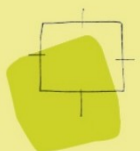


Wilhelminalaan 3, Dodewaard



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Ruimtelijke onderbouwing

Wilhelminalaan 3, Dodewaard

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Plangebied	7
1.3 Huidige planologische situatie	8
1.4 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Huidige situatie en toekomstige ontwikkeling	11
2.1 Huidige situatie	11
2.2 Toekomstige situatie	12
Hoofdstuk 3 Beleidskader	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal/regionaal beleid	17
3.3 Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	23
4.1 Bedrijven en milieuzonering	23
4.2 Geluid	23
4.3 Geur	24
4.4 Externe veiligheid	25
4.5 Luchtkwaliteit	27
4.6 Bodem	28
4.7 Ecologie	29
4.8 Verkeer en parkeren	30
4.9 Water	31
4.10 Archeologie en cultuurhistorie	32
4.11 Kabels en leidingen	32
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	33
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
5.2 Economische uitvoerbaarheid	33

Ruimtelijke onderbouwing

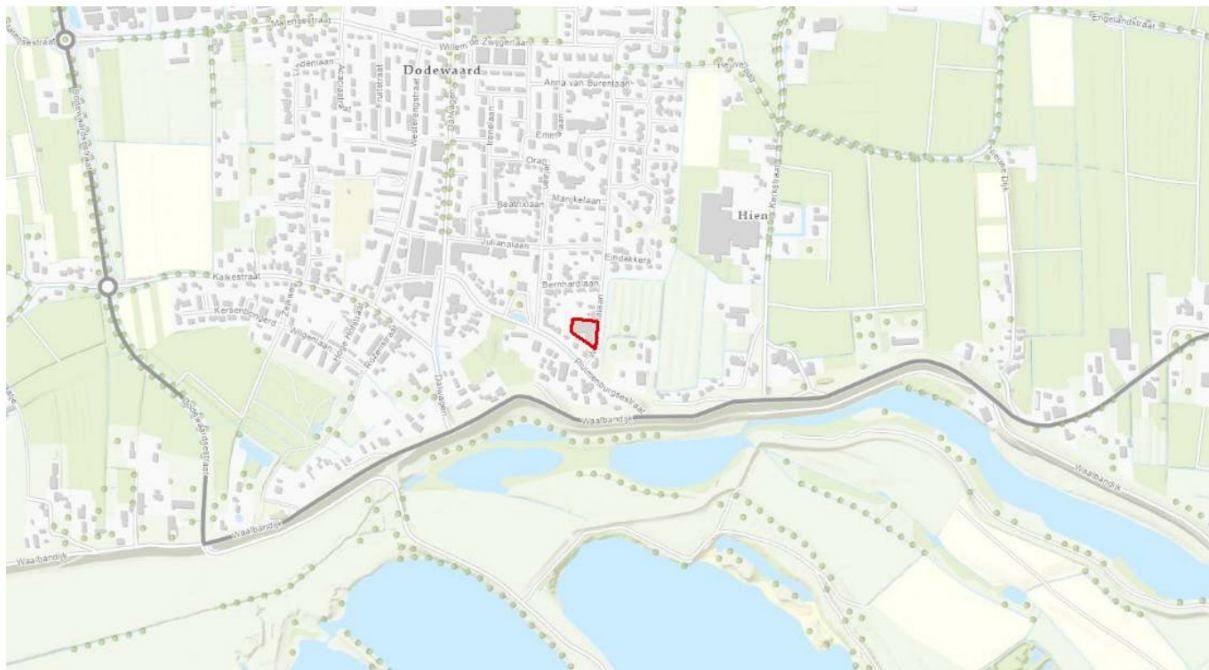
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De beoogd koper van het perceel Wilhelminalaan 3 in Dodewaard, Vrijborg, tevens initiatiefnemer van dit project, heeft het voornemen om ter plaatse van dit perceel een woonzorgcomplex met daarin 20 zorgclusterstudio's te realiseren. Hierbij wordt ook één logeerkamer gerealiseerd. Ook komt er een beheerderswoning. Ter plaatse van het plangebied is op het moment het voormalige dorps huis met bibliotheek gevestigd. De locatie heeft in het geldende bestemmingsplan een maatschappelijke bestemming. Een woonfunctie is binnen deze bestemming primair niet mogelijk. Om het voorgenomen initiatief mogelijk te maken dient de initiatiefnemer een vergunningsaanvraag voor het afwijken van het bestemmingsplan in. Deze aanvraag dient voorzien te zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. Dit document voorziet in de ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Plangebied

De locatie ligt in de kern Dodewaard, aan de zuidoostelijke rand van de kern. De locatie was in gebruik als dorps huis met bibliotheek. Om het plangebied heen liggen voornamelijk woonwijken met op enkele plaatsen een bedrijf. Ten westen van het plangebied op enige afstand bevinden zich enkele winkels. Op onderstaande afbeeldingen zijn de ligging en de begrenzing van het plangebied weergegeven.



Ligging plangebied in Dodewaard



Begrenzing plangebied

1.3 Huidige planologische situatie

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kernen Neder-Betuwe', vastgesteld door de gemeenteraad op 14 mei 2020. Voor het plangebied geldt op het moment de bestemming 'Maatschappelijk' met ter plaatse van het dorpshuis een aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 2'. Binnen deze bestemming zijn maatschappelijke functies toegestaan met daaraan ondergeschikte horeca. De gebouwen zijn tevens voorzien van een bouwvlak en een maximale goot-/bouwhoogte. Daarnaast geldt ter plaatse de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2', welke de archeologische waarden ter plaatse beschermt. Als laatste is er op de zuidelijke zijde van het plangebied een vrijwaringszone opgenomen ten behoeve van de zuidelijk gelegen dijk.

Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan weergegeven.



Vigerend bestemmingsplan 'Kernen Neder-Beutwe' Plangebied rood omlijnd

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in Hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige en toekomstige situatie. In Hoofdstuk 3 wordt het beleidskader behandeld. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet aandacht worden besteed aan wet- en regelgeving voor de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. In Hoofdstuk 4 wordt hierop ingegaan. Hoofdstuk 5 tenslotte gaat in op de uitvoerbaarheid van het plan. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen maatschappelijke uitvoerbaarheid en economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie en toekomstige ontwikkeling

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is in het plangebied een dorpshuis met daaraan een bibliotheek aanwezig. Het dorpshuis ligt op het noordelijk deel van het perceel, en de bibliotheek ligt op het zuidelijk deel. De gebouwen zijn aan elkaar gebouwd. Beide gebouwen zijn één bouwlaag met daarop een kap. Het dorpshuis heeft hierbij een hogere goot- en bouwhoogte dan de bibliotheek. De bebouwing sluit qua hoogte goed aan op de omgeving.

Aan de voorzijde van de gebouwen zijn enkele fietsenstallingen aanwezig, en voor de bibliotheek bevinden zich twee grote bomen. Tegenover de gebouwen aan de overzijde van de weg zijn parkeerplaatsen gerealiseerd.

Het plangebied wordt omringd door burgerwoningen aan de Wilhelminalaan, Bernhardlaan, Oranjelaan en de Pluimenburgsestraat.

Op de onderstaande afbeeldingen zijn enkele impressies van het plangebied weergegeven.



Plangebied gezien vanaf de zuidzijde met bibliotheek op de voorgrond.



Plangebied gezien vanaf de noordzijde met dorpshuis op de voorgrond.

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer heeft het voornemen de bestaande bebouwing te slopen en hiervoor in de plaats een nieuw gebouw terug te bouwen. In dit nieuwe gebouw worden 20 zorgclusterstudio's gebouwd met een grote gemeenschappelijke ruimte (woonkamerfunctie waar men onder andere dagbesteding kan hebben of mee kan eten). Ook wordt er een logeerkamer gerealiseerd.

De massa van het nieuwe gebouw sluit aan bij de omliggende gebouwen. Tevens wordt qua uitstraling rekening gehouden met de omliggende woningen. Op de volgende afbeeldingen zijn enkele impressies van het nieuwe gebouw weergegeven.



Aanzicht vanaf Wilhelminalaan, vanaf noordzijde



Aanzicht vanaf Wilhelminalaan, vooraanzicht



Aanzicht vanaf Wilhelminalaan, vanaf zuidzijde.



Achteraanzicht

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI, 2020), geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en ontwikkelingen van de leefomgeving in Nederland. In de NOVI wordt ingegaan op urgente opgaven die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Deze opgaven omvatten onder andere klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Het uitgangspunt in de aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.

Nationale belangen en vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Er zijn 21 nationale belangen beschreven waarop de nationale overheid zich in de NOVI richt. Nationale belangen zijn de inhoudelijke belangen bij de fysieke leefomgeving waarbij het Rijk een rol voor zichzelf ziet en waarvoor het kabinet in politieke zin aanspreekbaar is. De behartiging van de nationale belangen en de realisatie van de daaruit voortvloeiende beleidsdoelen en opgaven gebeurt niet alleen door het Rijk.

Er zijn vier prioriteiten waar het Rijk op wil sturen en richting geven:

- Prioriteit 1: Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- Prioriteit 2: Duurzaam economisch groeipotentieel
- Prioriteit 3: Sterke en gezonde steden en regio's
- Prioriteit 4: Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte.
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Uitvoering

De NOVI gaat vergezeld van een Uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda vindt u onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op de verschillende beleidsterreinen. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd.

Conclusie

De NOVI doet geen uitspraken over dit initiatief of over het plangebied. Het initiatief past daarmee binnen de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel de AMvB Ruimte genoemd, is op 22 augustus 2011 vastgesteld en in oktober 2012 aangevuld. Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De AMvB is het inhoudelijke beleidskader van het rijk waaraan ruimtelijke besluiten op provinciaal en gemeentelijk niveau moeten voldoen. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), of met het vrijwaren van functies. Het besluit bevat alleen die nationale ruimtelijke belangen, die via het stellen van regels aan de inhoud of toelichting van bestemmingsplannen (of daarmee vergelijkbare besluiten) beschermd kunnen worden.

Conclusie

Het Barro doet geen uitspraken over dit initiatief of over het plangebied. Wel dient er getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze toetsing vindt in de volgende paragraaf plaats.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze verplichte toetsing is verder vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De Ladder houdt in dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting. Per 1 juli 2017 is een wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden.

De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing als er sprake is van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i Bro: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Als een ruimtelijk besluit, zoals een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning met een goede ruimtelijke onderbouwing, voorziet in nieuwe planologische bouwmogelijkheden, dan kwalificeren deze bouwmogelijkheden in beginsel als een "stedelijke ontwikkeling" als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder i Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Het moet wel gaan om bouwmogelijkheden van enige omvang. Zeer kleinschalige bebouwingsmogelijkheden of functiewijzigingen "sec" die niet voorzien in een toename van het ruimtebeslag kwalificeren niet als een stedelijke ontwikkeling.

