Voor de planlocatie geldt de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterbergingsgebied". De voor "Waterstaat – Waterbergingsgebied" aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de waterhuishouding en de waterberging, één en ander met bijbehorende voorzieningen. In de bij de bestemming behorende bouwregels is opgenomen dat ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend mag worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de waterbergingscapaciteit gelijk blijft.

Onderhavig plan voorziet in vervanging van bestaande bebouwing door de bestaande bedrijfsbebouwing, met uitzondering van de bedrijfswoning, te slopen en vier nieuwe woningen te realiseren. Hierdoor zal per saldo het bebouwde volume en de verhardingsomvang afnemen.

Grondwateroverlast

Op de planlocatie ter hoogte van de dijk, waar de woningen zijn voorzien, is sprake van een gemiddeld hoogste grondwaterstand van 60 cm beneden maaiveld. Nabij de Linge bedraagt de gemiddeld hoogste grondwaterstand 5 cm beneden maaiveld.

De gemiddelde hoogste grondwaterstand van gronden gelegen tussen de Linge en de dijk zijn in veel gevallen onbekend (bron: Atlas Gelderland, provincie Gelderland).

Om grondwateroverlast te voorkomen is voldoende drooglegging nodig. Drooglegging is de maat waarop het maaiveld, het straatniveau of het bouwpeil boven het oppervlakte waterpeil ligt. Doorgaans geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,70 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter.

Omdat de woningen ongeveer op de hoogte van de bovenzijde van de dijk worden gebouwd, is de drooglegging op voorhand gegarandeerd. De woningen worden daarnaast op deze hoogte voorzien om te voorkomen dat bij hogere rivierstanden de woningen deels zouden kunnen onderlopen.

Waterkwaliteit

Het waterschap gaat bij nieuwbouw van woningen uit van een (duurzaam) gescheiden rioleringsstelsel. Het rioolstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente. Met de gemeente is contact opgenomen voor het aansluiten van de droogweerafvoer van de nieuwe woningen. Dit zal verder uitgewerkt worden bij de fase waarin de bouwplannen voor de woningen concreet worden uitgewerkt.

Hemelwater van terreinverhardingen stroomt bij voorkeur niet direct af op het oppervlaktewater, maar wordt eerst voorgezuiverd door een berm wadi of bodempassage. Daarvoor is op eigen terrein meer dan voldoende ruimte in de laaggelegen achtertuinen bij de woningen.

Watertoets

Voor onderhavig plan is de digitale watertoets uitgevoerd. De resultaten zijn vervat in **Bijlage 4** bij deze toelichting. Hierin is geconcludeerd dat voor het verdere proces het van belang is om de accountmanager van het waterschap te betrekken bij het plan en rekening te houden met de in dit document aangegeven uitgangspunten en adviezen. Daartoe heeft aanvullend in de periode mei – september 2018 meermaals afstemmingsoverleg plaatsgevonden met het waterschap. Naar aanleiding daarvan is inzichtelijk gemaakt op welke wijze de woningen en tuinen kunnen worden ingericht, rekening houdend met de eisen en randvoorwaarden die het waterschap stelt. Het wijzigingsplan houdt rekening met de volgende aspecten:

- **Waterkering:**
Het waterschap heeft de digitale gegevens ten aanzien van de waterkering verstrekt. Deze zijn geprojecteerd op een terreininmeting (zie ook **bijlage 5** bij de toelichting) zodat inzichtelijk is gemaakt op welke aanleghoogten de woningen gerealiseerd kunnen worden. Voor wat betreft de woningen is afgesproken dat deze in principe buiten het normprofiel en buiten de kernzone worden geprojecteerd. Indien dit niet mogelijk is, verneemt het waterschap dit graag om mee te denken over oplossingen. Daarom is tevens afgesproken dat de concept bouwplannen opnieuw met het waterschap afgestemd zullen worden. Er is gekozen voor een oplossing waarbij de woningen op een aanleghoogte van 3,00 + NAP of hoger worden gerealiseerd, buiten het normprofiel en buiten de kernzone.
- **Uitritten:**
De nu aanwezige (streckende) meters op/afrit worden niet uitgebreid. De nu aanwezige meters op/afrit (ongeveer 40 meter totale breedte) zullen over de nieuw ontstane kavels verdeeld worden zodat iedere kavel een eigen op/afrit kan realiseren maar er geen strekkende meters bij komen.
- **Winterbed van de Linge:**
De compensatieplicht geldt tussen de NAP +1,00 en +3,00 m. Dit is waarschijnlijk niet aan de orde, zo constateert het waterschap, maar het advies is wel om een inventarisatie te maken van de huidige situatie waaruit dit blijkt.
- **Dempen en compenseren:**
Dit is waarschijnlijk niet aan de orde, zo constateert het waterschap, maar het advies is wel om een inventarisatie te maken van de huidige situatie waaruit dit blijkt.
- **Compensatie verhard oppervlak:**
- Dit is waarschijnlijk niet aan de orde, zo constateert het waterschap, maar het advies is wel om een inventarisatie te maken van de huidige situatie waaruit dit blijkt.

