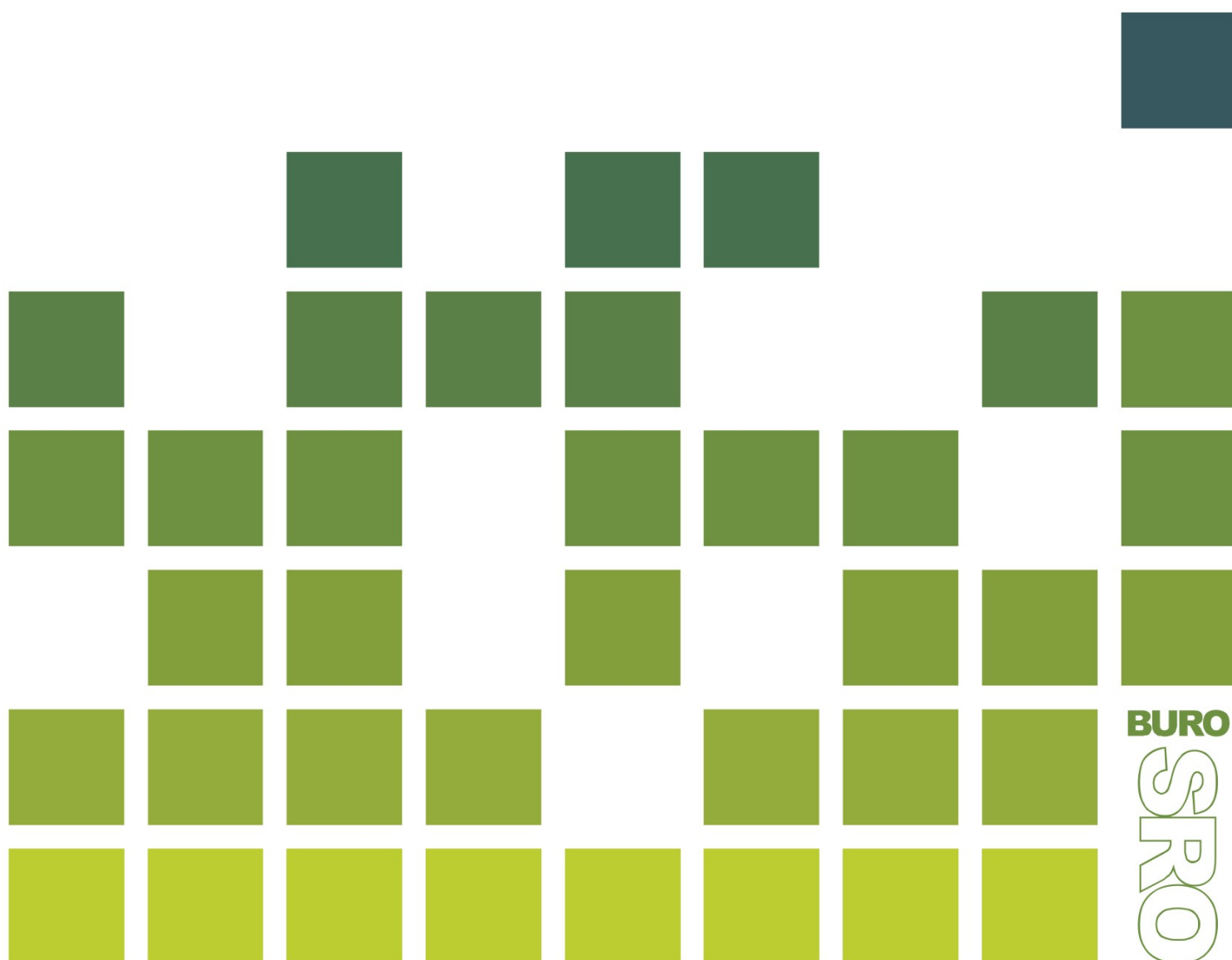


Ruimtelijke onderbouwing

Waalbandijk 117, Dodewaard

Gemeente Neder-Betuwe



Gegevens over het plan:

Plannaam: Waalbandijk 117, Dodewaard
Identificatienummer:
Status: definitief
Datum: 24 januari 2025
Projectnummer Buro SRO: 16.90.76