Dit plan voorziet in de ontwikkeling van 20 (zorg)woningen. Woningen zijn als een stedelijke functie aangemerkt. Om deze reden dient een toetsing aan de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' plaats te vinden.

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

In de eerste plaats dient onderzocht te worden of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De realisatie van (zorg)woningen is primair aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Een verdere toetsing aan de ladder is noodzakelijk.

2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?

In de tweede plaats moet onderzocht worden of de stedelijke ontwikkeling nieuw is. Op basis van dezelfde jurisprudentie is vastgelegd dat een stedelijke ontwikkeling met woningen ook als nieuw is aan te merken wanneer er sprake is van 12 of meer woningen. Dat is hier het geval. Een verdere toetsing is noodzakelijk.

3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Het gebouw voorziet in de invulling van een lokale woningbehoefte. Het verzorgingsgebied reikt verder dan enkel de kern Dodewaard, maar vult een behoefte in voor de gehele gemeente Neder-Betuwe en een deel van het omliggende gebied.

4. Is er behoefte aan de ontwikkeling?

Op basis van de woonvisie blijkt dat behoefte is aan meer senioren- en zorgwoningen in de gemeente Neder-Betuwe. Deze behoefte wordt verder beschreven in paragraaf 3.3.2.

5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

De voorgenomen ontwikkeling ligt in de kern Dodewaard aan op een plaats waar in de huidige situatie reeds bebouwing aanwezig is. Er is sprake van bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

De behoefte aan de ontwikkeling is aangetoond. Het initiatief is getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De ladder vormt geen verdere belemmering voor het initiatief.

3.2 Provinciaal/regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 19 december 2018 hebben provinciale staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. De Omgevingsvisie gaat over 'Gaaf Gelderland'. 'Gaaf' is een woord met twee betekenissen. 'Gaaf' betekent 'mooi' en gaat over wat – historisch en landschappelijk gezien – heel en mooi en ongeschonden is. Het beschermen waard. Maar 'Gaaf' verwijst ook naar dat wat 'cool' en nieuw en vernieuwend is; aantrekkelijk voor nieuwe generaties. Het ontwikkelen waard. Beide kanten zijn van toepassing op Gelderland en onlosmakelijk verbonden met de Gelderlanders. Beide aspecten zijn dan ook opgenomen in de Gelderse Omgevingsvisie.

Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal.

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

Schoon en welvarend is een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat is ook: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En: het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

De visie geeft zeven ambities voor een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland, onder andere op het terrein van economisch vestigingsklimaat en het woon- en leefklimaat. Met vier spelregels of Doe-principes' – DOEN, LATEN, ZELF en SAMEN – geeft de provincie hier werking aan. Tezamen vormen zij het kader waarbinnen de provincie werkt en afwegingen maakt.



De provinciale hoofddoelen zijn vertaald in provinciale ambities, die zijn onderverdeeld in drie thema's. Het thema Divers Gelderland betreft de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten. Onder het thema Dynamisch Gelderland staan de provinciale ambities die zich afspelen op met name ruimtelijk-economisch vlak, bijvoorbeeld wonen, werken, mobiliteit. Het derde thema, Mooi Gelderland, betreft de Gelderse kwaliteiten die bescherming dan wel ontwikkeling nodig hebben en die tegelijk richting geven aan ontwikkelingen.

In de Omgevingsvisie is de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik geïntroduceerd. Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat deze Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Met deze ladder wordt een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Binnen bestaand stedelijk gebied heeft hergebruik, transformatie en revitalisering van de bestaande voorraad aan gebouwen prioriteit boven het benutten van nog open plekken in stedelijk gebied. De locatiekeuze van nieuwe stedelijke ontwikkelingen dient volgens de ladder aan de hand van drie stappen te worden gemotiveerd

Dit initiatief is reeds getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking in paragraaf 3.1.3.

Conclusie

Geconcludeerd is dat er aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt voldaan. Het initiatief is voor het overige in overeenstemming met de Omgevingsvisie van Gelderland.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 is de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Gelderland. Op 1 februari 2022 is de laatste actualisatie vastgesteld.

De omgevingsverordening is een uitwerking van de omgevingsvisie. De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen hiervan of gebiedsgerichte thema's. De onderwerpen die in de verordening aan de orde komen en waarvoor regels opgenomen zijn, zijn: wonen, bedrijvigheid, glastuinbouw, veehouderij, grond- en drinkwater, natuur en landschap, energie, gebruik gesloten stortplaatsen, grondwaterbescherming met het oog op de waterwinning, bodem, geluidhinder, vaarwegen, regionaal waterplan, handelingen in watersystemen, wegen, vervoer gevaarlijke stoffen en luchtvaart.

Ter plaatse van het plangebied zijn regels van toepassing met betrekking tot de vestiging van glastuinbouwbedrijven en agrarische bedrijven. De regels hebben geen betrekking op dit initiatief. Er wordt immers geen glastuinbouw gerealiseerd bij dit initiatief.

Daarnaast is het plangebied aangemerkt als intrekgebied voor grondwater. In deze gebieden mogen geen activiteiten plaatsvinden voor de winning van fossiele energie. Ook dit is niet van toepassing bij dit initiatief.

Voor het overige zijn er geen regels van toepassing op dit initiatief.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in lijn is met de Omgevingsverordening Gelderland. Het provinciale beleid staat het initiatief niet in de weg.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Neder-Betuwe

Op 24 februari 2022 is de Omgevingsvisie Neder-Betuwe vastgesteld. Deze Omgevingsvisie laat zien wat de gemeente belangrijk vindt voor de omgeving waarin we wonen, werken en waarin we onze vrije tijd doorbrengen. Het nodigt iedereen uit om bij te dragen aan de ontwikkeling van de gemeente.

