

**Bestemmingsplan Kern Varik
Herziening
Kerkstraat 13 - 2018**

Gemeente West- Betuwe

Toelichting

Februari 2019



Titel : Bestemmingsplan Kern Varik -
Herziening Kerkstraat 13
2018

Kenmerk : NL.IMRO.1960.VARKerkstr13_VSG1

Gemeente : West Betuwe

Vastgesteld in de Raad d.d. : 24 september 2019

Ontwerp : 12 februari 2019

Voorontwerp : 6 november 2018

Auteur : F.G.P. Savelkouls MSc.
Buro Kours: Adviesburo voor
ruimtelijke ontwikkeling

-INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING.....	7
1.1	AANLEIDING EN DOEL	7
1.2	MAATSCHAPPELIJKE FUNCTIE	7
1.3	LIGGING EN KADASTRALE BEGRENZING	8
1.4	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....	10
2.	HET PROJECT	11
2.1	GEBIEDSANALYSE	11
2.2	UITGANGSPUNTEN BESTAANDE SITUATIE	12
2.3	UITGANGSPUNTEN NIEUWE SITUATIE	14
3.	BELEID.....	16
3.1	RIJKSBELEID	16
3.2	PROVINCIAAL BELEID	16
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	18
4.	RUIMTELIJKE ASPECTEN.....	20
4.1	FLORA EN FAUNA	20
4.2	BESCHERMDE NATUURGEBIEDEN.....	21
4.3	ARCHEOLOGIE	23
4.4	CULTUURHISTORIE.....	23
4.5	TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR	25
4.6	MOBILITEIT EN PARKEREN	26
5.	MILIEUKUNDIGE ASPECTEN.....	27
5.1	BODEM	27
5.2	GELUID	27
5.3	LUCHTKWALITEIT.....	28
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	28
5.5	GEURHINDER.....	31
5.6	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING.....	31
6.	WATERPARAGRAAF.....	33
6.1	BELEID	33
6.2	ALGEMENE WATERHUISHOUDKUNDIGE SITUATIE	33
6.3	BEOOGDE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING.....	34
6.4	CONCLUSIE	35
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	37
8.	JURIDISCHE PLANOPZET	38
8.1	INLEIDING	38
8.2	BESTEMMINGEN.....	38
9.	DE PROCEDURE.....	39
9.1	REACTIES INSPRAAK	39
9.2	PROCEDURE	39
BIJLAGEN.....		40
	SCHETS NIEUWE SITUATIE	41
	DIGITALE WATERTOETS EN ADVIES WATERSCHAP.....	42
	UITSNEDE RISICOKAART	43

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Op het planperceel aan de Kerkstraat 13, 4064 EA, in Varik is een voormalig Groene- Kruisgebouw gelegen. Het gebouw bestaat een enkele bouwlaag en heeft een oppervlakte van ca 185m². Het gebouw is in eigendom van de initiatiefnemer, Dhr. C. Vink, en momenteel in gebruik als diens woning.

De locatie beschikt volgens het bestemmingsplan Kern Varik uit 2016 over een maatschappelijke bestemming. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor onder meer maatschappelijke, medische of religieuze functies. Het hergebruiken van een voormalig maatschappelijk gebouw als woning is in strijd met de bestemming. Binnen het bestemmingsplan zijn geen mogelijkheden opgenomen om het bestaande gebruik te legaliseren (zie tevens paragraaf 1.4). Tegen het huidige gebruik als woning is door de gemeente reeds een voornemensbesluit tot handhaving genomen.

De initiatiefnemer wenst de bestemming van het perceel te wijzigen in de bestemming 'Gemengd'. Hiermee wordt het bestaande gebruik als (bedrijfs)woning van het pand gelegaliseerd, tevens wordt het in gebruik nemen van de bestaande kantoorruimte voor de maatschappelijke begeleiding van vluchtelingen mogelijk. De begeleiding zal plaatsvinden door de initiatiefnemer zelf en door andere vrijwilligers verbonden aan Vluchtelingenwerk. Voor de gewenste ontwikkeling is medewerking van de Gemeente West- Betuwe noodzakelijk. De gemeente heeft per brief van 7 juni 2018 aangegeven dat ze in principe bereid is om medewerking te verlenen aan het initiatief.

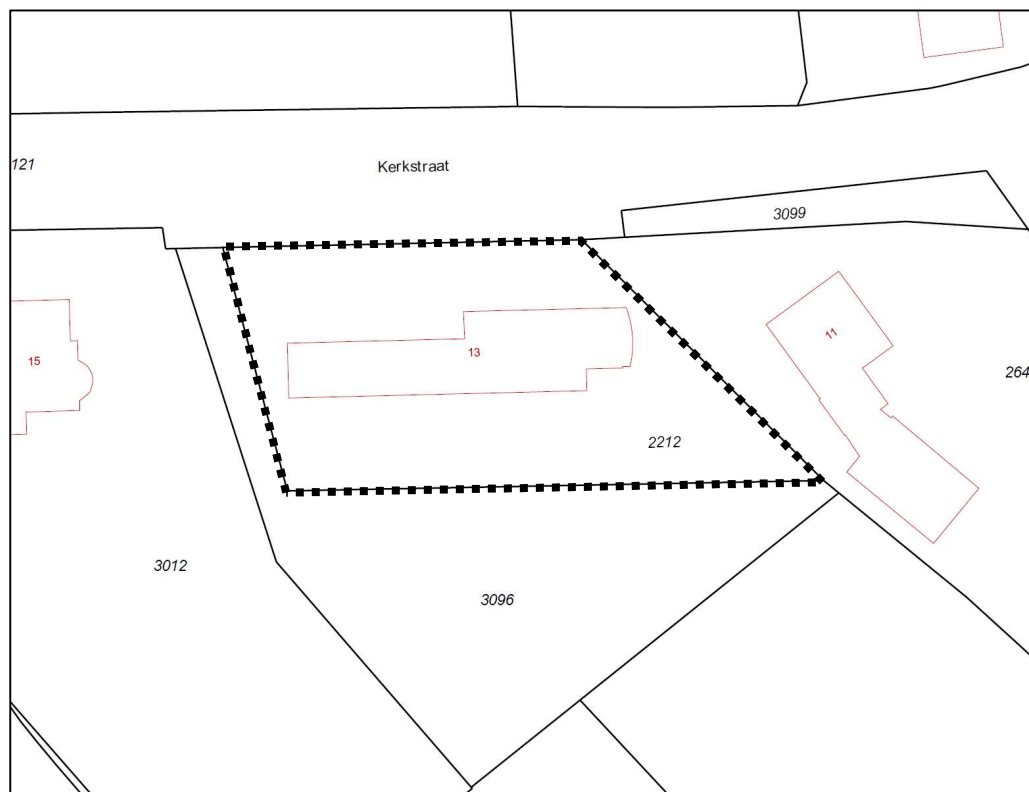
Om de beoogde functiewijziging mogelijk te maken is onderliggende bestemmingsplanherziening opgesteld. Een combinatie van wonen met een bijbehorende kleinschalige maatschappelijke ondersteuning past in principe binnen de bestaande woonomgeving en draagt bij aan een vitaal platteland. De gewenste ontwikkeling is milieukundig en ruimtelijk inpasbaar op de locatie zoals blijkt uit onderliggende bestemmingsplantoelichting.

1.2 Maatschappelijke functie

De initiatiefnemer wenst het westelijk deel van het pand (ca. 27m²) in te zetten als ruimte voor de administratieve ondersteuning van statushouders uit de Gemeente Neerijnen (sinds 1 januari 2019 opgenomen in de Gemeente West- Betuwe). Een statushouder is een persoon die asiel heeft aangevraagd en aan wie een verblijfsvergunning is toegekend. Vluchtelingen die in Nederland verblijven volgen cursussen over de Nederlandse taal en samenleving. Er zijn verschillende organisaties die deze cursussen mogen geven. Van vluchtelingen wordt verwacht dat ze zelf de juiste cursussen volgen en binnen een vastgestelde termijn een inburgeringsdiploma behalen. Doordat mensen de taal niet spreken en de ingewikkelde Nederlandse regelgeving niet begrijpen, biedt Stichting Vluchtelingenwerk Nederland maatschappelijke begeleiding voor deze mensen aan. De maatschappelijke begeleiding door Vluchtelingenwerk wordt uitgevoerd door vrijwilligers. Deze helpen vluchtelingen met alle praktische zaken (waaronder: onderhouden van de eigen administratie, vinden van opleiding, werk of vrijwilligerswerk). Deze vorm van voornamelijk administratieve ondersteuning vindt plaats met individuele personen op afspraak. De stichting biedt vluchtelingen met een verblijfsstatus deze vorm van maatschappelijke begeleiding aan voor de duur van 1 jaar.