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever: dhr. [REDACTED]

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO: Dhr. [REDACTED]
Bezoekadres vestiging Arnhem Sweerts de Landasstraat 50
6814 DG te Arnhem
Telefoon: 026 – 35 23 125
E-mail: arnhem@buro-sro.nl
Internet: www.Buro-SRO.nl



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding voor het initiatief	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2	Het initiatief	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	8
Hoofdstuk 3	Beleidskader	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Regionaal beleid	12
3.4	Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk 4	Uitvoerbaarheid	17
4.1	Milieu	17
4.2	Water	22
4.3	Ecologie	25
4.4	Verkeer	27
4.5	Cultuurhistorie en archeologie	27
4.6	Economische uitvoerbaarheid	31
Hoofdstuk 5	Procedure	32
5.1	Inspraak en overleg	32
5.2	Van ontwerp naar vaststelling	32
Bijlagen		34
Bijlage 1	Constructieve beoordeling	36
Bijlage 2	Landschappelijk inpassingsplan`	364
Bijlage 3	Quickscan Wet natuurbescherming	365
Bijlage 4	Aanvullend onderzoek ecologie	36
Bijlage 5	Voortoets stikstofdepositie	37

Hoofdstuk 1 Inleiding

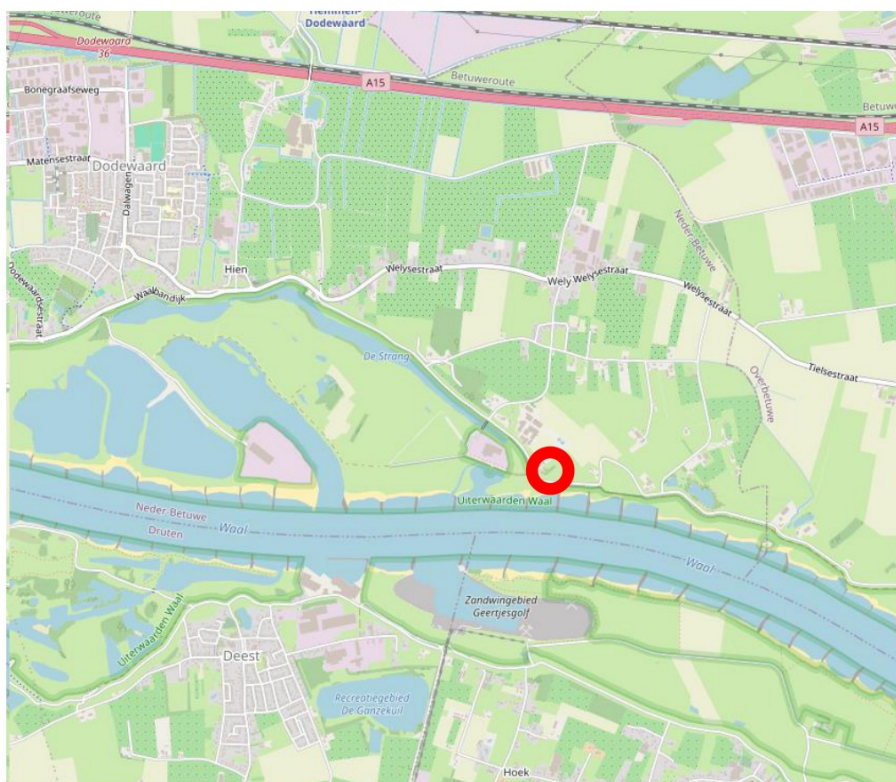
1.1 Aanleiding voor het initiatief

De initiatiefnemer is voornemens het perceel aan de Waalbandijk 117 in het buitengebied van Dodewaard in gemeente Neder-Betuwe te herontwikkelen. Het plan omvat de sloop van de bestaande bebouwing en de herbouw van de woning en de schuur. De sloop van de bestaande bebouwing is nodig, omdat de bouwwerken momenteel niet veilig zijn. Daarnaast wordt de zuidelijk gelegen Waalbandijk verhoogd en verbreed. De bestaande schuur valt in het uitbreidingsgebied van de dijk, waardoor de bebouwing niet op de huidige locatie kan blijven staan.

