



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Toelichting uitwerkingsplan

‘Tuil, appartementengebouw Klingelenberg’



Toelichting uitwerkingsplan

‘Tuil, appartementengebouw Klingelenberg’

Opgesteld door

Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V.
Lekdijk 44
2967 GB Langerak

**In opdracht van**

Compagnon Projectontwikkeling B.V.
Vijfzinnenstraat 6a
4201 JD Gorinchem

**Identificatiecode**

NL.IMRO.1960.TUIHavenstraat-VSG1

Datum

04-03-2025

Status

Vastgesteld

Versie

3.0



Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4 Leeswijzer	6
2. Planbeschrijving	7
2.1 Algemeen	7
2.2 Bestaande situatie	7
2.3 Nieuwe situatie	9
2.4 Verkeer en parkeren	14
2.5 Duurzaamheid	16
3. Beleidskader	17
3.1 Rijksbeleid	17
3.2 Provinciaal beleid	20
3.3 Gemeentelijk beleid	23
4. Milieuaspecten	26
4.1 Milieueffectrapportage	26
4.2 Geluid	28
4.3 Bedrijven en milieuhinder	31
4.4 Bodemkwaliteit	33
4.5 Archeologie en cultuurhistorie	35
4.6 Waterparagraaf	37
4.7 Ecologie	44
4.8 Luchtkwaliteit	46
4.9 Externe veiligheid	48
4.10 Technische infrastructuur	50
5. Juridische planopzet	51
5.1 Inleiding	51
5.2 Systematiek van de regels	51
5.3 Bestemmingen	51
5.4 Aanduidingen	51
6. Economische uitvoerbaarheid	52
6.1 Exploitatie	52
7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
7.1 Participatie	53
7.2 Vooroverleg ex. art. 3.1.1	53
7.3 Zienswijzen	53

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Kenmerk	Datum
1	Situatietekening	Van Es Architecten	212219	11-11-2024
2	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1927 versie 2	30-09-2024
3	Verkennd bodemonderzoek	A.J. Schutter GWW/Milieu	210401	April 2021
4	Quicksan Wet natuurbescherming	Ecoresult	ER20230921 v02	28-09-2023
5	AERIUS-berekening	Ad Fontem	23AF142	31-12-2024
6	Ecologische Voortoets	Tuitert Natuur-onderzoek	AT/2025/27.01 Versie D4	27-01-2025
7	Watercompensatie-berekening (incl. tekeningen)	KPM Civiel	23390 / versie 3.0	06-09-2024
8	Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.	Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer	23063	13-12-2023
9	Besluit hogere geluidgrenswaarden (Wet geluidhinder)	Gemeente West Betuwe	-	26-11-2024
10	Beeldkwaliteitsplan	Gemeente West Betuwe & Buro Waalbrug	Klingelenberg - Tuil Fase IV	25-07-2024
11	Nota van Zienswijzen	Gemeente West Betuwe	-	November 2024

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Compagnon Projectontwikkeling is voornemens om aan de Havenstraat en de N830 te Tuil een appartementengebouw met 16 wooneenheden te realiseren.

Voor het appartementengebouw is in het vigerend bestemmingsplan 'Klingelenberg' een nader uit te werken woonbestemming opgenomen. Het voorliggend plan voorziet in de uitwerking van de bestemming.

Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt een uitwerkingsplan-procedure doorlopen. De procedure voor een uitwerkingsplan is opgenomen in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. Burgemeester en wethouders zijn het bevoegd gezag die besluiten over de vaststelling van een uitwerkingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de 'oksel' van de Havenstraat en de provinciale weg N830. Het plangebied betreft thans een braakliggend bouwka­vel en maakt onderdeel uit van de nieuwbouwwijk Klingelenberg. De locatie maakt onderdeel uit van het kadastrale perceel gemeente Haaften, sectie M, nummer 859.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Bestemmingsplan 'Klingelenberg'

Op het plangebied is het bestemmingsplan 'Klingelenberg' van toepassing. Het bestemmingsplan is op 20 januari 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Neerijnen. Het plangebied heeft hierin de bestemming:

- Woongebied – Uit te werken.

Geen dubbelbestemmingen.

En de aanduiding:

- Maatvoering 'maximum bouwhoogte: 13 m, maximum goothoogte: 10 m'.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Klingelenberg'

Bestemmingsplan 'Standplaatsen'

Op het plangebied is tevens het bestemmingsplan 'Standplaatsen' van toepassing.

In de APV is bepaald dat het college een vergunning voor een standplaats weigert als de standplaats in strijd is met het geldende bestemmingsplan. In de bestemmingsplannen voor de dorpskernen is echter geen regeling voor standplaatsen opgenomen. Gezien de koppeling van de APV met het bestemmingsplan is het op dit moment formeel dus niet mogelijk om standplaatsenvergunningen te verlenen. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om het standplaatsenbeleid te verankeren in een bestemmingsplanregeling, zodat vergunningverlening via de APV niet meer stuit op strijdigheid met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan

'Standplaatsen' is een zogenaamd 'parapluplan' en betreft een partiële herziening van 13 bestemmingsplannen.

Met een parapluplan worden onderliggende bestemmingsplannen gelijktijdig herzien op één onderdeel, in dit geval de regeling voor standplaatsen voor ambulante handel. De vigerende bestemmingsplannen blijven verder onverkort van toepassing.

Paraplubestemmingsplan Parkeren 2019

Op het plangebied is tevens het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren 2019' van toepassing. Sinds de inwerkingtreding van de Reparatiewet BZK 2014 geldt dat stedenbouwkundige voorschriften uit de gemeentelijke bouwverordening in een bestemmingsplan geregeld moeten worden. Met het opstellen van dit paraplubestemmingsplan parkeren heeft de gemeente West Betuwe haar parkeerbeleid juridisch-planologisch vastgelegd.

Bestemmingsplan 'Dijkversterking Gorinchem – Waardenburg'

Op het plangebied is tevens het bestemmingsplan 'Dijkversterking Gorinchem – Waardenburg' van toepassing.

De dijk tussen Gorinchem en Waardenburg moet worden versterkt om aan nieuwe veiligheidsnorm te voldoen, zodat de dijken de gewenste bescherming kunnen bieden voor de bewoners en de waarden van het gebied. De geldende bestemmingsplannen voor dit traject waren alle gebaseerd op de toen bestaande waterkering. De dijkversterking is in hoofdzaak een aanpassing van het dijklichaam, het gaat daarbij om zowel binnenwaartse als buitenwaartse oplossingen en langsconstructies. In hoofdzaak wordt contour van het bestaande dijklichaam gevolgd. Herziening van de vigerende bestemmingsplannen was noodzakelijk om de dijkversterking mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

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

- Hoofdstuk 2: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 3: Beleidskader;
- Hoofdstuk 4: Milieuaspecten;
- Hoofdstuk 5: Juridische planopzet;
- Hoofdstuk 6: Economische uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 7: Maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. Planbeschrijving

2.1 Algemeen

Tuil maakt deel uit van de gemeente West Betuwe. De gemeente West Betuwe is op 1 januari 2019 ontstaan door een fusie van de voormalige gemeenten Geldermalsen, Neerijnen en Lingewaal. Deze gemeente is gelegen in de provincie Gelderland.

Tuil kent een compacte ruimtelijke opzet. De kern heeft een dorpsstructuur met een typisch Betuwse opbouw van een dijkdorp met centrumvorming aan de dijk. Het centrum van Tuil ligt aan de zuidwestzijde van het dorp. De uitwaaiende wegen met lintbebouwing zijn vanuit het verleden agrarisch, zo ook de achterstraat parallel aan de dijk. De bebouwing langs deze straten heeft een sterk individueel karakter, met afwisselende kaprichtingen en kapvormen, verschillende bouwhoogten, afstanden tot de weg etc. Als geheel vormen deze straten desondanks een harmonieus beeld, door de eenheid in materialisering, overeenkomstige oriëntatie op de straten en bijvoorbeeld inrichting van ruime siertuinen.

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied betreft een voormalige recreatielocatie (camping De Klingenberg), gelegen ten oosten van de kern Tuil. Het betreft nu een braakliggende bouwka­vel als onderdeel van de nieuwbouwwijk Klingenberg. De nieuwbouwwijk betreft de oostelijke uitbreiding van het dorp Tuil. Het plangebied is gesitueerd in het zuidoostelijk deel van de nieuwbouwwijk Klingenberg.

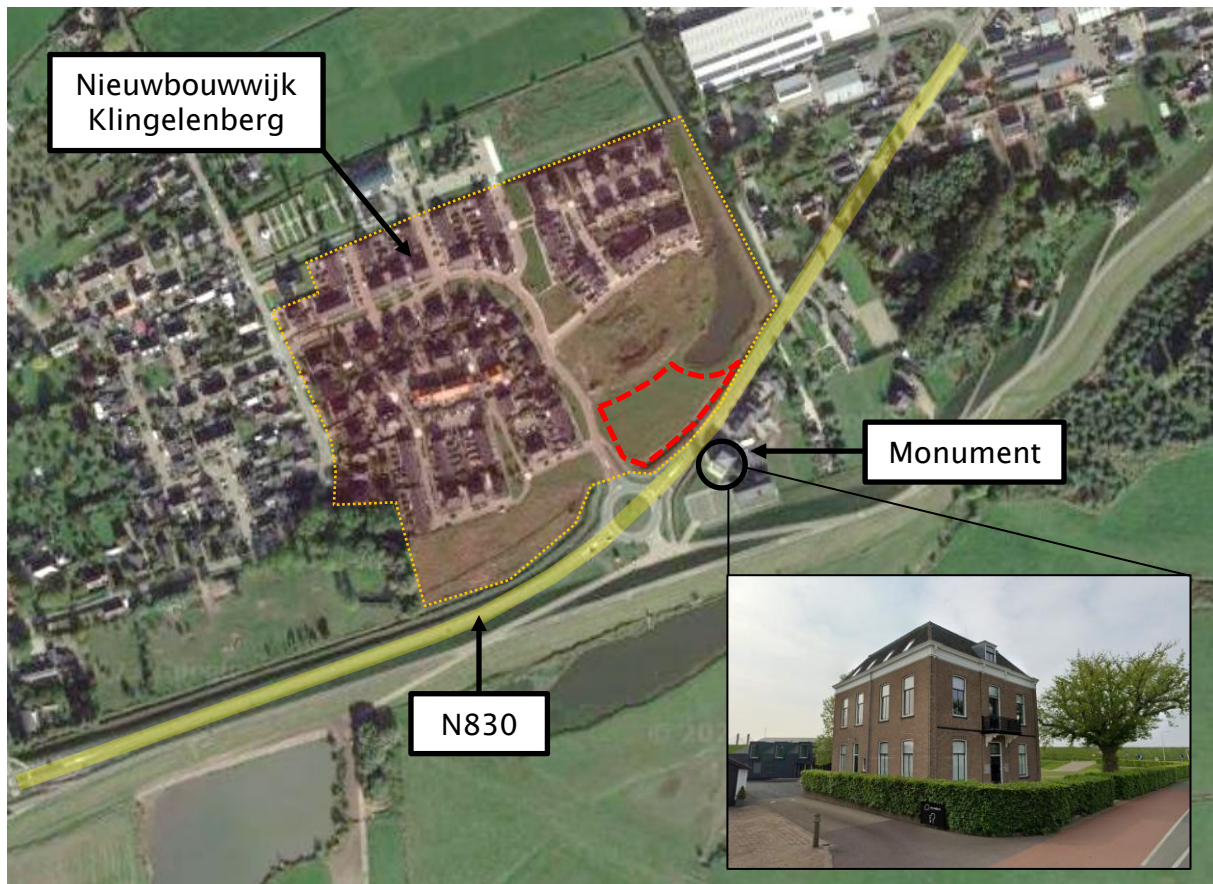


Afbeelding 3: Zicht op het plangebied

Ten noorden en westen van het plangebied zijn burgerwoningen aanwezig, die onderdeel uitmaken van de nieuwbouwwijk. De woningen zijn gesitueerd aan de buurtontsluitingsweg Havenstraat of aan de vertakkingswegen aan de Havenstraat. De nieuwe woningen zijn opgetrokken uit bakstenen gevels en voorzien van één of twee bouwlagen met een dakpannen kap. In de nieuwbouwwijk is relatief veel openbaar groen aanwezig en heeft door de bochtige wegenstructuur een wat speels

karakter. Ten oosten van het plangebied is een vijver gerealiseerd welke functioneert als (hemel)waterberging.

Ten zuiden is de provinciale weg N830 aanwezig, waardoor het gebied met de auto uitstekend ontsloten is. Aan de andere zijde van de N830, aan de Graaf Reinaldweg 22 (tegenover het plangebied) is een voormalig districtshuis aanwezig, gebouwd in het jaar 1882. Het pand is geregistreerd als gemeentelijk monument (nummer WB23001).



Afbeelding 4: Luchtfoto omgeving

2.3 Nieuwe situatie

2.3.1 Planbeschrijving

Op het thans braakliggend terrein in de oksel van de Havenstraat en de N830 wordt een appartementengebouw gerealiseerd. Het appartementengebouw is voorzien van 16 appartementen. Ten oosten van het appartementengebouw wordt een parkeerterrein gerealiseerd met 34 parkeerplaatsen.



Afbeelding 5: Nieuwe situatie

Op de begane grond bevindt zich de entree en de bergingen voor de appartementen. In het midden van het blok bevindt zich over alle bouwlagen een lift en het trappenhuis. Het appartementengebouw voorziet in het volgende programma:

- Begane grond: 3 appartementen
- Eerste verdieping: 5 appartementen
- Tweede verdieping: 5 appartementen
- Derde verdieping: 3 appartementen

De appartementen met buitenterras of balkon hebben een gebruiksoppervlakte van circa 90 m² t/m circa 130 m².