1.3 Ligging en kadastrale begrenzing

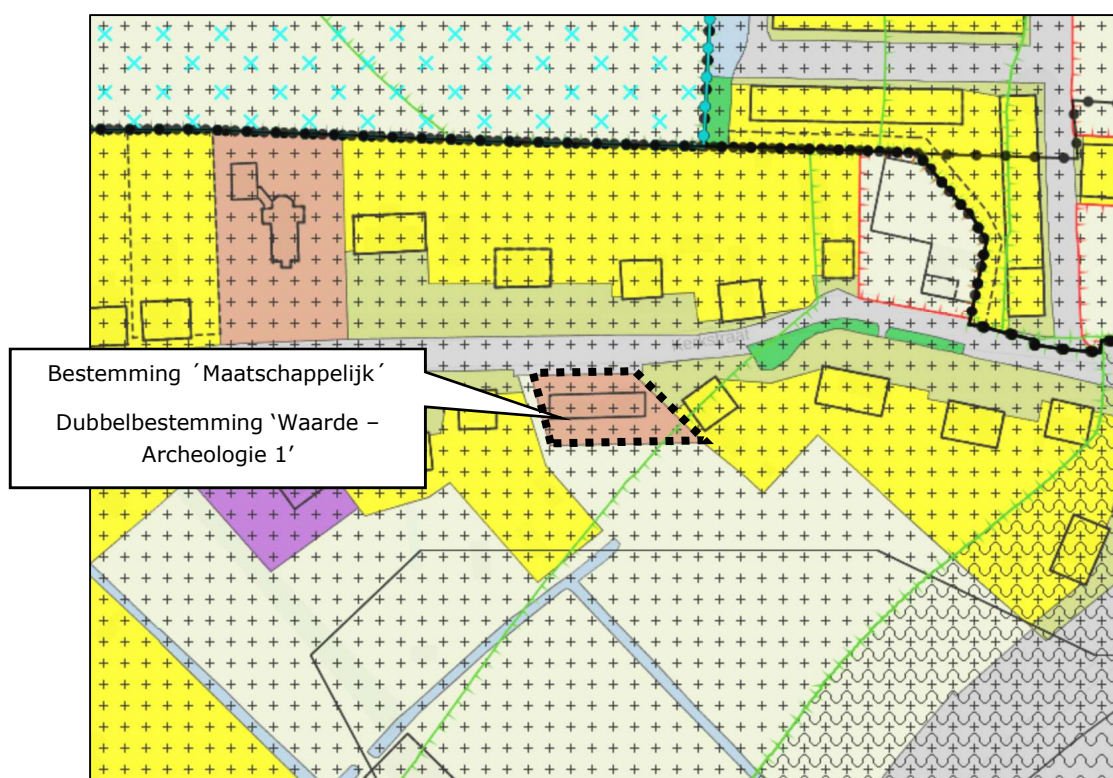
De planlocatie bevindt zich in de bebouwde kom van Varik. Kadastraal is de locatie bekend als Varik, sectie B, nummer 2212. Op de onderstaande kaarten wordt de bestaande situatie van het plangebied en de kadastrale begrenzing weergegeven.



Figuur 1 Plangebied Kerkstraat 13 Varik (Kadaster 2018)



Figuur 2 Plangebied Kerkstraat 13 luchtfoto (BAG-viewer 2018)



Figuur 3 Bestemming plangebied (ruimtelijkeplannen.nl 2018)

1.4 Vigerend bestemmingsplan

De bebouwing op het perceel (bungalow) had in het verleden een maatschappelijke functie als gezondheidscentrum (consultatiebureau en fysiotherapie). Het gebouw is in 1957 opgericht. Tot 1995 is een gedeelte van het gebouw in gebruik geweest als woning door de wijkverpleegkundige. Volgens het Bestemmingsplan 'Kern Varik', vastgesteld op 24 november 2016, beschikt de planlocatie over de bestemming 'Maatschappelijk' (artikel 8). De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor openbare, sociale, culturele, maatschappelijke, medische, religieuze en onderwijsdoeleinden en voor begraafplaatsen.

Ter hoogte van het plangebied geldt tevens de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 1' (artikel 13). Ter hoogte van de bestaande bebouwing is tevens een bouwblok toegekend. Binnen het bouwblok mogen gebouwen worden opgericht met een maximum bouwhoogte van 8 meter en een maximum goothoogte van 4 meter.

Binnen de huidige bestemming zijn geen mogelijkheden opgenomen voor het gebruiken van gebouwen voor bewoning. Activiteiten binnen een woonomgeving zijn mogelijk mits deze binnen de milieucategorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten vallen (Bijlage 1) of als gelijkwaardig kunnen worden geclassificeerd. Binnen een woonbestemming (art 12) zijn aan- huis- verbonden beroepen en dienstverlening mogelijk mits deze door de bewoners zelf worden uitgevoerd.

De combinatie tussen een maatschappelijke functie (deels uitgevoerd door de initiatiefnemer en deels door een stichting) en wonen (bedrijfswoning) is mogelijk door de huidige bestemming te wijzigen naar de bestemming 'Gemengd' (art. 6). De huidige bestemming voorziet niet in een wijzigingsbevoegdheid die de ontwikkeling mogelijk zou maken.

Voor het initiatief is medewerking van de gemeente West- Betuwe noodzakelijk. Legalisering van het huidige gebruik in combinatie met de nieuwe functie is mogelijk door middel van een herziening van het bestemmingsplan Kern Varik. In de nieuwe situatie blijven de regels uit het moederplan 'Kern Varik' uit 2016 overeenkomstig van toepassing.

2. HET PROJECT

2.1 Gebiedsanalyse

Het plangebied bevindt zich aan de noordzijde van de bebouwde kom van Varik. De kern Varik is een kleine kern met een lange historie (ca 970 Na Chr.). De naastgelegen rivier de Waal is bepalend geweest voor de lintvormige structuur van het dorp. Deze hoofdstructuur bestaat uit evenwijdig aan de Waal lopende hoofdwegen op de stroomruggen (Waalbanddijk, Keizerstraat/ Achterstraat/ Walgtsestraat). Tussen de hoofdwegen zijn diverse dwarsverbindingen ontstaan (o.a. Grotestraat, Molenstraat, Kerkstraat). De historische dorpsstructuur is in de huidige situatie duidelijk herkenbaar aanwezig.

Tussen de lintbebouwing met agrarische bedrijfspercelen heeft in de loop der jaren langzaam verdichting plaatsgevonden. De agrarische functie heeft in de huidige situatie grotendeels plaatsgemaakt voor een woonfunctie. De geleidelijke perceelsgewijze uitbreiding van de kern uit zich onder meer door de grote variatie aan bebouwingstypologie, de aanwezigheid van veel (half)vrijstaande woningen en woonboerderijen, de veelal ruime perceellering, de variatie in kapvorm en de verspringende rooilijn. Op een aantal plaatsen binnen de kern is de agrarische functie nog aanwezig.

Het planperceel wordt begrensd door de Kerkstraat met aanliggende woonbebouwing met tuinen aan de westelijke, noordelijke, en oostelijke zijden.

De planlocatie wordt aan de noordzijde ontsloten via de Kerkstraat. Dit is een perceelontsluitingsweg met een verblijfsfunctie (30 km zone). De Kerkstraat sluit via de Keizerstraat/ Achterstraat en via de Waalbanddijk aan op de regionale (Bommelsestraat) en nationale wegenstructuur (A15 Gorinchem- Tiel en A2 Den Bosch- Utrecht). Zie tevens de volgende figuur.

Het plangebied bevindt zich in een woonomgeving. Langs de Kerkstraat bevindt zich hoofdzakelijk woonbebouwing in de vorm van vrijstaande woningen op ruime percelen. Aan de Kerkstraat vindt (enige) menging van functies plaats. Het bestemmingsplan staat aan- huis- verbonden- beroepen en dienstverlening op woonpercelen rechtstreeks toe. In de Kerkstraat bevinden zich een kerkgebouw, een aantal als zodanig bestemde bedrijven (waaronder een handels- en transportonderneming, bedrijf in wooninrichting, agrarisch bedrijf), een horecagelegenheid en een ambachtelijke destilleerderij (kruising Waalbanddijk). Ten noordoosten van de Kerkstraat is in 2014 de uitbreidingswijk Molenblok mogelijk gemaakt. Deze is inmiddels gedeeltelijk gerealiseerd.

Aan de Kerkstraat is beplanting aanwezig in de vorm van tuinbeplanting op de perceelgrens. Langs de Kerkstraat bevindt zich op een aantal plaatsen een korte bomenrij. Het wegprofiel van de Kerkstraat bestaat uit een smalle enkelbaans weg. Ter hoogte van de planlocatie zijn ten behoeve van het voormalige gezondheidscentrum 9 (openbare) parkeerplaatsen aangelegd.

Ten oosten van het plangebied bevinden zich de uiterwaarden van de Waal. Deze maken tevens onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur (thans Gelders Natuurnetwerk/ Groene ontwikkelingszone).



Figuur 4 Ontsluiting plangebied (BAG-viewer 2018).

2.2 Uitgangspunten bestaande situatie

- Het huidige bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van circa 900 m²;
- Ter plaatse bevindt zich een bungalow (opgericht in 1957 als Groene Kruis-gebouw en tot ca. 1995 gedeeltelijk in gebruik als woning) van ca. 185m² met 9 openbare parkeerplaatsen;
- Het pand heeft reeds aan beide zijden een ingang;
- In de omgeving van Varik bevinden zich diverse kleine kernen. Het regionale zorgaanbod (waaronder jeugdgezondheidszorg) wordt in toenemende mate geclusterd. In Ophemert bevindt zich het huidige lokale gezondheidscentrum;
- Binnen de kern Varik is een beperkte behoefte aan medische voorzieningen. De noodzakelijke (para)medische voorzieningen zijn aanwezig. Binnen de kern zijn een fysiotherapeut, schoonheidssalon, zorgcentrum voor verstandelijk gehandicapten en pedicure gevestigd. In de directe omgeving van Varik (<5 km) bevinden zich een huisartsenpraktijk en een psychotherapeut;
- In de kern zijn diverse stichtingen actief (o.a. kunstbeheer, krijgskunsten, hobbyclubs en verenigingen).



