



## Toelichting

**‘Oudenhof 1, Geldermalsen’**

NL.IMRO.1960.GDMOudenhof1-VA01

Gemeente West Betuwe



## **Colofon**

Toelichting: Oudenhof 1, Geldermalsen

Rapportnummer: 2022.2289

Status: Vastgesteld

Datum: 10 juli 2024

## **Projectlocatie**

Oudenhof 1

4191 NW Geldermalsen

## **Opdrachtnemer**

Reland

*Bezoekadres:*

Mgr. Bekkersstraat 56

5846 AJ Ledeacker

*Correspondentieadres:*

Postbus 186

5830 AD Boxmeer

[www.reland.nl](http://www.reland.nl)

## **Projectleiding**

Reland

*Telefoon*

085 043 1949

*Email*

[info@reland.nl](mailto:info@reland.nl)

© juli 2024 Reland

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Reland. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Reland verwierpt elke aansprakelijkheid voor een ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor deze wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan worden veranderd zonder voorafgaande kennisgeving

# Inhoud

|                                                          |    |
|----------------------------------------------------------|----|
| HOOFDSTUK 1 Inleiding.....                               | 5  |
| 1.1 Aanleiding .....                                     | 5  |
| 1.2 Doel .....                                           | 5  |
| 1.3 Plangebied .....                                     | 5  |
| 1.4 Leeswijzer.....                                      | 6  |
| HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel.....              | 7  |
| 2.1 Inleiding .....                                      | 7  |
| 2.2 Gebiedsprofiel .....                                 | 7  |
| 2.3 Huidige situatie plangebied .....                    | 7  |
| 2.4 Bestemmingsplan .....                                | 8  |
| HOOFDSTUK 3 Beoogde situatie .....                       | 10 |
| 3.1 Inleiding .....                                      | 10 |
| 3.2 Ontwikkeling .....                                   | 10 |
| HOOFDSTUK 4 Beleidskader .....                           | 11 |
| 4.1 Inleiding .....                                      | 11 |
| 4.2 Rijksbeleid .....                                    | 11 |
| 4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) .....              | 11 |
| 4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening ..... | 11 |
| 4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking.....          | 12 |
| 4.2.4 Nationale Woon- en Bouwagenda.....                 | 12 |
| 4.3 Provinciaal beleid .....                             | 13 |
| 4.3.1 Omgevingsvisie Gelderland.....                     | 13 |
| 4.3.2 Omgevingsverordening Gelderland .....              | 13 |
| 4.3.3 Gelderse Woondeal .....                            | 14 |
| 4.3.4 Actieplan Wonen 2020-2025 .....                    | 14 |
| 4.4 Regionaal beleid .....                               | 15 |
| 4.4.1 Woondeal Rivierenland.....                         | 15 |
| 4.4.2 Relatie met de regionale Woonagenda .....          | 15 |
| 4.5 Gemeentelijk beleid .....                            | 15 |
| 4.5.1 Omgevingsvisie West Betuwe .....                   | 15 |
| 4.5.2 Woonvisie West Betuwe 2020-2030.....               | 16 |
| HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten .....                      | 18 |
| 5.1 Milieu .....                                         | 18 |

|                                  |                                                |    |
|----------------------------------|------------------------------------------------|----|
| 5.1.1                            | M.e.r. plicht .....                            | 18 |
| 5.1.2                            | Bodem.....                                     | 19 |
| 5.1.3                            | Lucht .....                                    | 20 |
| 5.1.4                            | Geluid.....                                    | 22 |
| 5.1.5                            | Externe veiligheid.....                        | 24 |
| 5.1.6                            | Bedrijven en milieuzonering.....               | 27 |
| 5.1.7                            | Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen ..... | 28 |
| 5.2                              | Water .....                                    | 29 |
| 5.2.1                            | Beleid .....                                   | 29 |
| 5.2.2                            | Toekomstige waterhuishoudkundige situatie..... | 30 |
| 5.2.3                            | Watertoets.....                                | 31 |
| 5.3                              | Natuur .....                                   | 31 |
| 5.3.1                            | Gebiedsbescherming .....                       | 31 |
| 5.3.2                            | Soortenbescherming.....                        | 32 |
| 5.4                              | Archeologie.....                               | 32 |
| 5.5                              | Landschap en cultuurhistorie .....             | 34 |
| 5.6                              | Verkeer en parkeren.....                       | 34 |
| 5.6.1                            | Mobiliteit.....                                | 34 |
| 5.6.2                            | Parkeren .....                                 | 34 |
| HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid..... |                                                | 36 |
| 6.1                              | Economische uitvoerbaarheid .....              | 36 |
| 6.2                              | Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....          | 36 |

## BIJLAGEN

|              |                                       |
|--------------|---------------------------------------|
| Bijlage I    | Ontwerpschets beoogde situatie        |
| Bijlage II   | Historisch bodemonderzoek             |
| Bijlage III  | Verkennd bodemonderzoek               |
| Bijlage IV   | Akoestisch onderzoek                  |
| Bijlage V    | Formulier hogere grenswaarden         |
| Bijlage VI   | Besluit hogere grenswaarden           |
| Bijlage VII  | Onderzoek Externe Veiligheid          |
| Bijlage VIII | Quickscan Bedrijven en milieuzonering |
| Bijlage IX   | Afschrift Digitale Watertoets         |
| Bijlage X    | Aerius-berekening                     |
| Bijlage XI   | Omgevingsdialoog                      |
| Bijlage XII  | Nota van Zienswijzen                  |

# HOOFDSTUK 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is eigenaar van de locatie aan Oudenhof 1 te Geldermalsen. Het pand binnen het plangebied is in 1976 als kantoorpand opgericht en heeft ook altijd dienst gedaan als kantoorpand. Aangezien de vraag naar kantoorruimte in de regio afneemt, blijkt de verhuurbaarheid van het pand met een kwalitatieve verzorgde uitstraling voor een langere tijd moeilijk. Derhalve is de eigenaar op zoek gegaan naar andere mogelijke invullingen van het pand.

Vanuit het oogpunt van de locatie aan de rand van de kern Geldermalsen, de grootte van het perceel in combinatie met het aanwezige groen en de ruime parkeermogelijkheden op het eigen terrein, is de locatie geschikt voor de ontwikkeling van een kleinschalig woongebouw. Gelet op de huidige woningmarkt en de vergrijzing, waardoor de vraag naar passende woningen voor senioren groter is dan het aanbod, wordt ingezet op het realiseren van voornamelijk levensloopbestendige woningen door middel van een goede en duurzame transformatie van de bestaande bebouwing door verbouwing en kleinschalige uitbreiding.

De gewenste ontwikkeling is niet rechtstreeks toegestaan conform het geldende bestemmingsplan. Op 10 mei 2022 is een principeverzoek ingediend bij de gemeente West Betuwe waarin het initiatief nader is gemotiveerd. Op 26 oktober 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente besloten om medewerking te verlenen aan het planvoornemen.

Om de gewenste ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken, dient een herziening van het bestemmingsplan plaats te vinden. Onderliggend document betreft de toelichting behorende bij het bestemmingsplan waarin het plan wordt toegelicht, gemotiveerd en onderbouwd.

## 1.2 Doel

Het doel van dit bestemmingsplan is om de bestemmingswijziging ter plaatse van Oudenhof 1 te Geldermalsen juridisch te borgen. De huidige kantoorbestemming op de gronden van het plangebied wordt gewijzigd in een woonbestemming, zodat het mogelijk maken van onderhavig planvoornemen planologisch-juridisch is geborgd.

## 1.3 Plangebied

Het plangebied is gelegen binnen het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Geldermalsen, sectie H, nummers 1276, 1517 en 3655 en heeft een oppervlakte van 1.614 m<sup>2</sup>. In figuur 1 is het plangebied weergegeven.



*Figuur 1 Luchtfoto kadastrale situatie met plangebied rood omkaderd*

## 1.4

### Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 het projectprofiel waarin de huidige situatie van het plangebied wordt beschreven. Hoofdstuk 3 betreft de gewenste ontwikkeling en een schets van de toekomstige situatie. Hierdoor wordt een goed beeld verkregen met betrekking tot de beoogde wijziging. Hoofdstuk 4 betreft het beleidskader op Rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 5 wordt getoetst of de ontwikkeling al dan niet effect heeft op de omgevingsaspecten. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan getoetst.

## HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een beschrijving gegeven van de huidige situatie van het plangebied en de omgeving waarin het zich bevindt.

### 2.2 Gebiedsprofiel

Het plangebied aan de Oudenhof 1 ligt aan de westkant van de kern Geldermalsen. Aan de zuidkant van het plangebied ligt de Provincialeweg Oost (N327). De Oudenhof loopt evenwijdig aan deze Provinciale weg. Ten zuiden van deze wegen ligt een bedrijventerrein. De kern van Geldermalsen waar geclusterde voorzieningen zijn gevestigd, ligt op een afstand van circa 700 meter van het plangebied. Op circa 500 meter ten noordwesten van het plangebied ligt het treinstation van Geldermalsen met aan de westzijde het industriegebied 'Watermolen'.

In de directe omgeving van het plangebied zijn, gezien de ligging binnen de bebouwde kom, voornamelijk woonfuncties te vinden. Bedrijvigheid vindt met name plaats binnen het bedrijventerrein ten zuiden van het plangebied.