De Omgevingsvisie Neder-Betuwe richt zich op 10 speerpunten. Deze 10 speerpunten laten zien waar de gemeente zich de komende jaren op wil richten.

- Een omgeving waarin inwoners een leven lang gezond en veilig kunnen leven, wonen en werken.
- Een goed ondernemers- en vestigingsklimaat, diversiteit in werk voor onze inwoners en een goede aansluiting tussen onderwijs en arbeidsmarkt.
- Wonen voor iedereen.
- Een goede bereikbaarheid voor gebruikers van het OV, de auto, de fiets en voor de wandelaar.
- Doorontwikkelen en beleefbaar maken van de identiteit.
- Doorontwikkeling van de gemeente als centrum voor laanboomteelt en andere agrarische sectoren.
- Opwekking en gebruik van energie op een duurzame manier.
- Voorbereid zijn op de veranderingen in het klimaat.
- Een gezonde, groene en biodiverse omgeving.
- Behoud en ontwikkeling van sterke dorpen in een nieuwe en nauwe samenwerking met de gemeente.

Dodewaard

Het initiatief bevindt zich binnen het gebied Dodewaard. Voor dit deelgebied zijn de volgende wensen/ontwikkelpunten van belang:

- woningen voor alle doelgroepen
- dorpshuis
- beter plein bij bestaande winkels

Planspecifiek en conclusie

Dit initiatief voorziet in de realisatie van 20 zorgclusterappartementen voor ouderen. Het initiatief sluit hierbij aan op het algemene speerpunt 'Wonen voor iedereen', en op het lokale speerpunt 'woningen voor alle doelgroepen'. Met de realisatie van deze woningen wordt er ook bijgedragen aan een omgeving waarin inwoners een leven lang kunnen blijven wonen. Tevens bevordert de realisatie van de 20 zorgclusterappartementen de doorstroming in de bestaande woningvoorraad met (gezins-)woningen. Dit zorgt voor een gezond en divers woonklimaat in Dodewaard. Het initiatief is zodoende in lijn met de Omgevingsvisie Neder-Betuwe, en sluit daar goed op aan.

3.3.2 Woonvisie 2016-2021 'Vitale kernen in een sterke gemeente'

Op 1 februari 2016 is de woonvisie vastgesteld door de gemeenteraad van Neder-Betuwe. Hierin is het beleid met betrekking tot de woningmarkt, kansen, aanbod en behoefte opgenomen. Om richting te geven aan de ontwikkeling van de gemeente, biedt deze visie belangrijke handvatten voor de gemeente zelf, maar ook de partners met wie zij op het brede speelveld van het wonen samenwerkt. Het geeft een kwalitatieve inkleuring aan de woningbouwontwikkeling van zowel nieuwbouw als bestaande bouw in de gemeente en alle facetten die hiermee samenhangen. Binnen het Regionale Woningmarktonderzoek en de Regionale Woonagenda worden de kaders van de nieuwbouwopgave met de regiogemeenten afgestemd. Hiermee wordt gezorgd dat de nieuwbouwproductie past binnen de regionale behoefte.

De gemeente wil het woonklimaat de komende jaren verder versterken en verbeteren zodat Neder-Betuwe een sterke gemeente met vitale kernen blijft. Dit wil de gemeente bereiken door actief woonbeleid te voeren op de volgende aandachtspunten:

1. Toevoegen van duurzaam aantrekkelijke woningen
De vergrijzing van Neder-Betuwe zet zich voort, maar zit rond 2035 op haar hoogtepunt. De veranderende bevolkingssamenstelling vraagt om een aanpassing van de woningvoorraad. Levensloopgeschiktheid is daarin een belangrijk criterium. Binnen de ambitie om tot een gevarieerde, levensloopgeschikte woningvoorraad te komen, worden enkele doelgroepen iets meer ondersteund: starters en senioren. Naast de bovengenoemde grote doelgroep zijn er een aantal kleine doelgroepen die ook aandacht vragen: mensen in scheiding, statushouders/vluchtelingen en mensen met een lichte zorgvraag.
2. Inzetten op een realistische nieuwbouwambitie
Het hanteren van een realistische woningbouwambitie is belangrijk om ervoor te waken dat het woningaanbod goed aansluit bij de woningbehoefte. Op basis van het regionale woningbehoefteonderzoek wordt tot 2025 uitgegaan van een jaarlijkse productie van 60 tot 80 woningen voor de gemeente Neder-Betuwe.
3. Woningbouw in elke kern, volwaardige afronding van huidige plannen
Om de kernen vitaal te houden is het belangrijk dat elke kern de mogelijkheid behoudt om nieuwe woningen aan de voorraad toe te voegen, als hier voldoende behoefte aan is. Het is belangrijk dat de plannen die in de afgelopen jaren zijn voorbereid -en waarvan de behoefte is bewezen- nu ook daadwerkelijk worden gerealiseerd. In Kesteren betekent dit een grotere woningbouwprogramma om de uitleglocatie Casterhoven goed te kunnen afronden. Binnen de woonvisie is het geplande woningbouwprogramma van de verschillende kernen gecategoriseerd in plannen die goed aansluiten bij de marktvraag voor de korte/middellange termijn (tot 2020) en plannen die minder goed aansluiten of op een langere termijn spelen. Deze zijn afgewogen tegenover de ontwikkeling van afgelopen jaren en de wensen van de gemeente. Hiermee is gekomen tot een 'streefprogramma 2015-2025' per kern.

