

TOELICHTING

Bestemmingsplan

‘Koningin Wilhelminalaan en Koningin Julianaplantsoen, Waardenburg’

Gemeente West Betuwe



Plannaam : 'Koningin Wilhelminalaan en Koningin Julianaplantsoen, Waardenburg'
Plantype : Bestemmingsplan
Documentstatus : Vastgesteld
IMRO-code : NL.IMRO.1960.WAAHetPlantsoen-VA01

Projectnummer : 21490/2
Auteur : mr. A.G. van Keulen

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Omschrijving plangrens / ligging plangebied	5
1.3	Geldend bestemmingsplan	6
1.3.1	Algemeen	6
1.3.2	Strijdigheden bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	7
2	RUIMTELIJKE INPASSING	9
2.1	Bestaande situatie	9
2.1.1	Koningin Julianaplantsoen	9
2.1.2	Koningin Wilhelminalaan	12
2.2	Nieuwe situatie	16
3	BELEIDSKADER	20
3.1	Rijksbeleid	20
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie	20
3.1.2	Besluit ruimtelijke ordening (laddertoets)	20
3.1.3	Nationale woon- en bouwagenda	21
3.2	Provinciaal	22
3.2.1	Omgevingsvisie Gelderland	22
3.2.2	Omgevingsverordening Gelderland	24
3.3	Regionaal beleid	25
3.3.1	Woondeal Rivierenland	25
3.4	Gemeentelijk beleid	27
3.4.1	Omgevingsvisie West-Betuwe	27
3.4.2	Woonvisie West Betuwe 2020 – 2030	28
3.5	Conclusie beleid	30
4.	VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN	31
4.1	Parkeren	31
4.1.1	Algemeen	31
4.1.2	Parkeervraag	31
4.2	Verkeersontsluiting en bereikbaarheid	33
5.	OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN	34
5.1	Geluid	34

5.2	Luchtkwaliteit.....	36
5.3	Natuur	37
5.3.1	Natuurtoets.....	38
5.3.2	Onderzoek stikstofdepositie	39
5.4	Externe veiligheid	40
5.4.1	Algemeen	40
5.4.2	Beleidsvisie Externe Veiligheid West Betuwe 2019 - 2023	41
5.4.3	Toetsing.....	41
5.5	Water	43
5.5.1	Algemeen	43
5.5.2	Waterschap Rivierenland	43
5.5.3	Water- en rioleringsplan 2019 - 2023.....	44
5.5.4	Verordening afvoer hemel- en grondwater en Riolaansluitverordening	44
5.5.5	Watertoets	45
5.5.6	Duurzaamheid en klimaatadaptatie.....	46
5.6	Bodem	48
5.7	Bedrijven en milieuzonering	49
5.8	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	50
5.8.1	Inleiding.....	50
5.8.2	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	51
5.9	Duurzaam bouwen	51
5.10	Geur.....	53
6	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	54
6.1	Archeologie	54
6.2	Cultuurhistorie.....	54
7	JURIDISCHE PLANOPZET	56
7.1	Planstukken	56
7.2	Toelichting op verbeelding	56
7.3	Toelichting op regels	56
7.4	Handhaving	56
8	UITVOERBAARHEID	58
8.1	Economisch.....	58
8.2	Maatschappelijk.....	58

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor een locatie in Waardenburg, aan de Koningin Wilhelminalaan en het Koningin Julianaplantsoen, bestaat het voornemen om daar nieuwe woningen te realiseren. De bestaande woningen voldoen niet meer aan de kwaliteitseisen van deze tijd. Deze worden gesloopt.

Het plan bestaat uit het slopen van 29 grondgebonden woningen:

- 24 sociale huurwoningen aan het Koningin Julianaplantsoen
- 1 woning aan het Koningin Julianaplantsoen particulier bezit
- 4 sociale huurwoningen aan de Koningin Wilhelminalaan.

Voorts worden de volgende 32 woningen gerealiseerd:

- 22 grondgebonden sociale huurwoningen;
- 8 gestapelde sociale huurwoningen;
- een blok met twee-onder-een-kap woningen op de gronden kadastraal bekend gemeente Waardenburg, sectie W, nummers 817 en 991 (vrije sector).

Ook wordt het openbaar gebied rondom de nieuwbouw heringericht.

De nieuw te bouwen woningen passen niet (geheel) binnen het van toepassing zijnde bestemmingsplan 'Kern Waardenburg', dat op 2 oktober 2010 door de toenmalige gemeenteraad van de gemeente Neerijnen is vastgesteld. Omdat het aantal woningen in het plangebied toeneemt, is het noodzakelijk om een bestemmingsplanprocedure te doorlopen.

Dat betekent dat het bestemmingsplan gewijzigd moet worden. De gemeente West Betuwe heeft aangegeven mee te kunnen werken aan de betreffende herstructurering.

1.2 Omschrijving plangrens / ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Koningin Wilhelminalaan en het Koningin Julianaplantsoen te Waardenburg (zie hieronder de plangebieden).



Fig. 1.2 Luchtfoto projectlocatie (gebieden omkaderd)

1.3 Geldend bestemmingsplan

1.3.1 Algemeen

Voor de gehele kern Waardenburg geldt het bestemmingsplan “Kern Waardenburg”, dat op 2 oktober 2010 door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Neerijnen is vastgesteld. De ontwikkellocaties zijn in dit bestemmingsplan voorzien van een woonbestemming en daarmee onder andere bestemd voor woondoeleinden en bijbehorende tuinen, beroepsmatige activiteiten, kleinschalige groenvoorzieningen en langzaam verkeersdoeleinden.

1.3.2 Strijdigheden bestemmingsplan

In grote lijnen volgt het nieuwbouwplan de structuur van het bestaande plangebied. Op een aantal onderdelen is het nieuwbouwplan echter strijdig met het vigerende planologische regime. Hieronder worden de belangrijkste genoemd:

- Artikel 18.4.1 bepaalt dat voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt dat er geen nieuwe woningen mogen worden opgericht respectievelijk worden toegevoegd, met uitzondering van vervangende nieuwbouw ter plaatse van bestaande woningen;
In dit geval worden er wel nieuwe woningen toegevoegd. Daarbij worden er op 1 bouwblok gestapelde woningen gerealiseerd, waar nu nog sprake is van grondgebonden woningen;

- Artikel 18.4.1 geeft hoogte-, diepte- en afstandsmaten. De nieuwe woningen voldoen hier niet geheel aan;
- Met een bouwaanduiding is bepaald welk type woningen ter plaatse zijn toegestaan. Het nieuwbouwplan sluit niet bij alle woonblokken aan op die bouwaanduidingen.
- De begrenzing van de bestemmingen 'Wonen' en 'Verkeer' komen niet geheel overeen met de indeling van de nieuwe situatie. Her en der is sprake van een lichte verschuiving van het bestemmingsvlak en het bouwvlak.
- Voor een gedeelte van het plangebied geldt tevens het bestemmingsplan 'Kern Waardenburg, herziening Koningin Julianaplantsoen 15'. Laatstbedoeld bestemmingsplan ziet op de sloop van een hoekwoning en de realisatie van 1 vrijstaande woning. Van dit plan wordt afgezien, omdat de eigenaar van deze gronden met de initiatiefnemer van onderhavig plan is overeengekomen ter plaatse een twee-onder-een-kap-woning te realiseren. Ook om die reden dient het bestemmingsplan aangepast te worden.



Fig. 1.2 Uitsnede bestemmingsplan

Ten slotte wordt hier ook genoemd het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren 2019', als van toepassing zijnde bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Allereerst volgt in hoofdstuk 2 een overzicht van het geldende ruimtelijke beleid. Daarin komt vooral het locatiespecifiek beleid aan bod. Vervolgens bevat hoofdstuk 3 een stedenbouwkundige analyse, waarbij het gebied gekarakteriseerd wordt en ook het plan zelf

aan de orde komt. Hoofdstuk 4 gaat in op de verkeerskundige aspecten van het project. De milieu- en omgevingsaspecten worden in hoofdstuk 5 beschreven. Daarna volgt een hoofdstuk over archeologie en cultuurhistorie. In hoofdstuk 7 wordt de juridische planregeling beschreven. Ten slotte onderbouwt hoofdstuk 8 de uitvoerbaarheid van het plan.

2 RUIMTELIJKE INPASSING

2.1 Bestaande situatie

De planlocaties zijn gelegen in de kern van Waardenburg. Voor de locaties aan het Koningin Julianaplantsoen als aan het Koningin Wilhelminalaan geldt eveneens dat deze grotendeels worden omringd door bestaande woningen.

Vrijwel direct ten westen van het plangebied aan het Koningin Julianaplantsoen ligt de rijksweg A2. En ten oosten van het plangebied aan de Koningin Wilhelminalaan ligt het spoor Meteren – 's-Hertogenbosch. Aan de overige zijden worden de plangebieden omgeven door woonpercelen.

Door Urban Jazz is voor beide locaties een analyse gemaakt van de bestaande bebouwing (zie bijlage I). Een aantal van de daarin opgenomen analyses, met foto-overzichten, zijn hieronder opgenomen.

2.1.1 Koningin Julianaplantsoen

Hieronder zijn opgenomen de analyses van de locatie aan het Koningin Julianaplantsoen, met daaronder een foto-overzicht:

- a. *Bebouwing*
- b. *Verkeer*
- c. *Groen*

Ad a. Bestaande bebouwing Koningin Julianaplantsoen



Fig. 2.1 Analyse bestaande bebouwing Koningin Julianaplantsoen



Fig. 2.2 Foto-overzicht bestaande bebouwing Koningin Julianaplantsoen

Ad b. Verkeer bestaande situatie Koningin Julianaplantsoen



Fig. 2.3 Analyse bestaande situatie verkeer Koningin Julianaplantsoen



Fig. 2.4 Foto-overzicht bestaande situatie verkeer Koningin Julianaplantsoen

Ad c. Groen bestaande situatie Koningin Julianaplantsoen



Fig. 2.5 Analyse bestaande situatie groen Koningin Julianaplantsoen



Fig 2.6 Foto-overzicht bestaande situatie groen Koningin Julianaplantsoen

2.1.2 Koningin Wilhelminalaan

Hieronder zijn opgenomen de analyses van de locatie aan het Koningin Wilhelminalaan, met daaronder een foto-overzicht:

- Bebouwing
- Verkeer
- Groen

Ad a. Analyse bestaande bebouwing Koningin Wilhelminalaan



Fig 2.7 Analyse bestaande bebouwing Koningin Wilhelminalaan



Fig. 2.8 Foto-overzicht bestaande bebouwing Koningin Wilhelminalaan

Ad b. Analyse verkeer bestaande situatie Koningin Wilhelminalaan



Fig. 2.9 Analyse verkeer Koningin Wilhelminalaan



Fig. 2.10 Foto-overzicht verkeer Koningin Wilhelminalaan

Ad c. Analyse groen bestaande situatie Koningin Wilheminalaan



Fig. 2.11 Analyse groen Koningin Wilheminalaan

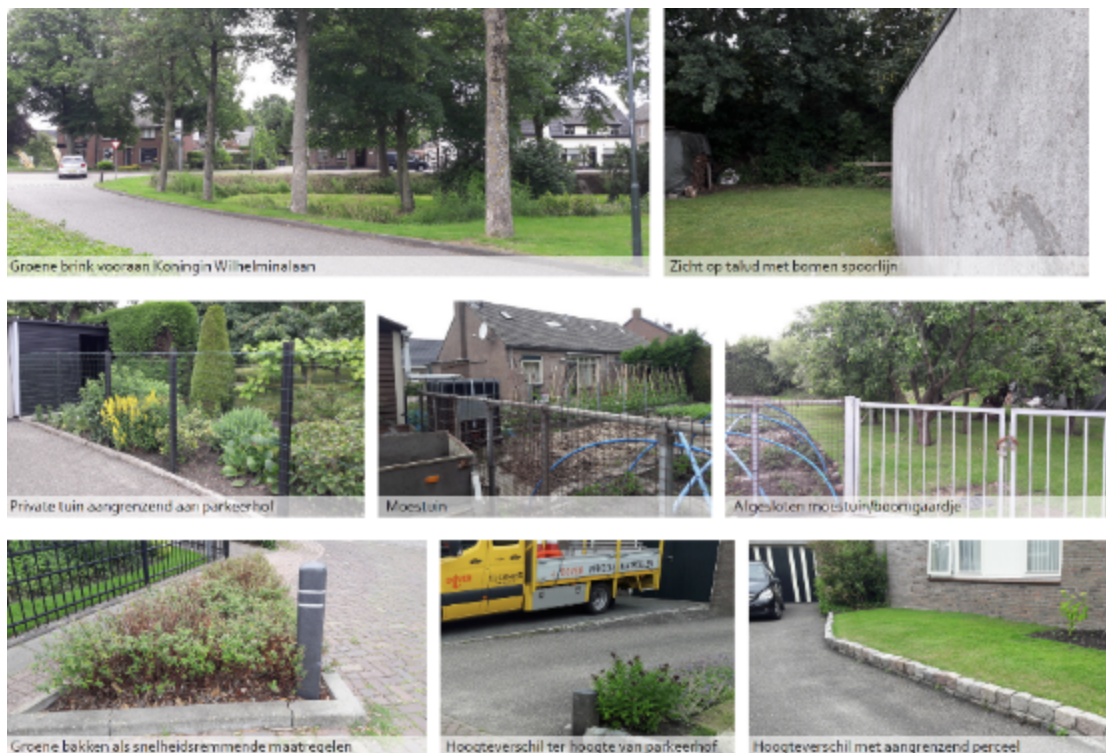


Fig. 2.12 Foto-overzicht groen Koningin Wilheminalaan

2.2 Nieuwe situatie

Dit bestemmingsplan ziet op de herstructurering van bestaande woningen ter plaatse van het Koningin Julianaplantsoen en de Koningin Wilhelminalaan te Waardenburg. In totaal worden 29 bestaande woningen gesloopt, aangezien deze niet meer voldoen aan de huidige wooneisen en -wensen. Hiervoor in de plaats worden in totaal 32 nieuwe woningen teruggebouwd, waardoor per saldo 3 woningen extra worden gerealiseerd. Bovendien wijzigen de bouwregels van het bestemmingsplan, onder meer wat betreft bouw- en goothoogten.