2.3.2 Toetsing bepalingen uitwerkingsregels

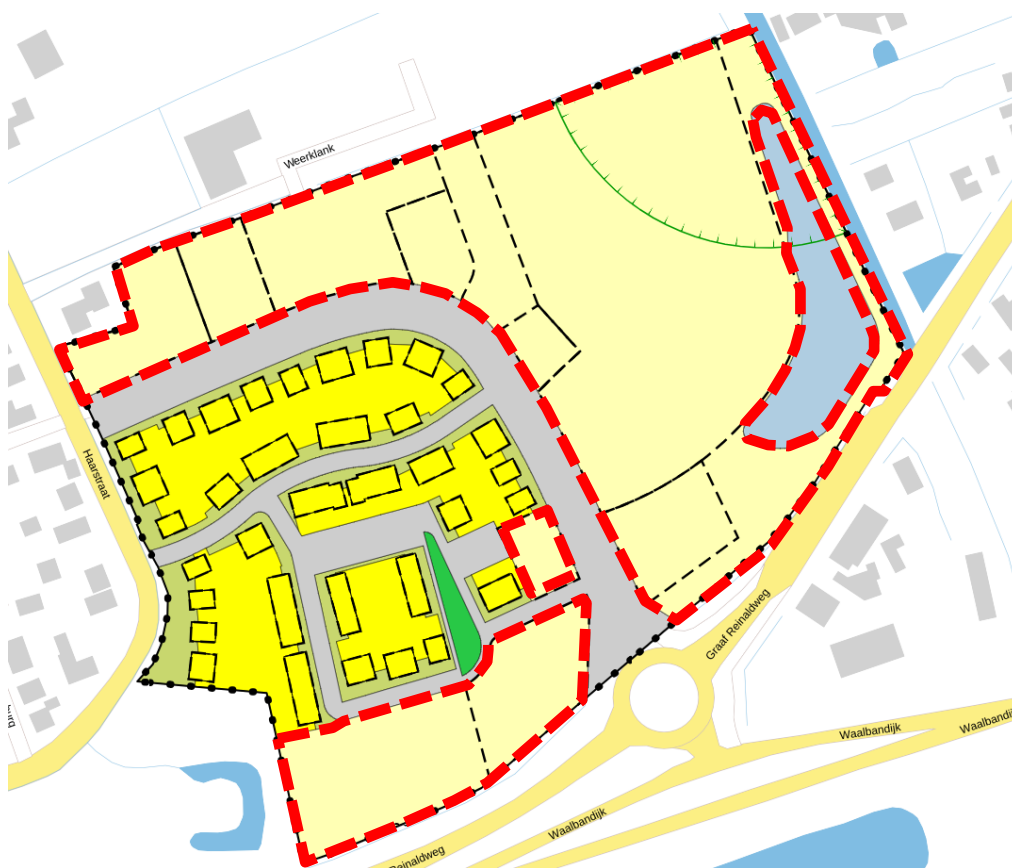
Het plan betreft een uitwerking van het bestemmingsplan 'Klingelenberg'. Bij de uitwerkingsregels zijn bepalingen opgenomen waaraan het uitwerkingsplan moet voldoen. De volgende bepalingen zijn opgenomen:

Bepalingen

- a. Het totale aantal woningen mag niet meer bedragen dan 125;
- b. Hoofdgebouwen zijn toegestaan in de bouwwijzen 'vrijstaand', 'twee-aaneen', 'aaneengebouwd' en 'gestapeld';
- c. Binnen deze bestemming zijn maximaal 40 woningen in de bouwwijze 'gestapeld' toegestaan;
- d. De goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m);
- e. Voor de maatschappelijke voorziening ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' gelden de volgende regels;
 1. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 2000 m²;
 2. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
 3. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 11,5 m;
- f. Alvorens tot uitwerking kan worden overgegaan dient vast te staan dat er een aanvaardbare woon- en leefsituatie zal zijn gewaarborgd. Dit betekent dat milieuhygiënische belemmeringen ten gevolge van buiten het plangebied aanwezige milieubelastende functies, op grond waarvan milieuhindercirkels zijn bepaald, dienen te zijn weggenomen en/of de voorwaarden in acht zijn genomen zoals neergelegd in de toepasselijke wet- en regelgeving aangaande relevante milieuaspecten. Dit betekent in ieder geval dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding "milieuzone" wordt aangetoond dat er een aanvaardbaar woon- en leefmilieu is verzekerd, alsmede dat de belangen van de omliggende bedrijven niet onevenredig worden geschaad;
- g. In het uitwerkingsplan wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- h. In het uitwerkingsplan dient inzicht gegeven te worden in de uitkomsten van onderzoek naar hemelwaterretentie en is gebleken dat de betreffende belangen in voldoende mate zijn verzekerd;
- i. In het uitwerkingsplan dient inzicht gegeven te worden in de financiële haalbaarheid van het plan en is gebleken dat deze is verzekerd.

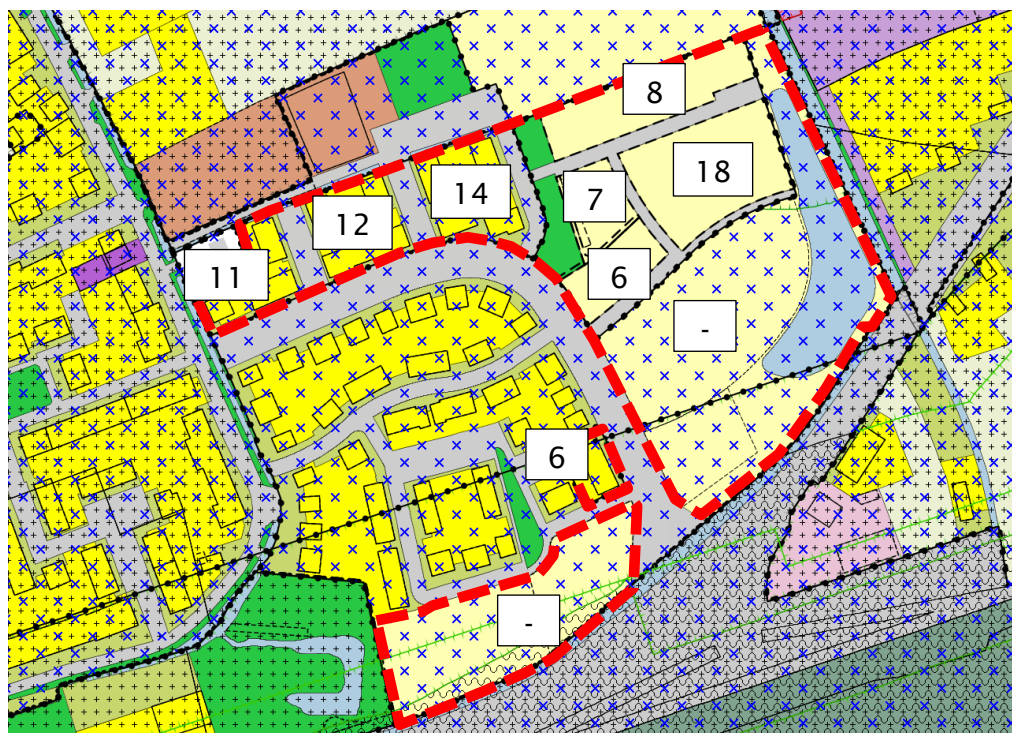
Toetsing bepalingen

- a. Het totale aantal woningen mag niet meer bedragen dan 125
De bestemming 'Woongebied - Uit te werken' uit het bestemmingsplan 'Klingelenberg' is opgenomen op de met rood omkaderde gronden.



Afbeelding 6: Gronden met de bestemming 'Woongebied - Uit te werken'

Binnen de rode kaders hebben al enkele uitwerkingsplannen plaatsgevonden waarin woningen zijn toegestaan. In onderstaande afbeelding is inzichtelijk gemaakt hoeveel woningen hierbinnen zijn toegestaan.



Afbeelding 7: Reeds benutte aantal wooneenheden binnen de bestemming 'Woongebied - Uit te werken'

Hieruit blijkt dat er reeds 82 woningen juridisch-planologisch zijn benut. Daardoor zijn er nog $125 - 82 = 43$ woningen toegestaan. Dit plan voorziet in 16 wooneenheden. Na vaststelling van dit plan kunnen nog 27 woningen worden gebouwd binnen de bestemming 'Woongebied - Uit te werken' van het bestemmingsplan 'Klingelenberg'.

- b. Hoofdgebouwen zijn toegestaan in de bouwwijzen 'vrijstaand', 'twee-aaneen', 'aaneengebouwd' en 'gestapeld'
Het plan voorziet in 16 gestapelde woningen (appartementengebouw). Dit is juridisch-planologisch vastgelegd door de aanduiding 'gestapeld' op te nemen in de verbeelding en met artikel 3.2.1 lid c van de regels van dit plan.
- c. Binnen deze bestemming zijn maximaal 40 woningen in de bouwwijze 'gestapeld' toegestaan
Binnen de bestemming 'Woongebied - Uit te werken' van het bestemmingsplan 'Klingelenberg' zijn reeds nog geen gestapelde woningen vastgelegd. In de reeds vastgestelde uitwerkingsplannen zijn alleen grondgebonden woningen gerealiseerd. Met het toevoegen van 16 gestapelde woningen wordt voldaan aan de derde bepaling.
- d. De goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)'
Deze aanduiding uit het bestemmingsplan 'Klingelenberg' is overgenomen in dit uitwerkingsplan. Daarmee is de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte voor het appartementengebouw juridisch-planologisch vastgelegd.
- e. Voor de maatschappelijke voorziening ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' gelden de volgende regels:
 1. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 2000 m²;
 2. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
 3. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 11,5 mHet plangebied is niet gelegen binnen de aanduiding 'maatschappelijk'. Deze bepaling is daarom niet van toepassing op dit uitwerkingsplan.
- f. Alvorens tot uitwerking kan worden overgegaan dient vast te staan dat er een aanvaardbare woon- en leefsituatie zal zijn gewaarborgd. Dit betekent dat milieuhygiënische belemmeringen ten gevolge van buiten het plangebied aanwezige milieubelastende functies, op grond waarvan milieuhindercirkels zijn bepaald, dienen te zijn weggenomen en/of de voorwaarden in acht zijn genomen zoals neergelegd in de toepasselijke wet- en regelgeving aangaande relevante milieuaspecten. Dit betekent in ieder geval dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding "milieuzone" wordt aangetoond dat er een aanvaardbaar woon- en leefmilieu is verzekerd, alsmede dat de belangen van de omliggende bedrijven niet onevenredig worden geschaadHet plangebied is in ieder geval niet gelegen binnen de in het bestemmingsplan 'Klingelenberg' opgenomen aanduiding 'milieuzone'. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het plan wel getoetst aan het aspect bedrijven en milieuzonering, zie §4.3 van deze toelichting. Daaruit wordt gesteld dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt als gevolg van dit plan. Ook is het aspect luchtkwaliteit behandeld, zie §4.8. Daaruit

blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse voldoet aan de wettelijke waarden. Tevens is het plan getoetst aan het aspect wegverkeerslawaaï (§4.2). Daaruit blijkt dat de geluidbelastingen op 16 appartementen hoger zijn dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Derhalve worden hogere waarden vastgesteld voor deze 16 appartementen. Verder is in de regels van dit plan een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waardoor een acceptabel binnenniveau (maximaal 33 dB) juridisch-planologisch is geborgd. Verder zijn ook andere milieuaspecten onderzocht in de separate paragrafen in hoofdstuk 4 van dit uitwerkingsplan. Hieruit blijkt verder dat het plan geen belemmeringen ondervindt ten aanzien van milieuaspecten.

- g. In het uitwerkingsplan wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid
In §2.4 is het uitwerkingsplan getoetst aan onder andere het aspect parkeren. Daaruit volgt dat er voldoende parkeergelegenheid is om de parkeerbehoefte op te kunnen vangen.
- h. In het uitwerkingsplan dient inzicht gegeven te worden in de uitkomsten van onderzoek naar hemelwaterretentie en is gebleken dat de betreffende belangen in voldoende mate zijn verzekerd
Het plan voorziet in een toename aan verharding en daardoor ontstaat er minder ruimte om het hemelwater vast te kunnen houden (hemelwaterretentie). Daardoor is conform het beleid van het waterschap watercompensatie noodzakelijk. Dit aspect is in §4.6 van deze toelichting onderbouwd. Hieruit blijkt dat in eerdere uitwerkingsplannen al ruim voldoende water is gerealiseerd in het kader van watercompensatie (in de vorm van een bergingsvijver ten noordoosten van het beoogde appartementengebouw).
- i. In het uitwerkingsplan dient inzicht gegeven te worden in de financiële haalbaarheid van het plan en is gebleken dat deze is verzekerd
De economische uitvoerbaarheid van een uitwerkingsplan moet worden aangetoond. Dit plan betreft een particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met de bijbehorende uitvoeringskosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Er is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten, waarin onder andere is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Daarmee is de financiële haalbaarheid van het plan geborgd.

Geconcludeerd wordt dat dit uitwerkingsplan voldoet aan alle bepalingen van de uitwerkingsregels.

2.4 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Het plangebied zal worden ontsloten via een nieuw aan te leggen weg.

Parkeren auto

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van het 'Paraplu-bestemmingsplan Parkeren 2019' van de gemeente West Betuwe. Het gemeentelijk parkeerbeleid is gebaseerd op de parkeernormen van het CROW-beleid (publicatie 'toekomstbestendig parkeren, augustus 2024).

Gebiedstype

De dorpen van de gemeente West Betuwe, zoals Tuil, behoren tot het gebiedstype 'rest bebouwde kom'.

Stedelijkheidsgraad

De parkeerkencijfers van het CROW maken onderscheid naar stedelijkheidsgraad. West Betuwe heeft het overgrote deel van de gemeente, waaronder ook Tuil, geschaard onder de categorie 'niet stedelijk'.

Bandbreedte

De parkeerkencijfers van het CROW geven een bandbreedte aan, minimaal en maximaal. De gemeente West Betuwe kiest ervoor om de maximale parkeernorm te gebruiken.

Parkeernorm

Het plan voorziet in 16 koopappartementen. De appartementen kunnen worden geschaard in de categorieën: 'koop, appartement >100 m²' (parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per appartement) en 'koop, appartement 75 - 100 m²' (parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per appartement). Het aandeel bezoekers (0,2) is in de parkeernorm verwerkt.

Tabel 1: Parkeerberekening

Categorie	Norm	Aantal	Parkeerbehoefte
Koop, appartement >100 m ²	2,4 per woning	5	12 parkeerplaatsen
Koop, appartement 75-100 m ²	2,0 per woning	11	22 parkeerplaatsen
Totaal:			34 parkeerplaatsen

Parkeeroplossing

De maatgevende parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgelost door het realiseren van een parkeerterrein met 34 parkeerplaatsen.

Parkeren fiets

Naast een parkeerbehoefte voor auto's kan er ook een behoefte aan fietsparkeerplaatsen ontstaan. Om deze behoefte te berekenen is gebruik gemaakt van de memo Fietsparkeerkencijfers 2019 van het CROW. De memo bevat geactualiseerde kencijfers voor het te verwachten aantal benodigde fietsparkeerplaatsen bij verschillende functies, zoals voor appartementen. De memo heeft daarbij minimale en maximale kencijfers opgenomen. Het minimum is het kencijfer voor een gemeente met een zeer laag fietsgebruik en het maximum geldt voor een gemeente met een zeer hoog fietsgebruik.

In 2010 is door CROW-Fietsberaad onderzoek gedaan naar het fietsverbruik per gemeente. De tabel geeft het marktaandeel van de fiets weer als percentage van alle verplaatsingen. In 2010 maakte Tuil onderdeel uit van de gemeente Neerijnen. Deze gemeente scoorde 24%, hetgeen valt binnen de categorie 'gemiddeld'. Voor de berekening van de behoefte aan fietsparkeerplaatsen is voor dit plan daarom uitgegaan van het gemiddelde kencijfer.

Voor appartementen zonder fietsenberging wordt uitgegaan van een gemiddelde norm van 0,25 fietsparkeerplaatsen voor bewoners en 0,75 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers per appartement. Daarmee komt de behoefte uit op in totaal 16 fietsparkeerplaatsen. In de openbare ruimte zal voorzieningen worden aangebracht om minimaal 16 fietsen te kunnen parkeren.

Verkeergeneratie

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie is tevens gebruikgemaakt van de CROW met dezelfde uitgangspunten bij de parkeerberekening.

Tabel 2: Berekening verkeersgeneratie per etmaal			
Categorie	Kengetal	Aantal	Verkeersgeneratie
Koop, appartement >100 m ²	7,8	5	39 voertuigbewegingen
Koop, appartement 75-100 m ²	6,4	11	71 voertuigbewegingen
Totaal:			110 voertuigbewegingen

Het plan voorziet in een verkeersgeneratie van 110 voertuigbewegingen per etmaal. Een dergelijke verkeersgeneratie kan over het algemeen goed opgevangen worden door de omliggende infrastructuur. Het plangebied wordt namelijk ontsloten via De Klingenberg en Havenstraat, welke zijn ingericht als erftoegangswegen. Daarnaast is een provinciale weg aanwezig in de directe omgeving van het plangebied. Redelijkerwijs kan worden gesteld dat de verkeersgeneratie goed afgewikkeld kan worden over de omliggende infrastructuur.

2.5 Duurzaamheid

De ambitie van de gemeente West Betuwe is om in 2050 energieneutraal te zijn. Energieneutraal houdt in dat men in 2050 binnen de gemeente West Betuwe net zoveel duurzame energie (zon, wind of biomassa) opwekt als wordt verbruikt. Dit plan sluit aan bij deze gemeentelijke ambitie.