Deze ontwikkeling past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Omdat het initiatief gewenst is en passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan deze ontwikkeling. Voor het project wordt de uitgebreide procedure gevoerd ex artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Waalbandijk 117 in het buitengebied van Dodewaard te gemeente Neder-Betuwe. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Globale ligging plangebied in de omgeving (bron: openstreetmap.org)

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk is in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 is het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tevens wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 5 in op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van overleg en zienswijzen zijn opgenomen.

Hoofdstuk 2 Het initiatief

In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Waalbandijk 117, ten zuidoosten van de kern Dodewaard. Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Neder-Betuwe. Het omliggende gebied bestaat voornamelijk uit agrarische gronden en bedrijvigheid. Aan de noordwestkant van het plangebied bevindt zich een rioolwaterzuivering. Daarnaast bevindt zich aan de noordwestkant een voormalig conservenfabriek, maar momenteel bevindt zich hier opslag van agrarische producten en diverse bedrijven. Ten zuiden van het plangebied bevinden zich de uiterwaarden van de Waal. Ten zuidwesten van het plangebied, aan de andere kant van de Waal, is een ontmantelde kernenergiecentrale gelegen.

Op het plangebied staan momenteel 3 gebouwen. De gebouwen zijn momenteel niet in gebruik om dat de woning onbewoonbaar is. Om de woning bewoonbaar te maken op basis van de huidig geldende normen qua fundering, isolatie, energieopwekking etc., zal het gebouw dusdanig aangepast moeten worden dat er weinig van de originele constructie en fundering gehandhaafd kan blijven. De volledige constructieve beoordeling is te vinden in bijlage 1. Vanuit het oogpunt van bouwkundige kwaliteit ligt het voor de hand de gebouwen te slopen en vervolgens te herbouwen.

Op de navolgende afbeeldingen is de huidige situatie weergegeven.



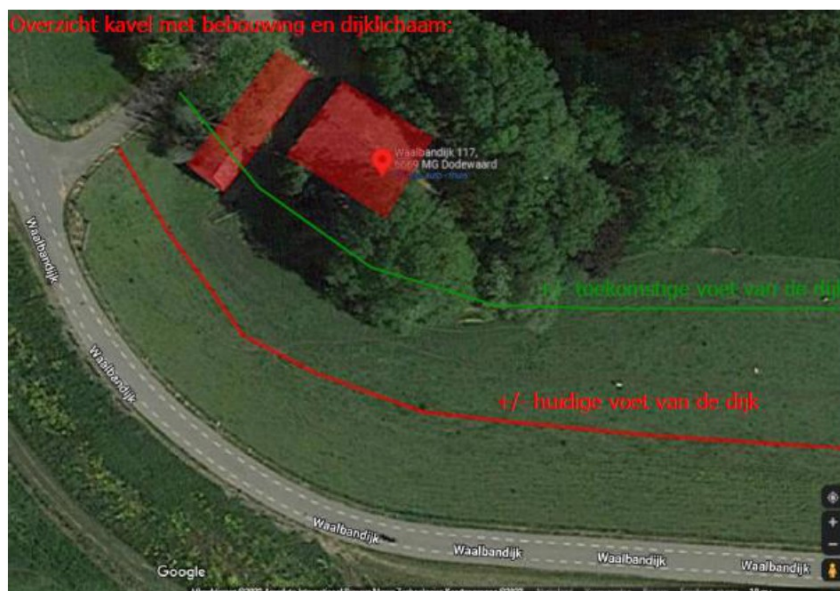
Luchtfoto met planlocatie rood omlijnd (bron: Google Maps)



Bestaande bebouwing op het plangebied (bron: Buro SRO)

Dijkversterking

Het perceel ligt aan de Waalbandijk. Het dijktraject Waalbandijk Neder-Betuwe wordt in de nabije toekomst verhoogd en verbreed ten behoeve van versterking van de dijk. De bestaande bebouwing ligt binnen en dichtbij het profiel van de toekomstige dijkophoging. De schuur zal ingekort moeten worden omdat het nieuwe profiel van de dijk door het gebouw loopt. De nieuwe voet van het dijklichaam komt ook op ongeveer 6 meter van de huidige woning te liggen. Onderstaand een afbeelding met daarop de huidige en toekomstige voet van de dijk weergegeven. Het is vanuit het waterschap met het oog op toekomstige dijkversterking dan ook wenselijker de woning op een andere locatie te herbouwen.