De beoogde herstructurering leidt ook tot wijziging van eigendomsgrenzen. Dat betekent dat de eigendom van de gronden overgaat van de gemeente naar de initiatiefnemer en vice versa. Voor de inhoud van dit bestemmingsplan heeft dit tot gevolg dat, voor zover sprake is van de bestemming 'Verkeer', deze gronden onderdeel uitmaken van het openbaar gebied en daarmee dus toebehoren aan de gemeente West-Betuwe.

De overige gronden hebben een woonbestemming. Binnen de bestemming 'Verkeer' is overigens ook de functie van groen mogelijk.

In de analyse van Urban Jazz, d.d. 11 juli 2022 (zie bijlage I) wordt uitgebreider ingegaan op de nieuwe situatie. Hieronder wordt enkel volstaan met het opnemen van een weergave van de situering van de woonblokken, met daaronder de verschillen genoemd van de nieuwe situatie ten opzichte van de oude situatie.



Fig. 2.13. Nieuwe situatie Koningin Julianaplantsoen

De woningen in blok 1, 3, 4, 5 en 6 van figuur 2.13 betreft grondgebonden aaneengebouwde woningen. De woningen in blok 2 betreft de 8 gestapelde woningen.

- Bouwblok 1: in de huidige situatie is sprake van 2 woningen die met de voorgevel gericht zijn op de Rijksweg A2. In de nieuwe situatie zijn hier 3 woningen voorzien. Deze worden qua positionering een kwarslag gedraaid.
- Bouwblok 2: hier is in de huidige situatie sprake van 8 grondgebonden aaneengebouwde woningen, evenredig verdeeld over twee blokken. Na de beoogde herstructurering zijn hier 8 gestapelde woningen aanwezig.
- Bouwblok 3 en 4: ook hier staan in de huidige situatie twee blokken van 4 woningen (in totaal 8 woningen). De meest zuidelijke woning is in eigendom van een particulier. Alle woningen zullen worden gesloopt, waarna woonstichting De Kernen op haar gronden 8 rijwoningen terug bouwt. Op het particuliere perceel (de rode pijl in figuur 2.13) zal de grondeigenaar een blok van 2 twee-onder-eén-kap-woningen bouwen. In totaal worden hier uiteindelijk 10 woningen gerealiseerd.
- Bouwblok 5: in de huidige situatie betreft dit een blok van 4 rijwoningen. In de nieuwe situatie worden hier 3 rijwoningen gerealiseerd.
- Bouwblok 6: momenteel staan hier 3 rijwoningen. Deze worden allemaal gesloopt en vervangen door 3 nieuwe rijwoningen.

** Voor een gedeelte van het plangebied geldt tevens het bestemmingsplan 'Kern Waardenburg, herziening Koningin Julianaplantsoen 15' (zie rode pijl, figuur 2.13). Laatstbedoeld bestemmingsplan ziet op de sloop van een hoekwoning (meest zuidelijk gelegen woning van blok D, zie figuur 2.13) en de realisatie van 1 vrijstaande woning. Van dit plan wordt afgezien. Ter plaatse worden twee-onder-een-kap-woningen gerealiseerd (1 blok).*



Fig. 2.14 Nieuwe situatie Koningin Wilhelminalaan

Bouwblok 7: momenteel staan hier 2 grondgebonden woningen. Na de beoogde herstructurering zijn hier 3 grondgebonden woningen aanwezig.

Bouwblok 8: ter plaatse van dit bouwblok staan momenteel 2 grondgebonden woningen; deze zullen vervangen worden door 2 nieuwe grondgebonden woningen.

Voorts wordt nog opgemerkt dat het openbaar gebied opnieuw wordt ingericht en dat de wijziging van het openbaar gebied wordt ondergebracht binnen de bestemming verkeer. Zoals opgemerkt betreft ook dit een wijziging ten opzichte van het vigerende planologische regime.

Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Bij de ontwikkeling is rekening gehouden met het nemen van maatregelen t.a.v. duurzaamheid en klimaatadaptatie. In paragraaf 5.5.6 wordt hier nader op ingegaan. Daarin wordt ook stilgestaan bij de thema's hittestress, droogte, overstromingen en wateroverlast.

Belangen omwonenden

De realisatie van dit plan heeft beperkte gevolgen voor omwonenden. De functie van 'wonen' sluit immers aan op de aard van het gebied (woonwijk). Ook de bouwhoogten komen redelijk overeen met de bouwhoogten van de bestaande bebouwing. Ten opzichte van de te slopen woningen (de bestaande situatie) nemen de bouwhoogten van de nieuwe woningen iets toe; dit komt doordat de wettelijk vastgelegde minimale verdiepingshoogte in de afgelopen decennia is gestegen. Ook de afstanden van de nieuwe woningen tot de bestaande woningen is binnen een woonwijk als deze alleszins aanvaardbaar. Dat betekent dat het woon- en leefklimaat van de bewoners van de nabijgelegen woningen (uitzicht en privacy) niet of nauwelijks verandert.

Door het realiseren van het nieuwbouwplan verbetert daarentegen de ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied en haar directe omgeving. Eerder zal daarom sprake zijn van een verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

Verkeer en parkeren

Zie voor een toelichting ten aanzien van verkeer en parkeren hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Conclusie

Het voorgaande rechtvaardigt de conclusie dat het voorliggende bouwplan weliswaar afwijkt van de bestemmingsregeling uit het vigerende planologische regime, maar wel resulteert in een goede aansluiting op de bestaande bebouwing. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt het bouwplan daarom positief beoordeeld en bestaat er (stedenbouwkundig gezien) geen bezwaar tegen dit plan.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 heeft de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld (NOVI). De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI richt zich op vier prioriteiten. Deze onderwerpen hebben onderling veel met elkaar te maken en ze hebben gevolgen voor hoe we onze fysieke leefomgeving inrichten. De Nationale Omgevingsvisie helpt bij het maken van de noodzakelijke keuzes:

- *Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie.*
- *De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden.*
- *Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken.*
- *Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.*

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Planspecifiek

Het initiatief heeft geen rechtstreekse betrekking op één van de rijksbelangen die zijn opgenomen in de NOVI. Het initiatief past dan ook binnen het beleidskader van de NOVI.

Conclusie

De inhoud van het NOVI vormt geen belemmering voor het project.

3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening (laddertoets)

Ingevolge artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijk ordening dient, in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, te worden getoetst aan de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Doelstelling van deze ladder is een goede ruimtelijke ordening te waarborgen door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Als dat niet mogelijk is, dan moet worden gemotiveerd waarom die ontwikkeling niet in bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Artikel 3.1.6 lid 2 luidt als volgt:

‘De toelichting van een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt, dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.’

Allereerst dient de vraag te worden beantwoord of hier daadwerkelijk sprake is van een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening geeft voor ‘stedelijke ontwikkeling’ immers de volgende definitie:

‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.’

Inmiddels heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, in het kader van de toepassing van de ‘oude’ ladder voor duurzame verstedelijking, meerdere uitspraken gedaan over het begrip ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Een plan van 8 woningen vindt de Afdeling bestuursrechtspraak bijvoorbeeld kleinschalig (ABRvS, 24 december 2014, 201405237/1/R2), maar een plan met 14 woningen is dit niet meer (ABRvS 9 april 2014, 201307658/1/R4). Mogelijk wordt voor de ‘grensbepaling’ uiteindelijk aansluiting gezocht bij de minimumnorm van twaalf woningen uit de Crisis- en herstelwet.

Conclusie

Nu hier sprake is van de planologische toevoeging van 3 woningen (immers er worden 29 woningen gesloopt en 32 woningen teruggebouwd) wordt er vanuit gegaan dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening. Gelet op het voorgaande kan een nadere toelichting als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening hier achterwege blijven.

3.1.3 Nationale woon- en bouwagenda

In het voorjaar van 2022 is de Nationale woon- en bouwagenda bekend geworden. Nationale woon- en bouwagenda plus 6 programma’s op het gebied van wonen komen. De 6 programma’s zijn:

- Woningbouw
- Betaalbaar wonen
- Een thuis voor iedereen
- Leefbaarheid en Veiligheid
- Verduurzaming gebouwde omgeving
- Wonen en zorg voor ouderen

Tot en met 2030 wordt voorzien dat 900.000 extra woningen nodig zijn. In de plannen wordt 2/3 deel daarvan betaalbaar, dat wil zeggen woningen met een huur tot 1000 euro per maand of een koopprijs tot 355.000 euro (NHG- grens).

Doel van het programma is het bouwen van 100.000 woningen per jaar. Van corporaties wordt verwacht dat zij de helft van de 'betaalbare' woningen bouwen. Meer regie, versnellen van het proces van initiatief tot realisatie, stimuleren van snellere bouw (waaronder flex- en transformatiewoningen) én het bouwen op grootschalige locaties, moeten zorgen dat deze doelstelling gehaald wordt.

Ander doel van dit programma is het versneld de CO2 uitstoot en het gasgebruik in de gebouwde omgeving verminderen. Het kwantitatieve doel is daarbij om minimaal 55% reductie in 2030 te realiseren. Isolatie van de woningen en gebouwen met de slechtste energie-labels is daarvoor noodzakelijk. Uitvoering van de door de gemeenten opgestelde transitievisies warmte is een belangrijk instrument. Die aanpak kenmerkt zich door een wijkgerichte aanpak. In aanvulling daarop worden voor individuele koop- en huurwoningen, instrumenten ontwikkeld om te komen tot alternatieven voor de klassieke CV-installatie (hybride warmtepomp) en arrangementen om zonder veel rompslomp woningen te isoleren.

Planspecifiek

Voor dit bouwplan geldt dat er 30 woningen in de sociale sector worden gebouwd en 2 woningen voor de vrije sector. Tevens draagt de bouw bij aan het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid. Zo worden de woningen in de nieuwbouw conform de Wet Voortgang energietransitie gasloos uitgevoerd. De woningen zullen ook gebouwd worden volgens het meest recente Bouwbesluit en dus zo veel mogelijk energiezuinig. Dit leidt tot een afname van de CO2-uitstoot ten opzichte van de bestaande bebouwing.

3.2 Provinciaal

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Provinciale Staten hebben op woensdag 19 december 2018 ingestemd met de nieuwe 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland'. De kern van deze Omgevingsvisie is dat een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland voorop staat. Om dit te behouden en te bereiken worden in de omgevingsvisie drie uitgangspunten centraal gesteld: een Duurzaam, Economisch krachtig en een Verbonden Gelderland.

Duurzaam

Gelderland beschikt over talrijke initiatieven en kansrijke aanknopingspunten op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit. Gelderland maakt ruimte voor forse schaa sprongen ten behoeve van een duurzame omgeving, samenleving en economie.

Daarbij wil de provincie het volgende bereiken:

- **Energietransitie:** In 2050 is Gelderland energieneutraal. Dat wordt bereikt door grootschalig besparen, opwekking uit duurzame energiebronnen en innovatie. Als tussendoel wordt 49% CO₂-reductie in 2030 gerealiseerd.
- **Klimaatadaptatie:** In 2050 is Gelderland ingericht op het veranderde klimaat.
- **Circulaire economie:** In 2050 is Gelderland een afvalloze provincie. Met als tussenstap 50% reductie van het gebruik van grondstoffen in 2030. Afval bestaat niet meer; er zijn alleen nog grondstoffen die blijvend hun waarde behouden.
- **Biodiversiteit:** Vanaf 2019 denkt en werkt Gelderland natuur-inclusief. Biodiversiteit gaat verder dan de bekende natuurgebieden. Ook daarbuiten, in woonwijken, op werklocaties en bij infrastructuur wordt van biodiversiteit een kernkwaliteit gemaakt.

Planspecifiek

De Omgevingsvisie kent verschillende themakaarten. Uit de themakaart Ruimtelijk beleid is te herleiden dat het plangebied tot de woonkern behoort. De onderstaande afbeelding (figuur 3.1) maakt dit inzichtelijk. De realisatie van de woningen is derhalve passend binnen de Omgevingsvisie.

Voorts kan worden opgemerkt dat met het vervangen van 29 woningen voor 32 nieuwe woningen een bijdrage wordt geleverd aan het verduurzamen van de woningvoorraad.

Verder leidt de ontwikkeling tot een afname van het verhard oppervlak, waardoor er meer groen wordt aangebracht. Hierdoor is er sprake dat er voor hemelwater meer mogelijkheden zijn om te infiltreren.

Daarnaast worden de nieuwe parkeervakken met gebruikmaking van waterdoorlatende bestrating uitgevoerd. Ook dit leidt tot meer infiltratiemogelijkheden ter plaatse.

De beoogde woningen worden aangesloten op het reeds aanwezige gescheiden rioolstelsel. Afvalwater wordt afgevoerd naar de dichtsbijzijnde afvalwaterzuivering. Voor zover bekend zijn er geen problemen bekend omtrent de capaciteit van riolering of zuivering.