Het appartementengebouw wordt gebouwd conform de meest actuele normen uit het Bouwbesluit. Deze normen schrijven een zeer hoge kwaliteit voor met betrekking tot energiezuinige bouwwerken en duurzame materialen. Het plan zal conform de BENG-norm gerealiseerd worden. Deze eis wordt gehaald met zo veel mogelijk permanente oplossingen, zoals isolatie, kierdichting en gebruiks-vriendelijke installaties. De toegepaste materialen zijn duurzaam en voor hergebruik geschikt. De appartementen worden zonder gasaansluiting gerealiseerd. De energievraag wordt ingevuld met warmtepompsystemen al dan niet in combinatie met zonnepanelen.

In het plan wordt rekening gehouden met de gevolgen van klimaatverandering (wateroverlast door overvloedige neerslag, overstroming, hitte en droogte). Er is ook aandacht besteed aan natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen. Bij de uitwerking van de appartementen wordt rekening gehouden met de accumulatie van warmte (o.a. een goede thermische schil en het toepassen van een doordacht ventilatiesysteem). Verder worden nestkasten in de gevel verwerkt en wordt de vogelschroot een dakpanlaag hoger toegepast, zodat er op de onderste rij dakpannen ruimte is voor vogels om te nestelen. In de ruimte rondom het appartementengebouw wordt een mix aan beplanting en grassen toegepast om de diversiteit te bevorderen. Tenslotte wordt het parkeerterrein uitgevoerd in halfverharding, zodat (overvloedige) hemelwater sneller in de bodem geïnfiltreerd kan worden. Om dit juridisch-planologisch te borgen is in artikel 3.4.3 van de regels bij dit uitwerkingsplan bepaald dat de parkeerplaatsen uitsluitend mogen worden uitgevoerd in halfverharding en dat dit ook zo moet blijven.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomstperspectief met de ambities van het rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting op een ruimtelijk besluit, in het geval het plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, gemaakt, een beschrijving op te nemen van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien het plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op

de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige overleg, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Voordat een stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Of toetsing van het plan aan de hand van de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ wettelijk verplicht is hangt af van het feit of er sprake is van een ‘stedelijke ontwikkeling’. Een voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Inmiddels biedt jurisprudentie een beoordelingskader van welke ontwikkelingen als nieuwe ‘stedelijke ontwikkeling’ worden aangemerkt.

In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is de volgende definitie van stedelijke ontwikkeling opgenomen: *‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’*.

Inmiddels biedt jurisprudentie een beoordelingskader van welke ontwikkelingen als nieuwe ‘stedelijke ontwikkeling’ worden aangemerkt:

‘De bouw van één woning is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156). Ook een plan dat voorziet in de planologische inpassing van drie woningen is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 5 november 2014, ECLI:NL:RVS: 2014:3929). De ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ is tevens niet van toepassing op een ontwikkeling waarbij zes woningen mogelijk worden gemaakt (ABRvS 18 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013: 2471). Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724). Een ontwikkeling welke voorziet in het realiseren van 12 woningen wordt wel gezien als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 25 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:953).’

Toetsing aan ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’

Het plan betreft een uitwerkingsplan, waardoor de ‘toevoegingen’ van de wooneenheden al in een eerdere ruimtelijke procedure (namelijk het bestemmingsplan ‘Klingelenberg’) is vastgesteld. In die zin voorziet voorliggend uitwerkingsplan niet in een toevoeging van woningen.

In de Memorie van Toelichting van artikel 3.1.6 van het Bro (de Ladder) is opgenomen dat als bij een moederplan een uitwerkingsplicht is opgenomen, dat in het moederplan de beschrijving van de behoefte moet plaatsvinden.

Tijdens de vaststelling van het bestemmingsplan ‘Klingelenberg’ bestond de Ladder voor duurzame verstedelijking echter nog niet, waardoor het plan ook niet als zodanig is getoetst. Derhalve is ervoor gekozen om in dit plan alsnog de behoefte naar de 16 appartementen te beschrijven.

Behoefte

De toelichting van een bestemmingsplan bevat een beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het doel van de ladder is een zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van de negatieve ruimtelijke gevolgen van leegstand.

Zowel bij een ontwikkeling binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied blijft het van belang de behoefte te onderbouwen. Visies en afspraken kunnen als basis dienen voor de onderbouwing, indien dergelijke documenten concreet en voldoende onderbouwd zijn. Bij de behoefte gaat het voorts niet alleen om de kwantitatieve behoefte, maar ook de kwalitatieve behoefte, zijnde de behoefte aan het specifieke karakter van de voorziene stedelijke ontwikkeling.

Afspraken ten aanzien van woningbouw zijn op gemeentelijk niveau vastgesteld in de Woonvisie West Betuwe 2020-2030. West Betuwe heeft aangegeven tot het jaar 2030 te voorzien in de bouw van 2.200 nieuwe woningen. De gemeente hanteert bij de verdeling van deze woningen diverse uitgangspunten, welke hebben geleid tot een eerste indicatieve verdeling. Dit is geen woningbouwprogrammering.

Voor Tuil geldt dat er in 2018 en 2019 39 woningen zijn toegevoegd (minus sloop) en dat er voor de periode 2020-2030 64 woningen op het programma staan.

De woningen die op het programma staan betreffen projecten waarover een besluit is genomen, er contracten liggen of welke in procedure zijn of waarvan de procedure is afgerond. Omdat het bestemmingsplan 'Klingelenberg' reeds is vastgesteld, valt voorliggend plan hier ook binnen. Daarmee kan gesteld worden dat er al afspraken liggen voor dit plan en daarmee de behoefte is aangetoond.

Verder is ook in de woonvisie opgenomen dat specifiek voor de kern Tuil de prioriteit ligt bij de afronding van het project Klingelenberg, met aandacht voor seniorenwoningen. Met dit plan wordt bijgedragen aan de afronding van Klingelenberg door het realiseren van 16 appartementen. Daarnaast kan gesteld worden dat de appartementen ook geschikt zijn voor senioren, gezien de appartementen gelijkvloers zijn en alle appartementen per lift bereikbaar zijn.

Gesteld wordt dat er voldoende behoefte is naar de 16 appartementen. De locatie is verder gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor er sprake is van een zorgvuldig ruimtegebruik. Het plan is in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 is door de Provinciale Staten van de Provincie Gelderland de “Omgevingsvisie Gaaf Gelderland” vastgesteld (in werking sinds 1 maart 2019). De provincie Gelderland streeft naar een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland.

Gezond en veilig. Een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Een Gelderland dat voorbereid is op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen en aandacht heeft voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.

Schoon en welvarend. Een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Een Gelderland dat schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen tegengaat en investeert in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Het centrale doel is vertaald in zeven ambities:

1. Energietransitie: van fossiel naar duurzaam:
In 2050 is Gelderland klimaatneutraal. Dit bereiken we door grootschalige besparing en opwekking uit verschillende duurzame bronnen van energie, zoals wind, zon, waterkracht, biomassa en bodemenergie. De provincie stimuleert innovatie en rolt bewezen technieken uit. Als tussendoel realiseert de provincie in 2030 55% broeikasgasreductie in Gelderland.
2. Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer:
In 2050 is Gelderland klimaatbestendig. De provincie is goed voorbereid en toegerust op de gevolgen van klimaatverandering: wateroverlast, droogte, hittestress en overstromingsgevaar. In 2020 heeft de provincie samen met partners de risico's en kansen van het veranderend klimaat in beeld gebracht en strategieën opgesteld die leidraad zijn voor ons handelen.
3. Circulaire economie: sluiten van kringlopen:
De provincie wil de eerste afvalloze provincie van Nederland zijn. Afval bestaat niet meer; er zijn alleen nog grondstoffen die blijvend hun waarde behouden in onze schone industrie. Om dit te bereiken is in 2030 het gebruik van primaire grondstoffen in Gelderland met 50% teruggebracht.
4. Biodiversiteit: werken met de natuur:
In 2050 gaat het goed met de biodiversiteit in Gelderland. In Gelderland wordt natuurinclusief gewerkt. Biodiversiteit wordt overal waar mogelijk versterkt en ingepast, óók buiten de specifiek als natuur aangewezen gebieden. In 2030 is 75% van de Europese doelen van de vogel- en habitatrichtlijn behaald.
5. Bereikbaarheid: duurzaam verbonden:
In 2050 is de groei van de mobiliteit op een slimme manier opgevangen en verplaatsen mensen in Gelderland zich veilig, snel, betaalbaar en klimaatneutraal. Snel en veilig internet fungeert daarbij als alternatief voor fysieke

verplaatsingen. In 2050 is het netwerk voor goederenvervoer in Gelderland toegankelijk, duurzaam en klimaatneutraal. In 2030 is al het busvervoer zonder uitstoot en is 35% van het totaal aantal verplaatsingen met de fiets.

6. Vestigingsklimaat: Een krachtige, duurzame topregio:

De provincie wil de concurrerende positie binnen het internationale stedelijke netwerk van Amsterdam, Brussel en Keulen verder versterken. Om onderscheidend te blijven, haalt de provincie in 2050 maximaal profijt uit onze unieke combinatie van stedelijke en groene kwaliteiten. In 2050 zijn alle werklocaties in Gelderland duurzaam ingericht qua energie, klimaatbestendigheid en logistieke en productiestromen. De provincie is koploper in Nederland.

7. Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam:

De provincie gaat in gesprek met de Gelderse regio's en maken regionale afspraken over een goede balans tussen de vraag en het aanbod van woningen. De provincie heeft specifieke aandacht voor de gemeentegrens overstijgende woonvraagstukken. De provincie stimuleert innovaties in woonwijken op het vlak van duurzaamheid en het omvormen van bestaande gebouwen tot woonruimte.

Het plan betreft de nieuwbouw van een appartementencomplex van 16 appartementen binnen de bebouwde kom van het dorp Tuil. Het plan betreft een kwalitatieve toevoeging aan de woningvoorraad van de gemeente West Betuwe. In het appartementengebouw worden woningen gerealiseerd in verschillende prijs categorieën, waardoor het plan voorziet in een divers aanbod dat meerdere doelgroepen bediend. Het appartementengebouw wordt gasloos en gebouwd conform de duurzaamheidseisen van het Bouwbesluit. De energievraag wordt ingevuld met warmtepompsystemen al dan niet in combinatie met zonnepanelen. In het plan is ook aandacht besteed aan natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen. Bij de uitwerking van de appartementen worden nestkasten in de gevel verwerkt en wordt de vogelschroot een dakpanlaag hoger toegepast, zodat er op de onderste rij dakpannen ruimte is voor vogels om te nestelen. In de ruimte rondom het appartementengebouw wordt een mix aan beplanting en grassen toegepast om de diversiteit te bevorderen. Het plan is in overeenstemming met het provinciale woningbouwbeleid.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland (februari 2022)

Naast één omgevingsvisie dient de provincie Gelderland vanuit de Omgevingswet ook één omgevingsverordening vast te stellen voor haar grondgebied. De provincie heeft als eerste stap de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld waarin de bestaande regels uit de verschillende verordeningen zijn samengevoegd.

In de Omgevingsverordening Gelderland zijn instructieregels gesteld voor bestemmingsplannen. Er zijn instructies voor woonlocaties en recreatiewoningen, werklocaties, glastuinbouw, veehouderij, Waterwingebieden, grondwater-beschermingsgebieden, Intrekgebieden, Gelders natuurnetwerk, Groene ontwikkelingszone, waardevol open gebied, Nationaal landschap, Nieuwe Hollandse Waterlinie, Romeinse Limes, Beschermingszones natte landnatuur, windturbines Molenbiotoop en installaties voor biomassavergisting.

Voor het plan gelden er geen relevante instructieregels vanuit de Provinciale Omgevingsverordening.

3.2.3 Regionale Woonagenda Rivierenland 2020-2030

In de regio Rivierenland is de afgelopen jaren actief samengewerkt op het beleidsveld wonen. Hieruit voort vloeit de Regionale Woonagenda Rivierenland 2020-2030, de opvolger van de 'Woonagenda regio Rivierenland: Samen werken aan wonen' uit 2015. Deze Regionale Woonagenda is een gezamenlijk product van de gemeenten Buren, Culemborg, Maasdriel, Neder-Betuwe, Tiel, West Betuwe, West Maas en Waal en Zaltbommel en vormt de schakel tussen provinciaal en gemeentelijk beleid betreffende wonen.

De regio Rivierenland kent een aantrekkingskracht op woningzoekenden door haar centrale ligging en goede verbinding met de rest van het land. Ook dankt de regio haar aantrekkingskracht door haar afwisseling aan woonmilieus met veel groen, ruimte en een relatief betaalbare woningvoorraad ten opzichte van omliggende steden. Om deze reden kent de regio een verstedelijkingsopgave, die op basis van provinciaal beleid zoveel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied opgevangen dient te worden.

Voor de regio Rivierenland is voor de gemeenten een bandbreedte vastgesteld voor het woningbouwprogramma voor de periode 2020-2030. Deze bandbreedte is voor de gemeente West Betuwe vastgesteld op een ondergrens van 1.150 woningen en een bovengrens van 2.200 woningen. Deze bovengrens houdt rekening met het inlopen van het bestaande woningtekort.

Lokaal gezien wil de gemeente inzetten op een woningaanbod dat aansluit bij de behoefte van inwoners van alle 26 kernen, waartoe ook Tuil behoort. Het behouden van vitale en leefbare dorpen is daarbij een belangrijk thema. De gemeente wil haar kernen behouden, waar jong en oud naar tevredenheid kunnen wonen. Daarbij is het van belang om een balans te vinden tussen enerzijds het behoud van het eigen karakter van een kern, en anderzijds het bouwen van extra woningen die ook woningzoekenden van buiten de regio aantrekken en daarmee een bijdrage kunnen leveren aan de leefbaarheid.

In de gemeente West Betuwe wordt een sterke ontwikkeling voorzien in het aantal 75-plus huishoudens, met een toename van 56%. Hierdoor neemt de vraag sterk toe naar geschikte woningen voor senioren. Naast deze vraag voor seniorenwoningen, ligt er voor de gemeente West Betuwe ook een opgave om de grote voorraad aan kleine kernen die de gemeente rijk is, levensvatbaar en toekomstbestendig te houden. Belangrijk hierbij is om ook starters betaalbare appartementen te bieden binnen de kern waarin zij opgegroeid zijn en willen blijven wonen.

De realisatie van 16 appartementen gericht op senioren speelt op deze vraag in. In §3.3.2 en §3.3.3 wordt verder ingegaan op de wenselijkheid van het planvoornemen binnen geldend gemeentelijk beleid, wat een voortvloeisel is van deze regionale afspraken. Gelet hierop ligt het planvoornemen in lijn met de Regionale Woonagenda Rivierenland 2020-2030.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie West Betuwe

Op 22 februari 2022 heeft de gemeenteraad ‘Omgevingsvisie West Betuwe 1.0’ vastgesteld. In deze visie worden de hoofdlijnen van het beleid en de ambities voor de fysieke leefomgeving weergegeven. Gebaseerd op recent geharmoniseerd thematisch beleid worden drie kernambities in de omgevingsvisie onderscheiden:

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

Dit betekent goed wonen en leven voor alle inwoners. We zorgen voor een passend woningaanbod, bereikbare (gebundelde) voorzieningen en een ontmoetingsplek in iedere kern. We zijn ons ervan bewust dat niet elke kern alle voorzieningen zoals een supermarkt, onderwijs- of sportvoorzieningen kan hebben. We kiezen er daarom bijvoorbeeld voor verschil per kern in het aanbod winkelveorzieningen. De ene kern zal alleen een supermarkt hebben en andere kernen hebben een uitgebreider en een meer divers winkelaanbod. Hierbij hebben we oog voor duurzaamheid, klimaatadaptatie, goed toegankelijke openbare ruimte en een fijnmazige bereikbaarheid van de kernen. We vinden het belangrijk dat alle inwoners wonen in een schone, groene, gezonde en veilige leefomgeving, die de samenredzaamheid en onderlinge verbondenheid ondersteunt. Iedereen moet mee kunnen doen in de maatschappij en daarom zetten we in op voor iedereen toegankelijke openbare ruimte en infrastructuur.