Op de aangrenzende percelen zijn burgerwoningen, een pompgebouw van een waterleiding en een nutsvoorziening (gasontvangststation) aanwezig. Ondanks de ligging in de kern, kan de directe omgeving van het plangebied door de vele verschillende functies als gemengd gebied worden aangemerkt. Door de ligging op korte afstand van de Provinciale weg en het treinstation kan de omgeving tevens worden aangemerkt als gemengd gebied.

### 2.3 Huidige situatie plangebied

Binnen het plangebied is in de huidige situatie een kantoorpand met bijbehorend bijgebouw aanwezig. Het kantoorpand heeft een oppervlakte van circa 235 m<sup>2</sup> en het bijgebouw heeft een oppervlakte van circa 78 m<sup>2</sup>.

Parkeren vindt aan de voorzijde van het plangebied plaats. In totaal zijn er 19 parkeerplaatsen aanwezig. Aan de oostzijde van het kantoorpand ligt verharding als verlenging van de inrit. De overige gronden zijn ingericht en in gebruik als kantoortuin. De locatie is aangekleed met verschillende groenelementen zoals bomen, groene hagen en struiken.





*Figuur 2 Luchtfoto huidige situatie met plangebied rood omkaderd*

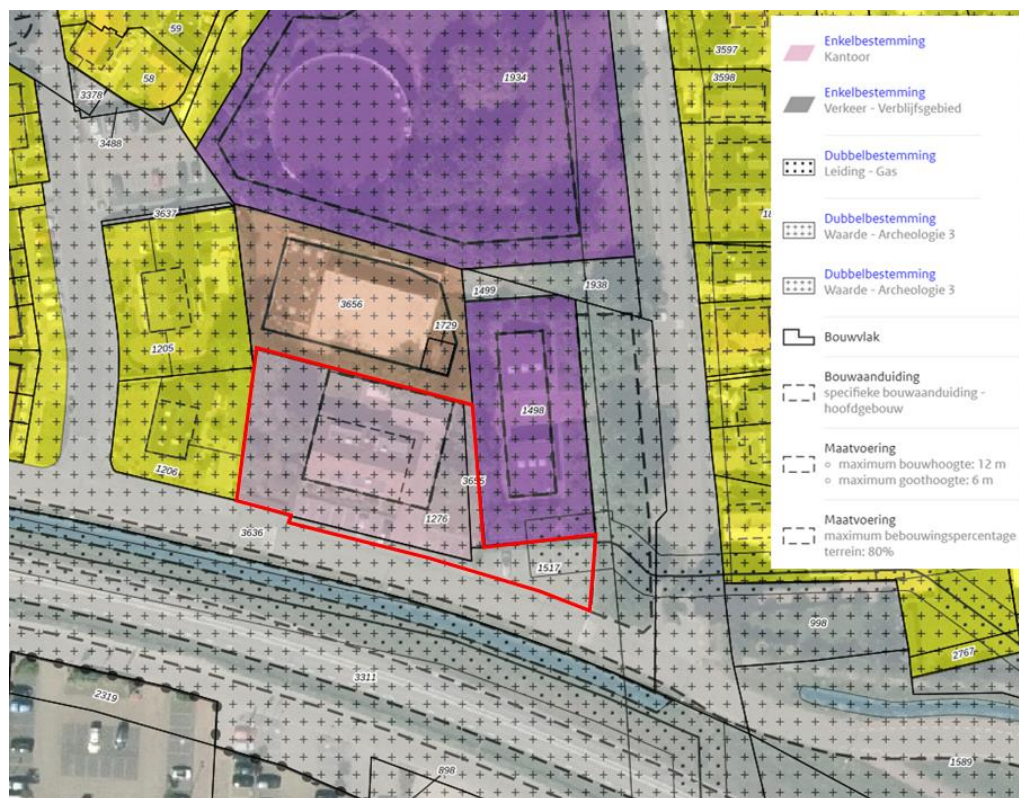
## 2.4

### Bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Geldermalsen woongebied 2011' (vastgesteld 18 december 2013) geldend. Conform dit bestemmingsplan heeft het plangebied de enkelbestemmingen 'Kantoor' en 'Verkeer – Verblijfsgebied' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' (figuur 3).

Rondom de bebouwing is een bouwvlak opgenomen en ter plaatse van het kantoorpand is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw' van toepassing. Daarnaast is de maatvoering 'maximum bouwhoogte: 12 m' en 'maximum goothoogte: 6 m' van toepassing. Ten slotte mag het bouwvlak voor maximaal 80% worden bebouwd.

Het voornemen om ter plaatse levensloopbestendige appartementen te realiseren en de locatie in gebruik te nemen voor woondoeleinden, is niet rechtstreeks toegestaan conform het huidig geldende planologisch-juridische kader. Derhalve wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen en wordt de kantoorbestemming omgezet naar een woonbestemming.



Figuur 3 Uitsnede bestemmingsplan met plangebied rood omkaderd

## HOOFDSTUK 3 Beoogde situatie

### 3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het initiatief in onderhavig plan toegelicht. In zowel functionele als ruimtelijke zin wordt beschreven wat de ontwikkeling inhoudt, hoe deze gevormd is en zich verhoudt tot de omgeving.

### 3.2 Ontwikkeling

In deze paragraaf is de beoogde situatie van de locatie Oudenhof 1 in Geldermalsen weergegeven. Om een goed beeld te krijgen van de beoogde situatie is een tekening van de beoogde inrichting van het perceel bijgevoegd (figuur 4). Het inrichtingsvoorstel is tevens als separate bijlage bijgevoegd.

Het bestaande pand op de locatie aan Oudenhof 1 wordt verbouwd ten behoeve van de realisatie van 5 appartementen. Het bestaande bijgebouw aan de achterzijde van het huidige kantoorpand blijft als bijgebouw bij de appartementen behouden.

De huidige inrit blijft ongewijzigd behouden. Aan de oostzijde van het perceel wordt per appartement een berging gerealiseerd. Het parkeren vindt plaats aan de voorzijde van het plangebied. In totaal worden er 13 parkeerplaatsen gerealiseerd. De gronden rondom de bebouwing en de verharding zijn/worden ingericht als tuin.



Figuur 4 Inrichtingsvoorstel beoogde situatie

# HOOFDSTUK 4 Beleidskader

## 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt onderhavige ontwikkeling getoetst aan het algemene Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en de wet- en regelgeving. Aan het eind van iedere paragraaf is een conclusie dan wel doorwerking opgenomen van het specifieke beleid en wet- en regelgeving voor het plangebied. Het sectorale beleid is in hoofdstuk 5 per aspect beschreven.

## 4.2 Rijksbeleid

### 4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) naar de Tweede Kamer gestuurd. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de toekomstige generaties. De NOVI biedt perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

Bij kleinschalige ontwikkelingen op lokaal niveau dient rekening gehouden te worden met een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. Wanneer aan deze voorwaarden wordt voldaan is een kleinschalig initiatief passend binnen de nationale omgevingsvisie NOVI.

Uit hoofdstuk 5 blijkt dat de genoemde milieuaspecten geen belemmering vormen voor het planvoornemen. Daarnaast wordt door de transformatie van de locatie ongewenste leegstand voorkomen en draagt de stedenbouwkundige inpassing van de nieuwe seniorenappartementen bij aan een aantrekkelijker leefomgeving. Er bestaan vanuit de Nationale omgevingsvisie NOVI geen belemmeringen voor het initiatief.

### 4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over

bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

In dit geval wordt geen gebruik gemaakt van kaderstellende uitspraken ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen waarbij Nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit initiatief.

#### 4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Deze systematiek is opgenomen in artikel 3.1.6 Bro.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is in principe een uitwerking van Nationaal belang 4, efficiënt gebruik van de ondergrond, oftewel zorgvuldig ruimtegebruik. De Ladder is er voor bedoeld dat zorgvuldig wordt nagedacht over nieuwe ontwikkelingen en de plek van de nieuwe ontwikkeling. Zo gaat bijvoorbeeld inbreiding voor uitbreiding. Voor nieuwe stedelijke functies geldt daarom dat de Ladder doorlopen dient te worden om te bepalen of sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

In eerste instantie is het van belang om te bepalen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Jurisprudentie heeft ervoor gezorgd dat dit begrip steeds verder gedefinieerd werd en in sommige gevallen zelfs kwantitatief is. Voor woningbouw geldt dat het niet nodig is om de Ladder te doorlopen, wanneer er sprake is van de ontwikkeling van 11 of minder woningen en het dus geen stedelijke ontwikkeling betreft.

In dit geval worden slechts vijf appartementen mogelijk gemaakt, waardoor dit geen Ladderplichtige ontwikkeling betreft. De Ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing.

#### 4.2.4 Nationale Woon- en Bouwagenda

Het woningtekort is groot en loopt verder op, voor steeds meer mensen dreigt wonen onbetaalbaar te worden. Ook zijn er te weinig woningen beschikbaar voor diverse aandachtsgroepen. Om de woningnood in Nederland het hoofd te bieden publiceerde de minister voor VRO op 11 maart 2022, de Nationale Woon- en Bouwagenda. Het doel is het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland. Dit is verder uitgewerkt in onderstaande zes programma's:

1. Woningbouw
2. Een thuis voor iedereen
3. Betaalbaar wonen
4. Verduurzaming gebouwde omgeving
5. Leefbaarheid en veiligheid, en
6. Wonen en zorg voor ouderen.