Figuur 5 Groene Kruis-gebouw aanzicht Kerkstraat (Google maps)



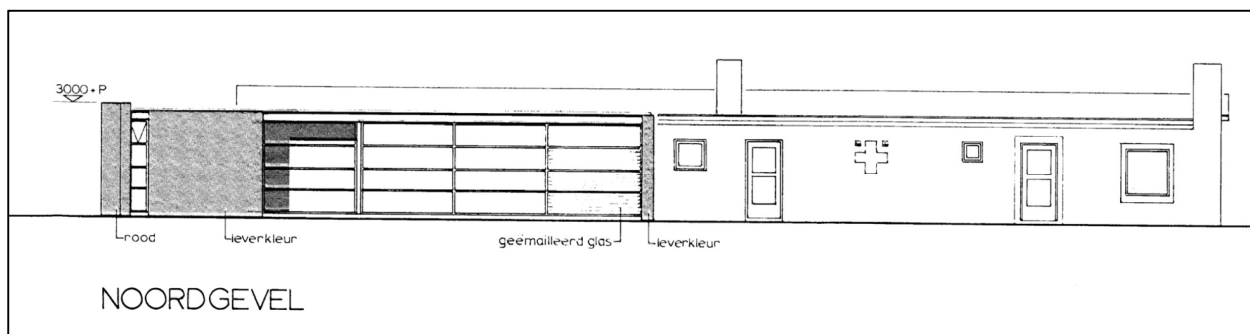
Figuur 6 Aanzicht Kerkstraat west naar oost (Google maps)



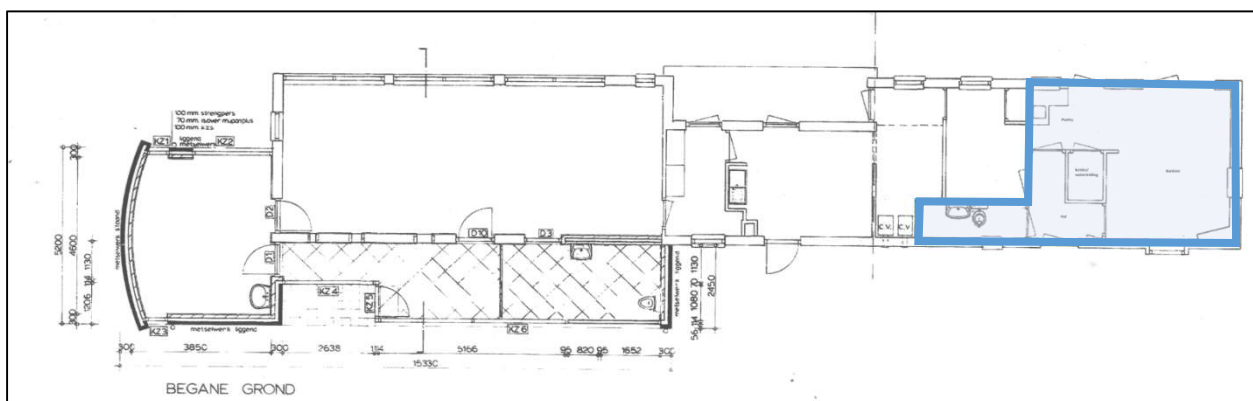
Figuur 7 Aanzicht Kerkstraat oost naar west (Google maps)

2.3 Uitgangspunten nieuwe situatie

- In de nieuwe situatie wordt bestaand gebruik (wonen) gelegaliseerd en wordt een nieuwe invulling gegeven aan de oorspronkelijke maatschappelijke functie;
- De westzijde van het pand (ca. 27m²) bestaat uit een kantoorruimte met pantry, hal en toilet. Dit gedeelte zal worden gebruikt voor de maatschappelijke begeleiding van lokaal gevestigde statushouders. De begeleiding zal op werkdagen en tijdens kantooruren plaatsvinden. Een woning met een kleinschalige maatschappelijke functie (spreekruimte) past in een woonomgeving met enige menging van functies;
- De begeleiding vindt plaats zonder winst oogmerk, wordt gegeven door de initiatiefnemer en door andere vrijwilligers uit de gemeente die zijn verbonden aan Vluchtelingenwerk;
- De begeleiding vindt hoofdzakelijk op individuele schaal en op afspraak plaats en is bezoekers- extensief;
- De vorige eigenaar (zorgaanbieder) heeft geruime tijd geprobeerd om het pand te verkopen. Naar hergebruik binnen de huidige bestemming blijkt geen vraag te bestaan;
- Aan de Kerkstraat worden op diverse percelen aan- huis- verbonden- beroepen uitgeoefend (schildersbedrijf, kunstatelier, administratiekantoor garagebedrijf) met een vergelijkbare geringe invloed op de omgeving;
- Het pand is in principe geschikt om als woning te functioneren. Het gebouw is recent gemoderniseerd en verduurzaamd (o.a. isolatie en aanleg van zonnepanelen). De noodzakelijke aansluitingen (riolering, gas, water, elektriciteit) zijn reeds aanwezig.



Figuur 8 Situatietekening Kerkstraat: noordgevel



Figuur 9 Nieuwe situatie Kerkstraat: blauwe arcering krijgt een maatschappelijke functie (zie tevens bijlage)



Figuur 10 Nieuwe situatie Kerkstraat (blauw: maatschappelijke functie)

3. BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is vastgesteld op 13 maart 2012. De SVIR geeft een integraal kader voor de Rijksdoelen en de nationale belangen op het gebied van ruimte en mobiliteit en vervangt onder meer de Nota Ruimte. Het beleidskader schetst de doelen, belangen en opgaven van het Rijk tot 2028 en de ambities tot 2040. Uitgangspunt van de SVIR is om ruimtelijke ordening te decentraliseren en regelgeving zo veel mogelijk te vereenvoudigen. De SVIR concentreert zich op (slechts) 13 nationale belangen die worden weergegeven in de Nationale ruimtelijke hoofdstructuur. De rijksdoelstellingen voor de woningmarktontwikkeling bestaan uit het streven naar voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking is overgelaten aan provincies en de (samenwerkende) gemeenten. De nationale belangen uit het SVIR- belangen worden juridisch beschermd via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Conclusie

Het initiatief heeft geen betrekking op één van de Rijksbelangen die zijn opgenomen in de SVIR. Het initiatief past dan ook binnen de beleidskaders van de SVIR.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 maakt de ladder voor duurzame verstedelijking onderdeel uit van de SVIR. Op basis van artikel 3.1 lid 6 Bro dient een nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren op welke wijze er toepassing is gegeven aan de voorwaarde van duurzaam ruimtegebruik. Op deze manier wordt een zorgvuldige en transparante afweging bij ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd en wordt de aanwezige ruimte in stedelijk gebied optimaal benut. Een stedelijke ontwikkeling is gemotiveerd als (artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro): 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Met het toekennen van een woonfunctie aan een bestaand pand is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening. De Ladder voor Duurzame verstedelijking is voor onderhavig project niet van toepassing. Kleinschalige ontwikkelingen dienen echter wel aan te sluiten bij de lokale vraag.

3.2 Provinciaal beleid

Gelderse omgevingsvisie

In 2014 is de provinciale Gelderse omgevingsvisie met de daarbij behorende omgevingsverordening vastgesteld. De omgevingsvisie en de omgevingsverordening worden tweemaal per jaar geactualiseerd. De meest recente actualisatie is vastgesteld op 1 januari 2018. De omgevingsvisie beschrijft de ambities van de provincie op het gebied van verkeer, water, natuur en ruimtelijke ordening. De provinciale hoofddoelen zijn vertaald in de ambities: Divers Gelderland (versterken regionale identiteit), Dynamisch Gelderland (wonen, werken, mobiliteit) en Mooi Gelderland (versterking van het landschap). Per regio zijn gebiedspecifieke opgaven vastgesteld.

Binnen de regio Rivierenland streeft de provincie naar een vitaal platteland. Specifiek betekent dit: een passend en bereikbaar voorzieningenaanbod, multifunctionele accommodaties,

burgerparticipatie, particulier initiatief voor programmering en exploitatie van sociale voorzieningen en het behoud van de sociale cohesie in de vele kleine kernen in de regio.

Gelderse ladder duurzaam ruimtegebruik

Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik gehanteerd. Bestemmingsplannen die voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling dienen aan te tonen dat wordt voldaan aan een zorgvuldige locatieafweging. In de regio is sprake van een overprogrammering van (woning)bouwplannen. Nieuwe plannen dienen bij te dragen aan duurzame verstedelijking en behoud en versterking van een goede ruimtelijke kwaliteit. Concreet betekent dit dat de provincie zich in eerste instantie richt op het behouden en versterken van de functies van bestaande kernen in samenhang met een goede infrastructurele ontsluiting. Prioriteit wordt gegeven aan hergebruik, transformatie en revitalisering van bestaande bebouwing in bestaand stedelijk gebied (in een integraal regionaal afwegingskader). De toename van leegstand van maatschappelijk vastgoed door centralisatie van het aanbod vormt een bijzonder aandachtspunt.

Regionale Woonagenda

Op basis van regionaal woonbehoefteonderzoek tot 2020, hebben de gemeenten in de regio Rivierenland afspraken gemaakt over de lokale woningbouwopgave. Om regionale overcapaciteit te kunnen voorkomen, bouwen de kernen primair voor de opvang van de eigen bevolkingsgroei. Voor de Gemeente Neerijnen (sinds 1 januari 2019 opgenomen in de Gemeente West- Betuwe) is de woningbouwcapaciteit tot 2020 vastgesteld op 560 woningen in totaal. In de Woonvisie Neerijnen 2010- 2025 ('Behoud door ontwikkeling') en de Structuurvisie Neerijnen 2020 is onder meer de lokale uitwerking en fasering van de woonagenda geïnventariseerd (zie tevens paragraaf 3.3).