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

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

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

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

In de visie zijn zeven strategische opgaven en ambities opgenomen:

1. Gezonde en leefbare leefomgeving;
2. Wonen en voorzieningen;
3. Mobiliteit en bereikbaarheid;
4. Economie en ondernemerschap;
5. Landbouw;
6. Energie en klimaat;
7. Natuur, cultuur en recreatie.

Met betrekking tot de zeven strategische opgaven en ambities sluit het plan aan bij de punten 2 en 6.

Wonen en voorzieningen

Tuil is een dorp met een grote sociale samenhang. De bewoners van Tuil hebben groot belang bij de instandhouding van de voorzieningen in hun dorp. Het sluiten van voorzieningen zal negatieve gevolgen hebben voor de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van Tuil (met name voor jongeren en gezinnen). De maatschappelijke voorzieningen zorgen voor een sociale samenhang in het dorp. De voornaamste uitdaging is dus om het voorzieningenniveau in het dorp en daarmee deze sociale samenhang in het dorp te behouden. In dit kader is het van groot belang om te voorzien in voldoende woningen voor nieuwe gezinnen. Dit plan draagt bij aan de instandhouding van de voorzieningen en daarmee de leefbaarheid van dorp Tuil.

Energie en klimaat

In het plan wordt rekening gehouden met de gevolgen van klimaatverandering (wateroverlast door overvloedige neerslag, overstroming, hitte en droogte). Bij de uitwerking van het appartementengebouw wordt rekening gehouden met de accumulatie van warmte (o.a. een goede thermische schil en het toepassen van een doordacht ventilatiesysteem). Verder worden verschillende soorten groen toegepast en is er aandacht voor natuurinclusief bouwen (onder andere het toepassen van vogelkasten aan de gevels van het appartementengebouw).

3.3.2 Woonvisie West Betuwe 2020-2030

De gemeente West Betuwe is in 1 januari 2019 ontstaan uit de fusie van de voormalige gemeenten Geldermalsen, Lingewaal en Neerijnen. Door deze samenvoeging was er de behoefte voor een geharmoniseerd en geactualiseerde woonvisie. Hieruit is de Woonvisie West Betuwe 2020-2030 voortgevloeid. De doelstelling van deze woonvisie is een toekomstbestendige woningmarkt, waarin ruimte is voor alle doelgroepen zodat de gemeente een leefbare, maar ook groene gemeente zal zijn en blijven. Deze doelstelling is daarbij vertaald in een viertal leidende principes:

1. Beschermen van de unieke landschappelijke kwaliteiten en het dorpse karakter van West Betuwe en haar 26 kernen;
2. Voor elke inwoner is een passende woning haalbaar en betaalbaar;
3. Ieder kan gezond en veilig wonen
4. Woningbouw is mogelijk in elke kern, passend bij de aard en schaal van de kern. Extra groei krijgt de ruimte in de A2-corridor.

In vergelijking met de 25 andere kernen van de gemeente West-Betuwe, groeit Tuil als kern sneller dan het gemeentelijk gemiddelde. Dat heeft waarschijnlijk te maken door het feit dat 39% van de woningvoorraad van Tuil gebouwd is na het jaar 2000.

Met voorliggend plan worden 16 appartementen gerealiseerd. Zodoende voorziet het plan in een kwalitatieve en kwantitatieve aanvulling op de lokale woningmarkt.

De woningen vallen in het duurdere segment, waardoor het plan doorstroming in de woningmarkt zal bevorderen. Senioren die in deze appartementen komen wonen, zullen vaak een betaalbare woning achterlaten voor nieuwe huishoudens.

Daarnaast geldt dat de gemeente West Betuwe zoveel als mogelijk gebruik wil maken van inbreidingslocaties. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Tuil, waarmee sprake is van een inbreidingslocatie. Gesteld kan worden dat het plan past binnen de wensen van de gemeente in de Woonvisie West Betuwe 2020-2030.

3.3.3 Woningbouwprogrammering 2021-2030

Op 15 december 2020 heeft de gemeente West Betuwe de visie “Wonen naar behoefte, woonvisie West Betuwe 2020 – 2030” vastgesteld. In navolging op de woonvisie heeft de gemeente West Betuwe een woning- bouwprogrammering 2021-2030 opgesteld. Met deze woningbouw- programmering geeft West Betuwe ruimte voor het ontwikkelen van nog ruim 2.600 woningen tot 2030. Het doel van de woningbouwprogrammering is een evenwichtige planning van woningbouw voor de komende 10 jaar. De woningbouwprogrammering bouwt voort op eerder vastgelegde afspraken (in bestemmingsplannen en/of in afspraken/ overeenkomsten met derden). Uitgangspunten voor de programmering zijn als volgt.

1. Prioriteit voor:
 - a. Grote plannen (meeste impact en grootste kans op realisatie visie): concreet doelen we hier op met name bestaande plannen De Plantage, uitbreidingslocatie Beesd en Haaften-centrum. Maar ook bestaande grotere plannen bij de overige kernen. In al deze bestaande plannen is er ook aandacht voor het mogelijk vergroten van het aandeel sociale huur/goedkope koop.
 - b. Ruimte voor elke kern: ruimte houden voor kwaliteitsverbetering door transformatie en ruimte voor CPO-projecten.
 - c. Projecten met sociale huurwoningen en/of goedkope koopwoningen.
2. Versoepelen van mogelijkheden voor de realisatie van tijdelijke (tot 10 jaar) meergeneratie- en mantelzorgwoningen. Daarbij wel blijven zorgdragen voor goede ruimtelijke inpassing. Omdat het om tijdelijke woonvoorzieningen gaat tellen deze niet mee in de woningbouw-programmering (die gaat over permanente woningen).
3. In de uitvoering willen we flexibiliteit inbouwen en de mogelijkheid om adaptief te sturen. Dat wil zeggen: kunnen inspelen op onverwachte ontwikkelingen, die in lijn zijn met de geest van onze woonvisie, met de regionale afspraken, met goede ruimtelijke ordeningskansen (zoals het uitplaatsen overlast gevende bedrijven of het behoud van monumentale panden door transformatie).
4. Beperkte ruimte voor kleinschalige particuliere initiatieven.
5. Alleen in bijzondere gevallen is het mogelijk is dat 1 of meerdere woningen of wooneenheden worden toegevoegd op een bestaande woonlocatie, en alleen binnen de bebouwde kom. Buiten de bebouwde kom geldt het beleidskader voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB).
6. Plannen dienen daarnaast altijd te voldoen aan algemene eisen van een goede ruimtelijke ordening en aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Het plan betreft een uitwerkingsplan als onderdeel van de uitbreidingswijk Klingelenberg. Het plan voorziet in de realisatie van 16 appartementen en kan daarmee geschaard worden onder grote plannen met de meeste kans op realisatie (punt 1). Het betreft een wenselijke woningbouwontwikkeling.

4. Milieuaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Beleidskader

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

Onderzoek

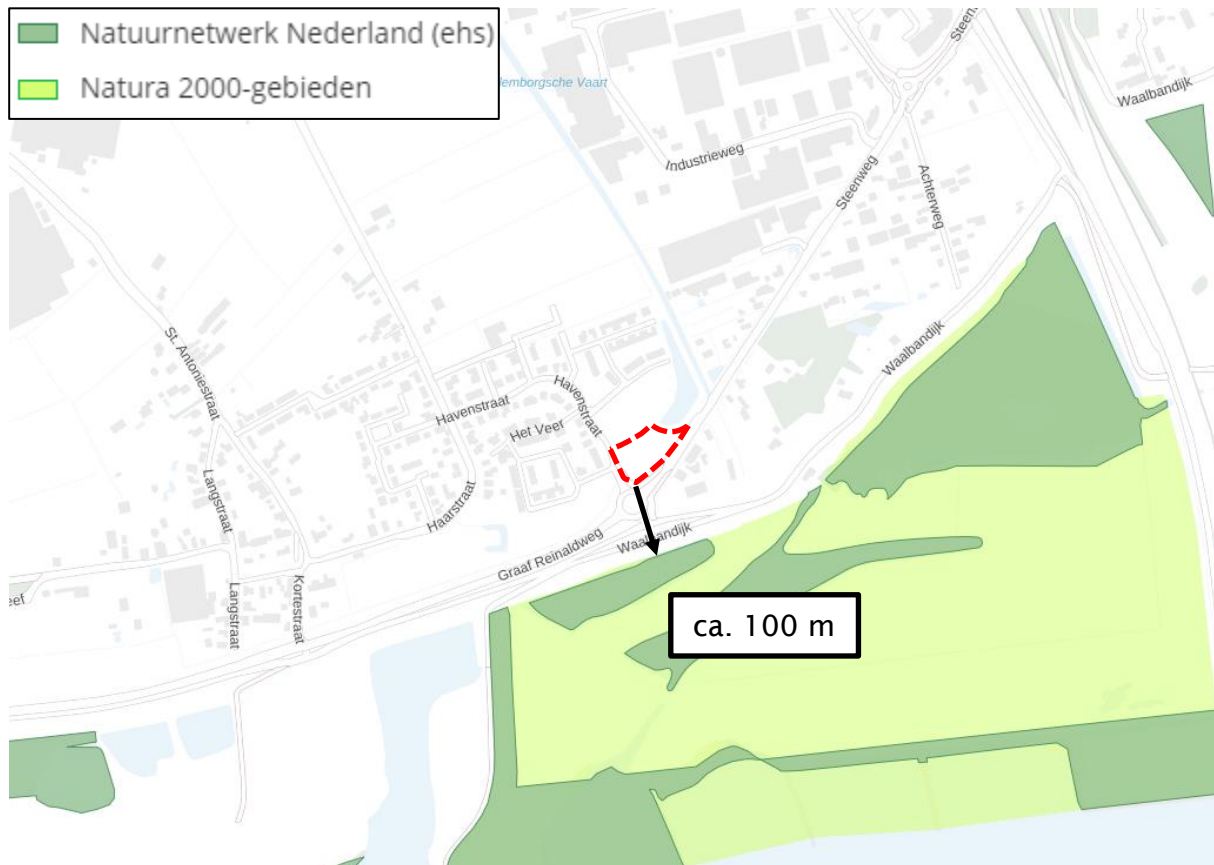
De activiteit, het realiseren van een appartementengebouw, wordt genoemd in de bijlage onderdeel D 11.2 van het besluit m.e.r. Het plan betreft hier enkel een woningbouwontwikkeling bestaande uit een appartementengebouw met daarin 16 appartementen. Er is geen directe m.e.r.-plicht voor het opstellen van een milieueffectrapportage of m.e.r.-beoordeling. Bij dit aantal van een woningen, onder de grenswaarde van 2.000 woningen waarvoor een directe m.e.r.-plicht geldt, geldt wel de vergewisplicht. Voor de vergewisplicht dient voor de voorgenomen activiteit te worden beoordeeld of er vanwege de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden.

Kenmerken van het plan

Het plan betreft een woningbouwontwikkeling in de kern van Tuil, als onderdeel van de nieuwbouwwijk Klingelenberg. Er wordt een appartementengebouw met 16 gelijkvloerse appartementen gerealiseerd. Er vinden op de locatie geen productie-werkzaamheden plaats. Er is geen sprake van de productie van afvalstoffen, anders dan regulier huisafval.

Ligging van het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Op een afstand van circa 100 m ligt het NNN en het Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. Dit Natura 2000-gebied is stikstofgevoelig. Overige Natura 2000-gebieden in de omgeving zijn op grotere afstand gelegen.



Afbeelding 8: Afstand plangebied tot beschermde natuur

Kenmerken van de potentiële effecten van het plan

De ruimtelijke ontwikkeling zal voorzien in 125 voertuigbewegingen per etmaal (zie tevens §2.4). De toename van het aantal motorvoertuigbewegingen als gevolg van het plan zal in voldoende mate kunnen worden afgewikkeld via de bestaande omliggende infrastructuur. Gezien de kleinschaligheid van het plan zal de verkeersgeneratie niet leiden tot significante negatieve effecten op het milieu.

Gezien de relatief korte afstand tot een Natura 2000-gebied zou er tijdens de aanlegfase – wanneer er relatief zwaar materieel wordt ingezet – sprake kunnen zijn van een potentieel negatief effect op het natuurgebied. Hierom is een stikstofberekening en een voortoets uitgevoerd. Hieruit blijkt dat significante gevolgen voor de betreffende kwalificerende habitattypen en vogelsoorten op voorhand met zekerheid kunnen worden uitgesloten, ook in combinatie met eventuele andere projecten. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd is met de Wet natuurbescherming.

Het plan zal niet leiden tot significante negatieve effecten op het milieu. In §4.7 van deze toelichting is het aspect stikstofdepositie uitgebreider behandeld.

Conclusie

Voor dit plan hoeft geen m.e.r.-beoordelingsprocedure te worden gevolgd. Er kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling. In het kader van de vormvrije m.e.r. is een aanmeldnotitie opgesteld en toegevoegd als bijlage bij deze toelichting. Er is hiermee afdoende aangetoond dat hier geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 17.7 van de Wet milieubeheer.

4.2 Geluid

Beleidskader

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

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

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

Onderzoek

Het plan voorziet in de bouw van een appartementencomplex. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige objecten.

Spoorwegverkeerslawaaai

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen spoorlijnen. Het aspect spoorweglawaaai hoeft derhalve niet nader onderzocht te worden.

Industrielawaaai

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een (gezoneerd) bedrijventerrein.

Wegverkeerslawaaai

Het plangebied ligt binnen de geluidzone van enkele wegen. Voor het plan is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd door Voortman Ingenieurs. Het onderzoek is toegevoegd als bijlage bij het uitwerkingsplan. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat:

“Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat:

- *De berekende geluidbelasting ten gevolge van de N830 ten hoogste 55 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde voor woningen in stedelijk gebied van 63 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh;*
- *Maatregelen om de geluidbelasting te verlagen tot de voorkeursgrenswaarde zijn onderzocht maar ondervinden overwegende bezwaren van onderhoudstechnische, stedenbouwkundige en financiële aard;*
- *De berekende geluidbelasting ten gevolge van alle 30 km/h wegen ten hoogste 46 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- *De berekende geluidbelasting ten gevolge van de (buiten de geluidzone gelegen) A2 ten hoogste 57 dB, excl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. De 30 km/uur wegen en de A2 hebben van rechtswege geen geluidzone en*

worden in het kader van de ruimtelijke ordening niet getoetst aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder maar wel inzichtelijk gemaakt in het kader van een goede ruimtelijke ordening;

- De berekende gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle wegen (incl. 30 km/h wegen en A2) ten hoogste 61 dB, excl. aftrek artikel 110g Wgh bedraagt;
- Opties om te komen tot een geluidluw gevel(deel) en buitenruimte (eventueel maximaal 5 dB hoger dan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeer) is de toepassing van bijvoorbeeld een voldoende hoge gesloten balkonafscherming of de realisatie van balkon met een volledig verglaasd balkon met te openen delen, om te komen tot een acceptabel woon- en leefklimaat.

Omdat de definitieve indeling van de appartementen en buitenruimten nog niet bekend is zal dit onderdeel nader uitgewerkt moeten worden en bij de bouwaanvraag getoetst moeten worden.