Gemeente Neder-Betuwe. Huidige plancapaciteit afgezet tegen streefwoningbouwprogramma			
Kern	Huidige plancapaciteit		Streefwoningbouwprogramma
Kesteren	475		460
Opheusden	95		95
Ochten	85		55
Dodewaard	10		55
Echteld	51		50
IJzendoorn	30		30
Gemeente	746		745

Voor de gemeente Neder-Betuwe zijn de volgende segmenten als kansrijk benoemd: grondgebonden sociale huurwoning, tweekamer huurappartement in de vrije sector, goedkope grondgebonden koopwoning, rij-/hoekwoning in het middensegment (levensloopbestendig) en luxe grondgebonden koopwoning in dure segment.

4. Verder verduurzamen van de woningvoorraad

De komende jaren wil de gemeente verder met het energiezuiniger en levensloopgeschikter maken van de bestaande woningvoorraad. In de nieuwbouw houden we vast aan de energieprestatienorm uit het Bouwbesluit. De belangrijkste opgave ligt in de bestaande voorraad. Daar wil de gemeente eigenaar-bewoners stimuleren om hun woning te verduurzamen. Om ervoor te zorgen dat mensen met een zorgvraag zolang mogelijk zelfstandig kunnen wonen, is het belangrijk dat alle nieuwbouw 'maximaal aanpasbaar te ontwikkelen.

5. Betaalbare woningen voor kwetsbare doelgroepen

Er zal voldoende betaalbare woningen voor kwetsbare doelgroepen moeten worden gerealiseerd. Kwetsbare doelgroepen zijn doelgroepen die niet zonder extra maatregelen aan passende woonruimte kunnen komen. Hierbij richt men op huishoudens met lage inkomens en lage middeninkomens (sociale huur). Om de voorraad de komende jaren te consolideren moeten er minimaal 75 woningen in de periode 2015-2020 gebouwd worden om aan de verwachte vraag te voldoen (ter compensatie van sloop en verkoop).

Planspecifiek en conclusie

Dit initiatief voorziet in de toevoeging van 20 zorgclusterwoningen in de kern Dodewaard. De woningen zijn primair gericht op zorgbehoevende ouderen. Het initiatief past hiermee binnen de trends en ontwikkelingen die beschreven worden in de woonvisie.

Voor de kern Dodewaard is aangegeven dat hier een planbehoefte bestaat van 55 woningen, maar dat er slechts capaciteit is voor 10. Met dit initiatief wordt de plancapaciteit met 20 woningen vergroot.

Het initiatief is in lijn met de woonvisie en er is behoefte aan de woningen.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

In het kader van de Wet milieubeheer dient in nieuwe situaties rekening te worden gehouden met (wenselijke) afstanden tussen bepaalde milieubelastende functies en milieugevoelige functies. In de uitgave Bedrijven en Milieuzonering (2009) is een richtafstandenlijst opgenomen. In de lijst is voor allerlei soorten "milieubelastende activiteiten" aangegeven welke richtafstanden vanwege geur, stof, geluid en gevaar bij voorkeur aangehouden moeten worden ten opzichte van "milieugevoelige activiteiten". De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

Plangebied

In de nabijheid van het plangebied zijn enkele bedrijven aanwezig. Ten zuiden van het plangebied is een bedrijf met milieucategorie 3.1 aanwezig, en aan de noordoostzijde is een conservenfabriek aanwezig. Het initiatief ligt buiten de milieuzonering van de conservenfabriek. Omdat er aan de zonering van het zuidelijke bedrijf niet geheel voldaan wordt, is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidgeneratie van dit bedrijf, en de effecten hiervan op dit initiatief. Het akoestisch onderzoek is opgenomen in Bijlage 1. In het akoestisch onderzoek wordt geconcludeerd dat het plan het interieurbouwbedrijf niet in de (toekomstige) bedrijfsvoering belemmert.

In de praktijk beperken de bestaande geluidgevoelige bestemmingen aan de Waalbandijk, Pluimburgsestraat en Wilhelminalaan de bedrijfsvoering al dusdanig dat voor een representatieve bedrijfssituatie van het interieurbouwbedrijf geen overschrijdingen zullen optreden. Op basis van de berekende geluidbelasting ten opzichte van de emissiekentallen voor categorie 3.1 inrichtingen, vinden geen overschrijdingen van de richtwaarden plaats voor een gemengd gebied. Daarmee wordt gesteld dat er sprake is van een acceptabel akoestisch woon- en leefklimaat ter plaatse van het nieuwe woonzorgcomplex.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan.

4.2 Geluid

Toetsingskader

In het kader van de Wet geluidhinder is bij de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek vereist naar de geluidsbelasting op geluidgevoelige bestemmingen vanwege industrielawaai, weg- en railverkeerslawaaï. Dit geldt alleen voor (geplande) geluidgevoelige bestemmingen die binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein liggen.

Situatie plangebied en onderzoek

Het initiatief voorziet in de omzetting van een niet-gevoelige functie in het kader van de Wet geluidhinder naar een wel gevoelige functie in het kader van de Wet geluidhinder. Het initiatief ligt direct aan een weg waar een maximum snelheid van 30 km/uur is toegestaan. In dat kader is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk. Wel ligt het initiatief binnen de akoestische zone van een weg waar een snelheidslimiet van 50 km/uur geldt. Het gaat hier om de Waalbandijk. In dit kader is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï noodzakelijk. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 2. Uit het onderzoek blijkt dat de omliggende wegen niet zorgen voor een overschrijding van de maximaal toegestane akoestische waarden op de gevel van het gebouw. Maatregelen in het kader van geluid zijn dan ook niet noodzakelijk.