Om te voldoen aan de gemeentelijke hemelwaterverordening zal bij elke woning op eigen terrein een voldoende grote wateropvang gerealiseerd worden. Hiervoor worden hoogstwaarschijnlijk infiltratiekratten voor gebruikt, al bestaat ook de mogelijkheid dat andere technieken worden toegepast. Een en ander wordt in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag nader uitgewerkt.

Algemeen kan worden opgemerkt dat de beoogde woningen worden gebouwd conform het huidige Bouwbesluit. Daardoor dient voldaan te worden aan de hierin opgenomen duurzaamheidseisen. Dit betekent onder andere dat de woningen gasloos worden uitgevoerd; de woningen worden wel aangesloten op de Stadsverwarming. Ten opzichte van de oorspronkelijke bebouwing is dan ook sprake van woningen die veel energiezuiniger zijn. Dit leidt ertoe dat minder CO₂ wordt uitgestoten en sprake is van een betere energie-efficiënte.

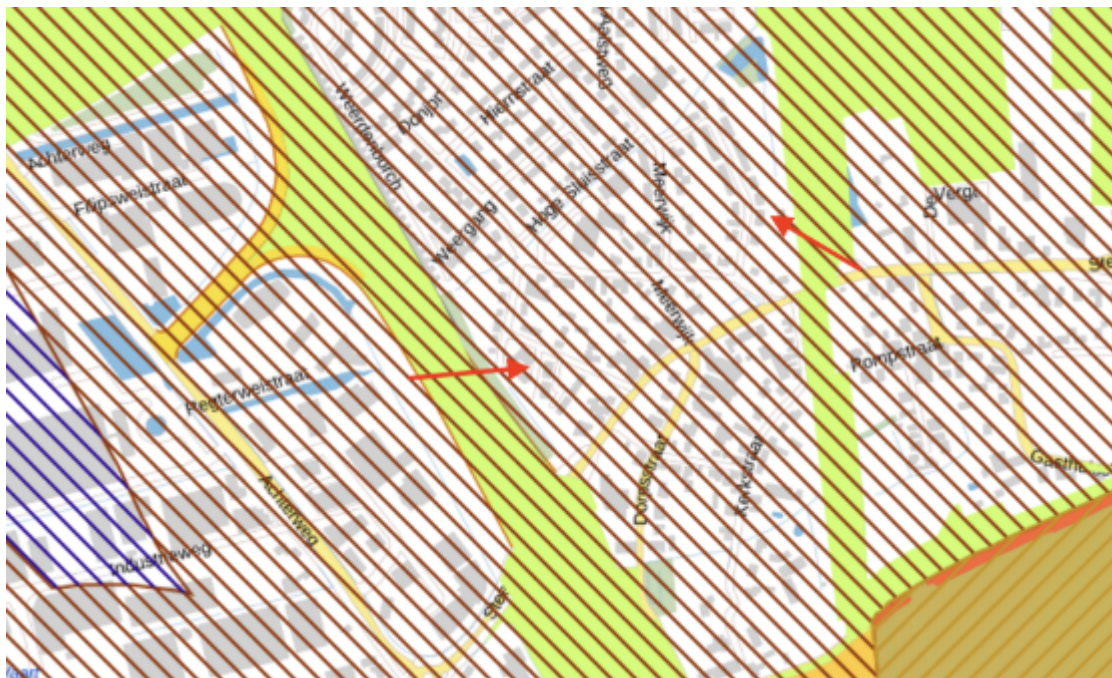


Fig. 3.1 Uitsnede Omgevingsvisie Gaaf Gelderland, themakaart Ruimtelijk beleid

Conclusie

In de Omgevingsvisie worden verder geen locatiespecifieke doelen gesteld ten aanzien van dit perceel. Het plan past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 1 januari 2023 hebben Provinciale Staten van Gelderland de (geconsolideerde) Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Ten opzichte van de Omgevingsvisie voorziet de Omgevingsverordening niet in nieuw beleid. De provincie zet de Omgevingsverordening als juridisch instrument in om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen op die onderdelen waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen te waarborgen of om te voldoen aan wettelijke verplichtingen. De regels uit de verordening zijn kaderstellend voor gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen. Daarnaast worden de gebieden waarbinnen bepaalde regels gelden in de Omgevingsverordening concreet begrensd. De verordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. De regels en overige voorwaarden uit de verordening hebben onder meer betrekking op (nieuwe) woningbouwlocaties, (nieuwe) bedrijventerreinen, detailhandel, recreatieterreinen, land- en tuinbouw, natuur en landschap (Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszones, Waardevol Open Gebied en Nieuwe Hollandse Waterlinie), waterwingebieden en duurzame energie.

Planspecifiek

Voor het woningbouwplan zijn vooral de instructieregels als bedoeld in artikel 2.2 lid 1 en afdeling 2.7a (over klimaatadaptatie) relevant.

Artikel 2.2 lid 1:

‘Een bestemmingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.’

De regio Rivierenland, waar de gemeente West Betuwe onderdeel van uitmaakt, houdt zich bezig met het opstellen van de regionale woonagenda. Belangrijk onderdeel hierin is het opstellen van een kwantitatief en kwalitatief regionaal woningbouwprogramma. Verwezen zij naar de volgende paragraaf (3.3.1), waarin wordt ingegaan op de Regionale woonagenda Rivierenland 2020 – 2030.

Artikel 2.65b (klimaatadaptatie)

Tevens dienen de instructieregels als bedoeld in afdeling 2.7a (over klimaatadaptatie) in acht te worden genomen. Hierin wordt het volgende bepaald:

1. *Voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, bevat de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.*
2. *In de beschrijving worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken:*
 - a. *waterveiligheid;*
 - b. *wateroverlast;*
 - c. *droogte; en*
 - d. *hitte.*
3. *De beschrijving wordt opgesteld na overleg met in ieder geval het dagelijks bestuur van het waterschap waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt.*

Bij de ontwikkeling van dit plan is rekening gehouden met voornoemde aspecten. In paragraaf 2.2 van deze toelichting is onder het kopje 'Duurzaamheid en klimaatadaptatie' ingegaan op deze thema's m.b.t. wateroverlast, droogte en hitte. Verder kan worden opgemerkt dat er voor de projectlocatie geen sprake is van een onveilige c.q. potentieel onveilige situatie. In het Waterhuishoudingsplan van Geofoxx (zie bijlage VIII) wordt daar ook op ingegaan.

In dit kader wordt tevens verwezen naar de waterparagraaf als bedoeld in paragraaf 5.5 van deze toelichting.

Conclusie

In de Omgevingsverordening bevat geen specifieke bepalingen die een belemmering vormen voor de realisatie dit plan.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woondeal Rivierenland

De Woondeal Rivierenland die de 8 gemeenten in regio Rivierenland opstelden in samenwerking met de provincie Gelderland en het Ministerie van Binnenlandse Zaken is de regionale uitwerking van de Nationale Woon- en Bouwagenda die in het voorjaar van 2022 verscheen (zie paragraaf 3.1.3).

Het Rijk heeft met de provincies afspraken gemaakt over de provinciale bijdrage aan de nationale opgaven. De provincie Gelderland koos ervoor de Gelderse Woondeal op te stellen, in overleg met de gemeenten in regioverband en de in de provincie Gelderland actieve woningcorporaties. Daarbij hadden zij ook overleg met verschillende marktpartijen.

In Gelderland is afgesproken de komende jaren in te zetten op de bouw van 100.000 woningen, waarvan minimaal 60% betaalbaar en waarvan minimaal 28% sociale huur door corporaties. De provincie gaf, in samenspraak met de Gelderse gemeenten, bij het Rijk aan dat daarvoor wel aan een aantal randvoorwaarden moet worden voldaan.

De Gelderse Woondeal is vervolgens vertaald in regionale Woondeals. Deze regionale Woondeals zijn het bestuurlijk akkoord tussen Rijk, provincie en gemeenten in regioverband en moeten uiterlijk begin 2023 ondertekend zijn.

De provinciale inzet was om via goed overleg (ook met woningcorporaties en marktpartijen) te komen tot realistische afspraken. Daarbij deed de provincie ook een voorzet voor wat zij dachten dat per regio een reële en passende woningbouwambitie zou zijn voor de komende jaar.

Voor de regio Rivierenland ging dit om 10.000 tot 13.000 te realiseren woningen vanaf 2022 tot en met 2030. De bandbreedte was niet bedoeld als een dictaat, maar als voorzet voor gesprek in en met de regio's, om zo in gezamenlijkheid tot passende en reële plannen te komen. Aanvullend werd daarbij van gemeenten een extra inspanning verwacht (in lijn met het landelijk beleid), met name van de gemeenten met een relatief klein aandeel sociale huurwoningen in de bestaande woningvoorraad, om te komen tot 30% sociale huur in de nieuwbouw.

In overleg met de regiogemeenten, woningcorporaties, marktpartijen en de provincie is een doorvertaling gemaakt van de Gelderse woondeal naar de Woondeal Rivierenland. Daarbij zijn uiteraard ook de benodigde randvoorwaarden die de Rivierenlandse gemeenten nodig hebben, om invulling te kunnen geven aan de woningbouwambitie, verder uitgewerkt.

In de Regionale Woonagenda Rivierenland 2020-2030 zijn in 2020 al regionale woningbouwafspraken met provincie Gelderland gemaakt voor de daaropvolgende 10 jaar. Daarnaast werden er afspraken gemaakt over het aantal te realiseren woningen alsook een streefpercentrage voor het aantal te realiseren sociale huurwoningen. Concreet is afgesproken regionaal in te zetten op de realisatie van circa 12.550 nieuwe woningen (1.255 woningen per jaar) en met daarbij een regionaal streven naar de realisatie van 30% sociale huur en 8% vrije sector huur in het woningbouwprogramma tot 2030.

Regionaal gezien wordt bijna voldaan aan de doelen die het Rijk (en provincie) heeft gesteld in de Nationale Woon- en Bouwagenda. In de Woondeal Rivierenland wordt uitgegaan van de realisatie van circa 13.000 woningen in de periode 2022 tot en met 2030 (dat is ca. 1.440 woningen per jaar). Daarvan is 61% een betaalbare woning.

De ambities vragen om nieuwbouw die is gericht op de lokale behoefte en bijdraagt aan de vraag naar meer levensloopbestendige, betaalbare en duurzame woningen. Dit kan enerzijds door het bouwen van passende woningen voor deze doelgroepen en anderzijds door het zorgen van doorstroming op de woningmarkt, waardoor uiteindelijk starters meer kans krijgen. Een combinatie van beide strategieën wordt in de regionale woonagenda het meest kansrijk geacht.

	Te realiseren woningen bruto	Bruto plancapaciteit	Betaalbaarheid			Betaalbaarheid totaal	Woningen door corporaties
			Sociale huur	Midden- huur	Betaalbare koop		
Buren	1.300	1.229	388	0	378	766	388
Culemborg	1.988	1.329	616	137	540	1.293	594
Maasdriel	1.454	1.454	460	91	416	967	485
Nederbetuwe	1.396	1.396	347	76	454	877	335
Tiel	2.208	2.208	525	57	687	1.269	525
West Betuwe	1.980	2.606	616	102	517	1.235	587
West Maas en Waal	1.070	867	332	68	279	679	332
Zaltbommel	1.544	1.469	396	103	365	864	371
	12.940	12.558 97%	3.680 28%	634 5%	3.636 28%	7.950 61%	3.617 28%

Fig. 3.2 Regionaal aandeel in de provinciale en nationale opgave 2022 – 2030

Planspecifiek

Uit bovenstaande tabel (fig. 3.2) blijkt dat voor West-Betuwe wordt uitgegaan van 1.980 te realiseren woningen. De gemeente wil zorgen voor genoeg woningen in alle plaatsen in de gemeente. Daarbij wordt een tekort aan sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen geconstateerd. Tegelijkertijd raken de plekken waar nog woningen kunnen worden gebouwd uitgeput. Samen met de woningcorporaties worden afspraken gemaakt om nieuwe planruimte te vinden en te benutten om daar een goede mix van woningen te realiseren. Dat betekent voldoende huisvestingsruimte voor diverse doelgroepen met focus op starters en senioren.

Met onderhavige plan worden 28 sociale huurwoningen gesloopt en één particuliere rijwoning. Daarvoor in de plaats worden 30 huursociale woningen en 2 vrije sector woningen teruggebouwd. Daarmee is sprake van een netto toename van 3 woningen. Dit past binnen de uitgangspunten van de Woondeal Rivierenland 2022 – 2030.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan past binnen de Woondeal Rivierenland 2022 – 2030.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie West-Betuwe

De Omgevingsvisie West-Betuwe (vastgesteld februari 2022) bevat de toekomstvisie over hoe de gemeente West-Betuwe er in 2040 uit moet zien. Uit het ontwerp van de omgevingsvisie volgen drie kernambities voor het behoud, beheer en de ontwikkeling van de leefomgeving:

1. *Inzetten op toekomstbestendige en leefbare kernen;*
2. *Ontwikkelen tot dé fruitgemeente van Nederland;*
3. *Versterken van beleefbaar rivierenlandschap waarin kleinschaligheid en de ‘dorpse sfeer’ de boventoon voeren.*

De ontwerp-omgevingsvisie bevat zeven strategische opgaven en ambities voor de fysieke leefomgeving van West Betuwe. Een van de zeven strategische opgaven is gericht op ‘Wonen en voorzieningen’.