Het waterschap heeft op 20 november 2018 per mail laten weten dat met inbegrip van voorgaande ingestemd kan worden met de ontwikkeling zoals die is opgenomen in het wijzigingsplan en dat op basis van die inzichten ook een watervergunning verleend kan worden voor de ophoging en woningbouw. Voor beide activiteiten, ophoging en woningbouw, zal t.z.t. nog wel een watervergunning aangevraagd moeten worden. Daarbij wordt meteen getoetst aan de relevante dubbelbestemmingen in dit wijzigingsplan.

Buiten de planologische procedure van de watertoets heeft tevens overleg plaats tussen het waterschap en de initiatiefnemer om te bepalen hoe om te gaan met de bestaande ligplaatsen voor boten. Dit in het kader van het Verkeersbesluit ligplaatsen Linge 2011.

4.3.7 *Luchtkwaliteit*

De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden en opgenomen in de Wet milieubeheer en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De wet voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe wet geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3%) ten opzichte van de grenswaarde (een grenswaarde van 3% staat gelijk aan de bouw van circa 1500 woningen met één ontsluitingsweg);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL.

Gezien de aard en schaal van het plan – te weten de saldering van een bedrijfslocatie en de toevoeging van vier woningen – wordt er niet in betekenende mate bijgedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.3.8 Externe veiligheid

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen.

De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau voor vervoer met gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6} /jaar.

Het groepsrisico (GR) geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute. Het aantal personen dat in de omgeving van de route verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR. Voor het groepsrisico wordt uitgegaan van een oriëntatiewaarde. De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico is per km-route of tracé bepaald op $10^{-2}/N2$, dat wil zeggen een frequentie van 10^{-4} /jaar voor 10 of meer slachtoffers, 10^{-6} /jaar voor 100 of meer slachtoffers etc. en geldt vanaf het punt met 10 slachtoffers. In alle gevallen moet een verslechtering van het GR worden gemotiveerd door het bevoegd gezag.

De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn:

- bedrijven;
- vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water);
- hoogspanningslijnen;
- ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen).

Stationaire bronnen

Ten noorden van het plangebied ligt het bedrijf Hak Industrial Services B.V. Dit bedrijf heeft voor de bedrijfsvoering een propaantank. De inhoud van de tank is 12,8 m³, waardoor de inrichting valt onder het activiteitenbesluit. Doordat dit bedrijf geen Bevi inrichting betreft kan een nadere beoordeling achterwege blijven.

Mobiele bronnen nabij het plangebied

Ten zuiden van het plangebied ligt de N327. Over deze provinciale weg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van het groepsrisico. Wel ligt de planlocatie binnen het invloedsgebied van het groepsrisico vanwege Betuweroute (volgens de Handleiding Risicoberekening Transportroutes is het invloedsgebied 4 km; de locatie ligt op ruim 3 km).

Over deze route worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Tenslotte ligt het plangebied ook binnen het invloedsgebied van het Basisnetroute Spoor (Utrecht – Meteren).

Zowel bedrijven waar gedurende de dag mensen verblijven als woningen betreffen een kwetsbaar object in de zin van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Van een wezenlijke toename in de populatiedichtheid als gevolg van het plan is geen sprake. Door de bedrijfsbeëindiging en toevoeging van 4 woningen zal het aantal aanwezigen in het plangebied niet of nauwelijks wijzigen. Gezien de zeer grote afstanden tot de Betuweroute en de spoorlijn en de ongeveer gelijk blijvende populatie op de locatie, is geen verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

4.3.9 Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg van kracht. Deze wet regelt de zorg voor ons bodemarchief en is de vertaling van het Verdrag van Malta. De essentie van deze wet is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden moeten blijven. Hiertoe heeft de gemeente een archeologische beleidsadvieskaart opgesteld, en deze is vertaald naar dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie'.