Aan te vragen hogere grenswaarden

Een verzoek tot vaststelling voor de in tabel 4.1 weergegeven hogere waarden voor 16 appartementen dient ingediend te worden bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente West-Betuwe.

Geluidwering van de gevel

Voor appartementen waarvoor een hogere waarde wordt aangevraagd (met een gecumuleerde geluidbelasting van meer dan 53 dB, excl. aftrek art. 110g Wgh) dient voor de bouwaanvraag een aanvullend onderzoek geluidwering gevels uitgevoerd te worden om de karakteristieke geluidwering van de gevel te bepalen en een binnenniveau van ten hoogste 33 dB te waarborgen.

De benodigde karakteristieke geluidwering bedraagt voor de appartementen conform het Bouwbesluit 2012 ten hoogste 28 dB."

Conclusie

Voor het plan dienen hogere geluidgrenswaarden te worden vastgesteld door het college van de gemeente West Betuwe. In onderstaande tabel zijn de rekenpunten inzichtelijk gemaakt waarvoor hogere geluidgrenswaarden dienen te worden vastgesteld.

Tabel 4.1: Rekenresultaten geluidbelasting N830

hoogte [m]	bouwnummer	geluidbelasting L_{den} in dB	
			inclusief aftrek art. 110g Wgh
05_A	1,5	Appartement 1	49
04_A	1,5	Appartement 2	50
02_A	1,5	Appartement 3	54
09_B	4,5	Appartement 4	50
05_B	4,5	Appartement 5	50
04_B	4,5	Appartement 6	52
02_B	4,5	Appartement 7	55
01_B	4,5	Appartement 8	55
09_C	7,5	Appartement 9	50
05_C	7,5	Appartement 10	51
04_C	7,5	Appartement 11	52
02_C	7,5	Appartement 12	55
01_C	7,5	Appartement 13	55
04_D	10,5	Appartement 14	52
01_D	10,5	Appartement 15	55
02_D	10,5	Appartement 16	55

Het besluit hogere waarden is toegevoegd als bijlage bij deze toelichting en is tegelijkertijd met het uitwerkingsplan vastgesteld.

Verder dient voor de appartementen waarvoor hogere grenswaarden te worden aangevraagd een aanvullend onderzoek geluidwering gevels uitgevoerd te worden om de karakteristieke geluidwering van de gevel te bepalen en een binnenniveau van ten hoogste 33 dB te waarborgen.

4.3 Bedrijven en milieuhinder

Beleidskader

De Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat overheden bij het vaststellen van bestemmingsplannen moeten aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (Wro artikel 3.1 lid 1). Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient er op toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven) en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen). In de praktijk wordt gebruikgemaakt van de handreiking "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG, editie 2009). Deze handreiking beveelt per standaard bedrijfstype een afstand aan tot woningen of andere 'kwetsbare' functies. De afstand hangt onder meer af van de aard van de omgeving: een rustige woonwijk verdient een hoger beschermingsniveau dan een gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied). In de onderstaande tabel zijn de afstanden weergegeven.

Tabel 3: Richtafstanden per milieucategorie (bron: VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering)

Milieucategorie	Rustige woonwijk/rustig buitengebied	Gemengd gebied
1	10 m	0
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Onderzoek

Het plan betreft de nieuwbouw van woningen. In het kader van bedrijven en milieuzonering is hiermee sprake van toevoeging van een milieugevoelige functie. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Omgevingstype

De richtafstanden uit de VNG-Handreiking zijn afgestemd om de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Volgens de VNG wordt onder het omgevingstype 'rustige woonwijk' het volgende verstaan: *'Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. [...]'*

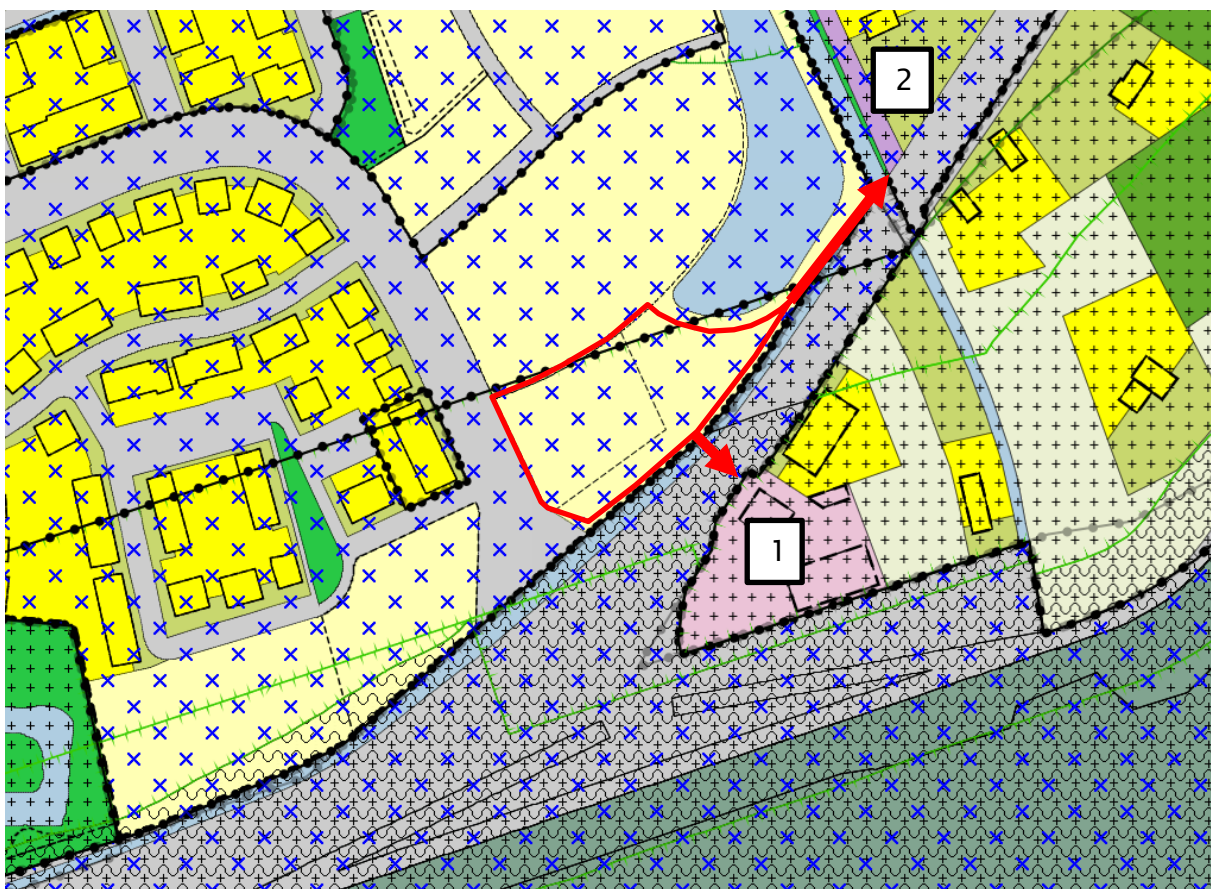
Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere afstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. De VNG hanteert de volgende definitie van een 'gemengd gebied': *'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke*

functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. [...].'

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Tuil en maakt onderdeel uit van een uitbreidingswijkje Klingelenberg. Klingelenberg is ontworpen volgens het principe van functiescheiding. Daarmee is de omgeving van het plangebied te typeren als een 'rustige woonwijk'.

In de omgeving van het plangebied komen de volgende functies/bedrijven voor:

Tabel 4: Omliggende functies/bedrijven				
#	Functie	Milieucategorie	Richtafstand	Afstand tot plangebied
1	Kantoren	1	10 meter	22 meter
2	Bedrijventerrein	2	30 meter	53 meter



Afbeelding 9: Vigerende bestemmingen

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de gestelde (richt)afstanden. Er is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat en bedrijven of instellingen worden niet in hun bedrijfsvoering beperkt als gevolg van het plan.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect bedrijf- en milieuhinder geen belemmeringen. Gesteld kan dan worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt als gevolg van dit plan.

4.4 Bodemkwaliteit

Beleidskader

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

Onderzoek

Om de kwaliteit van de bodem in kaart te brengen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door A.J. Schutter GWW/Milieu. Het onderzoek is toegevoegd als bijlage bij het uitwerkingsplan. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

“Tijdens het veldwerk zijn bodemvreemde bestanddelen (grind en baksteen) aangetroffen in de bovengrond. Er is zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

De puinhoudende bodemlagen bevatten geen aantoonbare hoeveelheid asbest (NEN 5707).

De kleiige bovengrond van de onderzoekslocatie moet gemiddeld als licht verontreinigd met som PAK(10) en som PCB(7) worden aangemerkt. Het betreffen (zeer) geringe overschrijdingen van de achtergrondwaarde, welke waarschijnlijk aan de bodemvreemde bestanddelen zijn te relateren. Bestrijdingsmiddelen zijn niet boven de achtergrondwaarde aangetroffen.

De matig baksteen houdende zandige bovengrond is gemiddeld licht verontreinigd met som PAK(10), som PCB(7) en minerale olie. Het betreffen wederom zeer geringe overschrijdingen van de achtergrondwaarde. Ook hier is er een waarschijnlijke relatie tussen de bodemvreemde bestanddelen en de licht verhoogde concentraties som PAK(10) en som PCB(7). Ten aanzien van de licht verhoogde minerale olie concentratie, kan worden gesteld dat deze naar alle waarschijnlijkheid het gevolg is van natuurlijke humeuze producten. Bestrijdingsmiddelen zijn niet boven de achtergrondwaarde aangetroffen.

De zwak baksteen houdende zandige bovengrond is gemiddeld licht verontreinigd met nikkel, kobalt, som PAK(10) en som DDD. Het betreffen zeer geringe overschrijdingen van de achtergrondwaarde. Ten aanzien van som PAK(10), nikkel en kobalt kan wederom een relatie worden gelegd met de bodemvreemde bestanddelen. Ten aanzien van nikkel en kobalt moet aanvullend worden opgemerkt dat deze ook deels van natuurlijke oorsprong kunnen zijn (mineraal rijke rivierklei). De licht verhoogde som DDD (afbraak product van DDT) is het gevolg van het vroegere gebruik als boomgaard.

Het grondwater ter plaatse is licht verontreinigd met barium. Dit is waarschijnlijk het gevolg van de aanwezige bodemvreemde bestanddelen en (deels) mogelijk door plaatsingsinvloeden.

Voorts bevat het grondwater in verschillende regio's in Nederland een van nature fluctuerend (van niet- tot sterk) verhoogde concentratie barium.

De aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond en of het grondwater zijn geen belemmering voor de voorgenomen functie (wonen, erf en tuin).

Het uitvoeren van een nader onderzoek naar de grond of het grondwater is niet noodzakelijk. Er is ons inziens geen milieuhygiënisch bezwaar tegen de voorgenomen bouwplannen.

Bij eventuele werkzaamheden waarbij een grondoverschot zal ontstaan, moet rekening gehouden worden met de van overheidswege opgelegde beperkingen ten aanzien van het toepassen van secundaire bouwstoffen (besluit- en regeling bodemkwaliteit). Daar geen grondafvoer is voorzien, is geen onderzoek naar PFAS uitgevoerd. Dit is wel noodzakelijk bij voorgenomen grondafvoer."

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft de bodemkwaliteit geen belemmeringen.

4.5 Archeologie en cultuurhistorie

Beleidskader

Erfgoedwet

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2019 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Gemeentelijk archeologiebeleid

De archeologische vindplaatsen- en verwachtingskaart geeft een overzicht van de archeologische vondsten, verwachtingen en vindplaatsen in de gemeente. De archeologische waarden- en verwachtingskaart vormt de basis voor de archeologische beleidskaart. De archeologische beleidskaart geeft het gemeentelijk archeologiebeleid weer. Op deze beleidskaart en in de begeleidende tekst staat verwoord hoe in het planproces moet worden omgegaan met de verschillende bekende archeologische terreinen en met de verwachtingszones, in het bijzonder in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen. In de beleidsregels zijn vrijstellingsgrenzen opgenomen voor de oppervlakte en diepte van de voorgenomen ingreep. Indien een plangebied groter is dan de gestelde oppervlakte-ondergrens en de ingreep dieper gaat dan de diepteondergrens dient archeologisch onderzoek conform KNA te worden uitgevoerd.

Onderzoek

Archeologie

Naar aanleiding van het project Klingelenberg is in 2005 een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Naar aanleiding van dit onderzoek is in het bestemmingsplan geen archeologische dubbelbestemming meer opgenomen, omdat geen archeologische bescherming meer nodig was. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek voor dit plan is dan ook niet nodig. Het plan ondervindt voor wat betreft archeologie geen belemmeringen.

Het is altijd mogelijk dat tijdens grondwerkzaamheden onverwacht archeologische vondsten aan het licht komen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van de grondwerkzaamheden te wijzen op de plicht zogenoemde toevalsvondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet. Deze melding dient behalve bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) tevens plaats te vinden bij de gemeente West Betuwe.

Cultuurhistorische waarden

De Culemborgse Trekvaart vormde in 1694 de nieuwe trekschuitverbinding tussen Utrecht en Den Bosch. Als herinnering daaraan worden door Staatsbosbeheer op een deel van deze vaarweg (vanaf de Waardenburgse poldermolen) toeristische trekschuittochten georganiseerd. Van de grootse plannen uit de 16^e en 17^e eeuw om een nieuw kanaal te maken, is weinig terecht gekomen. Het werd duidelijk niet meer dan een zelfs voor die tijd wat primitieve verbinding te water die waarschijnlijk slechts voor regionaal verkeer werd gebruikt. De historische waarde is momenteel slechts nog toe te wijzen aan de aanwezigheid van de watergang, niet aan zijn functies of verschijning.

Tegenover het plangebied, aan de Graaf Reinaldweg 22, is een voormalig districtshuis aanwezig. Dit gebouw is gebouwd in het jaar 1882. Het pand is geregistreerd als gemeentelijk monument (nummer WB23001). Het plan voorziet niet in het aantasten van dit monument.

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen. Conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk eventuele archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag.

4.6 Waterparagraaf

Beleidskader

Waterschapsbeleid

In het plangebied is Waterschap Rivierenland de waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheerder, de beheerder van waterkeringen en de beheerder van zuiveringsinstallaties.

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Versterken, verbinden, vergroenen' beschrijft wat het waterschap Rivierenland in de planperiode 2022-2027 wil bereiken, met wie, hoe men dat wil gaan doen en waarom. In het waterbeheer zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. De visie van het waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema's:

1. Beschermen tegen overstromingen.
2. Water eerlijk verdelen.
3. Voorbereiden op extreem weer.
4. Schoon water.
5. Bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur.
6. Zwemwater.
7. Toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit.
8. Toewerken naar circulariteit.