Het streven is om in alle kernen het woonaanbod te kunnen bieden dat past bij de lokale behoefte nu en in de toekomst. Hiervoor geldt dat wordt gewerkt aan een evenwichtige woningbouwontwikkeling in alle kernen en dat in elke kern ruimte wordt geboden aan kleinschalige ontwikkelingen. Nieuwbouw moet passen bij het dorps karakter, het open landschap en de maat en schaal van de kern. Bij transformatie of inbreidingslocaties is het mogelijk om (iets) te verdichten, dat wil zeggen: het aantal woningen in een gebied te vergroten. Daarbij wordt voorwaarde gesteld dat het plan als geheel voldoende ruimte en groen behoudt en daarmee een dorps karakter.

Daarbij gaat het niet alleen om nieuwbouw. Nieuwbouw alleen is niet voldoende. Kwaliteitsverbetering en het aanpassen van bestaande woningen is ook hard nodig om te kunnen voorzien in de woonbehoefte nu en in de toekomst. Hiernaast is het vanuit de energietransitie en klimaatopgave van belang om energiebesparende en klimaatadaptieve maatregelen te treffen. Energiebesparing wordt gestimuleerd, het aanbrengen isolatie en zonnepanelen op huizen om het energieverbruik terug te dringen en woningen zoveel mogelijk aardgasvrij-gereed te maken.

Planspecifiek

Met onderhavige plan, waarbij bestaande huurwoningen worden vervangen door nieuwe huurwoningen en eveneens nieuwe huurwoningen worden toegevoegd, wordt aangesloten op bovengenoemde ambities. De totale woningvoorraad neemt met dit plan per saldo immers met 3 woningen toe. Bovendien vindt er met het vervangen van de bestaande woningen door nieuwe woningen een kwaliteitsverbetering plaats van de bestaande woningvoorraad.

3.4.2 Woonvisie West Betuwe 2020 – 2030

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

1. Het beschermen van de unieke landschappelijke kwaliteiten en het karakter van West Betuwe en haar kernen:

Dit principe geeft aan dat bescherming van het unieke karakter van het gebied en de kernen altijd voorop staat, waar de volgende beleidskeuzes bij horen:

- Nieuwbouw heeft een dorps karakter: veel grondgebonden woningen, groene en ruime planopzet en voldoende parkeerruimte.
- Het beschermen van het open landschap in en buiten de kernen.
- Het inzetten van flankerende maatregelen in om voorzieningen bereikbaar te houden.

2. Voor elke inwoner is een passende woning haalbaar en betaalbaar: Dit betekent dat de gemeente zich inzet om voor alle groepen woningen te bieden die passen bij de persoonlijke situatie, waar de volgende beleidskeuzes bij horen:

- Nieuwbouwplannen krijgen een goede mix van duur, middelduur en goedkoop (sociale huur en goedkope koop). In nieuwe plannen in de woningbouw-programmering nemen we tenminste 30% goedkoop (koop tot € 230.000,-- en huur

tot € 737,14) en 30% in het middensegment op (duurdere huur en koopwoningen tussen € 230.000,-- en € 400.000,--).

- In de sociale woningmarkt is sprake van een transitieopgave. Er wordt gebouwd voor sociale huurwoningen voor ouderen en kleine huishoudens. Ten behoeve van de transitie wordt bestaand bezit beperkt verkocht, waarbij in plaats van deze woningen nieuwe worden gerealiseerd die passen bij de vraag. De verkoop op beperkte schaal van bestaand bezit biedt kansen voor koopstarters.
- Het stimuleren doorstroming van ouderen en faciliteren koopstarters bij het kopen van een goedkope woning.
- Het bieden van ruimte voor huisvesting van overlast veroorzakende inwoners.

3. *Ieder kan gezond en veilig wonen. De beleidskeuzes die daarbij horen zijn:*

- Ouderen kunnen zo lang mogelijk gezond thuis wonen.
- Nieuwbouw van seniorenwoningen plannen we nabij voorzieningen. De woningen zijn zorggeschikt en met voldoende buitenruimte. We bevorderen de doorstroming van ouderen in de huur- en koopmarkt.
- Het blijven inzetten van de stimuleringsregeling toekomstbestendig wonen inzetten.
- Het stimuleren van meer “zorg nabij”.
- Grijs, groen en gelukkig. Stimuleren van kleinschalige zorginitiatieven.
- De plaatsing van mantelzorgunits gemakkelijker maken en zorgunits toestaan.
- Het sterk inzetten op de verduurzaming van woningen.
- Het klimaatadaptief en duurzaam bouwen.

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. De beleidskeuzes die hierbij horen zijn:*

- We kiezen voor het versnellingscenario waarbij tot 2030 2.200 woningen worden gerealiseerd.
- Flankerend: inzet voor een intercity-status voor station Geldermalsen.
- Versnellen van de ontwikkeling van De Plantage. De wijk wordt niet in 2036, maar al voor 2030 geheel gerealiseerd.
- Woningbouw in elke kern, passend bij de aard en schaal.
- Beesd is aan de beurt. De ontwikkeling van ca.150 woningen in Beesd krijgt prioriteit.
- Dorpen aan zet: bij lokaal draagvlak is er in elke kern ruimte voor kleinschalige ontwikkeling.
- Het stimuleren van collectieve wooninitiatieven.
- Het faciliteren van tijdelijke flexibele woonvormen.
- Zorgen voor een evenwichtige verdeling van woningen over projecten, kernen en prijsklassen.

Planspecifiek

Met onderhavige plan, waarbij bestaande huurwoningen worden vervangen door nieuwe huurwoningen en eveneens nieuwe huurwoningen worden toegevoegd, wordt aangesloten op bovengenoemde ambities. De totale woningvoorraad neemt met dit plan per saldo immers met 3 woningen toe. Bovendien vindt er met het vervangen van de bestaande woningen door nieuwe woningen een kwaliteitsverbetering plaats van de bestaande woningvoorraad.

De woningen worden gasloos en geïsoleerd conform de huidige eisen van het Bouwbesluit. Wat betreft de architectonische uitstraling van de nieuwe woningen wordt aangesloten bij het landelijke dorpse karakter en de huidige bebouwing in de omgeving.

Gelet op kan geconcludeerd worden dat het plan in overeenstemming is met het gemeentelijk woningbouwbeleid.

3.5 Conclusie beleid

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat dit plan past binnen de uitgangspunten vanuit de diverse overheidslagen.

4. VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de voor dit project relevante aspecten met betrekking tot het parkeren en met betrekking tot de ontsluiting van het gebied.

4.1 Parkeren

4.1.1 Algemeen

De gemeente West Betuwe heeft op 30 juni 2020 het Paraplubestemmingsplan 'Parkeren 2019' vastgesteld. Met dit paraplubestemmingsplan is bepaald, dat bij een aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen aangetoond moet zijn, dat voldaan wordt aan de maximum parkeernorm zoals vastgelegd in de CROW-publicatie 381 (artikel 3.1.1). In deze CROW-uitgave wordt ten aanzien van de stedelijkheidsgraad uitgegaan van verschillende klassen. Uit de toelichting van het paraplubestemmingsplan blijkt, dat de kern 'Waardenburg' valt binnen het gebiedstype 'overig grondgebied gemeente West Betuwe' en dat hieraan de stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk' is gekoppeld. Daarnaast wordt in de CROW-uitgave ook onderscheid gemaakt in diverse stedelijke zones. Uit de bij de planregels van het paraplubestemmingsplan behorende bijlage 'Gebiedsindeling' blijkt, dat de kern Waardenburg wordt aangemerkt als 'rest bebouwde kom'. Uitgaande van de van toepassing zijnde stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk' en stedelijke zone 'rest bebouwde kom' geldt op basis van de CROW-uitgave voor sociale woningbouw een parkeernorm van 1,2 tot 2,0 parkeerplaatsen per woning.

4.1.2 Parkeervraag

In artikel 3.1.1 van het Paraplubestemmingsplan is bepaald dat uitgegaan moet worden van de maximale parkeernorm. In dit geval dus 2,0 parkeerplaatsen per huurwoning. En 2,6 parkeerplaatsen per koopwoning (twee koopwoningen zuidelijke deel van het plangebied ter hoogte van Kon. Julianaplantsoen).

Het beoogde herstructureringsproject bestaat uit 30 huurwoningen en 2 twee-onder-een-kappers (koopwoningen), waardoor de parkeeropgave 65,2 parkeerplaatsen bedraagt.

Woningen	Parkeernorm	Totaal
30 sociale woningen	2	60 parkeerplaatsen
2 – twee-onder-een-kappers	2,6	5,2 parkeerplaatsen
TOTAAL		65,2 parkeerplaatsen

Uit onderstaande afbeelding valt op te maken dat rondom het Koning Julianaplantsoen momenteel 35 parkeerplaatsen in de openbare ruimte aanwezig zijn. Daarnaast beschikken drie hoekwoningen over de mogelijkheid om 2 auto's op eigen terrein te stallen. Voor het deelgebied aan de Koningin Wilhelminalaan geldt, dat ter plaatse zo'n 2 langspaarkeerplaatsen in de openbare ruimte aanwezig zijn en 2 woningen beschikken over een parkeerplaats op eigen terrein.



Fig. 4.1 Aanwezige parkeerplaatsen rondom Koningin Julianaplantsoen.

Figuur 4.2 betreft de beoogde inrichting van de openbare ruimte. Hieruit valt op te maken, dat in de nieuwe situatie in totaal 65 parkeerplaatsen aanwezig zijn (Koningin Julianaplantsoen en Koningin Wilhelminalaan). Dit betreffen deels al bestaande parkeerplaatsen (33) en deels nieuw aan te leggen plaatsen (26). Ook in de nieuwe situatie zijn er enkele woningen die beschikken over parkeermogelijkheid op eigen terrein: ter plaatse van de beoogde twee-onder-één-kap woningen dienen 2 parkeerplaatsen (2 parkeerplaatsen per woning: dus 4 in totaal) op eigen terrein aangelegd in stand gehouden te worden. Ook de hoekwoningen van bouwblok 5 beschikken over 1 parkeerplaats op eigen terrein.

Geconcludeerd wordt, dat voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernorm.



Fig. 4.2 Aanwezige parkeerplaatsen in nieuwe situatie.

4.2 Verkeersontsluiting en bereikbaarheid

De geringe toename van het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van de toevoeging van 3 woningen kan zonder problemen worden verwerkt. De capaciteit van de omliggende wegen is immers voldoende. Wel is het op grond van het gemeentelijk handboek inrichting openbare ruimte noodzakelijk om op de nieuwe kruisingen in de Koningin Julianaplantsoen zogenaamde punaises aan te leggen, zodat de inrichting van deze weg aansluit bij de functie en het snelheidregime.

De goede bereikbaarheid van de woningen kan hiermee worden gegarandeerd.

5. OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN

Dit hoofdstuk bevat een verantwoording van de milieu(hygiënische) aspecten die voor het plan aan de Koningin Wilhelminalaan en het Koningin Julianaplantsoen relevant kunnen zijn. Daarbij wordt ook ingegaan op de milieutechnische consequenties die verwezenlijking van het project zowel binnen het projectgebied als daarbuiten kan hebben.

5.1 Geluid

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidsgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Uitzonderingen hierop zijn wegen waarvoor een 30 km-zone geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid.

Een akoestisch onderzoek is op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk wanneer een woning of een geluidgevoelig object gepland is binnen een door deze wet aangewezen geluidzone. Daarnaast is in het kader van een goede ruimtelijke ontwikkeling een akoestisch onderzoek noodzakelijk indien bepaald moet worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarbij dient aan het toetsingskader van de Wet geluidhinder te worden gerelateerd.

Door Van Kooten Akoestisch Advies is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (*Woningbouw Koningin Julianaplantsoen en Koningin Wilhelminalaan in Waardenburg*, Akoestisch onderzoek, d.d. 31 januari 2022, zie bijlage II). Het is van belang om 3 bronnen te onderzoeken, namelijk de Steenweg, de Rijksweg A2 en de spoorbaan Geldermalsen – 's-Hertogenbosch. In het onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

Plandeel Koningin Wilhelminalaan

Voor het plandeel van de Koningin Wilhelminalaan blijkt dat geluidsbelasting vanwege rijksweg A2 maximaal 50 dB bedraagt op de verdieping van de woningen. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB in geringe mate overschreden. Op de begane grond en aan de van de weg afgekeerde oostgevels wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Voorts blijkt dat de geluidsbelasting vanwege de Steenweg maximaal 44 dB bedraagt. Hiermee wordt voor deze weg voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Ook blijkt dat de geluidsbelasting vanwege 30 km/uur wegen maximaal 29 dB bedraagt. Deze geluidsbelasting is lager dan de voorkeursgrenswaarde die geldt voor geluidsgezoneerde wegen. De geluidsbelasting vanwege 30 km/uur wegen is daarmee zondermeer aanvaardbaar.

De geluidsbelasting vanwege spoorweglawaai bedraagt maximaal 60 dB. Deze waarde treedt op aan de 1e verdieping van de naar het spoor gekeerde oostgevels van de woningen. De voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt overschreden, maar de geluidsbelasting is lager dan de maximale ontheffingswaarde van 68 dB. Op de begane grond en aan de westgevels van de woningen wordt wel voldaan aan de voorkeursgrenswaarde voor spoorweglawaai.

Gelet op het voorgaande is het noodzakelijk om een hogere grenswaarde vast te stellen voor maximaal 60 dB, vanwege spoorweglawaai.

Plandeel Koningin Julianaplantsoen

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting vanwege rijksweg A2 maximaal 56 dB bedraagt. Dit betekent dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor vervangende nieuwbouw binnen de bebouwde kom wordt niet overschreden.