In dit geval worden voornamelijk betaalbare woningen voor senioren gerealiseerd, waardoor de ontwikkeling raakvlak heeft met verschillende programma's en daardoor in lijn in met de Nationale Woon- en Bouwagenda.

## 4.3 Provinciaal beleid

### 4.3.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 heeft de Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' vastgesteld. In deze omgevingsvisie heeft de provincie twee doelen vastgesteld die de rol en taken van de provincie willen benadrukken. Deze doelen zijn:

1. Duurzame economische structuurversterking;
2. Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving.

Deze doelen versterken elkaar en kunnen niet los van elkaar gezien worden. De economische structuurversterking vraagt namelijk om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Het betekent onder andere een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water en landschap in Gelderland. In de omgevingsvisie staat de fysieke leefomgeving centraal. Daarnaast zit er een sterke sociale component aan de opgaven voor sterke steden en een vitaal buitengebied.

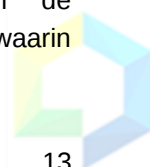
Het beoogde woningbouwkavel ligt binnen de kern van Geldermalsen waar in de directe omgeving veel bebouwing is te vinden. Het plangebied is in de huidige situatie zelf reeds bebouwd, maar wordt getransformeerd ten behoeve van woningbouw naar aanleiding van de huidige woningbehoefte. Er wordt geen nieuwe ruimte gevraagd, waardoor sprake is van een inbreidingslocatie. Het initiatief sluit aan bij de aanwezige functies in de omgeving. Het realiseren van woningen ter plaatse betreft een aanvaardbare invulling van de locatie binnen een reeds bebouwde omgeving. Voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland'.

### 4.3.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 heeft de provincie Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld en op 31 maart 2021 de geconsolideerde versie vastgesteld. De Omgevingsverordening richt zich 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.

In dit geval gaat de realisatie van de nieuwe woning gepaard met de sloop van een aanzienlijk oppervlakte aan verouderde bebouwing op het tegenovergelegen perceel. Het toevoegen van nieuwe bebouwing gaat gepaard met een kwaliteitsverbetering in de omgeving. Op het gebied van de fysieke leefomgeving kan worden gesproken van een gewenste ontwikkeling.

De verordening bevat algemene regels waaraan gemeenten zich dienen te houden bij het opstellen van bestemmingsplannen en het verlenen van omgevingsvergunningen waarbij afgeweken wordt van bestemmingsplannen. Ook wordt in de omgevingsverordening geregeld op welke wijze het regionaal ruimtelijk overleg, waarin



afspraken worden gemaakt over verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen), wordt georganiseerd.

In de verordening is opgenomen dat woningbouw binnen gemeenten passend moet zijn binnen de regionale woonagenda. Uit paragraaf 4.4.3 blijkt dat de woning passend is binnen de woonvisie en aansluit bij de woningbehoefte tot 2024. Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen in lijn is met het beleid conform de Omgevingsverordening Gelderland.

#### 4.3.3 Gelderse Woondeal

Het Rijk heeft met de provincies afspraken gemaakt over de provinciale bijdrage aan de nationale opgaven. In Gelderland is afgesproken de komende jaren in te zetten op de bouw van 100.000 woningen, waarvan minimaal 60% betaalbaar en waarvan minimaal 28% sociale huur door corporaties.

Met het realiseren van betaalbare appartementen wordt bijgedragen aan de nationale opgaven met betrekking tot de woningbouw.

#### 4.3.4 Actieplan Wonen 2020-2025

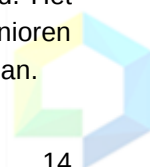
De provincie Gelderland heeft haar woonbeleid vastgelegd in het Actieplan Wonen 2020-2025. Daarbij spelen verschillende opgaven:

- Belangrijke kwalitatieve verbeteringen op de woningmarkt vragen om aandacht. Bijvoorbeeld de snellere doorstroming van huishoudens en de grotere beschikbaarheid van zowel betaalbare woningen voor starters, ouderen en andere doelgroepen, als van sociale en middeldure koop en huurwoningen.
- Bij de bouwproductie spelen een aantal belangrijke ambities: een zorgvuldig en zuinig gebruik van de ruimte, klimaatadaptatie, een circulaire bouw en energievoorziening, en inspelen op demografische ontwikkelingen.
- Een vlotte woningbouw wordt bemoeilijkt door verschillende knelpunten. Denk aan de capaciteitstekorten bij bouwbedrijven, gemeenten en nutsbedrijven en gestegen bouwkosten. Met name bij energievragende grondstofproducten is er onzekerheid door de oorlog in Oekraïne. We zien op dit moment al dat grote veiligheidsmarges worden afgegeven bij prijzen tussen ontwikkelaars en aannemers, mede ten gevolge van grondstof schaarste. Ook door stikstofregels en -toetsen, duurzaamheidscriteria en procedures komt de bouw op locaties minder snel van de grond.

De urgentie is zo hoog, dat provincie Gelderland met het Actieplan Wonen een bijdrage wil leveren aan de uitvoering van de bouwopgave. Drie doelen staan in het actieplan centraal:

- Doelstelling 1: versnelling van de woningbouw (sneller).
- Doelstelling 2: meer betaalbare woningen (betaalbaar).
- Doelstelling 3: meer flexibele woonvormen (flexibel).

Met het Actieplan Wonen wil de provincie de komende vijf jaar de bouw van circa 45.000 woningen versnellen. De provincie heeft 14 maatregelen en acties ontwikkeld om deze versnelling haalbaar te maken. Daarvoor is 30 miljoen euro beschikbaar gesteld. Het realiseren van levensloopbestendige betaalbare woningen voor onder andere senioren sluit aan bij doelstelling 2 en 3, waardoor de ontwikkeling in lijn is met het Actieplan.



## 4.4 Regionaal beleid

### 4.4.1 Woondeal Rivierenland

De Gelderse Woondeal is vervolgens vertaald in regionale Woondeals. Deze regionale Woondeals zijn het bestuurlijk akkoord tussen Rijk, provincie en gemeenten in regioverband en zijn op 8 maart 2023 door partijen ondertekend.

Voor de regio Rivierenland gaat het om circa 13.000 te realiseren woningen vanaf 2022 tot en met 2030. Dat is ca. 1.440 woningen per jaar, waarvan minstens 28% een sociale huurwoning is en in totaal 61% een betaalbare woning is. Er worden nog afspraken gemaakt over het aantal te realiseren woningen voor ouderen. De bijdrage van West Betuwe is minstens 1.980 woningen en hieraan draagt onderhavige ontwikkeling weer aan bij.

### 4.4.2 Relatie met de regionale Woonagenda

In de Regionale Woonagenda Rivierenland 2020-2030 zijn in 2020 al regionale woningbouwafspraken met provincie Gelderland gemaakt voor de daaropvolgende 10 jaar. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over het aantal te realiseren woningen alsook een streefpercentrage voor het aantal te realiseren sociale huurwoningen. De toevoeging van 5 appartementen zal worden opgenomen in het woningbouwprogramma en passend zijn in de regionale woningbouwafspraken.

## 4.5 Gemeentelijk beleid

### 4.5.1 Omgevingsvisie West Betuwe

Op 22 februari 2022 is de Omgevingsvisie West Betuwe vastgesteld. Deze visie vertelt het verhaal van de toekomst van de gemeente. De wens voor 2040 is een gemeente die toekomstbestendig kan worden doorgegeven aan de volgende generaties. Daarbij staan de gemeente voor enkele grote uitdagingen, waaronder de klimaatopgave en de krapte op de woningmarkt.

In de visie zijn een aantal opgaven benoemd. De opgaven met betrekking tot 'Wonen en voorzieningen' hebben betrekking op het groeiende inwoneraantal en demografische ontwikkelingen waar heel Nederland momenteel mee te maken heeft. De verwachting is dat het inwoneraantal in de gemeente West Betuwe tot 2040 groeit van 51.000 inwoners nu naar circa 58.000 tot 60.000 inwoners. Gezien de huidige krapte op de woningmarkt is het toevoegen van woningen daarom noodzakelijk. Daarnaast is er sprake van vergrijzing. Het aandeel inwoners ouder dan 75 jaar zal naar verwachting stijgen van 8% in 2021 naar 15% in 2050. Naast meer woningen dient dus ook te worden gekeken naar het type woningen.

Ten aanzien van de (demografische) ontwikkelingen op het gebied van 'Wonen en voorzieningen' heeft de gemeente de volgende ambities:

- Woningvoorraad tot 2030 vergroten met ten minste 2.200 woningen
- Ruimte bieden voor het bouwen naar woonbehoefte van inwoners. Dit onder voorwaarde dat het dorpse karakter en open landschap in West Betuwe wordt beschermd;



- Nieuwe plannen dienen een bijdrage te leveren aan de diversiteit van de woningvoorraad. Gelet op de demografische ontwikkeling is de ambitie om meer in te zetten op kleinere (gestapelde) woningen;
- Stimuleren dat senioren zo lang mogelijk thuis kunnen wonen. Daarom wordt ingezet op de realisatie van seniorenhuisvesting nabij dagelijkse voorzieningen, zorg en vervoer.