Huidige en toekomstige voet van de Waalbandijk (bron: rapport constructieve beoordeling Van Roekel en Van Roekel)

2.2 Toekomstige situatie

Voorgesteld initiatief voorziet de sloop van de bestaande bebouwing en maakt de herbouw van de woning en de schuur mogelijk. De woning en het bijgebouw vertonen duidelijk onderling verwantschap en sterke gelijkenissen met de voormalige aanwezige bebouwing. Zo hebben beide massa's een enkele bouwlaag met kap en wordt uitgegaan van enkelvoudige volumes met licht gestucte geveldelen en een antracietkleurige kap. Het bijgebouw is langgerekt en heeft een mansardekap. Het hoofdgebouw een zadeldak met een meer open gevelbeeld. De symmetrie van de kopgevel uit de voormalige woning is ook terug te zien in de nieuwe woning. Navolgende afbeeldingen geven de toekomstige situatie weer.

Het volledige landschappelijke inpassingsplan is in bijlage 2 opgenomen



Plattegrond toekomstige situatie (bron: Buro SRO)



Impressie woning en bijgebouw (bron: Bouwkundig Ontwerp- en adviesbureau van Zeist)

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Per januari 2021 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht. 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 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.

Met de komst van de NOVI komen meerdere nationale beleidsstukken te vervallen, waaronder de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Strategisch relevante delen van de SVIR en het Barro worden echter opgenomen in de NOVI en blijven daarmee ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden. Dit bestemmingsplan zal daarom ook aan dit beleid worden getoetst.

Gebiedsgericht

De NOVI benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen.

In het Barro waren regels opgesteld waarmee deze gebiedsbescherming juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is 'duurzame verstedelijking'. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro, artikel 3.1.6 onder 2.

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is. Daar wordt het volgende onder verstaan: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Planspecifiek

Gebiedsgericht

Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden van de NOVI en het Barro. De ontwikkeling raakt daarmee niet aan aspecten met een nationaal ruimtelijk belang.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Voorliggend plan maakt de herbouw van één woning met bijgebouw op de locatie mogelijk. Er is daarmee geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing.

Conclusie

Het plangebied ligt niet in één van de aangewezen beschermde gebieden uit de NOVI of het Bkl. Het initiatief heeft daarmee op voorhand geen effect op één of meerdere aspecten met een nationaal ruimtelijk belang. De toetsing aan de eventueel van toepassing zijnde omgevingswaarden vindt plaats in hoofdstuk 4.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Algemeen

In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland gaat in de breedte over het beleid van de provincie voor de fysieke leefomgeving. De visie integreert een vijftal beleidsterreinen: ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. Op 24 september 2014 is door Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld welke de afgelopen jaren op onderdelen is geactualiseerd. De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en stelt regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De provincie wil de focus leggen op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Door daarin te investeren wil de provincie werken aan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. Om dat te bereiken wordt de focus gelegd op zeven ambities op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving. Deze ambities worden hieronder kort samengevat:

1. Een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;
2. Een op de toekomst toegerust beschermend klimaatbeleid;
3. Een voortvarend en innovatief circulair beleid;
4. Een stimulerend en beschermend beleid voor biodiversiteit;
5. Efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag;
6. Een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat;
7. Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.

Naast deze zeven ambities blijft het beleid uit de Omgevingsvisie uit 2014 gelden. Het gaat om de aanwijzing

van functies van regionale oppervlaktewateren, van gebieden waar milieukwaliteit bijzondere bescherming behoeft, van Natura 2000-gebieden en van bijzondere natuurgebieden.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van instructieregels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen uit het Bkl.