De geluidsbelasting vanwege de Steenweg bedraagt 48 dB en daarmee wordt voor deze weg voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Verder blijkt dat de geluidsbelasting vanwege 30 km/uur wegen ten hoogste 48 dB bedraagt. Aangezien dit niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde voor geluidsgezoneerde wegen, moet deze geluidsbelasting als aanvaardbaar worden beschouwd.

Maatregelen

In paragraaf 4 van het akoestisch onderzoek wordt uitgebreid ingegaan op de mogelijkheden om maatregelen te nemen. Van Kooten Akoestisch Advies concludeert dat het nemen van bron- en overdrachtsmaatregelen niet haalbaar is.

Dat betekent dat alleen de mogelijkheid resteert om te bezien welke maatregelen binnen het plan zelf eventueel kunnen worden getroffen. Hierover het volgende.

De woningen aan de Koningin Wilhelminalaan ondervinden een geluidbelasting van 2 zijden: het spoor aan de oostzijde en de Rijksweg A2 aan de westzijde. Beide bronnen leveren een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op. Wel wordt op de begane grond voldaan aan de voorkeursgrenswaarde en blijft de overschrijding op de 1e verdieping beperkt tot 5 dB vanwege het spoor en tot 2 dB vanwege de rijksweg. Er is geen ruimte voor een alternatieve opzet van het stedenbouwkundig plan, waarmee bijvoorbeeld meer geluidsluwe gevels kunnen worden gemaakt. Het akoestisch klimaat van de woningen is echter ook zonder dergelijke maatregelen acceptabel te zijn.

Bij de bouwblokken aan het Koningin Julianaplantsoen levert de Rijksweg A2 'een deken van geluid' op. Doordat er reflecties aan woningen en gebouwen in de woonwijk optreden, zijn niet alleen de gevels aan de wegzijde, maar ook de zij- en achtergevels nog aanzienlijk geluidsbelast. De geluidsbelasting aan de achtergevels is veelal enkele tot maximaal 4 á 5 dB lager dan de geluidsbelasting aan de gevel die rechtstreeks zicht heeft op de A2.

In veel situaties kunnen geluidsluwe gevels worden gemaakt door bebouwing zo veel mogelijk parallel aan de geluidsbron te situeren. In deze situatie zou het aanpassen van de stedenbouwkundige opzet in dit opzicht niet veel opleveren. De van de A2 afgekeerde gevels kunnen namelijk niet geluidsluw worden gemaakt vanwege het diffuse karakter van het geluid (gedrag als een 'deken van geluid').

De buitenruimten van de meerderheid van de woningen ligt op begane grondniveau. Ter plaatse van deze buitenruimten is de geluidsbelasting na toepassing van de aftrek van artikel 110g van de Wet geluidhinder in elk geval niet hoger dan 53 dB en in de meeste gevallen iets lager dan 53 dB.

Op de 1e verdieping van het appartementengebouw zijn er wel buitenruimten gesitueerd aan gevels met geluidbelastingen die oplopen tot 56 dB. Echter, doordat er sprake is van vervangende nieuwbouw zal de kwaliteit en het comfort van de woningen beter zijn dan hetgeen er nu aanwezig is. Dit geldt evenzeer voor de geluidwering van de gevels en binnenniveau van de verblijfsruimten in de woningen.

Het totaal aantal woningen neemt ook niet in belangrijke mate toe. Hiermee wordt tevens voldaan aan de voorwaarden van het vaststellen van hogere waarden voor vervangende nieuwbouw van artikel 83, lid 6 van de Wet geluidhinder. Er is immers geen sprake van een ingrijpende wijziging van de stedenbouwkundige structuur of van een ingrijpende toename van het aantal geluidgehinderden.

Cumulatie

Slechts op één twee-onder-een-kapwoning aan de zuidzijde van het plan is er sprake van gelijktijdige overschrijding van de voorkeursgrenswaarde vanwege meer dan één geluidsbron, te weten de A2 en de Steenweg. Uit het rapport van Van Kooten Akoestisch Advies blijkt dat de gecumuleerde geluidsbelasting ter plaatse van deze woning maximaal 60 dB bedraagt.

Burgemeester en wethouders van de gemeente West-Betuwe dienen te beoordelen of dit een aanvaardbare waarde is.

Vanwege stedelijke wegen is ontheffing mogelijk tot geluidsbelastingen van 63 dB na toepassing van de aftrek van artikel 110g van de Wet geluidhinder, ofwel 68 dB zonder toepassing van die aftrek. De geluidsbelasting binnen dit plan blijft ruim onder die waarde.

Dit betekent dat het effect van cumulatie aanvaardbaar kan worden geacht.

Conclusie

Uit het oogpunt van 'geluid' zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van het bouwplan. Het is wel noodzakelijk dat er hogere waarden worden vastgesteld voor dit plan.

5.2 Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In deze wet zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;

- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit);
- een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.

In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Het project heeft betrekking op de toevoeging van 3 woningen. Daarmee valt het project onder de categorie 'niet in betekenende mate'. Het plan is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Een specifiek luchtkwaliteits-onderzoek behoeft om die reden niet te worden uitgevoerd.

Voorts is er ter hoogte van het plan geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een geldende luchtkwaliteitseis.

Conclusie

Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit dan ook geen belemmeringen.

5.3 Natuur

Vanuit de huidige natuurwetgeving is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de in het projectgebied mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden. Het plan dient aan de Wet Natuurbescherming getoetst te worden. De Wet Natuurbescherming regelt de bescherming van gebieden en van diersoorten en plantensoorten. Deze natuurwetgeving kan mogelijk beperkingen opleggen aan de voorgenomen sloop- en nieuwbouwactiviteiten.

De Wet natuurbescherming heeft als doel de volgende gebieden te beschermen:

- Het Natuurnetwerk Nederland;
- Bijzondere provinciale natuurgebied;
- Bijzondere provinciale landschappen;
- Nationale parken;
- Bijzondere nationale natuurgebieden;
- Natura 2000-gebieden.

Voorts gelden er ingevolge de Wet Natuurbescherming algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Voor activiteiten die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, moet ontheffing worden gevraagd. Vooral wanneer er soorten voorkomen uit de zogenaamde

‘strengere’ categorie (Bijlage 4 van de Habitatrichtlijn en de bedreigde soorten van de diverse Rode Lijsten), kan dit een belemmering vormen voor het plan. Dit is het geval wanneer een plan significant nadelige effecten kan hebben voor deze soorten.

5.3.1 Natuurtoets

Voor wat betreft beschermde soorten het volgende. Voor de projectlocaties zijn door Blom Ecologie meerdere quickscans uitgevoerd. Deze scans hebben overigens betrekking op meer locaties dan alleen het projectgebied. Hieronder volgt een overzicht:

Locatie Koningin Wilhelminalaan

Voor deze locatie is een quickscan uitgevoerd (Quickscan flora en fauna renovatieprojecten De Goede Woning – Neerijnen Locaties: Waardenburg (107), Tuil (201) & Haaften (309/314), d.d. 14 mei 2019 (zie bijlage III)

In dit onderzoek zijn de 4 twee-onder-een-kap woningen aan de Koningin Wilhelminalaan 6 t/m 12 onderzocht. Daaruit blijkt dat er een vervolgonderzoek nodig is voor vanwege vleermuizen en huismussen.

Dit aanvullend onderzoek heeft inmiddels plaatsgevonden (Huismus- en vleermuisonderzoek aan de Koningin Wilhelminalaan Waardenburg, d.d. 11 nov. 2019). Tijdens het onderzoek is vastgesteld dat de woningen op de planlocatie geen nestlocaties bieden voor de huismus. Ten aanzien van de huismus is er geen sprake van het overtreden van Wet natuurbescherming waardoor de voorgenomen ontwikkeling uitvoerbaar is.

In de periode juni – september 2019 is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen in de woningen aan het plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd conform de bepalingen in het Vleermuisprotocol (NGB, 2017).

Tijdens het onderzoek is 1 paarverblijfplaats de gewone dwergvleermuis vastgesteld. De paarverblijfplaats is waargenomen in de woning aan Koningin Wilhelminalaan 16. Deze woning valt buiten de begrenzing van het plangebied. De beoogde renovatie leidt niet tot het wegnemen van deze verblijfplaats. Gezien de afstand tussen de verblijfplaats en het plangebied is tevens geen sprake van verstoring van de functionaliteit van de waargenomen verblijfplaats. De voorgenomen ontwikkeling leidt ten aanzien van vleermuizen niet tot overtreding van Wet natuurbescherming en is derhalve uitvoerbaar.

Het onderzoek beperkte zich in beginsel tot het vaststellen van de aan- dan wel afwezigheid van huismus en vleermuizen. Tijdens het onderzoek is tevens gelet op nesten en/of verblijfloccaties van andere soorten op de planlocatie. Er zijn geen nesten van gebouwbewonende soorten waargenomen. Tevens zijn er geen nesten waargenomen in groenstructuren in de directe omgeving van het plangebied.

Op dit moment wordt een actualisatie uitgevoerd van het reeds eerder uitgevoerde vervolgonderzoek. De uitkomsten hiervan worden later in de procedure ingevoegd.

Locatie Koningin Julianaplantsoen

Voor deze locatie is een quickscan uitgevoerd (Quickscan flora en fauna renovatieprojecten De Goede Woning – Neerijnen Locaties: Waardenburg (103, 104, 106, 111 en 112), Blom Ecologie, d.d. 13 september 2019, zie bijlage IV).

Uit de quickscan is gebleken dat de locatie aan het Koningin Julianaplantsoen 1-13 en 17-31 potentie biedt voor vleermuizen. Dat betekent dat nader onderzoek nodig is.

Uit het vervolgonderzoek is gebleken dat er een paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis is geconstateerd en dat ontheffing noodzakelijk is. Op 18 november 2019 is door de provincie Gelderland ontheffing verleend voor het verwijderen van de aanwezige paarverblijfplaats. Deze geldigheidstermijn van deze ontheffing verliep op 31 december 2021.

Aanvullend onderzoek

Inmiddels heeft Blom Ecologie een aanvullend onderzoek uitgevoerd (Aanvullend onderzoek ecologie Koningin Julianaplantsoen te Waardenburg, Aanvullend onderzoek naar huismus, gierzwaluw en vleermuizen in het kader van de Wet natuurbescherming, d.d. 23 september 2022, zie bijlage V). Uit dit onderzoek volgt dat er een ontheffing dient te worden aangevraagd vanwege de gewone dwergvleermuis.

Zoals aangegeven is op 18 november 2019 ook reeds een ontheffing verleend voor een verblijfplaats vleermuizen. Daarmee is er zicht op een nieuwe ontheffing. De uitvoerbaarheid van het plan is dus voldoende geborgd. Het is wel noodzakelijk dat het nieuwe onderzoek afgerond is en toegevoegd wordt aan de stukken voordat het plan definitief wordt.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde natuurtoets wordt vooralsnog geconcludeerd dat er uit het oogpunt van flora en fauna geen belemmeringen aanwezig zijn voor de realisatie van het plan (onder voorbehoud van de uitkomsten van het vervolgonderzoek en de (wellicht) aan te vragen ontheffing).

5.3.2 Onderzoek stikstofdepositie

Voor het beoogde plan heeft Ecofect een stikstofonderzoek uitgevoerd (Stikstofonderzoek Het Plantsoen Waardenburg, 8 maart 2023, bijlage VI). In dit onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

Naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek, en de daarbij behorende berekeningen, kan worden geconcludeerd dat in de nieuwe gebruiksfase de nu gehanteerde grenswaarde van de stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/jr niet wordt overschreden. Er is met de nieuwe gebruiksfase geen sprake van een significante verslechtering maar wordt een structurele afname van 0.14 mol/ha/j gerealiseerd.

De aanlegfase geeft in fase 1 en in fase 2 een resultaat van respectievelijk 0,05 mol/ha/j daarom is de huidige gebruiksfase ook berekend. De huidige gebruiksfase heeft een bijdrage van 0.02 en 0.05 mol/ha/j. Dit is per saldo een afname van 0,07 mol/ha/j in de aanlegfase. Voorgesteld wordt de uitstoot in de aanlegfase intern te salderen met de huidige gebruiksfase.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde onderzoek van Ecofect blijkt dat het bouwplan na saldering geen significante gevolgen heeft voor Natura 2000-gebieden.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijk stoffen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet men rekening houden met verplichte afstandsnormen tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de risicobron (inrichtingen met of vervoer van gevaarlijke stoffen) volgens onderstaande wetten:

- *Besluit externe veiligheid inrichtingen*
- *Besluit externe veiligheid buisleidingen*
- *Besluit externe veiligheid transportroutes*

Risicovolle objecten zijn o.a.:

- *ondergrondse buisleidingen met transport van aardgas of andere stoffen;*
- *transport van gevaarlijke stoffen over o.a. rijkswegen en spoorbanen;*
- *bedrijven vallend onder de Wet Milieubeheer met grootschalige opslag van chemisch stoffen;*
- *grootschalige opslag van chemische stoffen (PGS15);*
- *LPG-tankstations*
- *Vervoer gevaarlijke stoffen over water*

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Het algemene uitgangspunt is dat niemand blootgesteld mag worden aan een kans om door een activiteit met gevaarlijke stoffen te overlijden, die groter is dan één op de miljoen (10^{-6}). In dat geval wordt gesproken over het plaatsgebonden risico, dat wordt weergegeven in een risicocontour. Daarnaast bestaat er een zogenoemd groepsrisico: de kans dat bij één gebeurtenis een groep met ten minste een bepaalde omvang om het leven komt. Het groepsrisico wordt niet weergegeven in een contour, maar in een grafiek.