Verordening 'De Keur'

Het Waterschap Rivierenland heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen. In de verordening de Keur is geregeld dat langs A- en B-waterlopen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. De beschermingszone is een obstakelvrije onderhoudsstrook die in de legger is aangewezen. Met deze zone wordt handmatig en/of machinaal onderhoud van de watergang vanaf de kant mogelijk gemaakt. Binnen de beschermingszone van een A- of B-waterloop mogen niet zonder toestemming van het Waterschap Rivierenland werkzaamheden plaatsvinden. Voor een A-watergang geldt een beschermingszone van 5 meter en voor een B-watergang 1 meter. Werkzaamheden in de watergang of de bijbehorende beschermingszone zijn vergunnings- en/of meldingsplichtig, omdat deze invloed hebben op de wateraan- en/of -afvoer, de waterberging of het onderhoud. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Het onderhoud en de toestand van de waterlopen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Verordening afvoer hemel- en grondwater West Betuwe

De gemeenteraad van de gemeente West Betuwe heeft de verordening afvoer hemel- en grondwater vastgesteld met het oog op het beperken van wateroverlast, het beperken van verdroging en het doelmatig beheer van afvalwater. In de verordening zijn verplichtingen opgenomen voor nieuwbouw ten aanzien van waterberging. De minimale capaciteit van de hemelwaterberging is gerelateerd aan de totale omvang van het verharde oppervlak op het perceel. Dat is de optelsom van alle bebouwing (het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken) plus alle terreinverharding. Als de totale omvang van het verhard oppervlak op het perceel niet meer is dan 500 m², moet de capaciteit van de hemelwaterberging 20 liter per m² verhard oppervlak zijn

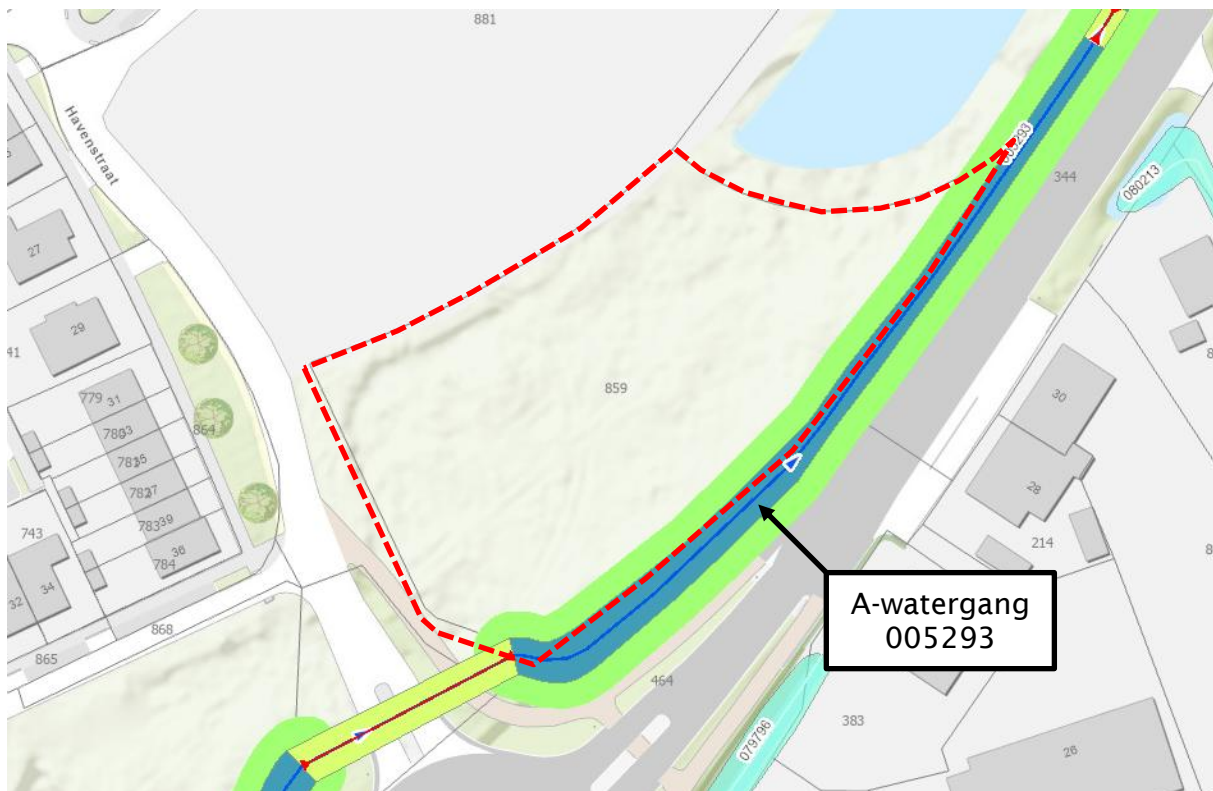
(oftewel 20 mm). Bij grotere projecten is de minimale capaciteit 43,6 liter per m² verhard oppervlak. Deze laatste eis is in lijn met het beleid van het waterschap.

Voor nieuwbouw boven 500 m² is op grond van de keur van het waterschap vaak al compenserende waterberging verplicht. Deze waterberging wordt vaak in de vorm van nieuw oppervlaktewater gerealiseerd. Als dat zo is, geldt op grond van deze verordening nog steeds de verplichting om 20 liter per m² verhard oppervlak op eigen terrein te bergen.

Onderzoek

Watergangen

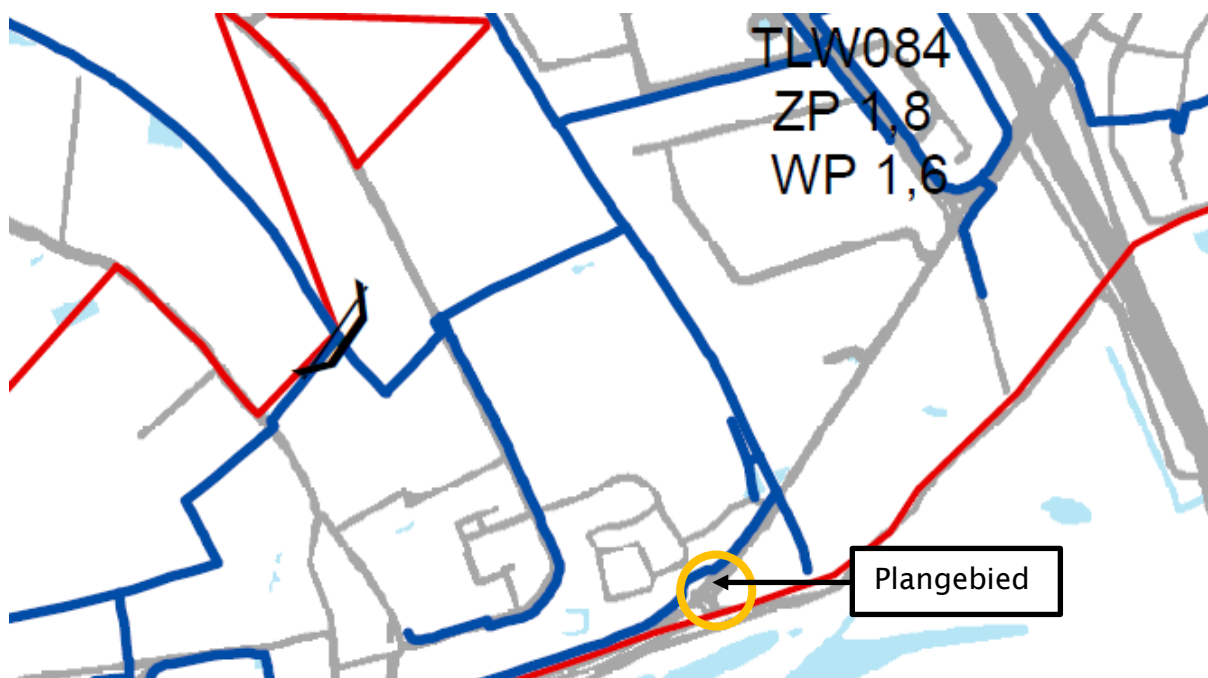
In de directe omgeving van het plangebied is A-watergangen 005293 gelegen. Voor A-watergangen geldt een beschermingszone van 5 meter aan weerszijden van de watergang. Het plan voorziet niet in wijzigingen aan de watergangen of in werkzaamheden aan de watergangen. Voor het aanplanten en behouden van bomen zal worden voldaan aan de voorwaarden en criteria van het waterschap Rivierenland. Het aanvragen van een watervergunning dan wel indienen van een melding bij het Waterschap Rivierenland is niet noodzakelijk.



Afbeelding 10: Uitsnede legger wateren

Peilgebied

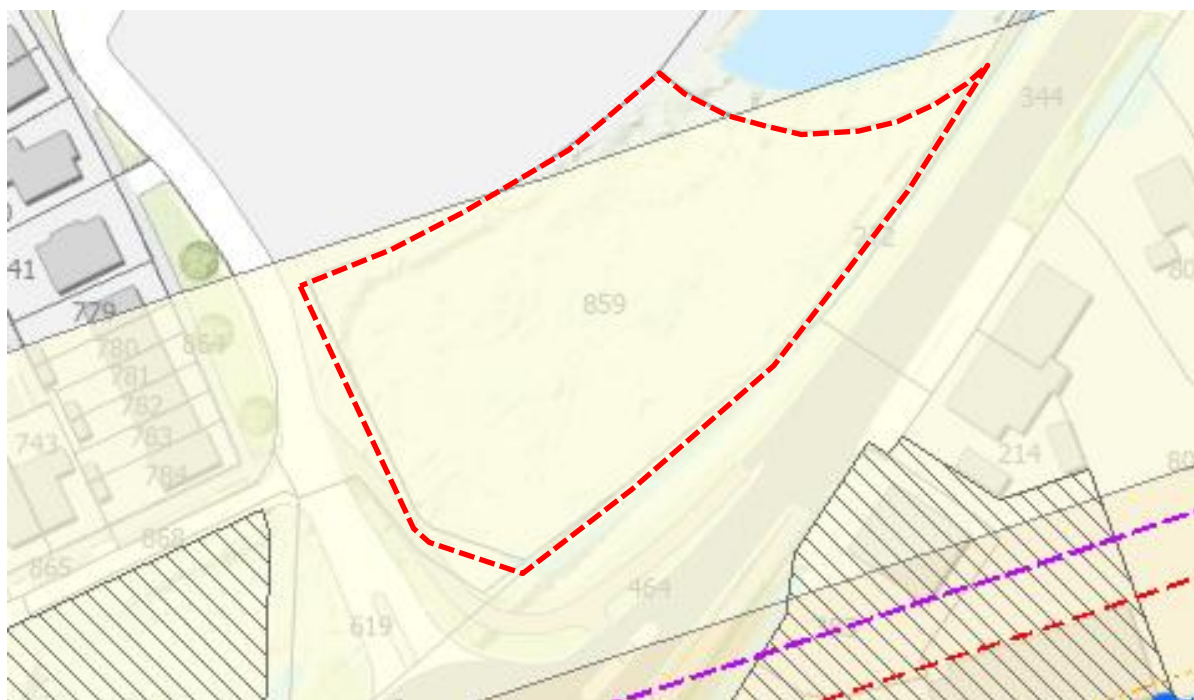
Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied TLW084. Het peilgebied heeft een zomerpeil van 1,8 m NAP en een winterpeil van 1,6 m NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter.



Afbeelding 11: Uitsnede peilgebiedenkaart Tielerswaard

Waterkering

Het plangebied is gelegen binnen de buitenbeschermingszone van een primaire waterkering. De waterkering en de zogeheten beschermingszones aan weerszijden van de dijk zijn door de verordening Keur beschermd. Binnen de buitenbeschermingszone geldt dat de volgende zaken niet toegestaan zonder vergunning: afgravingen en seismische onderzoeken, werken met een overdruk van 10 bar en explosiegevaarlijk materiaal of explosiegevaarlijke inrichtingen. Onder de noemer afgravingen worden diepe ontgravingen verstaan en daaronder valt ook ondergronds bouwen. Uitgangspunt hierbij is dat de ontgravingen geen nadelige invloed mogen hebben op de functie van de waterkering, alsmede de waterhuishouding.



Afbeelding 12: Uitsnede legger waterkeringen

Het plan voorziet niet in activiteiten in de buitenbeschermingszone die volgens het beleid van het waterschap melding- of vergunningplichtig zijn. Het realiseren van de fundering en liftschacht vallen niet onder de definitie van diepe ontgravingen. Ter bescherming van de primaire waterkering is op de verbeelding ter plaatse van de buitenbeschermingszone de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – dijk 2’ opgenomen.

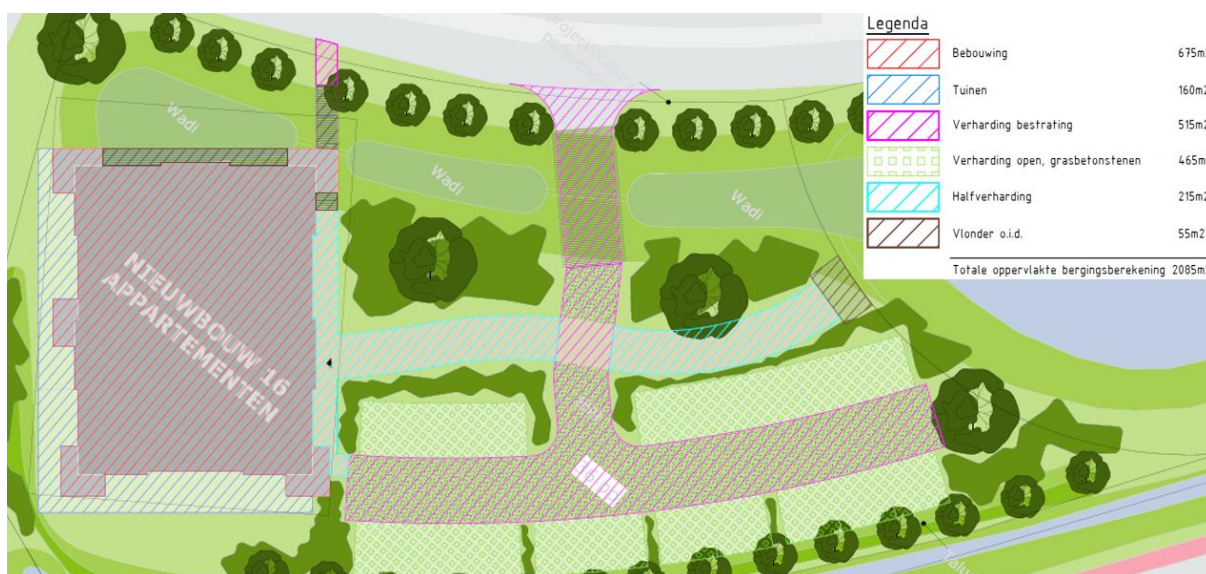
Waterberging en compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen.

Door KPM Civiel is een watercompensatieberekening opgesteld. Deze berekening is toegevoegd in de bijlage van dit uitwerkingsplan. In de notitie is onder andere het volgende opgenomen:

“De ontwikkeling van de appartementen is onderdeel van het overkoepelende plan Klingelenberg. In voorgaande fasen is een overschot aan waterberging gerealiseerd. In fase 1 t/m 3 is een bergingsvijver gerealiseerd met een oppervlak van 3350m². Met een waterpeil van 1.80m NAP en een overstortdrempel op 2.60m NAP kan er 2680m³ geborgen worden. Voor fase 1 t/m 3 is er een bergingsopgave geweest van 1480m³. Dit wil zeggen dat er een overschot is van 1200m³. Voor fase 4, de ontwikkeling van de appartementen aan de Havenstraat, maakt men gebruik van dit overschot. De waterbergingsopgave voor fase 4, rekening houden met een bergingseis van 436m³/ha voor bergen op oppervlaktewater, bedraagt 80m³. Dit past ruimschoots binnen het overschot en daarmee wordt voldaan aan de waterbergingsopgave van Waterschap Rivierenland.”

Gesteld wordt dat de toename aan verharding reeds al gecompenseerd is. Het realiseren van extra watercompensatie is daarom niet nodig in het kader van het waterschapsbeleid. Wel dient alsnog een watervergunning te worden aangevraagd bij het waterschap Rivierenland vanwege de verhardingstoename.