De geluidsbelasting als gevolg van omliggende bedrijven zijn nader beschouwd in paragraaf 4.1.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen verdere belemmering voor het plan.

4.3 Geur

Toetsingskader

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat het beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm). Het beoordelingskader is als volgt:

- voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld (in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv)) geldt een maximale geurbelasting op een geurgevoelig object;
- voor andere diercategorieën geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten.

Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Reconstructiewet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. De wet beschrijft in artikel 3 de maximale norm voor geurbelasting van een veehouderij ten opzichte van een gevoelig object in vier situaties, zie onderstaande tabel.

		Concentratiegebied	Niet-concentratiegebied
Binnen bebouwde kom	diercategorieën Rgv	max. 3 ouE/m ³	max. 2 ouE/m ³
	andere diercategorieën	min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object
Buiten bebouwde kom	diercategorieën Rgv	max. 14 ouE/m ³	max. 8 ouE/m ³
	andere diercategorieën	min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object	min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object

Geurnormen Wgv

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.

Regeling geurhinder en veehouderij

In de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) is de wijze vastgelegd waarop:

- de geurbelasting wordt bepaald;
- de afstand tussen veehouderij en geurgevoelig object wordt gemeten.

Activiteitenbesluit

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).

Geurgebiedsvisie gemeente Neder-Betuwe

Op 15 september 2011 heeft de gemeenteraad de geurverordening en bijbehorende geurgebiedsvisie vastgesteld. Doelstelling van deze visie is het opstellen van een gemeentedeckend gebiedsgericht geurbeleid voor de gemeente Neder-Betuwe gebaseerd op de Wet geurhinder en veehouderij, waarin een afweging is gemaakt tussen geurbelasting en geurbeleving. De gebiedsvisie brengt de geurknelpunten in beeld en geeft de mogelijkheid om maatwerk te leveren in de (nog te bepalen) deelgebieden. Met geurknelpunten worden situaties bedoeld waarbij de geurcontouren van agrarische bedrijven rond een

bouwblok over geurgevoelige objecten reiken als zijnde voor grondwaarde, of een situatie waarbij verschillende agrarische bedrijven gezamenlijk een niet acceptabel hinderpercentage leveren als zijnde achtergrondwaarde.

Onderzoek

De gemeente Neder-Betuwe heeft gebruikt gemaakt van de mogelijkheid om met een gemeentelijke verordening af te wijken van de landelijke geurnormen. Er zijn in de omgeving van het plangebied geen veehouderijen aanwezig die invloed hebben op het woon- en leefklimaat van de woningen ter plaatse. Een nadere toetsing aan de geurnormen of het afwijken daarvan is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling

4.4 Externe veiligheid

Toetsingskader

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

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

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Risicovolle inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet aan deze normen worden voldaan.

Het Bevi bevat geen grenswaarde voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als in nieuwe situaties.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Met het inwerking treden van het BEVT vervalt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water.

Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-5} per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10^{-6}

waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10⁻⁶ contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute.

Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden.

Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. In dat besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op advies van de minister wordt bij de toetsing van externe veiligheidsrisico's van buisleidingen rekening gehouden met deze risicobenadering.

Onderzoek

Risicovolle inrichtingen

Het plangebied en de omgeving is geïnventariseerd op de aanwezigheid van de mogelijke risicobronnen. In de nabijheid van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Binnen het plangebied passen geen risicovolle activiteiten, zoals Bevi-activiteiten. De vestiging van Bevi-inrichtingen binnen het plangebied is daarmee uitgesloten. Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het plangebied niet in de invloedssfeer van een Bevi-inrichting of de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen ligt. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege risicovolle inrichtingen.

Vervoer gevaarlijke stoffen

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

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

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

Volgens artikel 9 van het Bevt moet de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om hierover een advies uit te brengen. Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft op 22 december 2022 aangegeven dat in dit geval, waar voorzien wordt in het oprichten van een zeer kwetsbaar gebouw, toch sprake is van een situatie waarvoor onderstaande verantwoordingstekst kan worden gehanteerd. Als aanvulling op onderstaande tekst heeft de veiligheidsregio geadviseerd om meteen bij de bouw van een centraal afschakelbare mechanische ventilatievoorzieningen aan te brengen. Deze maatregel is daarom als voorwaarde in de omgevingsvergunning opgenomen.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