Een aantal calamiteiten met gevaarlijke stoffen, zowel in binnen- als buitenland, heeft aangetoond dat een maatschappij zonder risico's niet bestaat. Het beleid op het gebied van externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. De beleidsmatige kernpunten zijn:

- *het ontstaan van nieuwe knelpunten tegengaan;*
- *het stimuleren van de eigen verantwoordelijkheid van inrichtingen;*
- *het saneren van bestaande knelpunten;*
- *zorgvuldige risicocommunicatie;*
- *hulpverlening: het bevorderen van de samenwerking en de kwaliteit van de uitvoering en het richting geven aan de organisatorische versterking.*

5.4.2 Beleidsvisie Externe Veiligheid West Betuwe 2019 - 2023

De beleidsvisie Externe Veiligheid West Betuwe 2019 – 2023 is bevat de ambities en uitgangspunten die relevant zijn bij ruimtelijke besluiten. Ook zijn in deze visie ambities opgenomen met betrekking tot de organisatie van de uitvoering van de wettelijke regels.

Door toepassing van deze ambities worden ad hoc besluiten voorkomen. Bij het toepassen van ambities wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe situaties. De ambities hebben in veel gevallen betrekking op (de omgeving van) activiteiten met externe veiligheidsrisico's. De ambities in de visie zijn zo geschreven dat deze kunnen worden gebruikt bij het vaststellen van besluiten rondom risicosituaties volgens zowel de huidige regelgeving als volgens de per 1 januari 2024 van kracht wordende Omgevingswet.

In de beleidsvisie worden 4 gebiedstypen onderscheiden:

- a. *Woongebieden: veel restricties voor activiteiten met EV-risico's;*
- b. *Bedrijventerreinen type A+ B: weinig restricties voor activiteiten met EV-risico's, maar veel restricties voor (zeer) kwetsbare functies;*
- c. *Bedrijventerreinen type C: restricties voor activiteiten met EV-risico's;*
- d. *Landelijk gebied: weinig restricties voor gebiedseigen activiteiten met externe veiligheidsrisico's.*

Voorts benoemt de beleidsvisie (onder meer) de volgende uitgangspunten c.q. ambities:

- Spoortraject Meteren-Zaltbommel wordt beschouwd als een EV-relevante transportroute.

- Bij ruimtelijke ontwikkelingen gelden de volgende principes:

- a. *toepassen bronmaatregelen;*
- b. *afstand houden tot de risicobron;*
- c. *vergroten vlucht- en schuilmogelijkheden;*
- d. *toepassen omgevingsmaatregelen;*
- e. *toepassen aanvullende gebouw maatregelen (via aanwijzing voorschriftengebied);*
- f. *aanvullende risicocommunicatie.*

- Informeren inwoners over aanwezige EV-risico's en de te volgen gedragsrichtlijn bij een calamiteit.

- Bestaande activiteiten met EV-risico's worden geaccepteerd, maar in bepaalde gevallen streeft gemeente naar reduceren van risico's.

In onderstaande paragraaf (5.4.3), en in de als bijlage VII bijgevoegde verantwoording, wordt onderhavig plan getoetst, waarbij zowel de wettelijke regelgeving, als bovengenoemde punten uit de beleidsvisie Externe Veiligheid West Betuwe 2019 – 2023 aan de orde komen.

5.4.3 Toetsing

Risicobronnen

In de directe omgeving van de projectlocatie aan bevinden zich de potentiële risicobronnen:

- a. *Rijksweg A2*
- b. *Spoortraject Meteren – Den Bosch*

- c. *Spoortraject Betuweroute*
- d. *Twee buisleidingen*
- e. *Inrichting met LPG*

Door De Milieuadviseur is voor dit plan een verantwoording van het groepsrisico opgesteld (*Beperkte verantwoording groepsrisico, Koningin Wilhelminalaan en Koningin Julianaplantsoen, Waardenburg*, d.d. 28 augustus 2023, zie bijlage VII).

In dit onderzoek is ingegaan op bovengenoemde potentiële risicobronnen, voor wat betreft het plaatsgebonden risico en voor wat betreft het groepsrisico.

Groepsrisico

Voor wat betreft het groepsrisico blijkt uit het document van De Milieuadviseur dat er bij geen bovengenoemde bronnen sprake zal zijn van een relevante verhoging van het groepsrisico. Tevens bevat het onderzoek van De Milieuadviseur een (beperkte) verantwoording van het groepsrisico, waarbij wordt ingegaan op bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Voor de onderdelen bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid heeft het bevoegd gezag deze verantwoording ter advisering aan de Veiligheidsregio Gelderland Zuid voorgelegd. Het advies van de Veiligheidsregio is in voornoemd onderzoek verwerkt.

LPG-vulpunt

Ten aanzien van sub e (als bedoeld onder het kopje '*Risicobronnen*') wordt nog het volgende opgemerkt.

Een deel van het plangebied (Julianaplantsoen) ligt binnen de effectafstand van 60 meter van het LPG-vulpunt. Hierbinnen zijn in principe geen nieuwe kwetsbare objecten toegestaan. Deze zone van 60 meter ligt over een klein deel van het plangebied. Hierbinnen zijn enkele achtertuinen van de woningen aan het Koningin Julianaplantsoen voorzien: achtertuinen worden niet aangemerkt als een (beperkt) kwetsbaar object. Dit betreft alleen het hoofdgebouw. Omdat de positionering van de hoofdgebouwen met een specifieke bouwaanduiding op de verbeelding is vastgelegd, is het niet mogelijk om hoofdgebouwen binnen deze zone op te richten. Daarmee zijn binnen de 60 meter-zone geen nieuwe kwetsbare objecten toegestaan. Het opnemen van verdere bepalingen is daarmee niet noodzakelijk.

Risicocommunicatie

Het is van belang dat verantwoordelijke personen voor gebouwen of locaties, waar (zeer) kwetsbare groepen verblijven, binnen relevante aandachtsgebieden ervoor zorgen dat mensen bekend zijn met de relevante externe veiligheidsrisico's en weten hoe te handelen bij een crisissituatie. In dit geval is Woonstichting De Kernen de eigenaar en verhuurder van de woningen welke mogelijk worden gemaakt met dit bestemmingsplan. In die hoedanigheid is Woonstichting De Kernen in staat (waarbij ook is toegezegd dit te doen) de toekomstige bewoners actief te informeren over de aspecten m.b.t. externe veiligheid binnen dit gebied. Dat betekent dat bewoners (de eerste bewoners en de opvolgende bewoners) actief worden geïnformeerd over hoe te handelen bij een calamiteit. Zo ontvangen de bewoners bij oplevering van de woningen een oplevermap waarin onder andere opgenomen is hoe te handelen bij een calamiteit.

Conclusie

Op grond van bovenstaande beschouwing en uitgevoerde onderzoeken wordt geconcludeerd, dat geen van de risicobronnen leidt tot belemmeringen op de beoogde herstructurering.

Desalniettemin ligt het plangebied bij een eventuele rampsituatie (gedeeltelijk) binnen de invloedssfeer van de transportroutes over de Rijksweg A2, het spoortraject Meteren – Den Bosch, de Betuwelijn, twee buisleidingen en het LPG-vulpunt aan de Steenweg. Hoewel vanuit planologisch perspectief geen beperkingen aanwezig zijn, adviseert de Veiligheidsregio enkele maatregelen te treffen, zoals aanbrengen van centraal afschakelbare mechanische ventilatiesystemen in de nieuwe woningen en het mogelijk nemen van bouwkundige maatregelen ter bescherming ingeval van calamiteiten. Om deze maatregelen te waarborgen, zijn de planregels twee voorwaardelijke verplichtingen opgenomen.

5.5 Water

5.5.1 Algemeen

De watertoets, die wettelijk is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), vormt het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. De watertoets verplicht tot het opnemen van een beschrijving in het bestemmingsplan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Door Geofoxx is een waterhuishoudkundig plan opgesteld (*Waterhuishoudkundig plan, Het Plantsoen te Waardenburg, d.d. 17 augustus 2023*, zie bijlage VIII). De inhoud van deze waterparagraaf is daar mede op gebaseerd.

Via de 'De Digitale Watertoets' (www.dewatertoets.nl) kan een automatisch gegenereerd advies worden opgevraagd waaruit blijkt of overleg met het waterschap noodzakelijk is. Wanneer het plan uit deze toets het advies 'geen belang' krijgt, hoeft het plan niet meer aan het waterschap voorgelegd te worden.

5.5.2 Waterschap Rivierenland

Op 26 november 2021 heeft het bestuur van Waterschap Rivierenland het Waterbeheerprogramma 2022 - 2027 vastgesteld. Het waterbeheerprogramma beschrijft wat het waterschap in de planperiode (2022-2027) wil bereiken en hoe het waterschap dat wil doen. Met het Waterbeheerprogramma wordt de lijn van het vorige waterbeheerplan doorgezet.

Waterschap Rivierenland zorgt voor veilige dijken en een evenwichtig watersysteem. Deze missie is het vertrekpunt voor alle activiteiten en projecten van Waterschap Rivierenland. Deze langetermijnvisie staat in de Watervisie 2050. Deze visie hebben is in het

Waterbeheerprogramma 2022 – 2027 uitgewerkt met oplossingen, maatregelen en ideeën voor de korte termijn; een planperiode van zes jaar.

Naast het Waterbeheersprogramma beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Gewijzigde wet- en regelgeving (voornamelijk Waterwet en Wet Milieubeheer) hebben geleid tot veranderingen in organisatie en beleid van de waterketen. Een belangrijke ontwikkeling voor de wijze van samenwerking tussen waterschap en gemeenten is het landelijke Bestuursakkoord Water 2011 (BAW). In het BAW worden de watertaken "scherper" toebedeeld aan de overheden én wordt een nieuwe impuls gegeven aan samenwerking tussen deze overheden. In deze setting past het beter om te spreken van "een kader voor het maken van afspraken", dan van een beleidsnota. Hierom is op 19 december 2012 het afsprakenkader voor riolering 'Samen door één buis' vastgesteld.

5.5.3 Water- en rioleringsplan 2019 - 2023

Het Water- en rioleringsplan 2019 – 2023 is gebaseerd op de regionale blauwdruk en beschrijft de wijze waarop de gemeente West Betuwe invulling wil geven aan de zorgplicht voor (stedelijk) afvalwater, hemelwater en grondwater, alsmede een doelmatig en duurzaam beheer van de gemeentelijke riool- en watervoorzieningen en oppervlaktewater. Dit plan bevat de visie voor de lange termijn, alsmede de beleidskaders en de concrete activiteiten voor de aankomende planperiode (2019-2023).

5.5.4 Verordening afvoer hemel- en grondwater en Riolaansluitverordening

De Verordening afvoer hemel- en grondwater en Riolaansluitverordening zijn een actualisatie en harmonisatie van beleid uit de voormalige gemeenten.

- Verordening afvoer hemel- en grondwater

Door klimaatverandering neemt de kans op onder andere wateroverlast en overstromingen toe. Dat vraagt om maatregelen, die samen met bewoners en projectontwikkelaars genomen moeten worden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen nieuwbouw en bestaande bouw. Zie hiervoor nader de watertoets als bedoeld in paragraaf 5.5.5.

- Riolaansluitverordening

Een aansluitleiding is de leiding die vanaf een (particulier) bouwwerk naar het gemeentelijk verzamelriool loopt. Deze aansluitleiding transporteert afvalwater naar het riool. Met een riolaansluitverordening legt de gemeente het beleidskader vast voor het eigendom en beheer van aansluitleidingen op de openbare riolering, zoals onderhoud, renovatie, vervanging en verstopping. De inhoud van deze riolaansluitverordening heeft geen consequenties voor de ruimtelijke ordening van onderhavig plan.

5.5.5 Watertoets

Algemeen

Een belangrijk instrument om water belangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

Waterberging

- *Op basis van de Keur*

Voor plannen waarbij nieuwbouw plaatsvindt is compenserende waterberging nodig. Vanuit de keur van het waterschap Rivierenland geldt dat voor plannen met meer dan 500 m² extra verharding in stedelijk gebied en meer dan 1.500 m² verharding in landelijk gebied is compenserende waterberging nodig. Om te voorkomen dat particulieren voor kleine voorzieningen zoals serres, tuinschuurtjes een enkele woning, moeten compenseren geldt voor particulieren een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht van 500 m² voor stedelijk gebied en 1.500 m² voor landelijk gebied. Voor dit plan geldt dat er sprake is van vervangende nieuwbouw. Uit het door Geofoxx opgestelde waterhuishoudkundig plan blijkt, dat de beoogde herontwikkeling leidt tot een afname van het verhard oppervlak. In de huidige situatie is 8.022 m² aan verhard oppervlak (bebouwing + verharding) aanwezig en na realisatie van het beoogde bouwplan bedraagt dit 7.170 m². Hierdoor is sprake van een afname van 852 m² aan verhard oppervlak, zodat geen sprake is van een opgave voor watercompensatie vanuit de Keur.