Klimaatadaptatie

De provinciale omgevingsverordening die op 1 februari 2022 van kracht is geworden bevat de instructieregel klimaatadaptatie (2.65b). Voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, moet op basis van deze instructieregel de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving bevatten 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. In die beschrijving moeten in ieder geval de volgende aspecten worden betrokken: waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte. In paragraaf 4.6 is invulling gegeven aan de wijze waarop in dit plan is omgegaan met het voorkomen en/of beperken van de risico's van klimaatverandering.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft de herbouw van één woning en één schuur in het buitengebied van Dodewaard. In artikel 2.2 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een plan alleen nieuwe woningen mogelijk maakt, als de ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. Uit het regionale beleidsstuk 'Regionale Woonagenda Rivierenland 2020-2030' blijkt dat er behoefte is aan de woning. Hier wordt verder op ingegaan in paragraaf 3.3.1..

De provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening stellen verder geen specifieke eisen aan voorliggende locatie. De Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik is niet aan de orde, omdat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling zoals is besproken in paragraaf 3.1. Daarnaast geldt dat de locatie is gelegen in het kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied waar de bescherming van water en de waterkwaliteit belangrijk is. Het voorliggende wijzigingsplan maakt de winning van fossiele brandstoffen niet mogelijk. Geconcludeerd wordt dat het initiatief uitvoerbaar is vanuit het provinciale beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woonagenda Rivierenland 2020-2030

In het najaar van 2020 is de Regionale Woonagenda Rivierenland 2020-2030 vastgesteld. Neder-Betuwe heeft samen met de andere regiogemeenten vijf thema's gekozen waarin we samenwerking zoeken:

1. Continuïteit in productie waarbij we de bestaande woningbouwplannen versneld uitvoeren en waar gaan proberen om adaptief (flexibeler) te programmeren.
2. Betaalbaarheid waarbij we ons extra inzetten voor huishoudens met een laag- of middeninkomen.
3. Flexibiliteit op de woningmarkt: er is een toenemend aantal inwoners dat behoefte heeft aan betaalbare en snel beschikbare woonruimte.
4. Wonen en zorg waarbij er voldoende passende en betaalbare woonruimte beschikbaar moet zijn in een breed scala aan woonvormen.
5. Duurzame woningvoorraad waarbij we kijken naar de Regionale Energie Strategie (RES) die invulling moet geven aan de ambities uit het Klimaatakkoord en het Gelders Energie Akkoord.

Planspecifiek

Het voorliggende plan voorziet in de herbouw van een nieuwe grondgebonden woning, die voldoet aan de gebruikelijke duurzaamheidseisen. De woning draagt bij aan het uitbreiden van een duurzame woningvoorraad in het buitengebied van Dodewaard.

3.3.2 Regionale woningbouwprogramma Rivierenland

Het Woningbouwprogramma voor de periode 2020-2030 is vastgesteld door de Provincie Gelderland. Voor de gemeente Neder-Betuwe gaat het om minimaal 950 en maximaal 1.400 woningen tot 2030.

De Omgevingsverordening stelt ten aanzien van nieuwe woonlocaties (artikel 2.2.1.1) dat “in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.”

De gemeenten in de regio Rivierenland werken al jarenlang samen op het gebied van wonen. De regio heeft een methodiek van kwalitatief programmeren ontwikkeld, die de instemming van de provincie heeft. Om de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte inzichtelijk te krijgen hebben de gemeenten van de regio Rivierenland afspraken gemaakt voor het opstellen en monitoren - actueel houden - van een regionaal woningbouwprogramma. Het regionale woningbouwprogramma is een dynamische lijst en wordt jaarlijks geactualiseerd.

Planspecifiek

De ontwikkeling van de woning draagt niet bij aan het uitbreiden van de woningvoorraad. Het voorliggend initiatief vervangt enkel de bestaande woning.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Neder-Betuwe

De raad van de gemeente Neder-Betuwe heeft op 24 februari 2022 de 'Omgevingsvisie Neder-Betuwe' vastgesteld. De Omgevingsvisie schetst een toekomstbeeld met belangrijke waarden, die Neder-Betuwe kenmerken en wil behouden en versterken voor toekomstige ontwikkelingen. Daarnaast schetst de Omgevingsvisie ook een beeld waar de gemeente de komende jaren aan wil werken. De Omgevingsvisie bestaat uit tien speerpunten, een richtinggevende kaart en een waardenkaart.