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

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

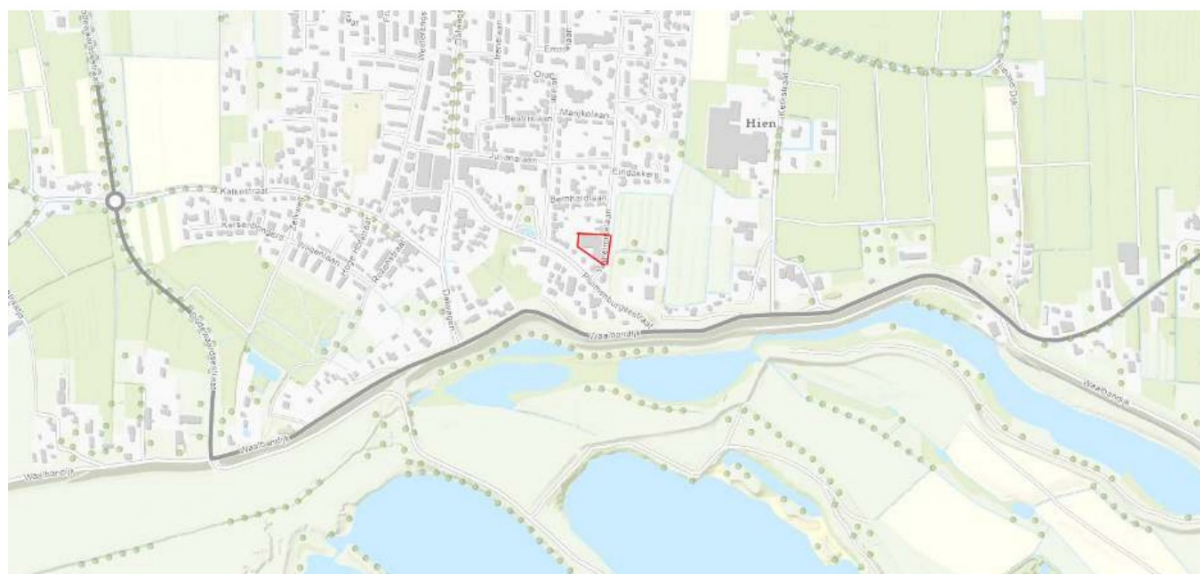
Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het

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

Buisleidingen

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van relevante buisleidingen voor aardgas en vloeibare brandstoffen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege buisleidingen.

Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de risicokaart ter plaatse van het plangebied weergegeven.



Uitsnede risicokaart plangebied rood omlijnd

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is alleen relevant vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de betuweroute. Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen en de in omgevingvergunning voorgeschreven centraal afschakelbare mechanische ventilatievoorziening zijn er in het plangebied mogelijkheden voor de zelfredzaamheid bij een zwaar ongeval op deze transportroute. Dit betekent dat een andere nadere eisen aan het plan gesteld hoeven te worden in het kader van het aspect externe veiligheid. Het aspect externe veiligheid vormt geen verdere belemmering voor het voorgenomen initiatief.

4.5 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang.

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekenende mate

In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een plan heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een plan valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

Onderzoek en conclusie

Het plan betreft de bouw van ruim minder dan 1.500 woningen. De conclusie is dan ook dat de ontwikkeling in het plangebied 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Ten aanzien hiervan is ook de Nibm-tool ingevuld. Een uitsnede hiervan is op de onderstaande afbeelding weergegeven. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het realiseren van de woningen.

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

Jaar van planrealisatie		2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		60
Aandeel vrachtverkeer		1,5%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,05
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uitsnede Nibm-tool

4.6 Bodem

Kader

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De *Wet bodembescherming* (Wbb), het *Besluit bodemkwaliteit* en de *Woningwet* stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen.

Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft (Wbb):

- Niet saneren
Indien de verontreiniging voor het beoogde doel niet hoeft te worden gesaneerd kan het ruimtelijke plan voor wat betreft deze verontreiniging zonder meer doorgang vinden.
- Saneren
Indien de verontreiniging moet worden gesaneerd dient een saneringsplan te worden opgesteld en ingediend bij de Omgevingsdienst Midden-Holland. In sommige gevallen kan worden volstaan met het indienen van een BUS-melding (Besluit Uniforme Saneringen). Na goedkeuring door het bevoegd

gezag kan de sanering doorgang vinden. Na afloop dient de sanering te worden geëvalueerd en ook dit verslag dient ter goedkeuring te worden voorgelegd. Tijdens de saneringsprocedure kan de ruimtelijke procedure worden voortgezet. Echter, een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen kan pas inwerking treden nadat is vastgesteld dat er geen sprake is van een ernstige en spoedeisende sanering (art. 6.2. c. Wabo).

Planspecifiek

Ter plaatse van dit initiatief is in de bestaande situatie een gevoelige functie toegestaan in het kader van bodem. Er zijn een dorps huis en een bibliotheek aanwezig. Voor het initiatief is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in **Bijlage 3**. Hieruit blijkt dat de grond niet noemenswaardig verontreinigd is. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. De bodem ter plaatse is geschikt.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor dit initiatief.

4.7 Ecologie

Toetsingskader

Wet natuurbescherming

Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- Natura 2000-gebieden;
- Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Natura 2000-gebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Een bestemmingsplan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voor handen;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en
- de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming

in de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Wet natuurbescherming de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning of ontheffing ingevolge de wet zal kunnen worden verkregen.

Onderzoek

Flora en fauna

In het kader van het voorgenomen initiatief is een quickscan uitgevoerd naar de aanwezigheid van beschermde soorten. Dit onderzoek is te vinden in Bijlage 4. Uit dit onderzoek blijkt dat bij de sloop mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen en van steenmarter verloren gaan. Nader onderzoek is uitgevoerd naar deze soorten. In het plangebied is op basis van dit onderzoek een verblijfplaats van een steenmarter aangetroffen. Voor deze soort is een ontheffing in het kader van de Wnb noodzakelijk. De ontheffing is aangevraagd en verleend op 7 september 2023. De ontheffing is opgenomen in Bijlage 5.

Stikstof

In het kader van gebiedsbescherming is een stikstofberekening met het programma Aerius uitgevoerd. Deze berekening is te vinden in Bijlage 6. Uit de berekeningen blijkt dat het voorgenomen bouwproject aan de Wilhelminalaan 3 te Dodewaard niet zorgt voor een toename in stikstofdepositie als gevolg van de aanleg of het gebruik van het geheel.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor dit initiatief.