- *Op basis van de gemeentelijke Verordening afvoer hemel- en grondwater*

Voor de gemeentelijke Verordening afvoer hemel- en grondwater geldt dat met oog op het beperken van wateroverlast, het beperken van verdroging en het doelmatig beheer van afvalwater alleen hemelwater vanaf nieuwe gebouwen in een openbaar riool wordt geloosd, als een hemelwaterberging op eigen terrein is aangebracht en in stand wordt gehouden. De minimale capaciteit van de hemelwaterberging is 20 liter per m² verhard oppervlak op het perceel als de totale omvang van het verhard oppervlak niet meer is dan 500 m² of 43,6 liter per m² verhard oppervlak op het perceel als de totale omvang van het verhard oppervlak 500 m² of meer is als er geen compenserende waterberging is gerealiseerd op grond van de keur van het waterschap.

Het regenwater bergen is in de meeste gevallen haalbaar en wordt met de bouw meegenomen. Dit kan bijvoorbeeld in een krattensysteem, regenwaterschutting, regenwaterkelder (voor hergebruik), groen dak, et cetera.

De hemelwaterberging dient zo ontworpen en in stand gehouden te worden dat deze tussen 1 en 3 dagen weer voor 90% beschikbaar is, tenzij het opgevangen hemelwater bestemd is voor hergebruik.

Bij herinrichtingsprojecten, met daarin bijvoorbeeld gevoelige locaties uit klimaatstresstesten, wordt samen met de bewoners bekeken wat de beste oplossingen en maatregelen zijn.

Ingevolge de Verordening afvoer hemel- en grondwater is het verboden hemelwater te lozen op het openbaar vuilwaterriool. Uitgangspunt is dat hemelwater gescheiden wordt afgevoerd. Het afgekoppelde hemelwater kan rechtstreeks via lijngoten of ander afvoermateriaal afstromen naar een aan te leggen hemelwaterstelsel. In of nabij het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig waarop aangesloten kan worden. Om te voldoen aan de gemeentelijke hemelwaterverordening zal bij elke woning op eigen terrein een voldoende grote wateropvang gerealiseerd worden. Hiervoor worden hoogstwaarschijnlijk infiltratiekratten voor gebruikt, al bestaat ook de mogelijkheid dat nieuwe technieken worden toegepast. Een en ander wordt in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag nader uitgewerkt.

Zoals hiervoor aangegeven, leidt de beoogde herstructureringsplan tot een afname van het verhard oppervlak. Hierdoor is er sprake dat er voor hemelwater meer mogelijkheden zijn om te infiltreren. Zo worden bijvoorbeeld de nieuwe parkeervakken met gebruikmaking van waterdoorlatende bestrating uitgevoerd.

Desondanks dient op de grond van de gemeentelijke hemelwaterverordening de bergingsopgave van het toekomstig verhard oppervlak bepaald te worden. In lijn met de bergingseis (20 mm) is binnen het plangebied 85 m³ bergingscapaciteit benodigd. In samenspraak met de gemeente zal bepaald worden hoe deze bergingsopgave op eigen terrein wordt vormgegeven. Hierbij wordt gedacht aan het toepassen van infiltratiekratten in combinatie met regenwatertonnen en/of regenwaterschuttingen. Op eigen terrein is voldoende ruimte aanwezig om aan deze opgave te voldoen.

Riolering

Binnen het plangebied zal het hemelwater en vuilwater (droogweerafvoer) gescheiden worden afgevoerd. Op de locatie is reeds een HWA en DWA-rioolstelsel aanwezig. De geplande woningen zullen hierop worden aangesloten. Afvalwater wordt afgevoerd naar de dichtstbijzijnde afvalwaterzuivering. Voor zover bekend zijn er geen problemen bekend omtrent de capaciteit van riolering of zuivering.

Waterkering

Er liggen geen waterstaatswerken of beschermingszones in het plangebied. De regels uit de Keur over activiteiten op en langs waterkeringen zijn dan ook niet van toepassing.

5.5.6 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Bij de ontwikkeling is rekening gehouden met het nemen van maatregelen t.a.v. duurzaamheid en klimaatadaptatie. Hierover het volgende.

Algemeen kan worden opgemerkt dat de beoogde woningen worden gebouwd conform het huidige Bouwbesluit. Daardoor dient voldaan te worden aan de hierin opgenomen duurzaamheidseisen. Dit betekent onder andere dat de woningen gasloos worden uitgevoerd; de woningen worden wel aangesloten op de Stadsverwarming. Ten opzichte van de oorspronkelijke bebouwing is dan ook sprake van woningen die veel energiezuiniger zijn. Dit leidt ertoe dat minder CO₂ wordt uitgestoten en sprake is van een betere energie-efficiënte.

Voorts is het van belang om stil te staan bij de thema's hittestress, droogte, overstromingen en wateroverlast. In het Waterhuishoudingsplan van Geofoxx (zie bijlage VIII) wordt daar ook op ingegaan.

- Hittestress

De ontwikkeling leidt immers tot een afname van het verhard oppervlak, waardoor er meer groen wordt aangebracht. Hierdoor is er sprake dat er voor hemelwater meer mogelijkheden zijn om te infiltreren.

Tussen de geplande woonblokken zijn enkele groene zones aanwezig welke zorgen voor verkoeling ten opzichte van de verharde oppervlakten. Verder worden de parkeervakken ingericht met waterdoorlatende verharding. Daardoor kunnen parkeerplaatsen bijdragen aan de vermindering van droogte en hittestress.

- Droogte

Door de ligging van de planlocatie nabij de rivier de Waal, zijn er geen tekorten aan oppervlaktewater in een gemiddeld of extreem droog jaar. Daarmee ligt het plangebied in een regio met een laag risico op droogtestress (bron: KWR water, 2017). Het is hierbij belangrijk om op te merken dat nabij het plangebied meerdere natuurgebieden (Natura 2000 en EHS) zijn gelegen. Deze worden wel gezien als gevoelig voor droogte (KWR & FWE, 2021). Dit heeft echter geen betrekking op de herontwikkeling ter plaatse van de deellocaties. De relatief kleinschalige herontwikkeling zal geen effect hebben op de waterhuishouding van de beschermde natuurgebieden die op meer dan 300 meter afstand liggen van de deellocaties.

- Overstromingen

Het plaatsgebonden overstromingsrisico van het Landelijk Informatiesysteem Water en Overstromingen (LIWO) laat het risico op overstroming zien. Voor de planlocatie geldt een kleine kans van 1/300 tot 1/3.000 per jaar dat een overstroming met >0 cm plaats zal vinden. De overstromingsdiepte kaarten (zie Waterhuishoudkundig plan, bijlage VIII) geven aan hoe diep een gebied kan overstromen onder invloed van rivieren of de zee. In de kaart genaamd 'grote kans' is de overstromingsdiepte te zien voor een overstroming zoals deze eens in de 10 jaar plaatsvindt. Bij relatief beperkte overstromingen van de rivier ('grote kans') zal alleen de uiterwaard ten zuiden van de planlocatie overstromen.

- Wateroverlast

De beoogde woningen worden aangesloten op het reeds aanwezige gescheiden rioolstelsel. Afvalwater wordt afgevoerd naar de dichtstbijzijnde afvalwaterzuivering. Voor zover bekend zijn er geen problemen bekend omtrent de capaciteit van riolering of zuivering.

Om te voldoen aan de gemeentelijke hemelwaterverordening zal bij elke woning op eigen terrein een voldoende grote wateropvang gerealiseerd worden. Hiervoor worden hoogstwaarschijnlijk infiltratiekragen voor gebruikt, al bestaat ook de mogelijkheid dat nieuwe technieken worden toegepast (bijvoorbeeld schuttingen die hemelwater kunnen opvangen). Een en ander wordt in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag nader uitgewerkt.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Het waterschap rivierenland is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat een geringe invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap.

5.6 Bodem

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop of waarin deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit (volledig) in werking getreden. Het doel van dit besluit is om de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het Besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren. In het Besluit bodemkwaliteit is ook het Bouwstoffenbesluit geïntegreerd. Dit besluit heeft alleen betrekking op steenachtige bouwstoffen. Andere materialen worden in de praktijk ook toegepast als bouwstof, maar deze vallen niet onder dit Besluit.

Planspecifiek

Door Verhoeven Milieutechniek is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (*Diverse bodemonderzoeken, Vier onderzoekslocaties aan de Koningin Julianaplantsoen en Koningin Wilhelminalaan te Waardenburg, d.d. 29 januari 2021, zie bijlage IX*).

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan er volgens Verhoeven Milieutechniek geen bezwaren tegen de voorgenomen herontwikkeling, rekening houdend met de volgende aanbevelingen.

Bij een indicatieve toetsing van de geanalyseerde (meng)monster(s) aan het Besluit bodemkwaliteit blijkt dat voor diverse (meng)monsters op de onderzoekslocaties II en III de maximale achtergrondwaarde wordt overschreden, maar wel voldoet aan grond met de klasse wonen en/of industrie.

Daarnaast blijven bij ontgraven van de grond de regels van de Regeling en het Besluit bodemkwaliteit van kracht. Een extra aandachtspunt bij deze locatie is dat grondstromen die op basis van voorliggende rapportage verschillende indicatieve kwaliteiten hebben niet met elkaar mogen worden vermengd. Bij de eventuele afvoer van de grond dient rekening gehouden te worden met de resultaten van de NEN-, OCB en de PFAS-parameters uit voorliggend onderzoek. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat bij ontgraven, afvoeren en toepassen elders de regels van de Regeling en het Besluit bodemkwaliteit van toepassing zijn en mogelijk aanvullende keuringen worden verlangd. Daarnaast kunnen gebiedsspecifiek zowel strengere als minder strenge eisen gelden.

Verhoeven Milieutechniek adviseert om, na verwijdering van de momenteel aanwezige belemmering, nog aanvullend een maaiveldinspectie uit te voeren om een definitieve uitspraak te kunnen doen over de contactzone.

Conclusie

Uit het bovenstaande blijkt dat de gronden uit milieu-hygiënisch oogpunt geschikt zijn voor de functie wonen.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

De scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies is noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Op die manier wordt voorkomen dat bij nieuwe ontwikkelingen sprake kan zijn van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies en wordt voldoende zekerheid geboden aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te zijn. Om te beoordelen of de afstanden tussen de milieubelastende activiteit en de milieugevoelige functie acceptabel is, kan worden aangesloten bij de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-handreiking 'Bedrijven en Zonering'.

Planspecifiek

Wonen wordt in het kader van bedrijven en milieuzonering gezien als een gevoelige functie. Derhalve is gekeken naar de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van het plangebied.

Steenweg 29

Ten zuidoosten van het plangebied, aan de Steenweg 29, is een winkel in tweewielers gevestigd. Een detailhandelsvestiging is volgens de publicatie Bedrijven en Milieuzonering aan te merken als een bedrijf vallende onder categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Bij bedrijven met een dergelijke milieucategorie is de aan te houden richtafstand tussen de bedrijfsactiviteiten en de gevoelige functie in principe 10 meter. Gezien de ligging nabij de Rijksweg A2 en verderop ook het spoor, mag echter uitgegaan worden van het omgevingstype gemengd gebied waardoor de aan te houden richtafstand 0 meter is. De ligging van het plangebied nabij de winkel vormt derhalve geen belemmering.

Steenweg 37

Verder is aan de Steenweg 37 een kantoorgebouw aanwezig (bank). De afstand tot het projectgebied bedraagt ongeveer 30 meter (tot gevel woning Koningin Julianaplantsoen 1). Voor een kantoor geldt ingevolge de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering een richtafstand van 10 meter (milieucategorie 1). Vanwege het feit dat het hier gemengd gebied betreft, geldt een richtafstand van 0 meter. Daaraan wordt voldaan.

Steenweg 43

Verder is aan de Steenweg 43 een horecagelegenheid aanwezig (Chinotaria, betreft hier lichte horeca). De afstand tot het projectgebied bedraagt ongeveer 26 meter (tot gevel woning

Koningin Julianaplantsoen 1). Voor een lichte horeca (broodjeszaak, cafetaria, lunchroom, snackbar etc.) geldt een richtafstand van 10 meter (milieucategorie 1). Vanwege het feit dat het hier gemengd gebied betreft, geldt een richtafstand van 0 meter. Daaraan wordt voldaan.

Aan de overzijde van de Steenweg zijn daarnaast nog twee bedrijven gelegen. Gezien de afstand tot het plangebied en de aanwezigheid van woningen op een kortere afstand van de bedrijven vormt de ligging van het plangebied nabij deze bedrijven geen belemmering.

Rioolgemaal

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' wordt een rioolgemaal (SBI-code 3700.B) aangemerkt als een milieucategorie 2-inrichting, waardoor sprake is van een hindercontour van 30 meter bij het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

De VNG-brochure kent ook het omgevingstype 'gemengd gebied'. Hiervan is onder andere sprake als het plangebied binnen de invloedssfeer van hoofdinfrastructuur bevindt. Indien sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' mogen de van toepassing zijnde hinderafstanden met één afstandsstep verkleind worden.

Nu de Rijksweg A2 zich direct ten westen van het plangebied bevindt, wordt (de directe omgeving van) het plangebied aangemerkt als 'gemengd gebied', zoals bedoeld in de VNG-uitgave. Dit betekent dat de rondom het rioolgemaal aanwezige hindercontour met één afstandsstep verkleind mag worden. Hierdoor bedraagt deze hindercontour geen 30 meter maar 10 meter. Aangezien de kortste afstand tussen het perceel waarop het rioolgemaal staat (W.666) en de gevel van de dichtstbijzijnde beoogde woningen 15,5 meter bedraagt, wordt aan deze richtafstand voldaan. Dit betekent dat het rioolgemaal geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling en vice versa.