Conform de plankaart behorende bij de Omgevingsvisie ligt het plangebied in een 'grote kern met voorzieningen' (Geldermalsen). Voor dit gebied zijn specifieke ambities en vraagstukken opgenomen:

- Geldermalsen ontwikkelen we tot een hoofdcentrum. Dit is het meest diverse centrumgebied in de gemeente met onder andere een zo divers mogelijk winkelaanbod. Daarvoor is een grote aantrekkingskracht door de boodschappenfunctie een voorwaarde. Moderne supermarkten en goed bezoekgemak zijn daar een belangrijk onderdeel van. Ook is er ruimte voor ontmoeting in een multifunctionele accommodatie. Hier vindt de realisatie van seniorenhuisvesting plaats in de nabijheid van voorzieningen.
- We zetten in op een uitstekende verbondenheid van Geldermalsen mede door een OV-knooppunt waar overstappen van de ene modaliteit op de andere uitstekend geregeld is. Daarnaast is er rondom het stationsgebied een diversiteit aan wonen, werken en voorzieningen in de directe omgeving. Onderdeel van het stationsgebied is het ontwikkelen van de Fruit Tech Campus.
- We zetten in op het oplossen van bestaande verkeersknelpunten in de gemeente waaronder de rotonde Laageinde – N327 (Lingeborgh) Geldermalsen en de Parallelweg N327 tussen Geldermalsen en Leerdam.

Het realiseren van woningen welke geschikt zijn voor senioren sluit aan bij de ambitie om, als gevolg van demografische ontwikkelingen, meer woningen voor deze doelgroep te realiseren. Daarnaast vindt de ontwikkeling plaats op een reeds bebouwd perceel, waardoor er geen nieuwe ruimte wordt gevraagd en de ambities voor Geldermalsen niet worden belemmerd. Kortom, de ontwikkeling is in lijn met het beleid zoals opgenomen in de Omgevingsvisie West Betuwe.

#### 4.5.2

##### Woonvisie West Betuwe 2020-2030

West Betuwe is een geliefde woongemeente met een gezonde ontwikkeling. Dit wil de gemeente zo houden, waardoor er dient te worden ingespeeld op verschillende ontwikkelingen. Denk hierbij aan de voortgaande vergrijzing wat vraagt om nieuwe woonzorgarrangementen, de stikstofproblematiek die de bouw fors heeft vertraagd, waardoor de behoefte om op korte termijn te versnellen groeit, de grote druk op de woningmarkt in de Randstad welke zorgt voor toenemende vraag naar woningen in gebieden met een mooie omgeving. Met de woonvisie geeft de gemeente aan hoe ze de komende 10 jaar wil inspelen op deze ontwikkelingen.

- Woningbouw is in elke kern wenselijk om aan alle inwoners voldoende en passende woonruimte te kunnen bieden.
- Het dorps karakter betekent dat overwegend grondgebonden woningen worden gerealiseerd en dat woongebieden ruim van opzet zijn.



- Woningbouw voor senioren vindt bij voorkeur in de grotere kernen met voorzieningen plaats.
- Vergrijzing is een grote opgave. Maatwerk per kern is nodig.
- In elke kern is behoefte aan voldoende aan de zorgvraag aangepaste woningen, en aan woningen voor kleinere huishoudens.
- We willen een woningvoorraad in balans, ook bij toekomstige plannen. We willen betere doorstroming naar het midden- en hoge segment en de financieringsmogelijkheden van de (goedkopere) bestaande voorraad voor koopstarters faciliteren.
- Nieuwbouw vraagt om evenwichtig programmeren, incl. voldoende sociaal (ook voor vernieuwingsopgave) en middensegment.

#### **Specifiek voor Geldermalsen**

- Aanpak leegstand centrum, versterken leefbaarheid
- Realisatie woningbouw nabij station en langs de Linge
- Verduurzamen woningen, gereed maken voor warmtetransitie

Het realiseren van appartementen voor senioren binnen een bestaand pand, sluit op verschillende vlakken aan bij de ambities van de gemeente zoals opgenomen in de Woonvisie. Zo wordt onder andere leegstand van het kantoorpand voorkomen door het mogelijk maken van een nieuwe/andere functie en wordt ingespeeld op de groter wordende vraag naar passende woningen als gevolg van vergrijzing. De ontwikkeling is dan ook in lijn met de gemeentelijke woonvisie.

# HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten

## 5.1 Milieu

In deze paragraaf wordt ingegaan op de relevante milieuaspecten en bekeken in hoeverre er sprake is van belemmeringen voor de voortgang van het plan.

### 5.1.1 M.e.r. plicht

Een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Om te bepalen of een m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling voorkomt in lijst C of lijst D van het Besluit, of de drempelwaarden worden overschreden, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Met onderhavige ontwikkeling worden er maximaal 5 wooneenheden gerealiseerd. De realisatie hiervan komt niet voor in bijlage C van het besluit m.e.r., waardoor er geen sprake is van de verplichting om een m.e.r.-procedure te doorlopen. Op grond van categorie D11.2 geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht voor onder andere de aanleg of wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject, in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen bevat, of;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Volgens de nota van toelichting bij het Besluit m.e.r. kan het realiseren van woningen worden onderverdeeld onder de ontwikkeling: “de aanleg of wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject”. Volgens de nota van toelichting bij het Besluit m.e.r. kan het bij een stedelijk ontwikkelingsproject namelijk gaan om “bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan”.

Gezien er sprake is van een gebied dat aanzienlijk kleiner is dan 100 ha en het plan aanzienlijk minder dan 2.000 woningen omvat, is formeel geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht overeenkomstig het Besluit m.e.r. (categorie D11.2)

#### **Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

Aanvullend op het voorgaande is op 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor *iedere activiteit* die is opgenomen op de D-lijst, *ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt*. De ontwikkeling kan vallen onder onderdeel D11.2: “de aanleg of wijziging van ‘een stedelijk ontwikkelingsproject’”. Het voorliggende initiatief betreft de realisatie van maximaal 5 woningen. Een dergelijk kleinschalig initiatief betreft geen ontwikkeling als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Als gevolg hiervan hoeft voor de ontwikkeling van de woning dan ook geen vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.



### 5.1.2

#### Bodem

In het kader van de Wro dient te worden aangegeven of de bodemkwaliteit geschikt is om een nieuwe functie en hoe eventuele bodemverontreiniging kan worden voorkomen. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van de functiewijziging. Beoordeling van het bodemaspect kan in een aantal situaties achterwege blijven. Bij het wijzigen van het gebruik van een bebouwd perceel, waarbij de nieuwe gebruiksvormen een voor de beoordeling van het aspect bodemkwaliteit minder kritische gebruik kennen, is beoordeling van dit aspect niet aan de orde.

In de huidige situatie is het plangebied ingericht en in gebruik ten behoeve van een kantoorfunctie. Aangezien de geldende bestemming wordt omgezet naar een woonbestemming, is er planologisch gezien sprake van een gevoeligere bestemming. Ten aanzien van deze gevoeligere bestemming, dient door middel van een onderzoek te worden bepaald of de bodemkwaliteit aanvaardbaar is voor een woonfunctie.

Hieronder zijn de belangrijkste conclusies uit het onderzoek weergegeven. De volledige onderzoeksrapportage is bijgevoegd in de bijlage.

Uit het onderzoek blijkt dat er geen aanwijzingen zijn gevonden die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de onderzoekslocatie te verwachten. Daarnaast blijkt dat er sprake is van voormalig gebruik als fruitboomgaard, waardoor het vermoeden van bodemverontreiniging aanwezig is. Verwacht wordt, dat er verspreid over de locatie wisselende gehalten aan verontreinigende stoffen voorkomen. De verwachte verontreinigende stoffen voor deze situatie zijn organochloorbestrijdingsmiddelen.

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geadviseerd om nader onderzoek te doen. Derhalve is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van het bodemonderzoek is bijgevoegd als separate bijlage en hieronder zijn de conclusies weergegeven.

De bovengrond van het perceel is zandig en de bodem daaronder bestaat uit grijze rivierklei. Vanaf 2,5 meter onder maaiveld is de klei sterk siltig. De tuin is direct vanaf maaiveld kleiig. In een beperkt aantal boringen zijn, tot een diepte van maximaal 1,6 meter onder maaiveld sporen aan puin waargenomen. Het puin bestaat voornamelijk uit onverdacht baksteen-achtig materiaal. Er is visueel nergens asbest in of op de bodem waargenomen.

#### *Grond*

De enige overschrijding van een achtergrondwaarde in de grond is nikkel in de kleiige bovengrond van de tuin. Indicatief is alle grond wat de stoffen uit het NEN 5740-pakket betreft AW-kwaliteit, oftewel schoon. Nikkel is van nature verhoogd in het riviereengebied. Van de bestrijdingsmiddelen is er niet één boven de achtergrondwaarde verhoogd in de boven- of ondergrond rond het pand, waardoor dit niet belemmerd is voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### *Grondwater*

Voor barium wordt als enige de streefwaarde in het grondwater overschreden. Dit metaal is landelijk verhoogd, niet specifiek voor de locatie zelf. Derhalve vormt dit geen belemmering.



### *Asbest*

Er is een mengmonster van de licht puinhoudende bovengrond van het terrein geanalyseerd op asbest. Analytisch is door het lab daarin geen asbest aangetoond. Ook visueel is nergens asbest waargenomen.

### *Conclusie*

Het licht verhoogde nikkelgehalte in de toplaag is geen risico voor de volksgezondheid en is geen belemmering voor de plannen voor verbouwing van het pand. De algemene bodemkwaliteit past bij de toekomstige bestemming van het terrein wonen-met-tuin. Dit aspect vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling.