4.8 Verkeer en parkeren

In deze paragraaf worden de verkeers- en de parkeersituatie van het nieuwe initiatief getoetst.

Verkeer

Het initiatief voorziet in de realisatie van zorgclusterwoningen. Hiermee zal voorzien worden in een beperkte verkeerstoename. Op basis van Publicatie 381 van het CROW zal dit initiatief voorzien in 3,0 bewegingen per appartement (serviceflat). Totaal wordt voorzien in 63 verkeersbewegingen voor de

appartementen per dag. De omliggende wegen kunnen deze verkeersbewegingen goed verwerken. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

Parkeren

Aan de hand van de "Nota Parkeernormen Neder-Betuwe 2017-1" is de parkeerbehoefte van zowel de ontwikkeling van een woonzorghuis aan de Wilhelminalaan in Dodewaard als de huidige parkeerbehoefte van de woningen aan de Wilhelminalaan (binnen 100 meter van de ontwikkeling) berekend.

Voor de studio's is uitgegaan van een parkeernorm van 0,7. De initiatiefnemer geeft aan dat dit een relatief hoge norm is. Normaliter wordt uitgegaan van een norm van 0,5. Op basis van deze parkeernorm heeft het woonzorghuis een parkeerbehoefte van 15 parkeerplaatsen.

Binnen 100 meter van de ontwikkeling liggen vier woningen aan de Wilhelminalaan, allen met een oprit en/of garage. Rekening houdende met een mindering van parkeerplaatsen vanwege parkeren op eigen terrein, bedraagt de parkeerbehoefte 7 parkeerplaatsen. De gezamenlijke parkeerbehoefte van het te realiseren woonzorghuis en de vier woningen aan de Wilhelminalaan komt dus neer op 22 parkeerplaatsen.

Er zijn in de huidige situatie reeds 39 openbare parkeerplaatsen aanwezig en er worden 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Als 2 auto's op eigen terrein parkeren, resteren er 20 auto's die van de openbare plekken gebruik zullen maken. Dit levert een theoretische bezetting op van 51%. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de parkeervraag van de ontwikkeling opgevangen kan worden op de openbare parkeerplaatsen en de 2 plekken op eigen terrein en er naar verwachting geen capaciteitsknelpunt zal optreden.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen verdere belemmering voor het initiatief.

4.9 Water

Algemeen

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn. De resultaten van de Digitale Watertoets zijn opgenomen in Bijlage 7 waarbij in deze paragraaf de aandachtspunten worden behandeld.

Beoordeling

Het plangebied is aangemerkt als onderdeel van de beschermingszone van de naastgelegen dijk. Om deze reden voorziet het waterschap mogelijk een belang bij deze ontwikkeling. In dit kader dient het initiatief te worden voorgelegd aan het waterschap. Voor het overige worden er geen watergangen of oppervlaktewater gedempt of verlegd.

Conclusie

Het initiatief wordt voorgelegd aan het waterschap ter beoordeling.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

4.10.1 Archeologie

Toetsingskader

Rijk en provincie stellen zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologisch erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Doelstelling van het Verdrag van Valetta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

Bij het archeologiebeleid is ook een beleidskaart opgesteld die de zonering van de verschillende archeologische verwachtingswaarden aangeeft. Aan de verschillende verwachtingswaarden zijn voorwaarden gekoppeld wanneer bij bouw- en grondwerkzaamheden archeologisch onderzoek vereist wordt.

Situatie plangebied en onderzoek

Het initiatief voorziet in de realisatie van woningen. In het geldende bestemmingsplan is het plangebied aangemerkt met een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Bij ruimtelijke ontwikkelingen met een verstoringsoppervlak groter dan 1.000 m² en die dieper dan 30 cm de grond in gaan is in dat geval een archeologisch onderzoek verplicht. Deze ontwikkeling voorziet in realisatie van woningen waarbij het bebouwde oppervlak niet groter wordt dan 1.000 m². Om deze reden is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Het aspect archeologie vormt geen verdere belemmering voor dit initiatief.

4.10.2 Cultuurhistorie

Toetsingskader

De regering heeft in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vastgelegd dat gemeenten vanaf 1 januari 2012 in hun bestemmingsplannen rekening moeten houden met aanwezige cultuurhistorische waarden. Burgers krijgen hiermee het recht om bij de planning van bouwwerkzaamheden aan te geven of er cultureel erfgoed wordt geraakt.

Situatie plangebied

In het plangebied bevinden zich geen Rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten. Tevens zijn er geen landschappelijke waarden aanwezig welke gewaarborgd dienen te worden. Qua uitstraling wordt het gebouw aangesloten op de aanwezige bebouwing in de omgeving.

4.10.3 Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor dit initiatief.

4.11 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een planologische bescherming nodig hebben.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De vergunning doorloopt de procedure zoals vastgelegd in artikel 3.6, eerste lid, sub a, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Door het voeren van de genoemde procedure, wordt eenieder in de gelegenheid gesteld voor het indienen van zienswijzen.

De vergunning wordt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode heeft een ieder de mogelijkheid een zienswijze in te dienen.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Deze vergunning heeft betrekking op een particulier initiatief. De gemeente heeft hiermee geen directe financiële bemoeienis. De kosten met betrekking tot de vergunningsaanvraag worden gedragen door de initiatiefnemer en daaraan verwante procedurekosten worden verhaald via een anterieure overeenkomst met de gemeente. Het plan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