Plangebied

Het voormalige gebruik van het pand (consultatiebureau en fysiotherapie) is beëindigd als gevolg van een concentratie van het voorzieningenniveau in grotere kernen (verplaatsing van het jeugd inloopsprekruur naar Ophemert). Voor het pand is door de voormalige eigenaar (zorgaanbieder) geruime tijd tevergeefs een nieuwe maatschappelijke invulling gezocht. Langdurige leegstand van een pand in een woonwijk is ongewenst.

Het hergebruiken van een voormalige (para) medische praktijk als ruimte voor maatschappelijke begeleiding van lokaal gevestigde vluchtelingen in combinatie met een woonfunctie past binnen de bestaande woonomgeving. De voorziening is een particulier initiatief. Het initiatief wordt in de uitvoering en inhoudelijk ondersteund door een ter zake kundige stichting. De vraag naar maatschappelijke begeleiding voor statushouders ter plaatse is beperkt. Een gecombineerde functie maatschappelijk- wonen is daardoor gewenst. In de omgeving is geen vergelijkbare voorziening gevestigd. De nieuwe maatschappelijke functie vormt een aanvulling op de bestaande maatschappelijke voorzieningen in de omgeving.

Doordat met het initiatief wordt bijgedragen aan het vergroten van de maatschappelijke kennis en de taalontwikkeling van lokaal gevestigde vluchtelingen, wordt bijgedragen aan de sociale cohesie en daarmee aan een vitaal platteland. Het initiatief vormt een kleinschalige transformatielocatie binnen bestaand stedelijk gebied. Er is geen sprake van een grootschalig initiatief of een ontwikkeling met grote ruimtelijke invloed. Het initiatief past binnen het regionale ruimtelijke beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Neerijnen

De Structuurvisie Neerijnen is gewijzigd vastgesteld op 4 januari 2010.



Figuur 11 Uitsnede Structuurvisie Neerijnen: visiekaart Varik

Het uitgangspunt van de structuurvisie is het behouden en versterken van de karakteristieke ruimtelijke structuur van het gebied. Het plangebied bevindt zich binnen bestaand stedelijk gebied en binnen de economische kernzone van Ophemert. In de directe omgeving spelen 'groene' en 'blauwe' ruimtelijke belangen voornamelijk ter hoogte van de Uiterwaarden van de Waal. Voor de uitwerking van het waterbeleid voor stedelijk water heeft de gemeente in samenwerking met het Waterschap een Waterplan opgesteld (zie tevens hoofdstuk 8). Wat betreft werkgelegenheid of zorg/voorzieningen is in de structuurvisie voor de kern Varik geen bijzonder beleid opgenomen.

Woonvisie Neerijnen 2010- 2025

Voor de periode tot 2025 is in de Woonvisie Neerijnen 2010- 2025 een totale woonbehoefte geraamd van 110 woningen. Een gedeelte hiervan is reeds gerealiseerd binnen de uitbreidingswijk Molenblok. In 2011 is door de gemeente in samenwerking met woningbouwcorporaties een woonbehoefteonderzoek uitgevoerd. De bevolkingsaantallen in Varik zullen naar verwachting afnemen vanaf 2030. Er is in de komende decennia sprake van vergrijzing en een laag aandeel jongeren. De binding aan de kern is hoog en de verhuiscgenheid relatief laag. Het huidige woningaanbod bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande koopwoningen. Het bestaande woningaanbod sluit niet voldoende aan op de toekomstige woonbehoeften. Er is in toenemende mate behoefte aan levensloopbestendige woningen in de huur en koopsector (met name nultredenwoningen en patiowoningen).

Planlocatie

De beoogde ontwikkeling maakt geen omvangrijke woningbouwopgave mogelijk, vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied en heeft geen grote ruimtelijke invloed. Het doorlopen van een verstedelijkingstoets is niet noodzakelijk. De woonfunctie maakt onderdeel uit van een gemengde bestemming. Het doel van de bestemming 'Gemengd' is om een flexibel planologisch functiekader toe te staan aan bestaande bebouwing. Hierdoor wordt vrijgekomen bebouwing voor een bredere gebruikersgroep relevant. Door dergelijke kleinschalige functies met een beperkte milieu- uitstraling toe te staan, wordt bijgedragen aan het behouden en versterken van de kern. De transformatie van een gebouw met een voormalige maatschappelijke voorziening tot een kleinschalige combinatie aan functies past in de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid. De maatschappelijke functie geeft uitvoering aan een overheidstaak (inburgering van vluchtelingen). Doordat de functie op basis van particulier initiatief mogelijk wordt gemaakt, zijn er voor de gemeente geen accommodatiekosten. De woning in het pand is bovendien levensloopbestendig (bungalow, rolstoeltoegankelijk).

4. RUIMTELIJKE ASPECTEN

4.1 Flora en fauna

De soortenbescherming is in Nederland sinds 1 januari 2017 geregeld in de Wet Natuurbescherming, voorheen de Flora- en Faunawet. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende beschermde diersoorten, planten en houtopstanden. Met de Wet natuurbescherming worden de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet vervangen.

Uitgangspunt van de Wet natuurbescherming is dat handelingen die leiden tot (opzettelijke) verstoring of schade aan leefgebieden van beschermde soorten zijn verboden. De beschermde soorten bestaan uit de soorten die op grond van de Europese Habitatrichtlijn en het verdrag van Bern/ Bonn worden beschermd (artikel 3.5 Wn). Conform artikel 12 van de Habitatrichtlijn geldt voor deze soorten, dat ook het onopzettelijk beschadigen of vernielen van de in gebruik zijnde voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van beschermde soorten is verboden. Voor een aantal soorten geldt een specifieke gedragscode.

Alle vogels worden op basis van de Europese Vogelrichtlijn beschermd en zijn in de Wn opgenomen in artikel 3.1 Wn. Voor alle vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten of eieren opzettelijk beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan.

Provinciale Staten kunnen bij verordening vrijstelling of ontheffing verlenen van de verbodsbepalingen. Bij het verlenen van een ontheffing of het geven van een vrijstelling moet worden voldaan aan de vereisten als omschreven in artikel 16 van de Habitatrichtlijn.

Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen is een algemene zorgplicht van toepassing. Schade aan flora en fauna dient op basis van deze zorgplicht in alle gevallen zoveel mogelijk te worden voorkomen.

Planlocatie

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient de aanvrager te waarborgen dat de uitvoering van het project geen nadelige gevolgen heeft op beschermde soorten.

De planlocatie bevindt zich binnen de bebouwde kom. De omgeving heeft een kleinschalige verkavelingsstructuur met veel beplantingsstructuren (laanbeplanting, tuinbeplanting). De planlocatie en de aanliggende woonpercelen worden intensief gebruikt. De directe omgeving heeft naar verwachting enige ecologische waarde voor algemene soorten en gecultiveerde soorten.

De toevoeging van een woonfunctie aan een bestaande (kleinschalige) maatschappelijke functie leidt niet tot een significant ander gebruik van het perceel. Het perceel beschikt over een voor- en achtertuin met gecultiveerde planten. Deze tuinen blijven in de nieuwe situatie gehandhaafd. De functiewijziging betreft uitsluitend een ander gebruik van de bestaande bebouwing. Er zullen in de nieuwe situatie geen sloopwerkzaamheden plaatsvinden of struiken of bomen worden gerooid. Het uitvoeren van een verkennend flora- en faunaonderzoek naar de aanwezigheid van beschermde soorten is niet noodzakelijk.

Conclusie

Eventueel aanwezige beschermde soorten waaronder vogels, vleermuizen, vissen en ongewervelden worden als gevolg van de functiewijziging niet verstoord. Ook in de nieuwe situatie dient aan de algemene zorgplicht te worden voldaan.

4.2 Beschermde natuurgebieden

Natura 2000

De bescherming van natuurgebieden is sinds 1 januari 2017 vastgelegd in de Wet Natuurbescherming. Bovengenoemde wet regelt de bescherming van de in Europees verband vastgelegde Natura 2000- gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden) en de op nationaal niveau beschermde natuurgebieden. De bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur (thans Natuur Netwerk Nederland) vindt plaats via lokaal en regionaal beleid.

Ruimtelijke ontwikkelingen dienen aan te tonen dat ze geen significant negatieve effecten op de lange termijn instandhouding van de natuurgebieden veroorzaken.

Het buitendijks gebied van de Uiterwaarden van de Waal is aangewezen als Natura 2000 gebied. De natuurwaarden bestaan uit het voor de regio kenmerkende uiterwaardenlandschap namelijk: de afwisseling tussen grienden, bosschages, rietvelden, graslanden, kaden, wielen en plassen. De hier voorkomende streng beschermde soorten zijn onder meer: bever, kleine modderkruiper en kamsalamander. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen of buiten het natuurgebied mogen de natuurwaarden niet aantasten.

Door het toevoegen van een woonfunctie aan bestaande bebouwing in de bebouwde kom en door de grote afstand tot het natuurgebied, zijn er geen significante negatieve effecten te verwachten op de instandhoudingsdoelstellingen van beschermde soorten in de Uiterwaarden.

Gelders Natuurnetwerk

De Ecologische Hoofdstructuur (thans Gelders Natuurnetwerk: GNN) is een samenhangend netwerk van bestaande en nieuwe natuurgebieden. Binnen het GNN zijn in principe geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk die de kernkwaliteiten van het gebied negatief kunnen beïnvloeden. In de omgeving van het plangebied bevinden zich verschillende gebieden die deel uitmaken van het GNN. Het meest nabijgelegen onderdeel van de GNN vormen de Uiterwaarden van de Waal (ca. 200m afstand). Dit is buitendijks gebied.