## 5.1.3

### *Lucht*

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een plan draagt ‘niet in betekende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een plan past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Ter plaatse van de te realiseren wooneenheden dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van de luchtkwaliteit. In de Wet Milieubeheer zijn daarom grenswaarden gesteld met betrekking tot fijn stof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Voor het vaststellen van de achtergrondconcentraties fijn stof en stikstofdioxide zijn de grootschalige depositie- en concentratiekaarten van het RIVM geraadpleegd.

### *Fijn stof*

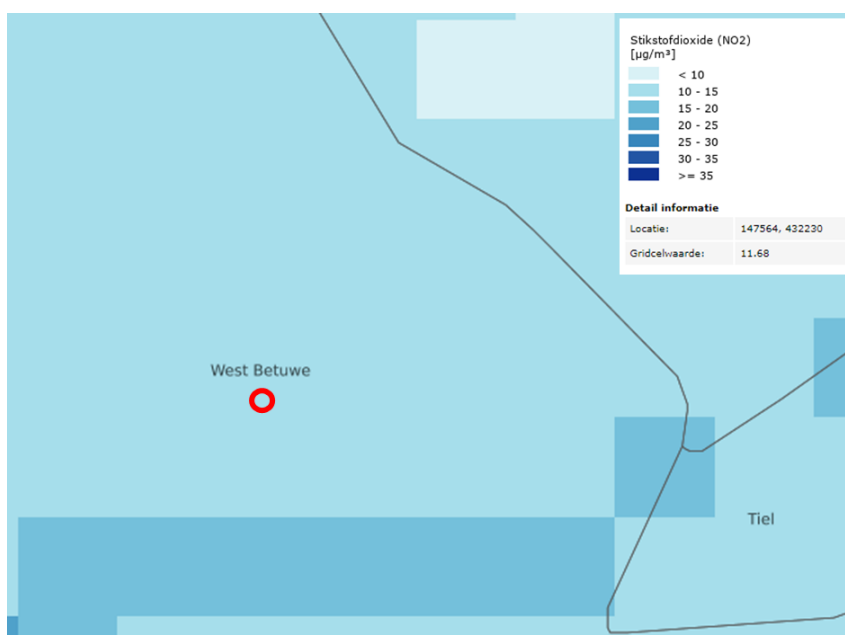
De grens voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 µg/m<sup>3</sup> en de grens voor de daggemiddelde concentratie bedraagt 50 µg/m<sup>3</sup>. De achtergrondconcentratie voor fijn stof (PM<sub>10</sub>) op de locatie bedraagt circa 15,09 µg/m<sup>3</sup> (figuur 5). Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de wettelijk gestelde grenswaarden.



Figuur 5 Achtergrondconcentratie fijn stof met plangebied rood omcirkeld

#### Stikstofdioxide

Voor stikstofdioxide ( $\text{NO}_2$ ) geldt een grenswaarde van  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  voor een jaargemiddelde concentratie en  $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$  voor een daggemiddelde concentratie. De achtergrondconcentratie voor stikstofdioxide ter plaatse van het plangebied bedraagt circa  $11,68 \mu\text{g}/\text{m}^3$  (figuur 6). Dat betekent dat ook de hoeveelheid stikstofdioxide ruim beneden de gestelde grenswaarden conform de Wet milieubeheer ligt.



Figuur 6 Achtergrondconcentratie stikstofdioxide

#### Initiatief

Uit paragraaf 5.6.1 blijkt dat de realisatie van de zorgappartementen ten opzichte van de huidige situatie zorgt voor een afname van het aantal verkeersbewegingen per etmaal. Dit heeft een positief effect op de luchtkwaliteit ter plaatse en in de omgeving. Hierdoor is een onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

#### 5.1.4

#### Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien binnen het plangebied geluidgevoelige functies zijn voorzien binnen de invloedssfeer/onderzoekszones van omliggende (spoor)wegen en/of industrieterreinen, een akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan of afwijking van het bestemmingsplan.

##### *Industrielawaai*

##### *- Geluidbelasting sport-/gymzaal*

Het plangebied ligt op korte afstand van een sport-/gymzaal. De geluidsbelasting afkomstig van deze functie is getoetst op een hoogte van 1,5, 4,5 en 7,5 meter en de waardes zijn bepaald door 1,5 meter boven de maaihogte en de vloerverdiepingen. Uit de berekeningen blijkt dat de hoogste geluidbelasting (zonder correctie artikel 110 Wgh) als gevolg van industrielawaai (op de noordgevel van appartement 6) 64 dB bedraagt.

Op basis van het bouwbesluit geldt een minimale karakteristieke geluidwering voor de uitwendige scheidingsconstructie van 20 dB(A). Daarmee kan ervan uitgegaan worden dat bij langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van ten hoogste 48 dB(A) in de avondperiode het binnenniveau wordt gewaarborgd. Op basis van het bouwbesluit geldt een minimale karakteristieke geluidwering voor de uitwendige scheidingsconstructie van 20 dB(A). Daarmee kan ervan uitgegaan worden dat bij langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van ten hoogste 48 dB(A) in de avondperiode het binnenniveau wordt gewaarborgd. Met inachtneming van het voorgaande is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de appartementen. Daarnaast wordt de gymzaal niet belemmerd in de bedrijfsvoering.

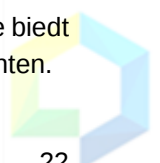
##### *- Geluidsbelasting gasontvangststation*

Direct ten oosten van het plangebied is een gasontvangststation gevestigd aan de Laageinde. De geluidsbelasting afkomstig van deze functie is getoetst op een hoogte van 1,5, 4,5 en 7,5 meter en de waardes zijn bepaald door 1,5 meter boven de maaihogte en de vloerverdiepingen. In de berekeningen is rekening gehouden met de maximale planologische mogelijkheden op deze locatie (worstcasescenario).

Uit de berekeningen blijkt dat de hoogste geluidbelasting (zonder correctie artikel 110 Wgh) als gevolg van industrielawaai 55 dB bedraagt. Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van 50 dB(A) etmaalwaarde wordt met de representatieve bedrijfssituatie overschreven ter hoogte van de beoogde appartementen. Het maximale beoordelingsniveau van 70 dB(A) etmaalwaarde wordt met de representatieve bedrijfssituatie niet overschreden ter hoogte van de beoogde appartementen.

##### *- Maatregelen*

Ten behoeve van het borgen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, zal een geluidsscherm worden geplaatst. Het beoogde scherm van 5,5 meter valt op circa dezelfde hoogte als het bijgebouw én zal bestaan uit kokosschermen. Een dergelijk geluidsscherm is een begroeibaar geluidsscherm waarbij de buitenzijde afgewerkt is met duurzame kokosvezels. Behalve een aanzienlijke geluidsisolatie en -absorptie biedt de geluidswerende schutting de ideale aanhechting voor diverse soorten klimplanten.



Met inachtneming van het bovenstaande is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de appartementen en wordt het nabij gelegen gastontvangststation niet in haar mogelijkheden belemmerd.

#### *Spoorweglawaaï*

Op basis van beschikbaar gegevens zijn de geluidsniveaus op de erf grens van de kavel als gevolg van de spoorlijn Geldermalsen - Zaltbommel berekend. De geluidbelasting van de spoorlijn voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB(A). Derhalve is een procedure hogere waarde ten behoeve van spoorweglawaaï niet aan de orde. Dit vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

#### *Wegverkeerslawaaï*

Voor wat betreft wegverkeerslawaaï geldt een onderzoeksplicht voor alle wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt

Op basis van de beschikbare verkeersgegevens is de gevelbelasting als gevolg van het verkeer van de omliggende wegen berekend. Ter plaatse van de gevels van de appartementen bedraagt de geluidbelasting afkomstig van de weg Oudenhof inclusief correctie van artikel 110g ten hoogste 53 dB. Derhalve wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar wordt wel voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. In de bijlagen zijn het formulier hogere grenswaarden en het besluit hogere grenswaarden van de gemeente bijgevoegd.

#### *Cumulatieve geluidbelasting*

Uit de berekening met betrekking tot wegverkeerslawaaï blijkt dat niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Derhalve dient de gecumuleerde geluidbelasting te worden berekend om de benodigde gevelwering te bepalen. Binnen het Bouwbesluit is geregeld dat een waarde van 33 dB in de woning als gevolg van omgevingslawaaï moet zijn gewaarborgd.

Uit de gecumuleerde rekenresultaten blijkt ter plaatse en nabij de gevels over het algemeen een redelijke tot tamelijk slechte geluidsniveau heerst. Hierbij dient opgemerkt te worden dat het tamelijk slechte geluidsniveau voornamelijk plaatsvindt ten noorden van de ontvangsthal van het pand, ter hoogte van de achterzijde van een van de appartementen en het gebied tussen de ontvangsthal en dit appartement.

Voor de buitenruimte bij de appartementen heerst over het algemeen een redelijke tot matige geluidsniveau. Tevens ligt ten westen van het plangebied op vergelijkbare afstand een reeds bestaande woning waarbij de achtertuin op circa dezelfde afstand van de sport-/gymzaal ligt als voor het beoogde complex. Zodoende is het geen gebiedsvreemd geluid. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een redelijk tot matig woon- en leefklimaat. De hierboven genoemde resultaten voor wat betreft de geveldelen kunnen tevens dienen voor toetsing van de buitenverblijven van het appartementencomplex daar het enkel balkons zijn.