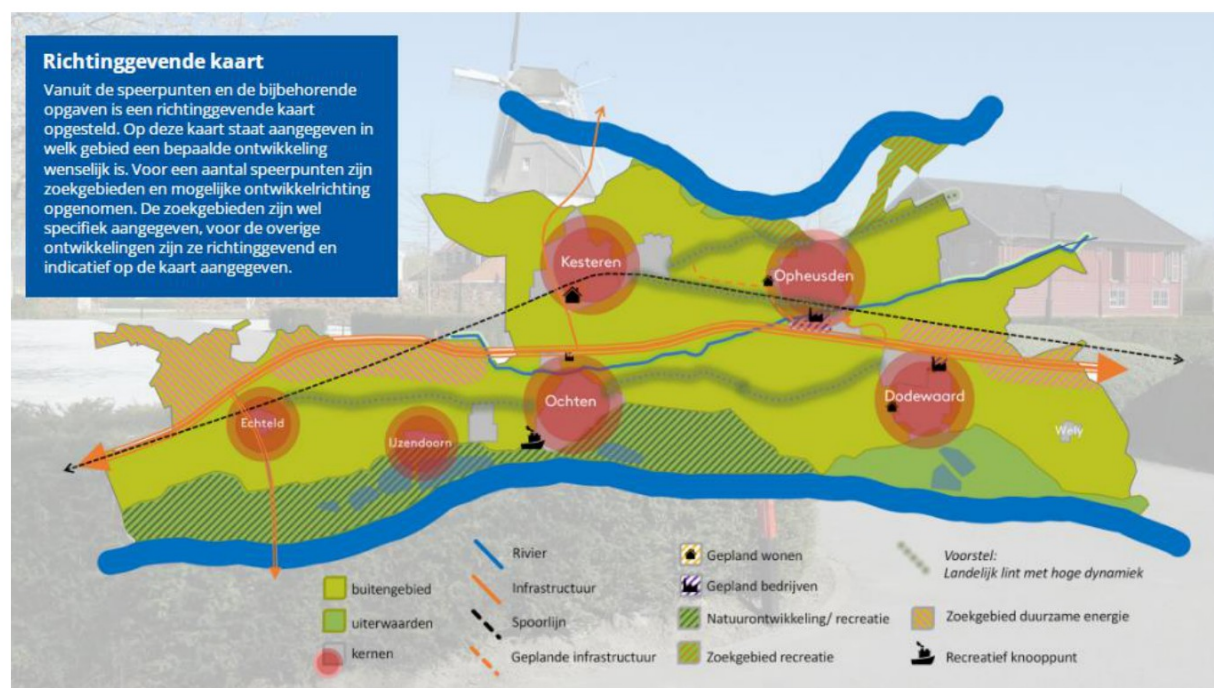
De speerpunten

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

Richtinggevende kaart:

Vanuit de speerpunten en de bijbehorende opgaven is een richtinggevende kaart opgesteld. Op deze kaart staat aangegeven in welk gebied een bepaalde ontwikkeling wenselijk is. Voor een aantal speerpunten zijn

zoekgebieden en mogelijke ontwikkelrichting opgenomen. De zoekgebieden zijn wel specifiek aangegeven, voor de overige ontwikkelingen zijn ze richtinggevend en indicatief op de kaart aangegeven.



Richtgevende kaart Omgevingsvisie Neder-Betuwe

Waardenkaart

Op de waardenkaart staan gebieden aangegeven waarin de specifiek waarden van de gekozen locatie op aan staan gegeven. Bij een ontwikkeling moet rekening gehouden worden met de waarden van het gebied waarin de locatie ligt.

Planspecifiek

Met de voorgenomen ontwikkeling blijft het karakter van het buitengebied behouden. De bestaande bebouwing wordt afgebroken en de nieuwe bebouwing wordt in dezelfde stijl teruggebouwd. De zichtbaarheid en toegankelijkheid van het omliggende landschap blijft gewaarborgd. Het perceel wordt zorgvuldig ingepast in het kleinschalig oeverwallenlandschap. Door het toevoegen van erf- en wegbeplanting dient het half-open agrarische landschap versterkt te worden. Er wordt gebruik gemaakt van gebiedseigen soorten in de erfbeplanting.

De voorgenomen ontwikkeling is passend binnen de Omgevingsvisie Neder-Betuwe 2022.