Het plangebied bevindt zich buiten de zonering van het GNN in de bebouwde kom. In de huidige situatie is de planlocatie door de inrichting als tuin en het intensieve gebruik niet geschikt om als leef- of foerageergebied te dienen voor beschermde dier- of plantensoorten.

Door de beoogde functiewijziging van de bebouwing vinden geen andere negatieve effecten plaats. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot meer verkeersbewegingen, een toename van de lichtuitstoot of een andere vorm van verstoring van de gebieden.



- Gelders natuurnetwerk
- Groene ontwikkelingszone
- Rustgebieden voor winterganzen

Figuur 12 Uitsnede Omgevingsverordening Gelderland: geconsolideerd 1 januari 2018: themakaart natuur

4.3 Archeologie

De bescherming van archeologisch erfgoed is sinds de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in 2007 hoofdzakelijk de verantwoordelijkheid van de gemeente. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet (1-7-2016). Sindsdien is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld, die in 2021 in werking zal treden. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. De Wamz is een wijzigingswet en omvat een wijziging van de Monumentenwet 1988, de Wet Milieubeheer, de Ontgrondingenwet en de Woningwet, op grond waarvan overheden onder andere bij bodemingrepen verplicht rekening moeten houden met het behoud van archeologische waarden.

De gemeente beschikt over een archeologische waarden en beleidskaart uit 2008. In het Bestemmingsplan Kern Varik is de bescherming van archeologische waarden op basis van de archeologische beleidsnota geborgd in de vorm van dubbelbestemmingen. Voor het plangebied geldt ter hoogte van de beoogde uitbreiding een beschermingsregime voor archeologie door middel van de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 1' (artikel 13). Voor ruimtelijke ingrepen met een oppervlakte van meer dan 100m² en met een bewerkingsdiepte van meer dan 50 centimeter onder maaiveld geldt een omgevingsvergunningplicht. De functiewijziging vindt plaats binnen bestaande bebouwing.

Er vinden op het perceel geen grondwerkzaamheden plaats. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.4 Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt de Bro (artikel 3.1.6, lid 2). Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

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 2021 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Rijksmonumenten

De bebouwing op het planperceel is niet aangewezen als Rijksmonument. Aan de Kerkstraat bevinden zich een aantal Rijksmonumenten. Dit zijn de voormalige school aan de Kerkstraat 14 en de hervormde kerk aan de Kerkstraat 16. De beoogde functiewijziging vindt plaats binnen bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de instandhouding van deze monumenten.

Belangen Provincie

De provincie heeft in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) regels voor het veiligstellen van het cultureel erfgoed opgesteld. De belangrijkste cultuurhistorische waarden zijn vastgelegd binnen de Omgevingsverordening Gelderland.

Volgens de nadere planologische begrenzing in de Omgevingsverordening Gelderland (geconsolideerde versie jan 2018) bevindt het plangebied zich binnen de molenbiotoop van de molen De Bol aan de Waalbandijk. Voor de borging van voldoende windtoevoer gelden binnen een straal van 400 m ten opzichte van het middelpunt van de molen beperkingen voor het oprichten van bebouwing en beplanting. Het plangebied bevindt zich binnen de molenbiotoop.

De beoogde functieverandering vindt volledig plaats binnen bestaande (enkel laags) bebouwing en heeft geen invloed op de windvang van de molen.



 Molenbiotopen

Figuur 13 Uitsnede Omgevingsverordening Gelderland: geconsolideerd 1 januari 2018

Ter hoogte van het plangebied of in de directe omgeving bevinden zich geen overige elementen van bijzondere cultuurhistorische waarde zoals beschermde stads- en dorpsgezichten, Archeologische monumenten of buitenplaatsen. De uiterwaarden ten oosten van het plangebied hebben een bijzondere aardkundige waarde. De beoogde ontwikkeling heeft geen invloed op de aardkundige waarden van de buitendijkse gebieden.

Gemeentelijk beleid

De Gemeente Neerijnen (sinds 1 januari 2019 opgenomen in de Gemeente West- Betuwe) beschikt sinds 2010 over een Erfgoedverordening ter bescherming van panden en objecten. In 2014 is als toetsingskader voor ruimtelijke planvorming tevens de Nota cultuurhistorisch beleid opgesteld.

De bebouwing binnen het planperceel is niet aangewezen als gemeentelijk monument. In de directe omgeving zijn de woning aan de Kerkstraat 12, het brandspuithuisje aan de Kerkstraat bij 1 en de begraafplaats aan de Kerkstraat naast 1 aangemerkt als gemeentelijk monument.

De Kerkstraat behoort tot de historische structuren van Varik. Op de eerste kadastrale kaart van 1826 van de gemeente was de wegstructuur reeds herkenbaar.

De beoogde inpandige verandering van functie heeft geen invloed op de historische wegstructuur van de Kerkstraat of op de aanwezige monumentale bebouwing.

De op het planperceel aanwezige bebouwing is als Groene- Kruisgebouw met zusterwoning opgericht tijdens de wederopbouw omstreeks 1957. Tot omstreeks 1995 is het gebouw als zodanig in gebruik geweest. De zusterwoning werd daarbij bewoond door de wijkverpleegkundige. Na 1995 is de bebouwing in gebruik geweest als paramedische accommodatie. Aan de oostelijke zijde van het oorspronkelijke gebouw is eind jaren '90, in samenhang met nieuwe functie, een uitbreiding gerealiseerd. Tevens is hierbij een deel van de oorspronkelijke gevel aan de straatzijde vervangen door een glazen wand (zie tevens foto's paragraaf 2.2). Een deel van de oorspronkelijke kenmerken van de bebouwing uit de wederopbouw is hierdoor reeds verdwenen.

Door een recente regionale centralisatie van zorgvoorzieningen kwam het gebouw leeg te staan. De oorspronkelijke medische functie werd niet meer opnieuw ingevuld.

In de beoogde situatie wordt de bestaande bebouwing weer in gebruik genomen als woning en wordt de oorspronkelijke maatschappelijke functie opnieuw ingevuld. De woonfunctie vindt in de nieuwe situatie plaats aan de oostelijke zijde van het huidige pand, grotendeels ter hoogte van het in de jaren '90 gerenoveerde deel. De oorspronkelijke zusterwoning zal een nieuwe invulling krijgen als praktijkruimte voor maatschappelijke begeleiding. De beoogde functiewijziging vindt plaats binnen de bestaande bebouwing. De uiterlijke kenmerken van de bebouwing blijven hierbij ongewijzigd.

Conclusie

Door het toekennen van de nieuwe functie blijft de huidige bebouwing voor de lange termijn behouden. Doordat de functiewijziging inpandig plaatsvindt en de uiterlijke kenmerken van de bebouwing ongewijzigd blijven, heeft het nieuwe gebruik geen invloed op de cultuurhistorische waarden van het pand, de samenhang van objecten in de omgeving en de historische wegenstructuur ter plaatse.

4.5 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals riolering en andere nutsvoorzieningen (gas, water, elektra). Er hoeven geen structurele aanpassingen plaats te vinden. De locatie is reeds aangesloten op het gemengd stelsel van Varik.

In de omgeving zijn geen overige zakelijke rechtsstroken gesitueerd in verband met de aanwezigheid van (ondergrondse) kabels en/of leidingen die planologische bescherming behoeven. Voor aanvang van de werkzaamheden zal een KLIC-melding worden gedaan.

4.6 Mobiliteit en parkeren

De planlocatie bevindt zich in een woongebied. Het perceel wordt aan de noordzijde ontsloten via de Kerkstraat. Dit is een lokale weg (30 km zone) met een verblijfsfunctie. Het perceel heeft geen eigen oprit. Aangrenzend aan het perceel bevinden zich 9 openbare parkeerplaatsen. Deze dienden voorheen als parkeerruimte ten behoeve van bezoekers van het consultatiebureau en het voertuig van de wijkverpleegkundige.

De nieuwe gemengde functie als woning met maatschappelijke dienstverlening leidt niet tot een toename aan het aantal verkeersbewegingen of de netto parkeerbehoefte ten opzichte van de mogelijkheden van de huidige maatschappelijke bestemming. In de nieuwe situatie zal de verkeersaantrekkende werking afnemen ten opzichte van de oorspronkelijke functie en de bestaande maximale planologische mogelijkheden. De spreekruimte (27m²) is kleinschalig en gericht op individuele begeleiding. Statushouders beschikken doorgaans niet over een eigen auto en bereiken de locatie met het openbaar vervoer. De nieuwe parkeerbehoefte is gering en bestaat hoofdzakelijk uit een enkele personenwagen (de initiatiefnemer danwel een andere vrijwilliger). Incidenteel kunnen lokale vrijwilligers ter plaatse overleggen of zal uitleg aan meerdere cliënten tegelijkertijd worden gegeven.

5. MILIEUKUNDIGE ASPECTEN

5.1 Bodem

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient inzichtelijk gemaakt te worden of de milieu hygiënische gesteldheid van de bodem ter plaatse geschikt is voor het beoogde gebruik. De Woningwet staat niet toe dat er gebouwd wordt op verontreinigde grond.

De planlocatie is gelegen in een woonwijk en is in het verleden gebruikt als woning en (para) medische behandelruimte. Dit zijn geen activiteiten die een risico vormen voor de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem. Dit zijn functies waarbij gemiddeld langer dan 2 uur per dag mensen ter plaatse aanwezig zijn. In de nieuwe situatie wijzigt de verblijfsduur ter plaatse niet significant.