### 5.1.5

#### Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste besluiten zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

#### Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

#### *Plaatsgebonden risico (PR)*

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de  $10^{-6}$  contour (welke als wettelijke harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de  $10^{-6}$  contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

#### *Groepsrisico (GR)*

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

#### *Verantwoordingsplicht groepsrisico*

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de 'Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico' zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.



#### Wanneer verantwoord?

| Bron                                | Wanneer groepsrisicoverantwoording?                                                           |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Inrichtingen (Bevi)                 | Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.                        |
| Buisleidingen (Bevb)                | Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen <sup>1</sup> .      |
| Spoor-, Rijks- en waterwegen (Bevt) | Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde. |

In artikel 7 van het Bevt is opgenomen dat bij het toevoegen van nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten een verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden. Indien de verantwoordingsplicht niet juist is uitgewerkt terwijl dit wel verplicht is, kan dit tot vernietiging van het ruimtelijk besluit door de Raad van State leiden. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde veiligheidverhogende maatregelen genomen zijn.

#### Overige wet- en regelgeving

Tot slot wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1. Wro) ook getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations' enzovoort.

#### Toetsing

Ten behoeve van de ontwikkeling is een quickscan met betrekking tot het aspect Externe veiligheid uitgevoerd. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies uit de quickscan weergegeven. Het volledige rapport is bijgevoegd in de bijlage.

Uit de quickscan blijkt dat het plangebied binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Utrecht – Den Bosch, het invloedsgebied van de aardgastransportleiding W-527-02 en binnen het invloedsgebied van de Betuweroute ligt.

#### Spoorlijn Utrecht – Den Bosch

Voor de spoorlijn kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico aangaande de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

#### Aardgastransportleiding W-527-02

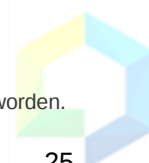
Vanwege de nabijgelegen aardgastransportleiding s het plaatsgebonden risico en het groepsrisico berekend met het rekenprogramma CAROLA. Uit de berekening blijkt dat de leiding geen plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$  per jaar heeft. Er zijn wat betreft het plaatsgebonden risico dan ook geen beperkingen. Daarnaast blijkt uit de berekening dat het groepsrisico niet toeneemt. Er kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

---

<sup>1</sup> Bij buisleidingen kan volstaan worden met een beperkte verantwoording wanneer:

1. Het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde of;
2. De toename minder is dan 0,1 keer oriëntatiewaarde of;
3. Personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden.

Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.



### *Betuweroute*

Ook ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van de Betuweroute welke reikt tot een afstand van 4 kilometer. Op grond van het Bevt kan worden volstaan met een beperkt verantwoording van het groepsrisico.

### Beperkte verantwoording groepsrisico

In het plangebied zijn nieuwe kwetsbare objecten voorzien (appartementen). Aangezien het plangebied binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Utrecht – Den Bosch, het invloedsgebied van de buisleiding W-527-02 en binnen het invloedsgebied van de Betuweroute ligt, dient het groepsrisico te worden verantwoord. Uit de resultaten van de CAROLA-berekening voor de buisleiding blijkt dat het groepsrisico niet toeneemt ten gevolge van het plan. Er kan worden volstaan met een verantwoording van het groepsrisico aangaande de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Ten aanzien van het voorgaande is de veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld om een advies uit te brengen over voorgaande aspecten. Dit advies van Veiligheidsregio Gelderland-Zuid (VRGZ), ontvangen op 3 augustus 2023, is onderstaande uitgewerkt.

### *Zelfredzaamheid*

Uitgangspunt is dat de aanwezige personen zelfredzaam zijn. Het plan beoogt niet specifiek een functie voor verminderd zelfredzame personen te realiseren. De aanwezige personen kunnen worden gealarmeerd door het luchtalarm en NL-alert en hierop zelfstandig reageren.

Afhankelijk van de locatie van het ongeval met gevaarlijke stoffen en de omvang van het incident is voor onderhavig plangebied het handelingsperspectief schuilen of vluchten. Indien het incident op grotere afstand van het plangebied plaatsvindt en de appartementen geen gevaar lopen, is schuilen in de appartementen de beste optie. In andere gevallen is vluchten het handelingsperspectief. Vanaf de appartementen kan de Oudenhof als vluchtroute worden gebruikt. Dit moet altijd van de bron af gebeuren en zal in onderhavige situatie logischerwijs in westelijke of noordwestelijke richting gebeuren.

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, 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 relevante adviezen tijdig op te volgen.

### *Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid*

De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten, in hoeverre zij in staat zijn hun taken goed uit te kunnen voeren en om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Een adequate bluswatervoorziening en een goede bereikbaarheid van zowel de bluswatervoorzieningen als de incidentlocatie, zijn randvoorwaarden voor een effectieve en efficiënte incidentbestrijding door de brandweer.

Ten aanzien van het plangebied is er een brandweerkazerne gelegen op circa 1,0 kilometer afstand, aan de Rijksstraatweg 62 te Geldermalsen. De opkomsttijd bedraagt circa 2 minuten. Het plangebied ligt tevens binnen het dekkinggebied van het waarschuwings- en alarmeringssysteem. De dichtstbijzijnde sirene ligt op een afstand



van circa 100 meter van het plangebied, op het bedrijventerrein aan de overzijde van de Provincialeweg Oost.

Het plangebied is bereikbaar via de Oudenhof. Deze route kan tevens worden gebruikt als vluchtroute. Bij een fakkelbrand ter hoogte van het plangebied is er geen mogelijkheid voor de hulpdiensten om op te treden. Dit omdat de stralingsbelasting te groot is. Hoelang het duurt voordat de hulpdienst (brandweer) het gebied kan betreden hangt af van een aantal factoren die de brandweer niet zelf in de hand heeft. Onder andere speelt de tijd dat het gas door de leiding kan blijven stromen voordat de toevoer wordt afgesloten een rol. De leidingeigenaar en/of de beheerder beheert het technische systeem van dichtsturen van de afsluiters. Zelfs nadat de toevoer is afgesloten duurt het nog een tijd totdat de fakkelbrand vrijwel gedoofd is.

Bij een calamiteit op de relevante transportroutes ten gevolge van het vrijkomen van toxische en/of brandbare stoffen 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. Eventuele secundaire branden in het plangebied kunnen met behulp van adequate bluswatervoorzieningen (conform het Bouwbesluit) door de brandweer worden bestreden. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

In de planregels behorende bij onderhavig bestemmingsplan zijn voor de gronden binnen een zone van 15 meter rondom het gasontvangstation nadere regels opgenomen. Deze regels zien toe op het verbod om beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten te plaatsen.

#### *Conclusie*

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

### 5.1.6

#### **Bedrijven en milieuzonering**

Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. In deze publicatie zijn bedrijven ingedeeld in milieucategorieën. Per bedrijfstype is indicatief aangegeven wat de afstand tot een gevoelige functie dient te zijn (zogenaamde richtafstanden). De aan te houden afstanden hebben betrekking op stof, geluid, gevaar en geur.

De beoogde woningen betreffen geen bedrijf of inrichting welke moet worden getoetst aan een minimumafstand tot andere gevoelige objecten. Omdat de beoogde woningen gevoelige objecten betreffen, is gekeken naar de omliggende functies en de bijbehorende aan te houden afstanden tot gevoelige objecten.

In de directe omgeving van de nieuwe woning zijn voornamelijk burgerwoningen gelegen, maar er zijn tevens een aantal andere functies gelegen. Ten behoeve van de ontwikkeling is een quickscan uitgevoerd in het kader van bedrijven en milieuzonering. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies uit de quickscan weergegeven. De volledige rapportage is bijgevoegd in de bijlage.



Binnen een afstand van 200 meter zijn een aantal bedrijven en maatschappelijke functies aanwezig.

- Gasontvangstation → Ten aanzien van het gasontvangstation geldt een veiligheidsafstand van 70 meter. Het plangebied ligt binnen een afstand van 70 meter. Derhalve is een nader onderzoek (externe veiligheid) uitgevoerd. Uit dit onderzoek (paragraaf 5.1.5) blijkt dat het gasontvangstation geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.
- Nutsvoorzieningen → Op circa 50 meter ten noorden van het plangebied ligt een nutsvoorziening in de vorm van een pompgebouw voor leidingwater. De richtafstand voor de nutsvoorziening is afhankelijk van het pompvermogen. Bij een vermogen van ten hoogste 1 MW bedraagt de richtafstand 10 meter en is de inrichting niet relevant. Bij een vermogen van 1 tot 15 MW is de richtafstand 50 meter en valt het plan hierbinnen. In dat geval is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Gelet op de reeds aanwezige omliggende woonbestemmingen op kortere afstand tot de inrichting wordt geconcludeerd dat nader onderzoek achterwege kan blijven gezien de nieuwe wooneenheden niet meer beperkend zijn dat de woningen op kortere afstand.
- Sporthal/gymzaal → Voor deze functie geldt een richtafstand van 30 meter specifiek voor geluid. Een nader akoestisch onderzoek wordt dan ook wenselijk geacht. Uit paragraaf 5.1.4 blijkt dat, een hogere waarde dient te worden verleend en in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor het onderdeel 'bouwen' een gevelweringonderzoek wordt geadviseerd.
- Bedrijventerrein → De kortste afstand tot het plangebied bedraagt circa 40 meter. Binnen het bedrijventerrein zijn in algemene zin inrichtingen tot en met milieucategorie 3.2 toegestaan waarvoor een richtafstand van 50 meter geldt. Binnen 50 meter afstand tot het plangebied is de specifieke aanduiding 'bouwmarkt' vastgelegd. Bouwmarkten vallen in milieucategorie 2 met richtafstand 10 meter, waardoor dit geen belemmering vormt voor het planvoornemen. Met betrekking tot de overige bestemmingsvlakken binnen 50 meter afstand wordt gesteld dat deze weliswaar binnen 50 meter afstand tot het plangebied zijn gelegen, maar op meer dan 50 meter afstand tot het bouwvlak. Ervan uitgaande dat de woningen binnen dit bouwvlak blijven, wordt voldaan aan de richtafstand van 50 meter en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Uit deze paragraaf en de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat er ten aanzien van dit aspect geen belemmeringen zijn. Omliggende functies en bedrijven worden niet meer in de mogelijkheden beperkt dan in de huidige situatie reeds het geval is.