Conclusie

Gezien het voorgaande dient geconcludeerd te worden dat ter plaatse van de herontwikkelingslocatie sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.8.1 Inleiding

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, moet daarom een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;

- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

1. *de kenmerken van het project;*
2. *de plaats van het project;*
3. *de kenmerken van de potentiële effecten.*

5.8.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage is niet aan de orde voor dit plan. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is niet benodigd om tot deze conclusie te komen. Bij de realisatie van de woningen is een vormvrije m.e.r.-beoordeling slechts noodzakelijk als het plan een ‘stedelijk ontwikkelingsproject’ vertegenwoordigt als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

Op 15 januari 2020 heeft de Raad van State uitspraak gedaan inzake het uitwerkingsplan “Ravelijnstraat” in de gemeente Maastricht (ECLI:NL:RVS:2020:100). Uit deze uitspraak blijkt dat de bouw van 12 vrijstaande woningen door de Raad van State niet worden gezien als stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r..

Het voorliggend plan ziet op de toevoeging van slechts 3 woningen. Op basis van voornoemde uitspraak kan worden geconcludeerd dat er geen vormvrije m.e.r.-beoordeling hoeft te worden uitgevoerd. Hierbij kan voorts worden opgemerkt dat:

- de plangebieden al een woonbestemming hebben en het dus niet de verandering van een niet-stedelijke bestemming naar een stedelijke bestemming betreft;
- het plangebied al grotendeels is bebouwd en verhard, dit verandert met dit plan niet (wezenlijk);
- de plangebieden zijn gelegen binnen de bebouwde kom van Waardenburg en niet in het buitengebied.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten en dat er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.

5.9 Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen is bouwen met duurzaamheid als doel. Zowel in de ontwerpfase, de bouwfase en de gebruiksfase. Een duurzaam gebouw moet volgens de Nederlandse rijksoverheid idealiter:

- energie besparen;
- (schaarse) materialen besparen;
- water besparen;

- een gezond binnenmilieu hebben;
- weinig hinder opleveren wat betreft licht, geluid en dergelijke;
- niet tot vervuiling leiden, zoals bijvoorbeeld CO₂-uitstoot;
- uit materialen bestaan die men kan hergebruiken.

Duurzaam bouwen is meer dan energiebesparing. Duurzaam bouwen betekent dat gebouwen en andere bouwwerken ontwikkeld en gebruikt worden met respect voor mens en milieu. Het gaat bij duurzaam bouwen niet alleen om energiebesparing in huizen en gebouwen, maar bijvoorbeeld ook om: gebruik van duurzame materialen die rekening houden met het milieu en de gezondheid van bewoners en gebruikers; een gezond binnenmilieu bijvoorbeeld door goede ventilatie om vocht, schimmel en ophoping van schadelijke stoffen te voorkomen; voorkomen dat grondstoffen voor bouwmaterialen uitgeput raken.

Voor gebouwwontwerpen kunnen van tevoren bepaald worden welk ambitieniveau gewenst is. De te nemen maatregelen kunnen door de gemeente of ontwikkelaar zelf worden gekozen om een bepaald niveau te bereiken.

Hierna volgen enkele specificaties die betrekking hebben op duurzaamheid.

De wettelijke eisen aan nieuwbouw van woningen staan in het Bouwbesluit. De volgende eisen worden gesteld bij nieuwbouw en/of verbouwingen:

1. Een minimale isolatiewaarde voor dichte uitwendige scheidingsconstructies.
2. Een maximale U-waarde voor ramen (glas en kozijn) en deuren.
3. Een minimale EPC waarde afhankelijk van het type gebouw.
4. Milieuprestatie Gebouw (MPG).

De woningen worden volledig volgens de normen van het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening uitgevoerd. De verwarming vindt plaats door middel van een warmtepomp en er wordt gebruikt gemaakt van zonnepanelen. De woningen worden bijna energie neutraal (BENG) gebouwd. Dit betekent onder andere dat de woningen gasloos worden uitgevoerd; de woningen worden wel aangesloten op de Stadsverwarming. Ten opzichte van de oorspronkelijke bebouwing is dan ook sprake van woningen die veel energiezuiniger zijn. Dit leidt ertoe dat minder CO₂ wordt uitgestoten en sprake is van een betere energie-efficiënte.

Voorts leidt de ontwikkeling tot een afname van het verhard oppervlak, waardoor er meer groen wordt aangebracht. Hierdoor is er sprake dat er voor hemelwater meer mogelijkheden zijn om te infiltreren. Daarnaast worden de nieuwe parkeervakken met gebruikmaking van waterdoorlatende bestrating uitgevoerd. Ook dit leidt tot meer infiltratiemogelijkheden ter plaatse. De beoogde woningen worden aangesloten op het reeds aanwezige gescheiden rioolstelsel. Afvalwater wordt afgevoerd naar de dichtstbijzijnde afvalwaterzuivering. Voor zover bekend zijn er geen problemen bekend omtrent de capaciteit van riolering of zuivering. Om te voldoen aan de gemeentelijke hemelwaterverordening zal bij elke woning op eigen terrein een voldoende grote wateropvang gerealiseerd worden. Hiervoor worden hoogstwaarschijnlijk infiltratiekragen voor gebruikt, als bestaat ook de mogelijkheid dat nieuwe technieken worden toegepast (bijvoorbeeld schuttingen die hemelwater kunnen

opvangen). Een en ander wordt in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag nader uitgewerkt.

5.10 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat het beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm). Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Reconstructiewet) en niet- concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid om afwijkende geurnormen vast te stellen voor (delen van) het grondgebied. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen dat is afgestemd op de plaatselijke situatie.

Per 1 januari 2013 zijn agrarische activiteiten onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit gebracht. In het Activiteitenbesluit zijn voor alle agrarische activiteiten, waaronder akkerbouwbedrijven en veehouderijen, eisen opgenomen. Voor de veehouderijen is aangesloten bij de systematiek uit de Wgv, dat wil zeggen dat in bepaalde gevallen een maximaal toegestane geurbelastingen geldt (diercategorieën waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, bijvoorbeeld varkens en pluimvee) en in andere gevallen vaste afstandseisen gelden (diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, waaronder melkrundvee).

Planspecifiek

In de directe omgeving zijn geen veehouderijen aanwezig. Hier ligt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Conclusie

Het aspect 'geur' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

6 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

6.1 Archeologie

De Erfgoedwet verplicht gemeenten om bij het opstellen van o.a. nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met mogelijke archeologisch waardevolle vindplaatsen.

De gemeente West Betuwe heeft in 2021 nieuw archeologisch beleid vastgesteld, met daarbij een archeologische beleidskaart (Erfgoedbeleid, d.d. 28 september 2021). Deze beleidsnota is bedoeld om de keuzes vast te leggen die de gemeente West Betuwe over haar erfgoed wil maken. Het doel van dit nieuwe erfgoedbeleid is het beleid voor de hele gemeente West Betuwe op elkaar afstemmen ('harmoniseren') en het erfgoedbeleid geschikt maken voor de invoering van de Omgevingswet.

Op de archeologische beleidskaart is het plangebied aangeduid als een gebied met een hoge verwachte dichtheid maar relatief diep gelegen (Waarde-Archeologie 4). Bij bodemingrepen die dieper gaan dat 30 cm onder het maaiveld en groter dan 500 m² moet vroegtijdig een waardestellend archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Dit wordt in de regels opgenomen.



Fig. 6.1 Uitsnede uit archeologische beleidskaart (blauwe pijlen: plangebieden)

In dit kader wordt opgemerkt dat de woningen voor circa 90% worden gerealiseerd op de footprints van de bestaande woningen. Dat betekent dat er redelijkerwijs van kan worden uitgegaan dat, indien al sprake zou zijn van beschermende archeologische waarden binnen het plangebied, deze reeds zijn verstoord door de bestaande bouw.

6.2 Cultuurhistorie

Binnen het projectgebied bevinden zich geen gemeentelijke, provinciale of rijksmonumenten. Ook op de gronden, die direct aan het projectgebied grenzen of anderszins in de directe

nabijheid van het projectgebied zijn gelegen, zijn geen monumenten aangewezen. Er is ook geen aanleiding om aan te nemen dat in de toekomst een dergelijke aanwijzing zal plaatsvinden. Voorts ligt het plan niet binnen een beschermd stads- en dorpsgezicht.

Het plangebied ligt in het deel van Waardenburg dat in 1965 - 1966 is gebouwd. In het plangebied ligt daarmee geen historisch stratenpatroon of een agrarisch landschap waar cultuurhistorisch rekening mee gehouden dient te worden. Ook uit dit oogpunt is er geen belemmering voor cultuurhistorie.

7 JURIDISCHE PLANOPZET

7.1 Planstukken

Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding. Verder is er een toelichting opgenomen. De toelichting heeft geen bindende werking. De toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en / of op te richten bouwwerken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

7.2 Toelichting op verbeelding

De verbeelding is getekend op een digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. Op de verbeelding wordt door middel van aanduidingen specifieke informatie weergegeven, zoals de maximale bouw- of goothoogte.

7.3 Toelichting op regels

Om de uniformiteit van de bestemmingsplannen onderling zoveel mogelijk te waarborgen, is er in de planregels voor gekozen aan te sluiten bij de regels van overige recente bestemmingsplannen in de directe omgeving.

7.4 Handhaving

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving houdt in elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder omgevingsvergunning voor het bouwen, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke vergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en voor werkzaamheden (de vroegere aanlegvergunning) en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking. Er zijn twee vormen handhaving te onderscheiden: preventieve en repressieve handhaving. Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen en regelmatige gebiedscontroles. Vervolgens worden in het kader van preventieve handhaving duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels opgesteld en aandacht besteed aan communicatie en voorlichting. Repressieve handhaving bestaat uit de

aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijk actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primaire doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet. De handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels.

8 UITVOERBAARHEID

8.1 Economisch

De gemeente is volgens de Wet ruimtelijke ordening bij de bouw van een of meer woningen verplicht om kostenverhaal toe te passen.

Hiervoor dient een exploitatieplan vastgesteld te worden, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Het kostenverhaal is anderszins geregeld als de gemeente West-Betuwe met ontwikkelaar een anterieure overeenkomst heeft gesloten.

De gemeente West-Betuwe en de initiatiefnemer hebben in het kader van dit plan een anterieure overeenkomst gesloten met betrekking tot de financiële afhandeling van het plan. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt aangaande de realisatie van de plannen en het verhalen van ambtelijke kosten. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet meer nodig; het kostenverhaal is namelijk anderszins verzekerd.

8.2 Maatschappelijk

Burgerparticipatie

Sinds de start van het project zijn de huidige bewoners en de direct omwonenden op verschillende momenten op de hoogte gebracht. In 2022 hebben ook nog diverse communicatiemomenten plaatsgevonden. Zo is er 1x per maand een inloopmiddag georganiseerd, waarbij bewoners en omwonenden vrij binnen kunnen lopen en vragen beantwoord krijgen. Ook hebben diverse klankbordbijeenkomsten plaatsgevonden. En in september 2022 is ook een inloopmiddag en -avond georganiseerd, niet alleen voor bewoners maar ook voor omwonenden. De opkomst was zo'n 50 personen.

Mede gelet op deze actieve informatieronden wordt het niet nodig geacht om eerst een voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage te leggen.

Vooroverleg

Het ontwerp-bestemmingsplan is op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan diverse instanties in het kader van het vooroverleg. De ingediende reacties gaven geen aanleiding tot wijziging van het plan.

Zienswijzen

Met de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan (voor de duur van zes weken) begon de formele vaststellingsprocedure. Gedurende de periode van de tervisielegging, vanaf woensdag 3 mei tot en met dinsdag 13 juni 2023 kon iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen op het plan of onderdelen daarvan inbrengen. Er zijn zienswijzen ingediend. Deze hebben geleid tot een aantal kleine wijzigingen (verwezen wordt naar de 'Nota van zienswijzen' welke onderdeel uitmaakt van het raadsbesluit).

Beroep

Na vaststelling wordt het plan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de

Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking

Bijlagen:

- I. *Stedenbouwkundig plan, Urban Jazz, d.d. 11 juli 2022*
- II. *Woningbouw Koningin Julianaplantsoen en Koningin Wilhelminalaan in Waardenburg, Akoestisch onderzoek, Van Kooten Akoestisch Advies, d.d. 31 januari 2022*
- III. *Quickscan flora en fauna renovatieprojecten De Goede Woning – Neerijnen Locaties: Waardenburg (107), Tuil (201) & Haaften (309/314), Blom Ecologie, d.d. 14 mei 2019*
- IV. *Quickscan flora en fauna renovatieprojecten De Goede Woning – Neerijnen Locaties: Waardenburg (103, 104, 106, 111 en 112), Blom Ecologie, d.d. 13 september 2019*
- V. *Aanvullend onderzoek ecologie Koningin Julianaplantsoen te Waardenburg, Aanvullend onderzoek naar huismus, gierzwaluw en vleermuizen in het kader van de Wet natuurbescherming, Blom Ecologie, d.d. 23 september 2022*
- VI. *Stikstofonderzoek Het Plantsoen Waardenburg, Ecofect, 8 maart 2023*
- VII. *Beperkte verantwoording groepsrisico, Koningin Wilhelminalaan en Koningin Julianaplantsoen, Waardenburg, De Milieuadviseur, d.d. 28 augustus 2023*
- VIII. *Waterhuishoudkundig plan, Het Plantsoen te Waardenburg, Geofoxx, d.d. 17 augustus 2023*
- IX. *Diverse bodemonderzoeken, Vier onderzoekslocaties aan de Koningin Julianaplantsoen en Koningin Wilhelminalaan te Waardenburg, Verhoeven Milieutechniek, d.d. 29 januari 2021*