Volgens het Bodemloket is er in de omgeving geen historische bodembedreigende activiteit of bodemsanering plaatsgevonden. De provincie Gelderland heeft het landelijke bodembeleid verder uitgewerkt in de Beleidsnota Bodem uit 2012. Volgens de gemeentelijke bodemfunctieklassenkaart uit 2012 geldt ter hoogte van de kern Varik een achtergrondwaarde volgens de functieklasse Wonen. De ontwikkeling leidt niet tot een wijziging van de huidige gebruiksklasse.

Nader onderzocht naar de geschiktheid van de bodem is niet nodig.

5.2 Geluid

Geluid is van belang vanwege mogelijke geluidsoverlast van wegverkeer. De geluidsbelasting op gevels van nieuwe gevoelige objecten mag in beginsel op grond van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden. Akoestisch onderzoek naar verkeerslawaaï is noodzakelijk indien binnen de geluidzones van spoor- of verkeerswegen sprake is van projectie van geluidsgevoelige bebouwing. Uitgezonderd hierop zijn woonerven, 30 km zones en op basis van een geluidsniveaukaart gedezoneerde wegen.

Een deel van een gebouw dat voor bewoning wordt gebruikt is volgens artikel 1 van de Wgh een geluidsgevoelig object.

Binnen de kern Varik geldt een 30 km zone. Deze wegen zijn niet gezoneerd in het kader van Wgh. De planlocatie bevindt zich binnen de invloedssfeer van de Waalbandijk waarvoor op basis van artikel 74 (sub 1. Lid b. onder 1) van de Wet Geluidhinder voor wegen buiten de bebouwde kom een beschermingszone geldt van 250 meter. Op de Waalbandijk geldt in noordelijke richting vanaf de Kerstraat een maximumsnelheid van 60 km/uur. Het gedeelte van de weg waarop een snelheidsregime van 60 km/uur geldt, ligt op een afstand van ca. 200 meter van de planlocatie. Voor de planlocatie zijn geen andere wegen relevant. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient wel de geluidsbelasting ter plaatse inzichtelijk te worden gemaakt.

Voor de ontwikkeling van de wijk Molenblok is in 2014 een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting van de Waalbandijk. De geluidscontour die de 48 dB(A) waarde aangeeft lag destijds op ca 24 meter uit de as van de weg. De planlocatie bevindt zich op ca 175 m van de Waalbandijk.

Voor het plangebied is alleen de weg Waalbandijk relevant. Gezien de ligging van het plangebied in een woonwijk, de lage verkeersintensiteit ter plaatse en de grote afstand ten opzichte van de Waalbandijk (>200m) is het onwaarschijnlijk dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevel zal worden overschreden.

Akoestisch vervolgonderzoek is niet noodzakelijk.

5.3 Luchtkwaliteit

Voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen moeten aan luchtkwaliteitsnormen voldoen (artikel 5.16 Wet milieubeheer). Via de wet worden mensen tegen negatieve gevolgen van luchtverontreiniging beschermd. Hiervoor zijn getalsmatige grenswaarden opgenomen (titel 5.2 Wm) voor een aantal luchtverontreinigende stoffen.

Voor bepaalde projecten is vastgesteld dat deze Niet In Betekenende Mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Wanneer een project minder dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂) uitstoot, mag het zonder verdere toetsing aan de grenswaarden worden uitgevoerd. De 3% grens komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. De NIBM-grens voor het ontwikkelen van woningbouwlocaties is in de Regeling NIBM vastgesteld op een toename van netto 1500 woningen.

De beoogde functiewijziging valt binnen de drempelwaarden van de Regeling NIBM en leidt derhalve niet tot een overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ en NO₂. Verwacht mag worden dat door het vervallen van de maatschappelijke bestemming een afname aan verkeersbewegingen zal plaatsvinden. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

5.4 Externe veiligheid

Het doel van het externe veiligheidsbeleid is het beheersen van risico's door opslag en transport van milieugevaarlijke stoffen afkomstig van industriële activiteiten. Tot risicobronnen behoren inrichtingen en transportroutes waar grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen aanwezig zijn en luchthavens. Het wettelijk kader voor de beoordeling van risico's van transport van gevaarlijke stoffen is sinds april 2015 vastgelegd in de Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling Basisnet. Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het belangrijkste toetsingskader.

Het uitgangspunt van het externe veiligheidsbeleid is het ruimtelijk scheiden van risicobronnen en kwetsbare objecten. Zonering vindt plaats door middel van veiligheidsafstanden op basis van berekende risico's of te verwachten effecten bij calamiteiten. Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en risicovolle bedrijvigheid zijn normen voor het Plaatsgebonden Risico (PR) en het Groepsrisico (GR) van belang.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur.

Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Vervoer gevaarlijke stoffen

In 2015 zijn het Basisnet en het Bevt in werking getreden. De Regeling Basisnet en het Bevt vormen het wettelijk kader voor de beoordeling van risico's die ontstaan door het vervoer van gevaarlijke stoffen over spoor, water en de weg. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs deze

transportassen dienen de effecten op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico te worden overwogen.

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

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

- de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroutes;
- de zelfredzaamheid met betrekking tot nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied.

Volgens artikel 9 van het Bevt moet de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om hierover een advies uit te brengen. Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft op 4 september 2018 aangegeven dat in dit geval sprake is van een standaardsituatie, waarvoor onderstaande verantwoordingstekst kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) "bijzonder kwetsbare object", bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

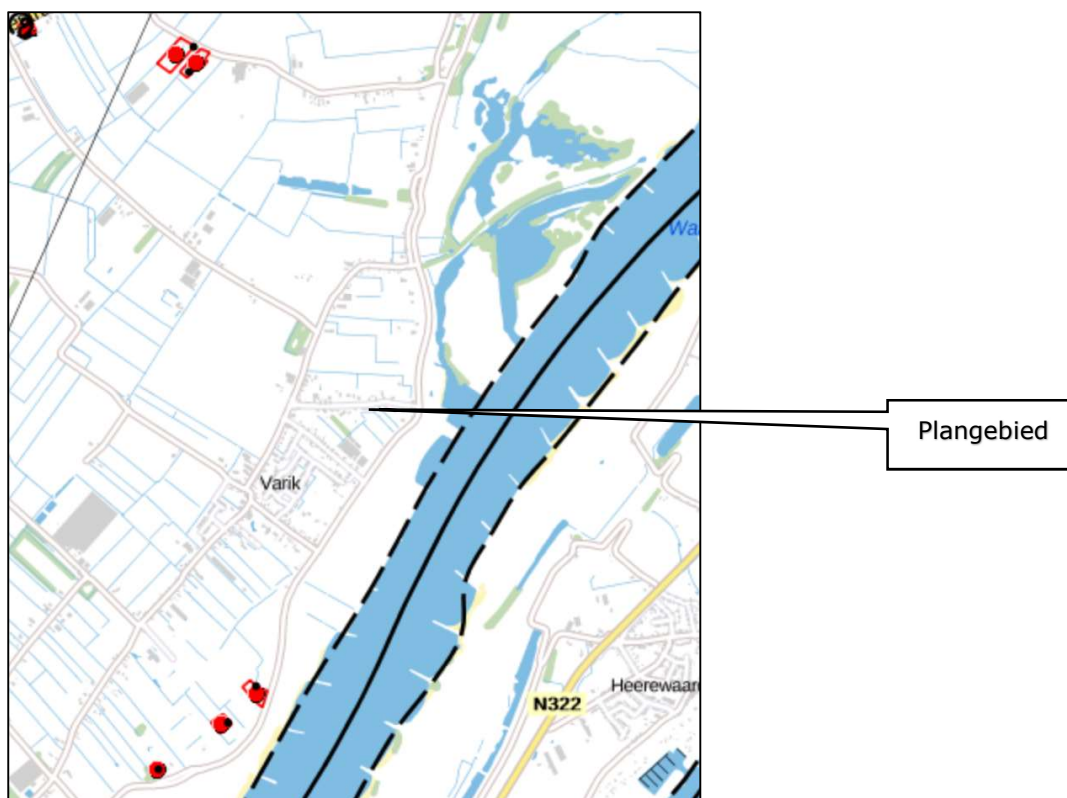
Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden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

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

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

Buisleidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. In dat besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. De ruimtelijke doorwerking voor buisleiding van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is geregeld via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de bijbehorende regeling (Rarro). De Bevb regelt de taken en verantwoordelijkheden van de leidingexploitant en de gemeente. De ruimtelijke reservering voor buisleidingen met de bijbehorende belemmeringsstrook van ten minste 5 meter uit het Barro worden tevens opgenomen in gemeentelijke bestemmingsplannen.



Figuur 14 Uitsnede Risicokaart (onderdelen: Risicocontour 10-6jr, Basisnet, Veiligheidsafstand vuurwerk, Ongevallen gevaarlijke stoffen: inrichtingen en transport: zie tevens bijlage 3)

Inrichtingen/ stationaire risicobronnen

Het medegebruik van een pand met een maatschappelijke functie als woning is geen activiteit met een veiligheidsrisico voor de omgeving. Een woning met kleinschalige maatschappelijke functie is binnen het externe veiligheidsbeleid aangemerkt als een kwetsbaar object. Volgens de Nationale Risicokaart en de Atlas Leefomgeving van de Provincie Gelderland bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen objecten of terreinen met een extern veiligheidsrisico die een belemmering vormen voor het plan. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen inrichtingen die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Overige risicovolle inrichtingen betreffen/ stationaire risicobronnen betreffen locaties waar een propaantank van 3m³ of groter aanwezig is of waar gevaarlijke stoffen onder de 10.000 kg worden opgeslagen. Op basis van het Activiteitenbesluit bedraagt de veiligheidsafstand van propaantanks waarvoor geen PR- contour is vastgesteld maximaal 15 meter. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich een (voormalige) veehouderij (Kerkstraat 2: 75 meter afstand), een autobedrijf (Kerkstraat 19: 66 meter afstand) en een bedrijf in woninginrichting (verkoop gordijnen, Kerkstraat 28: 164 meter afstand). De aanwezigheid van deze bedrijven vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied. In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen relevante stationaire risicobronnen.