#### 5.1.7

##### Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen

Bij ontwikkelingen is het van belang om te kijken of er door of nabij het plangebied kabels, leidingen en hoogspanningslijnen zijn gelegen waar rekening mee gehouden moet worden.

##### *Kabels en leidingen*

Uit het geldende bestemmingsplan en paragraaf 5.1.5. blijkt dat er binnen of in de nabijheid van het plangebied geen kabels en/of leidingen aanwezig zijn die een beschermingszone in het kader van de te voeren planologische procedure hebben.



In het kader van dit bestemmingsplan zijn in de planregels voor de gronden binnen een zone van 15 meter rondom het gasontvangststation nadere regels opgenomen. Deze regels zien toe op het verbod om beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten te plaatsen.

#### *Hoogspanningslijnen*

Uit de Netkaart blijkt dat er binnen of in de directe nabijheid van het plangebied geen hoogspanningslijnen aanwezig zijn. Dit zorgt dan ook niet voor hinder van onderhavige ontwikkeling.

## 5.2

### Water

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. In het verleden werd het water voornamelijk gevormd en waterlopen veranderd naar de wensen van inrichter en gebruikers. De laatste jaren blijkt steeds meer dat dit kan leiden tot waterproblematiek. Hierbij kan worden gedacht aan verdrogingsverschijnselen, maar ook aan zeespiegelstijging, hogere afvoeren van rivieren en hevigere weersveranderingen. Bij locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies moeten de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen.

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets te doorlopen. Hierin dient inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente wateradvies in te winnen bij de waterbeheerder. De gemeente en het waterschap kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

### 5.2.1

#### Beleid

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Rivierenland. De doelen van het waterschap staan beschreven in het Waterbeheerprogramma 2022-2027 en zijn gericht op een veilig en bewoonbaar beheergebied, voldoende, schoon, natuurlijk en recreatief water. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

In aansluiting op het landelijke beleid hanteert het Waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen onderzocht en aangegeven dient te worden hoe omgegaan wordt met het schone hemelwater. Het uitgangspunt is om ontwikkelingen hydrologisch neutraal uit te voeren. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Het streven is daarbij om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Door samenwerking met de verschillende bevoegdheden (Gemeente, Provincie, Waterschap, Rijk) wordt gestreefd naar een duurzaam watersysteem. De beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Het bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om negatieve hydrologische consequenties te compenseren.



#### *Waterschap Rivierenland*

Het uitgangspunt van Waterschap Rivierenland is dat nieuwe ontwikkelingen 'hydrologisch neutraal' dienen te worden uitgevoerd. Hemelwater mag niet versneld worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Bij een toename van het verhard oppervlak is compensatie aan water vereist.

Om te voorkomen dat individuele bewoners voor kleine voorzieningen zoals serres, tuinschuurtjes, een enkele woning, etc., moeten compenseren geldt er een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht van 500 m<sup>2</sup> voor stedelijk gebied.

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Versterken, verbinden, vergroenen' van het Waterschap beschrijft wat Waterschap Rivierenland in de planperiode 2022-2027 wil bereiken, met wie, hoe men dat wil gaan doen en waarom. In het waterbeheerprogramma zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. De visie van 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.

#### *Deltaprogramma Ruimtelijke adaptatie (DPRA)*

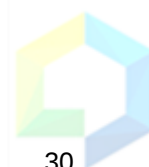
In het Deltaplan Ruimtelijke adaptatie staan alle projecten en maatregelen die ervoor gaan zorgen dat Nederland in 2050 waterrobuust en klimaatbestendig is ingericht. In het Deltaplan Ruimtelijke adaptatie zijn zeven ambities opgenomen. Hierin staat hoe gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk het proces van ruimtelijke adaptatie willen versnellen en intensiveren.

Overheden gaan ervoor zorgen dat schade door hittestress, wateroverlast, droogte en overstromingen zo min mogelijk toeneemt en letten daar onder andere op bij de aanleg van nieuwe woonwijken en bedrijventerreinen, het opknappen van bestaande bebouwing, vervanging van rioleringen en wegonderhoud. Het is daarom belangrijk dat aan het bestemmingsplan een alinea wordt toegevoegd die de genoemde thema's behandelt: hitte, droogte, wateroverlast en overstromingen.

### 5.2.2

#### **Toekomstige waterhuishoudkundige situatie**

In de toekomstige situatie wordt het bestaande pand verbouwd tot een vijftal appartementen. Het hemelwater dat op de verharde (dak)oppervlakten valt, zal worden opgevangen, opgeslagen en onder andere gebruikt ten behoeve van de beregening van de tuinen. Het overtollige hemelwater zal ter plaatse in de bodem worden geïnfiltreerd door bijvoorbeeld wadi's. Uit de opgestelde verhardingsbalans in het kader van de vergunningsaanvraag voor 'Bouwen' zal blijken of er toename aan verhard oppervlak is. De vuistregel voor het compenseren van een toename in verhard oppervlak is 436 m<sup>3</sup> waterberging per hectare verharding voor compensatie in open water of 664 m<sup>3</sup> waterberging per hectare verharding voor compensatie in een technische voorziening (zoals een wadi of infiltratiekratten). De berekening van de benodigde waterberging en de maatregelen worden nader uitgewerkt in het kader van de vergunning voor het onderdeel 'Bouwen'.



Indien wordt gekozen voor een wadi, dient rekening te worden gehouden met de uitgangspunten welke door het Waterschap worden gehanteerd:

- Er moet voldoende ontwateringsdiepte (0,5 m) aanwezig zijn onder de bodem van de voorziening t.o.v. GHG;
- De voorziening beschikt over een noodoverlaat/slokop naar oppervlaktewater of elders waar inundatie is toegestaan;
- De voorziening heeft een maximale ledigingstijd van 48 tot 96 uur. Een voorziening zonder voldoende infiltratie dient via een drain met knijpconstructie naar een watergang af te voeren;
- Een wadi werkt waarschijnlijk alleen in combinatie met bodemverbetering.

Met betrekking tot de afvoer van afvalwater is er sprake van een gescheiden stelsel, waarbij wordt afgekoppeld op de bestaande riolering. De bebouwing is en blijft dus aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Voorliggend project zorgt niet voor een verslechtering van de waterhuishoudkundige situatie.

### 5.2.3 Watertoets

Ten behoeve van de ontwikkeling is de Digitale Watertoets uitgevoerd. In de bijlage is een afschrift van het resultaat bijgevoegd.

Uit de Watertoets wordt geconcludeerd dat er sprake is van een 'klein plan met weinig relevante wateraspecten'. Dat betekent dat de ontwikkeling een geringe invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. Gelet op het voorgaande worden er in het kader van het wateraspect geen belemmeringen verwacht.

## 5.3 Natuur

### 5.3.1 Gebiedsbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming het geldend wettelijk kader wanneer het gaat om natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkwerijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart te worden gebracht en te worden beoordeeld. Wanneer deze mogelijk een negatief effect hebben op beschermde natuur in een Natura 2000-gebied geldt een vergunningsplicht.

Daarnaast is de specifieke soortenbescherming geëvalueerd en gemonitord. Op basis daarvan is de soortbescherming voor sommige soorten gewijzigd. Sommige soorten worden daardoor beter beschermd, andere soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd.

De algemene zorgplicht blijft bestaan voor alle inheemse flora- en fauna. (Nieuwe) ontwikkelingen kunnen namelijk negatieve gevolgen hebben voor beschermde flora- en faunasoorten. Bij negatieve effecten van ontwikkelingen kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van

oppervlakte, verdroging of vernatting, vermesting en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling en dergelijke. Bij ruimtelijke planvorming is daarom een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht.

#### *Natura 2000*

Het plangebied is niet binnen een Natura 2000-gebied gelegen. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft 'Rijntakken' en ligt op een afstand van ten minste 5,3 kilometer ten zuiden en oosten van het plangebied.

Ontwikkelingen kunnen een significant negatief effect hebben op Natura 2000-gebieden door onder andere bouwwerkzaamheden en/of een aanzienlijke toename van het aantal verkeersbewegingen. Met de AERIUS-calculator kan de stikstofdepositie door een ruimtelijke ontwikkeling in kaart worden gebracht. Uitkomsten tot 0,00 mol per ha/jaar zijn de basis om te kunnen concluderen dat het plan niet vergunningsplichtig is voor de Wet natuurbescherming (Wnb), wat betreft het onderdeel stikstof. Hieronder zijn de uitkomsten uit de berekeningen weergegeven. In de bijlage zijn de volledige berekeningen bijgevoegd.