Afbeelding 13: Toekomstige verhardingen

Tabel 5: Oppervlakteverharding plangebied			
Functie	Verhard oppervlak	% verhard	Effectief oppervlak
Appartementen	675 m ²	100%	675 m ²
Tuinen	160 m ²	90%	144 m ²
Rijbaan	515 m ²	100%	515 m ²
Wandelpad/halfverharding	215 m ²	100%	215 m ²
Parkeren, grasbetonstenen	465 m ²	50%	233 m ²
Vlonders o.i.d.	55 m ²	100%	55 m ²
Totaal:			1.837 m²



Afbeelding 14: Begrenzing overkoepelend plan Klingelenberg

Verordening afvoer hemel- en grondwater West Betuwe (Hemelwaterverordening)

Op basis van de gemeentelijke verordening dient aanvullend 20 liter watercompensatie per m² verhardingstoename plaats te vinden. Het plan voorziet in een verhardingstoename van 1.837 m², wat zorgt voor een bergingseis van 36,75 m³. In het ontwerp is een wadi geïntegreerd van ruim 300 m². Met een maximale diepte van 0,20m kan er 60 m³ aan hemelwater geborgd worden. Zodoende wordt er ruimschoots aan de eis voldaan.

In de regels van dit plan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is geregeld dat de watercompensatie gerealiseerd moet worden. Zodoende is de waterberging juridisch-planologisch geborgd.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

Conform de Leidraad Riolering en het waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

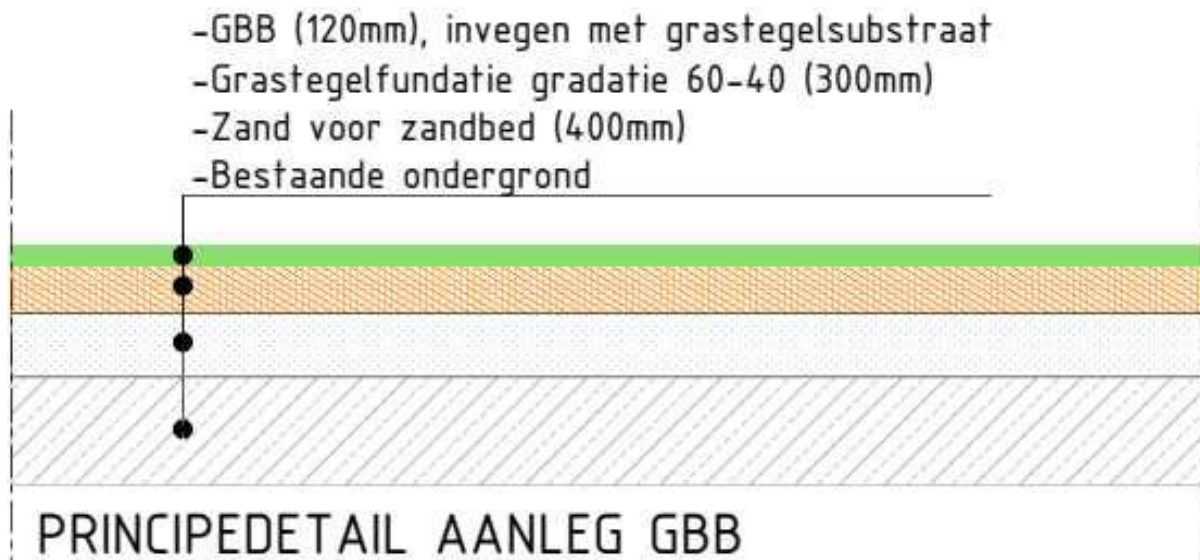
- Ten aanzien van overige wateraspecten heeft KPM Civiel het volgende opgenomen:

Het dakoppervlak van de appartementen wordt aangesloten op de wadi's. Middels duikers in de dammen kan het water overlopen naar de bergingsvijvers. De overige verhardingen zullen afwateren via een rioolstelsel welke is aangesloten op de bergingsvijver.



Grasbetonstenen zijn niet alleen een aantrekkelijke keuze voor verharding met een groene uitstraling, maar ze spelen ook een cruciale rol bij het beheer van regenwater. Deze betonnen stenen, die openingen bevatten voor grasgroei, bieden een manier om regenwater te infiltreren. Naast de grasbetonstenen zelf is de kwaliteit van de ondergrond essentieel voor effectieve regenwaterinfiltratie. Een goed doorlatende fundering is erg belangrijk. Daarbij fungeert de ondergrond als groeimedum voor de grasplanten die in de openingen van de grasbetonstenen groeien. Het moet dus gelijke tijd voedzaam en vruchtbaar zijn.

In [afbeelding 16] wordt een voorstel gepresenteerd voor de juiste ondergrond bij het gebruik van grasbetonstenen voor parkeerdoeleinden. De grasbetonstenen worden gelegd op een grastegelfundatie van min 300mm met een gradatie van 60-40mm. In Bijlage 3 [van het document van KPM Civiel] wordt een product voorgesteld welke specifiek ontwikkeld als fundatie voor grasbetonstenen met een groene uitstraling. Dit product is zorgvuldig ontworpen om te voldoen aan de vereisten voor stabiliteit en waterdoorlatendheid, terwijl het tegelijkertijd de gewenste groene uitstraling behoudt.



Afbeelding 16: Voorstel opbouw bodem doorlatende verharding in de vorm van groen parkeren

Onder de grastegelfundatie wordt een 400mm cunet van zand aangebracht. Wanneer dit cunet voldoet aan de specificaties van de Standaard RAW voor "zand in zandbed", is deze voldoende doorlatend voor regenwaterinfiltratie. Omdat de bestaande ondergrond van klei minder doorlatend is, is het belangrijk dat het cunet van de parkeervakken in verbinding staat met het cunet van de overige verhardingen. Zo wordt het infiltratieoppervlak aanzienlijk vergroot. De grasbetonstenen kunnen gevuld worden met teelaarde of een speciaal substraat. Deze zijn voldoende doorlatend."

Vuilwaterafvoer

Het appartementengebouw wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Het rioolstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente West Betuwe. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem.

4.7 Ecologie

Beleidskader

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

Gelders Natuurnetwerk (GNN)

De provincie Gelderland heeft om haar biodiversiteit veilig te stellen het Gelders Natuurnetwerk (GNN) in haar beleid opgenomen. Het Gelders Natuurnetwerk is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang. Dit Gelders Natuurnetwerk bestaat uit alle terreinen met een natuurbestemming binnen de voormalige EHS en bevat tevens een zoekgebied van 7.300 ha voor de te realiseren 5.300 ha nieuwe natuur.

Onderzoek

Quickscan Wet natuurbescherming

Om de invloed van de geplande werkzaamheden op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is door Ecoresult een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. De quickscan is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. De conclusie van de quickscan luidt:

“Gebiedsbescherming

- *Wet Natuurbescherming*
 - *Een bijdrage van stikstofdepositie als gevolg van de aanlegfase en gebruiksfase van dit project niet op voorhand is uit te sluiten.*
 - *Overige effecten (geluid, trillingen, verlichting, mechanische effecten of menselijke aanwezigheid) op Natura 2000-gebieden kunnen op voorhand worden uitgesloten.*
- *Omgevingsverordening Gelderland*
 - *Effecten op beschermde gebieden onder de Omgevingsverordening Gelderland kunnen op voorhand worden uitgesloten.*
- *Houtopstanden*
 - *Het onderdeel Houtopstanden van de Wet Natuurbescherming wordt voor deze ontwikkeling niet overtreden.*
- *Beschermde soorten*
 - *Negatieve effecten op soorten die vallen onder de bescherming van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, of die nationaal beschermd zijn kunnen op voorhand worden uitgesloten.*

Een AERIUS-berekening is noodzakelijk om vast te stellen of deze potentiële natuurwaarden aanwezig zijn binnen het plangebied, en om te bepalen of de werkzaamheden negatieve effecten zullen hebben.”

Stikstof

Door Ad Fontem is een Aerijs-berekening uitgevoerd om de stikstofdepositie vanwege de aanleg- en gebruiksfase van het project inzichtelijk te maken. De berekening is als bijlage bij het uitwerkingsplan toegevoegd. De conclusie van de berekening luidt:

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling komt er zowel NO_x als NH₃ vrij. Door uitvoering van de voorliggende AERIUS-berekening is aangetoond dat dit leidt tot een meetbare depositie van NO_x of NH₃ in Natura 2000-gebied dat gevoelig is voor stikstof en ammoniak. In de gebruiksfase ligt de depositie op 0,02 mol/ha/j en in de aanlegfase bedraagt de depositie 0,02 mol/ha/j. Als gevolg van de berekende emissie, tijdens de aanleg- en gebruiksfase, vindt er daarom een meetbare verhoging van de depositie NO_x of NH₃ plaats in Natura 2000-gebieden als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. De ontwikkeling leidt daardoor tot een verslechtering van de milieukwaliteit van Natura 2000-gebieden. Er dient daarom nader onderzoek uitgevoerd te worden. Om deze reden is een ecologische voortoets uitgevoerd. De effecten van de ontstane deposities zijn nader beoordeeld in de voortoets.

Ecologische Voortoets

Door Tuitert Natuuronderzoek is getoetst of de berekende toename aan stikstofdepositie significante gevolgen kan hebben voor Natura 2000-gebieden. De ecologische Voortoets is als bijlage bij het uitwerkingsplan toegevoegd. De conclusie van de Voortoets luidt:

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot significante gevolgen voor het nabijgelegen Natura 2000-gebied Rijntakken of voor andere omliggende Natura 2000-gebieden i.r.t. het aspect stikstofdepositie.

Als gevolg van het voorgenomen project is sprake van een verwaarloosbaar kleine toename aan stikstofdepositie (maximaal 0,02 mol N/ha/jr) plaats enkele overbelaste hexagonen binnen habitatype H6510A en leefgebied Lg11 voor de kwartelkoning en watersnip. Uit de ecologische beoordeling blijkt dat bij een dergelijke verwaarloosbaar kleine toename aan stikstofdepositie geen sprake is van een zodanig merkbare verandering van de kwaliteit van habitatypen en/of leefgebieden van soorten, dat dit van invloed kan zijn op de omvang en verspreiding van vegetaties en populaties. Ook uitbreiding van het betreffende habitatype en leefgebied van de kwartelkoning waarvoor een uitbreidingsopgave geldt blijft mogelijk in het Natura 2000-gebied Rijntakken. Significante gevolgen voor het betreffende kwalificerende habitatype en leefgebied van de kwartelkoning en watersnip kunnen op voorhand met zekerheid worden uitgesloten, ook in combinatie met eventuele andere projecten. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de bepalingen uit artikel 5.1 van de Omgevingswet. Het opstellen van een passende beoordeling is niet aan de orde. In dat geval hoeft er ook geen Omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit te worden aangevraagd.

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft ecologie en stikstofdepositie geen belemmeringen.

4.8 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Op grond van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer moeten bij het nemen van dit besluit de gevolgen voor de luchtkwaliteit in acht worden genomen. De Europese Unie heeft luchtkwaliteitsnormen vastgesteld, die tot doel hebben mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging te beschermen. Nederland heeft deze luchtkwaliteitsnormen opgenomen in de nationale wetgeving. De Nederlandse wet- en regelgeving voor de luchtkwaliteit in de buitenlucht vloeit voort uit titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm). Deze wet heeft als doel dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals in de wet gesteld (grenswaarde voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden. Voor de ruimtelijke ordening van onderhavig plan zijn met name stikstofdioxide en fijnstof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt, bedragen:

Tabel 6: Grenswaarden luchtkwaliteit		
Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijnstof (PM10)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	Maximaal 35 keer per jaar meer dan 50 µg/m ³
Fijnstof (PM2,5)	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Besluit Niet in Betekenende Mate (NIBM)

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

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

Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied geeft het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) het volgende overzicht (receptor 51468751_15576332):

- Een stikstofconcentratie van 18,4 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 17,4 µg PM₁₀/m³ met niet meer dan 7 overschrijdingsdagen per jaar;
- Een fijnstofconcentratie van 9,9 µg PM_{2,5}/m³.

Op basis van bovenstaande kan worden geconstateerd dat ten aanzien van de luchtkwaliteit aan alle wettelijke grenswaarden wordt voldaan. Gesteld kan worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Verder is voor het plan gebruikgemaakt van de NIBM-rekentool. Middels deze rekentool kan de bijdrage van kleine ruimtelijke plannen aan de luchtkwaliteit vastgesteld worden. Uit §2.4 blijkt dat het plan 125 voertuigbewegingen per weekdag genereerd. Voor het percentage vrachtverkeer is uitgegaan van een worstcase scenario, namelijk dat 10% van de extra voertuigbewegingen vanwege de ontwikkeling bestaat uit zwaar verkeer. Het jaar 2024 wordt aangehouden voor de planrealisatie.

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer
als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022**

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	125
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,20
PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Conclusie

Het plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het Besluit NIBM (gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit <3%), waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht. Uit het oogpunt van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) en goede ruimtelijke ordening zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van dit plan.

4.9 Externe veiligheid

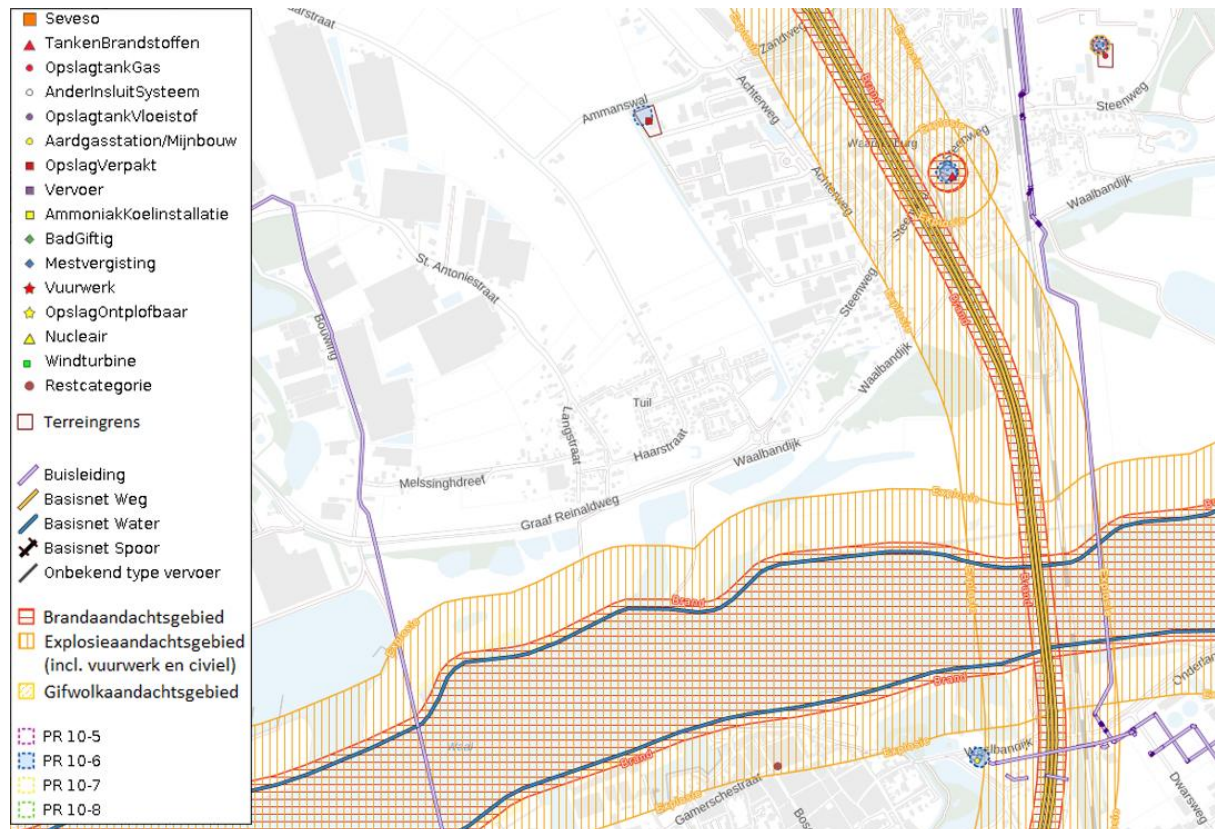
Beleidskader

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

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

Onderzoek

Voor het inventariseren van externe veiligheidsbronnen is de Atlas voor de Leefomgeving geraadpleegd.