Conclusie

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

5.5 Geurhinder

Op 1 januari 2007 is de nieuwe Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. De wet vormt het toetsingskader voor de beoordeling van geurhinder afkomstig van veehouderijen. Via de Wgv worden gevoelige bestemmingen beschermd tegen geurhinder van veehouderijen.

De Wgv omschrijft een geurgevoelig object als een *“gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt”*. Een woning en een (paramedische) praktijkruimte zijn geurgevoelige objecten als bedoeld in deze wet.

Volgens het activiteitenbesluit (artikel 3.116) dient de afstand tussen een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom en een veehouderij waar dieren met emissiefactor worden gehouden tenminste 100 meter te bedragen. Voor dieren zonder emissiefactor gelden vaste afstanden van 100 meter binnen de bebouwde kom.

Aan de Kerkstraat 2 in Varik is een voormalige melkveehouderij gevestigd. Ter plaatse geldt een milieuvergunning uit 1974 op basis waarvan 45 melkkoeien en 25 stuks jongvee gehouden mogen worden. In samenhang met de ontwikkeling van de wijk Molenblok direct ten noorden van de locatie is de veehouderij reeds functioneel beëindigd. De dierenverblijven zijn reeds gesloopt. De resterende milieuvergunning vormt geen milieutechnische belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied aangezien zowel een woonfunctie als een verblijfsfunctie (praktijk) als geurgevoelig kunnen worden aangemerkt.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient ook de achtergrondbelasting voor de nieuwe bewoners en gebruikers in beeld te worden gebracht. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen andere agrarische bedrijven waar dieren gehouden worden waarvoor op basis van de Wgv een zonering geldt. De cumulatieve geurbelasting (achtergrondbelasting) in de omgeving kan hierdoor als laag worden ingeschat.

Conclusie

Het toevoegen van een woonfunctie aan een maatschappelijke functie en de daarmee samenhangende functiewijziging, heeft geen invloed op de bedrijfsvoering van omliggende veehouderijen. Er is geen sprake van geurhinder voor de nieuwe bewoners en gebruikers van het plangebied. In milieutechnische zin is de geursituatie bovendien onveranderd ten opzichte van de bestaande situatie. Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor de beoogde functiewijziging naar een gemengde bestemming.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

Voor een goede ruimtelijke ordening dient er voldoende afstand te bestaan tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies. In de VNG- handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 staan richtafstanden opgenomen voor het toetsen van ruimtelijke ontwikkelingen. De richtafstanden geven een algemene indicatie van de te verwachten milieubelasting per bedrijfscategorie. Van de algemene richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken wanneer milieuonderzoek naar de specifieke situatie een andere mate van milieubelasting aantoont.

De Gemeente Neerijnen (sinds 1 januari 2019 opgenomen in de Gemeente West- Betuwe) heeft op basis van de richtafstanden uit de VNG-handreiking, middels de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' richtafstanden opgenomen in bijlage 1 van de regels van het Bestemmingsplan Kern Varik'. Deze richtafstanden dienen als algemeen toetsingscriterium voor de afstand tussen verschillende functies

in de kern. Binnen de bestemmingen 'Wonen' en 'Gemengd' zijn activiteiten tot en met milieucategorie 2 rechtstreeks toegestaan. Deze functies zijn op basis van de te verwachte beperkte milieuhinder (geluid, geur en gevaar) goed in te passen binnen een woonwijk.

In het kader van de omgekeerde werking dient voor de planlocatie eveneens getoetst te worden of het toevoegen van een woonfunctie aan een bestaande maatschappelijke functie kan leiden tot een beperking voor omliggende bedrijven. Het toevoegen van een woonfunctie leidt echter niet tot een ander beschermingsregime van het pand voor omliggende activiteiten. Gezien de ligging van het bestaande pand in een bestaand woonlint en de afstand tot omliggende bedrijven, is nader onderzoek niet nodig.

Conclusie

Een (bedrijfs)woning met een bijbehorende maatschappelijke voorziening (kantoorruimte van 27m²) is goed in te passen in een woonomgeving. Met de beoogde ontwikkeling wordt voldaan aan de richtafstanden voor functiescheiding. Hiermee kan ervan uit worden gegaan dat ook in de nieuwe situatie ter hoogte van de omliggende woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. In het kader van de omgekeerde werking levert de nieuwe functie geen beperkingen op voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

6. WATERPARAGRAAF

6.1 Beleid

Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element in de ruimtelijke ordening is. Ruimtelijk relevante aspecten van het waterbeleid worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Om te bepalen of er voor de geplande werkzaamheden een vergunning of ontheffing vereist is, dient getoetst te worden aan de regels uit de Keur oppervlaktewateren.

Het plangebied bevindt zich binnen het beheergebied van Waterschap Rivierenland. Het Waterbeheerprogramma 2016-2021 vertaalt de wet- en regelgeving naar concrete beleidsdoelstellingen voor het beheer van waterkeringen, het oppervlaktewatersysteem en de afvalwaterketen.

Hoofddoelstellingen voor het duurzaam omgaan met water in het landelijk gebied zijn:

- Voldoende en schoon water;
- Beperken van schade door wateroverlast of watertekort;
- Effectief zuiveren van afvalwater.

De gemeente Neerijnen (sinds 1 januari 2019 opgenomen in de Gemeente West- Betuwe) heeft in samenwerking met het Waterschap tevens het Waterplan Neerijnen vastgesteld waarin is vastgelegd hoe wordt omgegaan met stedelijk water.

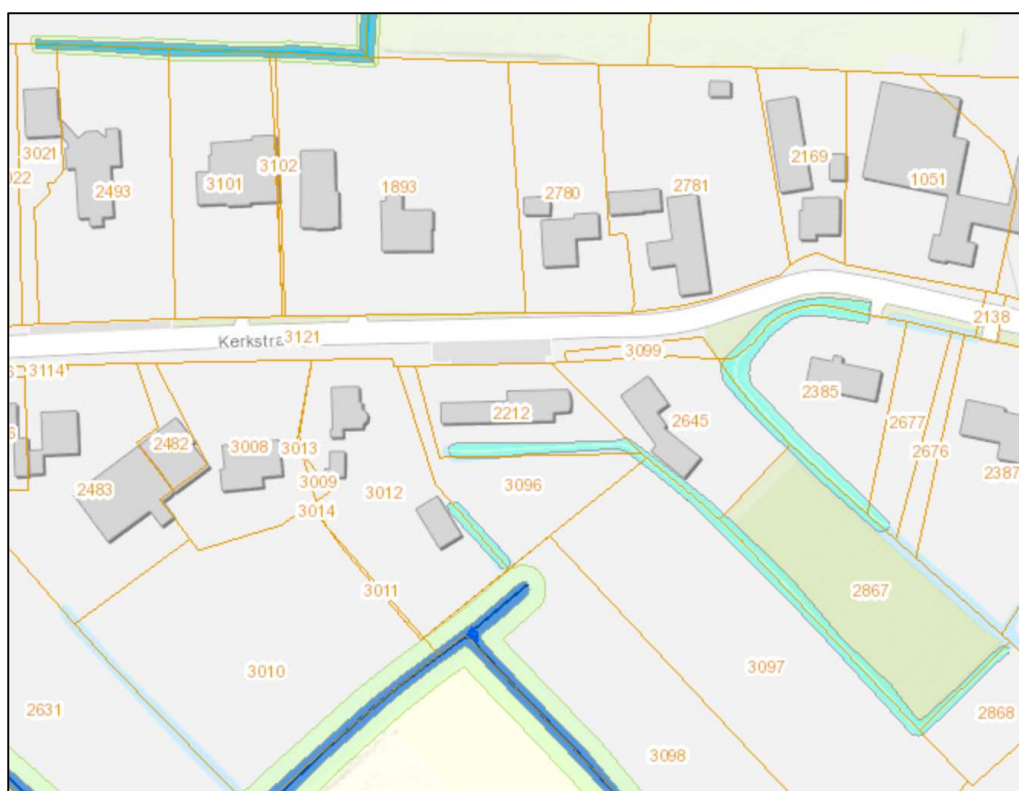
6.2 Algemene waterhuishoudkundige situatie

Het plangebied bevindt zich binnen de bebouwde kom op een stroomrug direct langs de Waal. De uiterwaarden langs de Waal zijn buitendijkse overloopgebieden in het geval de rivieren buiten de oevers treden. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen waterwingebieden, boringvrije zones of grondwaterbeschermingsgebieden gelegen.

Ten oosten van het plangebied, bevindt zich een dijk (Waaldijk) met een waterkerende functie. De beschermingszone van de dijk is in het bestemmingsplan beschermd met de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone Dijk 2'. De beschermingszone is overgenomen in de regels en verbeelding van onderliggend plan. De beschermingszone heeft een attentiefunctie voor diepe grondwerkzaamheden en vormt geen belemmering voor het plan.