Uit de Aeries-berekeningen blijkt dat de ontwikkeling zowel in de aanleg- als de gebruiksfase geen depositie hoger dan 0,00 mol per ha/jaar tot gevolg heeft. Dat betekent dat de ontwikkeling geen onevenredig significant negatief effect heeft op Natura 2000-gebieden, waardoor het aspect gebiedsbescherming geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

### 5.3.2

#### Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten. Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

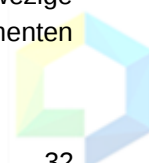
Bebouwing en groenelementen zoals bomen en struiken kunnen als (vaste) verblijfplaats of foerageergebied dienen voor dieren. Indien een ontwikkeling gepaard gaat met de sloop van bebouwing en/of bomenkap, dient te worden gekeken of dit geen negatieve gevolgen heeft voor (beschermde) diersoorten.

Met het planvoornemen wordt geen bebouwing gesloopt en worden tevens geen groenelementen verwijderd. De ontwikkeling heeft dan ook geen negatief effect op het aspect soortenbescherming.

### 5.4

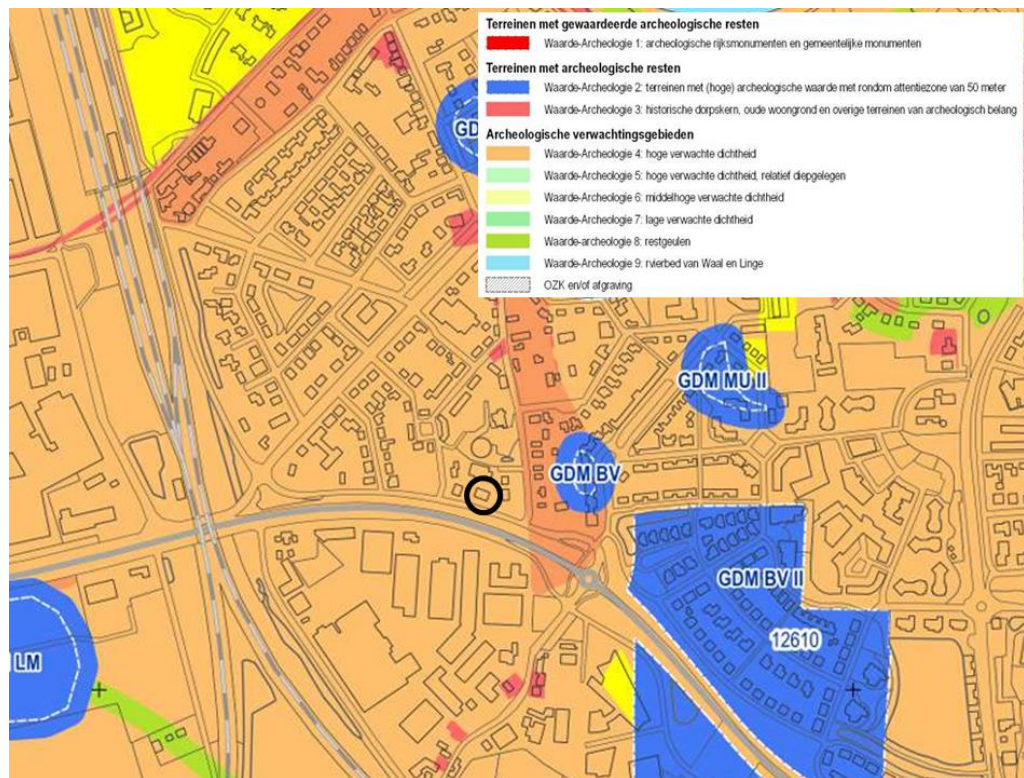
#### Archeologie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een bestemmingsplan of andersoortige planologische regeling dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.



In dit plan dient aangetoond te worden dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de archeologische en/of cultuurhistorische waarden. In deze toelichting is een splitsing gemaakt tussen archeologie en cultuurhistorie. Archeologie is in de bodem aanwezig en is meestal niet beleefbaar, terwijl cultuurhistorie zichtbaar en beleefbaar is in de omgeving. In de volgende paragraaf wordt verder ingegaan op het aspect 'landschap en cultuurhistorie'.

Om de archeologische verwachtingswaarde ter plaatse van het plangebied te bepalen, is de archeologische beleidskaart (juni 2021) van de gemeente West-Betuwe geraadpleegd (figuur 7).



Figuur 7 Archeologische beleidskaart West-Betuwe met plangebied zwart omcirkeld

Conform de archeologische beleidskaart ligt het plangebied binnen het verwachtingsgebied 'Waarde – Archeologie 4: hoge verwachte dichtheid'. Voor deze gebieden geldt dat bij bodemingrepen dieper dan 30 centimeter en een minimale verstoringsoppervlakte van 500 m<sup>2</sup> een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd.

Aangezien de ontwikkeling betrekking heeft op het verbouwen van een bestaand pand, vindt er in dit geval geen bodemverstoring plaats met een oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup>. Hierdoor is er geen sprake van een onderzoeksplicht en vormt dit aspect geen belemmering.

## 5.5 Landschap en cultuurhistorie

Met de komst van de Erfgoedwet is het verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

De bestaande bebouwing is niet van cultuurhistorische waarde. Het verbouwen van de bebouwing om de gewenste appartementen te realiseren, heeft dan ook geen afbreuk van cultuurhistorische waarden tot gevolg. Dit aspect vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

## 5.6 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen er optreden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.

### 5.6.1 Mobiliteit

De toevoeging of verandering van een functie kan zorgen voor een verandering van het aantal verkeersbewegingen. Om te bepalen of deze verandering een belemmering vormt voor de huidige infrastructuur is de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (december 2018) gehanteerd. Hierbij is zowel naar de huidige als de nieuwe situatie gekeken om te bekijken of er met onderhavige ontwikkeling sprake is van een toename van verkeersbewegingen. Voor de toetsing is ervan uitgegaan dat de locatie ligt in 'rest bebouwde kom' met een matig stedelijk karakter.

#### *Huidige situatie*

Voor een kantoorfunctie wordt per 100 m<sup>2</sup> bvo uitgegaan van maximaal 8,1 verkeersbewegingen per etmaal. Het kantoor heeft een bvo van circa 235 m<sup>2</sup>. Voor de huidige situatie betekent dit dat er wordt uitgegaan van een totaal van (afgerond) 20 verkeersbewegingen per etmaal.

#### *Beoogde situatie*

Voor huurappartementen (midden/goedkoop) wordt per appartement uitgegaan van maximaal 4 verkeersbewegingen per etmaal. Voor de 5 beoogde appartementen komt dit in totaal neer op ten gemiddeld 20 verkeersbewegingen per etmaal.

Conform de gemiddelde normen zoals opgenomen in de CROW-publicatie neemt het aantal verkeersbewegingen in de beoogde situatie niet toe ten opzichte van de huidige situatie. Aangezien de bestaande infrastructuur het aantal verkeersbewegingen in de huidige situatie zonder problemen kan verwerken, worden er voor de beoogde situatie tevens geen belemmeringen verwacht. De infrastructuur behoeft derhalve geen aanpassingen.

### 5.6.2 Parkeren

Bij het bouwen, uitbreiden of wijzigen van gebruiksfuncties dient altijd voldoende parkeergelegenheid gegarandeerd te zijn. Evenals bij het aantal verkeersbewegingen is de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar



parkeernormen' (december 2018) gehanteerd om de benodigde parkeerplaatsen te bepalen

Voor huurappartementen (midden/goedkoop) in 'rest bebouwde kom' met een matig stedelijk karakter wordt per appartement uitgegaan van maximaal 1,8 benodigde parkeerplaatsen. Voor de 5 beoogde appartementen komt dit in totaal neer op ten gemiddeld 9 parkeerplaatsen.

In de beoogde situatie worden er 11 parkeerplaatsen gerealiseerd (figuur 7). Met dit aantal wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor de appartementen in de beoogde situatie. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.



*Figuur 8 Beoogde situatie met parkeerplaatsen rood omkaderd*

## HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het ruimtelijk plan aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen dient op grond van artikel 3.6.1 van Bro in de plantoelichting de economische uitvoerbaarheid van het plan inzichtelijk te worden gemaakt. Wanneer sprake is van een bouwplan zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 van Bro, dient er conform 6.12 van Wro een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Conform artikel 6.2.1 a onder c van Bro kan hiervan worden afgeweken indien sprake is van verhaalbare kosten welke uitsluitend betrekking hebben op de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen. Voor het planvoornemen zijn enkel vergunningen benodigd die op basis van legesheffing worden geïnd en de kosten derhalve anderszins zijn verzekerd. Het is dan ook niet noodzakelijk om een exploitatieplan op te stellen.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft de omgeving op de hoogte gebracht van het planvoornemen. Er heeft een gesprek plaatsgevonden waarvan een kort verslag is opgesteld. De omwonenden hebben, door middel van het ondertekenen van het verslag, aangegeven op de hoogte te zijn van de plannen. In de bijlage is de omgevingsdialoog bijgevoegd, waarbij tevens de reactie/opmerkingen vanuit de omgeving is opgenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Oudenhof 1, Geldermalsen' heeft conform de procedure in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter visie gelegen. Hierbij is gelegenheid geboden tot het indienen van zienswijzen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. Door de gemeente is een Nota van Zienswijzen opgesteld, welke is bijgevoegd in de bijlage.