Afbeelding 17: Uitsnede kaart REV - Quickscan

Risicovolle inrichtingen

Uit de kaart Veilige Omgeving van de Atlas van de Leefomgeving blijkt dat het plangebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting of de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege deze bronnen.

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Bij besluit van 24 juli 2010 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van kracht geworden. Dit besluit stelt regels voor risico's en zonering langs buisleidingen, het opnemen van voorschriften in bestemmingsplannen, technische eisen, het aanwijzen van een toezichthouder, melding van incidenten en beschikbaarheid van noodplannen.

Er zijn geen relevante buisleidingen in de omgeving van het plangebied gelegen.

Transport gevaarlijke stoffen via transportroutes

Het Besluit externe veiligheid transportroutes, per 1 april 2015 van kracht, stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan.

Wegverkeer

In de directe omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Het plangebied is gelegen buiten de risicocontouren van de A2.

Incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen zijn echter niet uit te sluiten, maar deze vallen ruimschoots buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

Spoorverkeer

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig.

Vaarwegverkeer

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen voor beroepsvaart relevante vaarwegen gelegen. Het plangebied is gelegen buiten de risicocontouren van de Waal.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

4.10 Technische infrastructuur

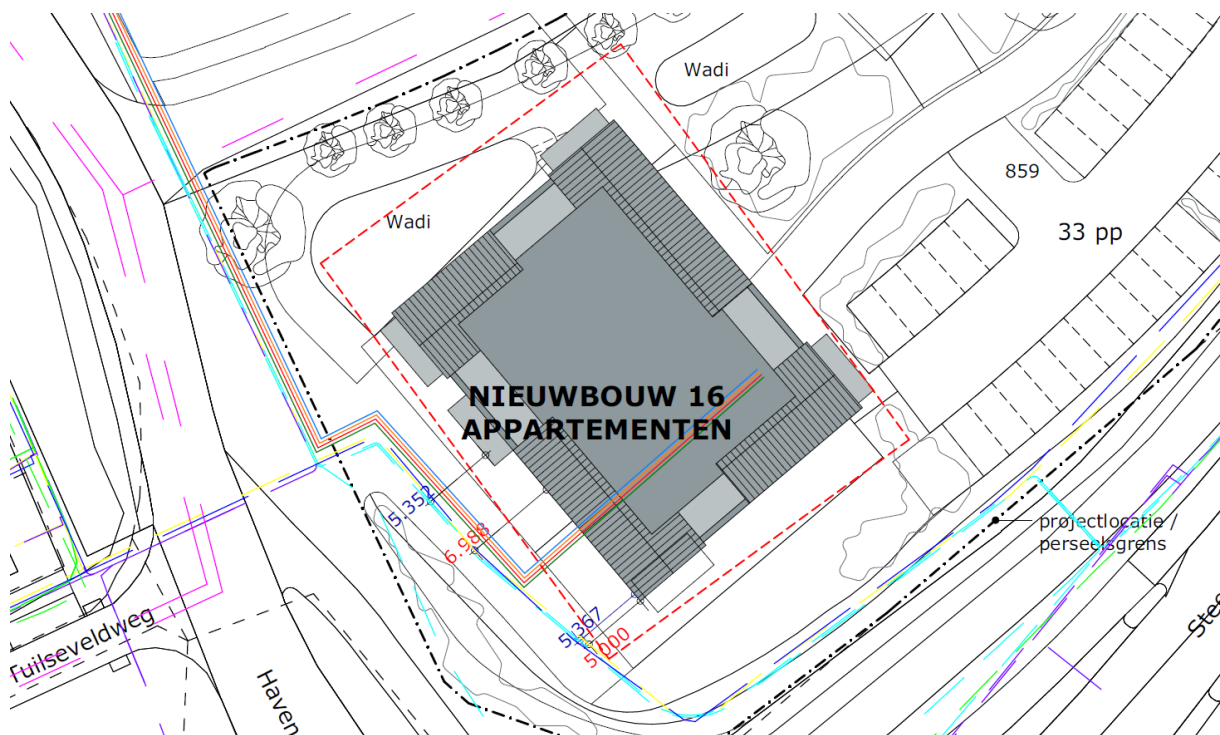
Beleidskader

Planologische relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekeningen te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Onderzoek

Binnen de grenzen van het plangebied of in de directe omgeving zijn geen planologisch relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen. De uitvoering van het plan levert om die reden geen bijzondere aandachtspunten op ten gevolge van aanwezige kabels en leidingen.

Wel is het plan aangepast door de aanwezigheid van kabels en leidingen ten zuidwesten van het beoogde appartementencomplex. Ten aanzien van bebouwing dient een minimale afstand van 5 meter te worden aangehouden. Hierom is het bouwvlak in de verbeelding ten opzichte van het ontwerp verschoven, waardoor het gebouw niet op deze kabels en leidingen wordt gerealiseerd en voldoende afstand wordt gehouden tot deze kabels en leidingen.



Afbeelding 18: Situatietekening met leiding-/kabeltracés

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect kabels en leidingen de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

5. Juridische planopzet

5.1 Inleiding

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

5.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het uitwerkingsplan 'Tuil, appartementengebouw Klingelenberg' is aansluiting gezocht bij het uitwerkingsplan 'Klingelenberg fase 2C/3', het paraplubestemmingsplan 'Parkeren 2019' en het bestemmingsplan 'Dijkversterking Gorinchem - Waardenburg'. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

5.3 Bestemmingen

Woongebied

Het plangebied krijgt de bestemming 'Woongebied'. Deze gronden zijn bestemd voor wonen, aan-huis-verbonden beroepen, tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen de bestemming is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen het appartementengebouw met maximaal 16 wooneenheden gebouwd kan worden.

5.4 Aanduidingen

- Bouwvlak;
- Bouwaanduiding 'gestapeld';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van woongebied – halfverhard parkeren';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk 2';
- Maatvoering 'maximaal aantal wooneenheden: 16';
- Maatvoering 'maximum bouwhoogte: 13 m, maximum goothoogte: 10 m'.

6. Economische uitvoerbaarheid

6.1 Exploitatie

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het plan, voor verantwoordelijkheid van de opdrachtgever, welke aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is. Ter zekerheid voor de gemeente is een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar gesloten, waarin onder andere is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de ontwikkelaar komt. Daarmee is de financiële haalbaarheid van het plan geborgd.

Conclusie

Op basis van het vorenstaande kan worden vastgesteld dat de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Participatie

De toelichting van het bestemmingsplan 'Klingelenberg' dat in 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld, geeft aan dat op de betreffende locatie een appartementengebouw wordt opgericht. Het beeldkwaliteitsplan, dat een bijlage vormt bij de toelichting van het bestemmingsplan, geeft een inmiddels achterhaald beeld van het appartementengebouw.

Nu het uitwerkingsplan 13 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan ter inzage is gelegd, is in het kader van de participatie de voorgenomen ontwikkeling op 12 september 2024 gepresenteerd aan de omwonenden. Nu gebruik wordt gemaakt van de uitwerkingsbevoegdheid, wordt het plan namelijk concreet. Deze avond is goed bezocht. Aanwezige reageerde positief op het ontwerp en spreken de wens uit dat er snel gebouwd gaat worden. Een aantal aanwezige hebben enkele opmerkingen achtergelaten die betrokken zullen worden bij de verdere uitwerking van het ontwerp.

7.2 Vooroverleg ex. art. 3.1.1

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat een gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners. In het kader van het wettelijk vooroverleg wordt het plan voorgelegd aan de overlegpartners. In ieder geval is het plan voorgelegd aan de provincie Gelderland en het waterschap Rivierenland.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerp-uitwerkingsplan en bijbehorende stukken hebben van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 ter inzage gelegen (Gemeentebld 2023 West Betuwe, nummer 559317), waarbij eenieder in de gelegenheid werd gesteld om een zienswijze kenbaar te maken.

Binnen de termijn is door het waterschap Rivierenland een zienswijze ingediend. De zienswijze is behandeld in de Nota van Zienswijzen welke is toegevoegd als bijlage bij het uitwerkingsplan. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is het uitwerkingsplan aangepast.

7.4 Ambtshalve wijzigingen

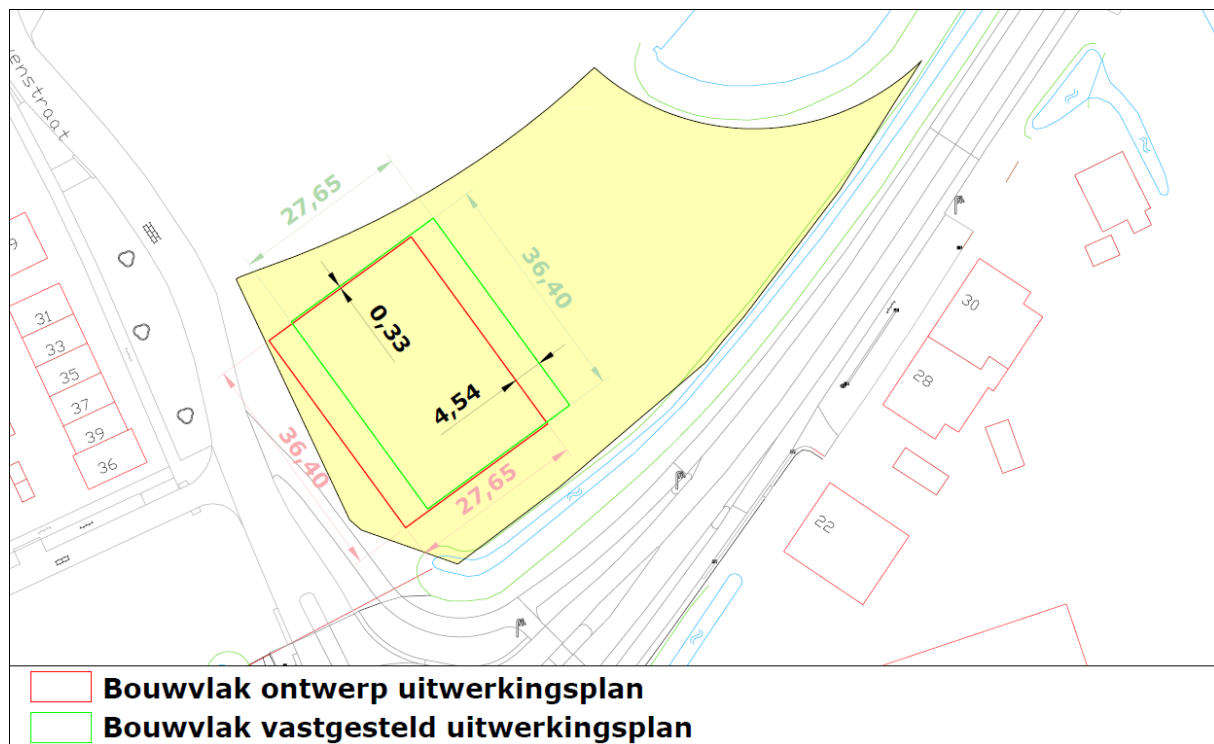
Ambtshalve wijzigingen toelichting en bijlagen

Paragraaf 2.3.1 Planbeschrijving

Vanwege de ligging van leidingen in de zuidzijde van het plangebied is het noodzakelijk om het gebouw binnen het bouwvlak te verplaatsen. Op onderstaande afbeelding is dit aangeduid.

Vanwege de verplaatsing van het appartementengebouw is het uitvoeren van een geluidsonderzoek voor het berekenen van de geluidsbelasting op de gevels noodzakelijk. Het geluidsonderzoek is bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan. De conclusie uit het geluidsonderzoek is dat het plan akoestisch

uitvoerbaar is. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat bij alle 16 woningen in het appartementengebouw de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevel overschreden zal worden. Dit als gevolg van het wegverkeerslawaai van de provinciale weg N830. Omdat geluidsreducerende maatregelen niet mogelijk, niet doelmatig of niet gewenst zijn, is het voor alle 16 woningen noodzakelijk om een hogere (maximale) geluidgrenswaarde vast te stellen.



Afbeelding 19: Gewijzigde positie bouwvlak

Paragraaf 2.4 Verkeer en parkeren - parkeernorm

Dubbelgebruik van parkeerplaatsen is hier niet van toepassing. Dit wordt alleen gebruikt bij verschillende functies in een plangebied. In het uitwerkingsplan worden uitsluitend wonen mogelijk gemaakt. Van verschillende functies is geen sprake, van dubbelgebruik van parkeerplaatsen is ook geen sprake. De paragraaf die hierop betrekking heeft, wordt verwijderd uit de toelichting. In het plangebied moeten 34 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Paragraaf 4.6 Waterparagraaf

De volgende tekst wordt toegevoegd aan de alinea over 'Verordening afvoer hemel- en grondwater West Betuwe (Hemelwaterverordening)': Op basis van de gemeentelijke verordening dient aanvullend 20 liter water- compensatie per m² verhardingstoename plaats te vinden. Het plan voorziet in een verhardingstoename van 1.837 m², wat zorgt voor een bergingseis van 36,75 m³. In het ontwerp is een wadi geïntegreerd van ruim 300 m². Met een maximale diepte van 0,20m kan er 60 m³ aan hemelwater geborgd worden. Zodoende wordt er ruimschoots aan de eis voldaan. Dit aspect was onvoldoende verwoord in het ontwerp uitwerkingsplan.

Paragraaf 7.1 Participatie

In deze paragraaf wordt uiteen gezet hoe de omgeving is betrokken bij het uitwerkingsplan. De volgende tekst wordt ingevoegd: De toelichting van het bestemmingsplan 'Klingenberg' dat in 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld, geeft aan dat op de betreffende locatie een appartementengebouw wordt opgericht. Het beeldkwaliteitsplan, dat een bijlage vormt bij de toelichting van het

bestemmingsplan, geeft een inmiddels achterhaald beeld van het appartementen-gebouw.

Nu het uitwerkingsplan 13 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan ter inzage is gelegd, is in het kader van de participatie de voorgenomen ontwikkeling op 12 september 2024 gepresenteerd aan de omwonenden. Nu gebruik wordt gemaakt van de uitwerkingsbevoegdheid, wordt het plan namelijk concreet.

Paragraaf 7.3 Zienswijzen

In deze paragraaf wordt de Omgevingsdienst Rivierenland verwijderd als overlegpartner. De ODR viert haar taken namelijk uit in opdracht van de gemeente.

Bijlage 2 bij 'Regels uitwerkingsplan'

Bijlage 2 bij 'Regels uitwerkingsplan', zijnde het beeldkwaliteitsplan, kenmerk: W-23023, datum: 28/09/2023, wordt vervangen door het beeldkwaliteitsplan, kenmerk W-23023, datum 25-7-2024. Het beeldkwaliteitsplan, kenmerk: W-23023, datum: 28/09/2023, moest op enkele onderdelen worden gecorrigeerd. Deze correcties zijn verwerkt in de recente versie van het beeldkwaliteitsplan.

Ambtshalve wijzigingen regels

3.4.5 Voorwaardelijke verplichting hemelwaterberging

Het gebruiken van gronden en bouwwerken is in strijd met artikel 3 lid 1 zonder de realisatie en instandhouding van hemelwaterberging. Aan deze regel wordt toegevoegd: 'binnen het plangebied' Verwijderen sub e, omdat het uitgangspunt van de Hemelwaterverordening is bergen en vasthouden van water op eigen terrein.