Het watersysteem van Varik is opgebouwd uit een aantal smalle sloten met plaatselijk veel duikers, verbonden met een hoofdafvoer (A- watergang). In de omgeving van het plangebied is sprake van een diepe grondwaterstand (GT VI met GHG van 40 tot 80 cm-mv). In de omgeving van het plangebied (met name ten noorden van Varik) komt bij hoge rivierwaterstanden kwel voor afkomstig uit de Waal. Uitgangspunt voor ruimtelijke ontwikkelingen is dat deze geen toename aan kwel mogen veroorzaken.

Bescherming van watergangen vindt plaats door middel van de Keur oppervlaktewateren van Waterschap Rivierenland. Primaire leggerwatergangen worden in het vigerende bestemmingsplan opgenomen met de bestemming 'Water'. Aan de zuidzijde van het planperceel bevindt zich een kavelsloot met een C-status op basis van de Keur. Dit zijn watergangen met een bergende functie die van tertiair belang zijn voor het watersysteem. Voor watergangen met een C- status geldt geen jaarlijkse onderhoudsplicht.



Waterlopen Vastgesteld

- A
- A gedeeld onderhoud
- B
- B berm
- C

Waterstaatswerken Vastgesteld

- A
- A gedeeld onderhoud
- B
- C

Figuur 15 Uitsnede Legger wateren (rivierenland.nl vastgesteld oktober 2017)

6.3 Beoogde ruimtelijke ontwikkeling

Sinds 2003 vormt volgens het Besluit op de Ruimtelijke Ordening de Watertoets een verplicht onderdeel van de afweging van elk ruimtelijk plan. In een waterparagraaf dient te worden beschreven hoe met de gevolgen van het plan op de waterhuishouding wordt omgegaan. Met de watertoets krijgt het onderwerp water een volwaardige rol binnen de planvorming. Hierbij dient ook afstemming met de waterbeheerder plaats te vinden.

Leidende principes binnen de waterwetgeving met betrekking tot waterkwantiteit en waterkwaliteit zijn:

Waterkwantiteit:

Stap 1- voorkomen van hemelwaterafvoer (vasthouden);

Stap 2- benutten of infiltreren van hemelwater (bergen);

Stap 3- vertraagd afvoeren van hemelwater naar oppervlaktewater (afvoeren).

Waterkwaliteit:

Stap 1- Voorkomen

Stap 2- Scheiden

Stap 3- zuiveren

Duurzaam omgaan met water betekent voor de beoogde bestemmingswijziging het volgende:

Voldoende en schoon water

Ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden afgestemd op een optimale grond- en oppervlaktewaterstand en voldoende aan- en afvoerwater. De waterkwaliteit moet bovendien voldoen aan (Europese) normen voor de chemische, ecologische en biologische waterkwaliteit van oppervlaktewateren.

Binnen het perceel zijn in de huidige situatie een praktijk/ kantoorruimte met een omliggende tuin aanwezig. Deze worden thans gebruikt als woning. De functieverandering van een maatschappelijke functie naar een gemengde functie (wonen en maatschappelijk) vindt plaats binnen de bestaande bebouwing. Het bebouwd oppervlak en het areaal verharding neemt als gevolg van de functiewijziging niet toe.

In de oorspronkelijke situatie werd al het hemelwater geloosd op het gemengd stelsel. In de nieuwe situatie wordt de hemelwaterafvoer van de achterzijde van de bebouwing afgekoppeld en ter plaatse geïnfiltreerd. Het water dat op de achterzijde van het dak valt, infiltreert via de aanliggende C-watengang. Het afvalwater afkomstig van de woning wordt via het gemeentelijk riool geloosd.

Beperken van schade door wateroverlast of watertekort

Om wateroverlast door het veranderende klimaat te voorkomen dient de waterbergingscapaciteit in het hele beheergebied te worden vergroot. In natte perioden ligt de nadruk op water opvangen en in droge perioden wordt water optimaal vastgehouden en verdeeld.

Het plan heeft door de beperkte schaal geen invloed op de waterbergingscapaciteit van het gebied.

Waterneutraal inrichten

Door een verduurzaming van onttrekkingen van grondwater en infiltraties, kunnen negatieve effecten hiervan voor menselijke consumptie, het grondwaterevenwicht en de grondwaterstand en -stroming zo veel mogelijk worden beperkt. Het waterschap hanteert voor ontwikkelingen met een beperkte toename aan verhard oppervlak binnen de bebouwde kom een eenmalige vrijstelling van 500m². Toename aan verhard oppervlak boven de vrijstellingsnorm, moet worden gecompenseerd. Door het initiatief is geen sprake van een toename van verhard oppervlak. Er is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. Er zijn geen compenserende maatregelen voor waterberging noodzakelijk.

6.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van het waterschap voor het duurzaam omgaan met water. Doordat het areaal verhard oppervlak niet toeneemt, is het plan hydrologisch neutraal. Het schone hemelwater infiltreert in de nieuwe situatie gedeeltelijk ter plaatse in de bodem of wordt afgevoerd via de omliggende watergangen. Het vuile water wordt afgevoerd via het gemeentelijke rioolstelsel. De bestaande beschermde watengang blijft gehandhaafd. In de nieuwe situatie blijven de bestaande beschermingszones van watergangen en de Waaldijk onaangetast.

De waterparagraaf is in het kader van het wettelijk overleg ex artikel 3.1.1. Bro voor advies en ter beoordeling aan Waterschap Rivierenland voorgelegd. Namens de initiatiefnemer is een digitale watertoets uitgevoerd via de website www.dewatertoets.nl. Het waterschap heeft per 17 juli 2018 positief gereageerd. Er zijn geen waterschap belangen in het geding. Het advies van het waterschap is opgenomen in de bijlage.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het plan zal geheel door initiatiefnemer gerealiseerd worden. De gronden zijn in eigendom van initiatiefnemer.

Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro zal voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan tussen gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst voor de grondexploitatie worden gesloten. Hiermee is het verhaal van de gemeentelijke kosten van grondexploitatie voldoende verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

In de anterieure overeenkomst zijn tevens bepalingen met betrekking tot planschade opgenomen. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventuele planschade niet voor rekening van de gemeente is, maar wordt verhaald op de initiatiefnemer. Voor belanghebbenden bestaat na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de mogelijkheid om een (gemotiveerde) aanvraag voor een tegemoetkoming in schade in te dienen.

Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

8. JURIDISCHE PLANOPZET

8.1 Inleiding

Doel van dit bestemmingsplan is het opstellen van een juridisch- planologische regeling ten behoeve van de heroprichting van een bedrijfswoning op de locatie Kerkstraat 13 te Varik. Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Hiermee dienen bestemmingsplannen in digitale vorm (RO-standaarden) te worden vastgesteld. De planregels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

8.2 Bestemmingen

Aan het plangebied worden de volgende bestemmingen en aanduidingen toegekend:

Bestemming 'Gemengd'

Op basis van deze bestemming is een combinatie van wonen en kleinschalige maatschappelijke functies mogelijk binnen de bestaande bebouwing.

Dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 1'

Op het gedeelte van het perceel met deze bestemming gelden regels ter behoud en bescherming van mogelijk aanwezige archeologische resten in de bodem.

Aanduiding 'Bedrijfswoning'

Op de locatie is tevens een woonfunctie toegestaan.

'Gebiedsaanduiding vrijwaringszone – dijk 2'

De gronden binnen deze aanduiding zijn tevens bestemd voor de bescherming van de primaire waterkering. De aanduiding is van kracht op een klein gedeelte van het planperceel.

9. DE PROCEDURE

Het college is bij de voorbereiding van het bestemmingsplan niets gebleken van planologische of maatschappelijke belemmeringen. Er is geen reden om aan te nemen dat de functiewijziging van een maatschappelijke functie naar een combinatie van een maatschappelijke functie en bewoning geen maatschappelijk draagvlak heeft. De direct omwonenden zijn reeds op de hoogte van de plannen en staan positief ten opzichte van de ontwikkeling.

Aan de hand van het voorontwerp van het bestemmingsplan is het wettelijk overleg ex artikel 3.1.1 Bro gevoerd. De reacties van de wettelijke partners zijn verwerkt in het ontwerp plan.

Het ontwerp bestemmingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd met bijbehorende stukken. Gedurende de termijn van de terinzagelegging kan eenieder een zienswijze indienen. De eventuele zienswijzen zullen beoordeeld worden en aanvullend in dit bestemmingsplan worden opgenomen.

9.1 Reacties inspraak

Waterschap Rivierenland

Namens de initiatiefnemer is de digitale watertoets uitgevoerd via de website www.dewatertoets.nl. In de bijlagen bij dit plan is het betreffende formulier watertoets opgenomen. Het advies van het waterschap is opgenomen in de bijlage. Het waterschap heeft door middel van een algemeen advies dd. 17 juli 2018 positief geadviseerd over het plan.

Veiligheidsregio Gelderland- Zuid

De Veiligheidsregio Gelderland- Zuid heeft op 4 september 2018 aangegeven dat de functiewijziging geen bijzondere veiligheidsrisico's met zich met brengt. De VRGZ is akkoord met de thans opgenomen externe veiligheidsparaagraaf.

9.2 Procedure

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 7 december 2018 tot en met 18 januari 2019 voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Aangezien de Gemeente Neerijnen per 1 januari 2019 is opgegaan in de Gemeente West- Betuwe, zijn in het huidige voorontwerpplan de gemeentenaam en de IMRO codering geactualiseerd.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1

Schets nieuwe situatie

BIJLAGE 2

Digitale Watertoets en advies Waterschap

17 juli 2018

BIJLAGE 3

Uitsnede Risicokaart