Ter plekke van de planlocatie geldt de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 2". De voor "Waarde - Archeologie 2" aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden. Op basis van deze dubbelbestemming geldt een ondergrens voor onderzoek van 100 m² grondroering dieper dan 30 cm.

De betreffende gronden in het plangebied zijn in het verleden opgehoogd ten behoeve van de huidige bestemde bedrijfsactiviteiten. Derhalve is het niet mogelijk dat er in de opgehoogde gronden archeologische waarden geraakt kunnen worden door de voorziene bouwplannen. Bovendien worden de woningen op een hoger niveau gerealiseerd, aan de dijk, op nog aan te brengen grondophogingen.

Ondanks dat het voorliggende plan niet zal leiden tot aantasting van archeologische waarden, is voor de signaalfunctie toch de archeologische regeling uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen in het wijzigingsplan.

4.4 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente is geen partner bij de realisatie van dit bouwplan en draagt geen financieel risico. Alle kosten (inclusief de kosten voor de ruimtelijke planprocedure) zullen worden vergoed door de initiatiefnemer.

Het door initiatiefnemer in samenspraak met de gemeente (ruimtelijke ordening en milieu) en waterschap opgestelde stedenbouwkundige plan toont in afdoende mate aan dat op een goede wijze gekomen wordt tot een binnenstedelijke transformatie zoals de gemeente dat beleidsmatig wenst op deze locatie.

De gemeente en initiatiefnemer zullen onderling bindende afspraken maken over de termijn waarbinnen en de wijze waarop de bebouwing plaats zal vinden, met inbegrip van de noodzakelijke waterbergings- en infiltratievoorzieningen. Een exploitatieplan is in het kader van voorliggend plan niet noodzakelijk.

4.5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.5.1 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Omdat met het plan geen belangen van andere overheden in het geding zijn is vooroverleg niet noodzakelijk. Wel is het plan ter beoordeling voorgelegd aan het Waterschap Rivierenland (zie hoofdstuk 4, paragraaf 3.6).

4.5.2 Zienswijzen

De voorbereiding van het besluit omtrent de vaststelling van het wijzigingsplan is op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in het kader van de zienswijzen gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegd.

Eenieder heeft gedurende deze periode een zienswijze kunnen indienen. Er is één zienswijze ingediend, die geen aanleiding gaf tot het wijzigen van het plan bij de vaststelling. De zienswijzenbeantwoording is opgenomen in **bijlage 7** bij de toelichting.

5 JURIDISCHE TOELICHTING

5.1 Wijzigingsplan

Voorliggend bestemmingsplan betreft een wijzigingsplan. Dit betekent dat de regels uit het moederplan, in dit geval het bestemmingsplan "Deil 2018" van de (toenmalige) gemeente Geldermalsen, van overeenkomstige toepassing is. In de regels is een verwijzing naar de regels van het moederplan opgenomen. Alleen voor zover dat nodig is in verband met een goede ruimtelijke ordening, worden er aanpassingen in deze regels verricht.

5.2 Bestemmingen

Onderhavig plan legt door middel van de bestemming 'wonen - beeldbepalend' vast dat naast de bestaande woning (voormalige bedrijfswoning) er 4 woningen toegevoegd kunnen worden. Door het wegnemen van de bedrijfsbestemming is in planologische zin de bedrijfsactiviteit ter plaatse beëindigd.

Daartoe is een verbeelding met regels vervaardigd. Op de verbeelding is conform de systematiek van het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Wonen - beeldbepalend' opgenomen, met de aanduidingen voor het bouwvlak en de zones voor de hoofdgebouwen. Verder zijn alle overige vigerende aanduidingen en dubbelbestemmingen overgenomen.

In het plan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

- Wonen - beeldbepalend';
- 'Waarde - Archeologie 2';
- 'Waterstaat - Waterbergingsgebied';
- 'Waterstaat - Waterkering';
- 'Vrijwaringszone – dijk - 1'.