3.4.2 Programma Wonen 2022-2030: wonen voor iedereen

Op 27 januari 2022 is het Programma Wonen 2022-2030: wonen voor iedereen, vastgesteld door de raad van de gemeente Neder-Betuwe. Dit is een verdiepend programma van de (concept) Omgevingsvisie Neder-Betuwe. In het Programma wonen is het beleid met betrekking tot de woningmarkt, het aanbod en de behoefte opgenomen. Om richting te geven aan de ontwikkeling van de gemeente, biedt het Programma Wonen 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 en alle facetten die hiermee samenhangen. Dit borgt de gemeente door randvoorwaarden te stellen voor de realisatie van sociale huur en sociale koop.

Om wonen voor iedereen te realiseren ziet de gemeente de volgende aandachtspunten die gebaseerd zijn op onderzoek, bestaande beleidskaders en discussie met inwoners, professionals en de raad:

1. Betaalbaar voor iedereen

Momenteel staat de woningmarkt in heel Nederland onder spanning, ook in Neder-Betuwe. In de koopsector is dit bijvoorbeeld te zien aan de steeds hoger wordende prijzen van koopwoningen en een afname van het aantal beschikbare woningen. In de huursector is de spanning te zien aan de lange wachtlijsten voor sociale huurwoningen. Door het grote tekort aan woningen en de groei van huishoudens wordt het steeds moeilijker om aan een woning te komen. Vooral voor de lagere inkomens, starters en kwetsbare groepen is de situatie nijpend. Maar ook spoedzoekers en middeninkomens hebben moeite met het vinden van een betaalbare woning. Dit geldt voor zowel de koop- als de huursector.

2. Beschikbaar voor iedereen

We zetten in op gevarieerde woningbouw in elke kern, zowel qua woningtype als prijsklasse. Dit doen we voor onze lokale inwoners en om aan de autonome inwonersgroei van de gemeente te voldoen. Uit onderzoek van de verhuisstromen blijkt dat we, ondanks gunstige ligging aan de A15, geen grote toestroom hebben vanuit de Randstad. De woningbouwprogrammering is afhankelijk van de bestaande woningen, de behoefte en nieuwbouwmogelijkheden per kern.

3. Vindbaar voor iedereen

Het vinden van een woning is op dit moment geen vanzelfsprekendheid. Het is fijn om te weten welk actueel aanbod er is in de gemeente. Ook is het handig om te weten bij wie u moet zijn of hoe u kunt reageren om een woning te huren of kopen. Elke verhuurder en verkoper mag zelf bepalen hoe zij dit doen. De gemeente aan de slag om dit voor inwoners beter inzichtelijk te maken.

4. Lagere inkomens

In de dorpen van Neder-Betuwe wordt al jaren gemixt gebouwd. Daarmee bedoelen we dat er verschillende woningtypen en prijsklassen gerealiseerd worden: van sociale huur tot luxe villa's. De keuze wat er gebouwd wordt moet aansluiten bij wat nodig is. De bevolking verandert en dat betekent ook dat het bouwprogramma moet veranderen: meer eenpersoonshuishoudens en zorg aan huis, waarbij het merendeel van deze inwoners een inkomen heeft waarmee ze alleen kans maken op een woning in de sociale huur of lage koop.

5. Starters

Het begrip starter wordt vaak gebruikt, maar wie is nou die starter? De groep starters wordt door iedereen op een andere manier gedefinieerd. Toch worden starters op de woningmarkt vaak wel gezien als 'jonge mensen'. Hierbij denkt men al snel aan de groep 25-35 jaar, vooral bij koopstarters. De groep tot 25 jaar wordt vaak niet meegenomen als starter op de woningmarkt. Je kan huurstarters en koopstarters onderscheiden. Huurstarters starten óf in de sociale huur óf in de particuliere huur. Voor koopstarters gaat het veelal om het bemachtigen van een sociale of goedkope koopwoning, waarbij ze zelf geen zelfstandige koopwoning achter laten. Het kan daarbij wel zijn dat deze koopstarter al een stukje wooncarrière in de (sociale) huur heeft doorlopen en daardoor een huurwoning achterlaat.

6. Senioren

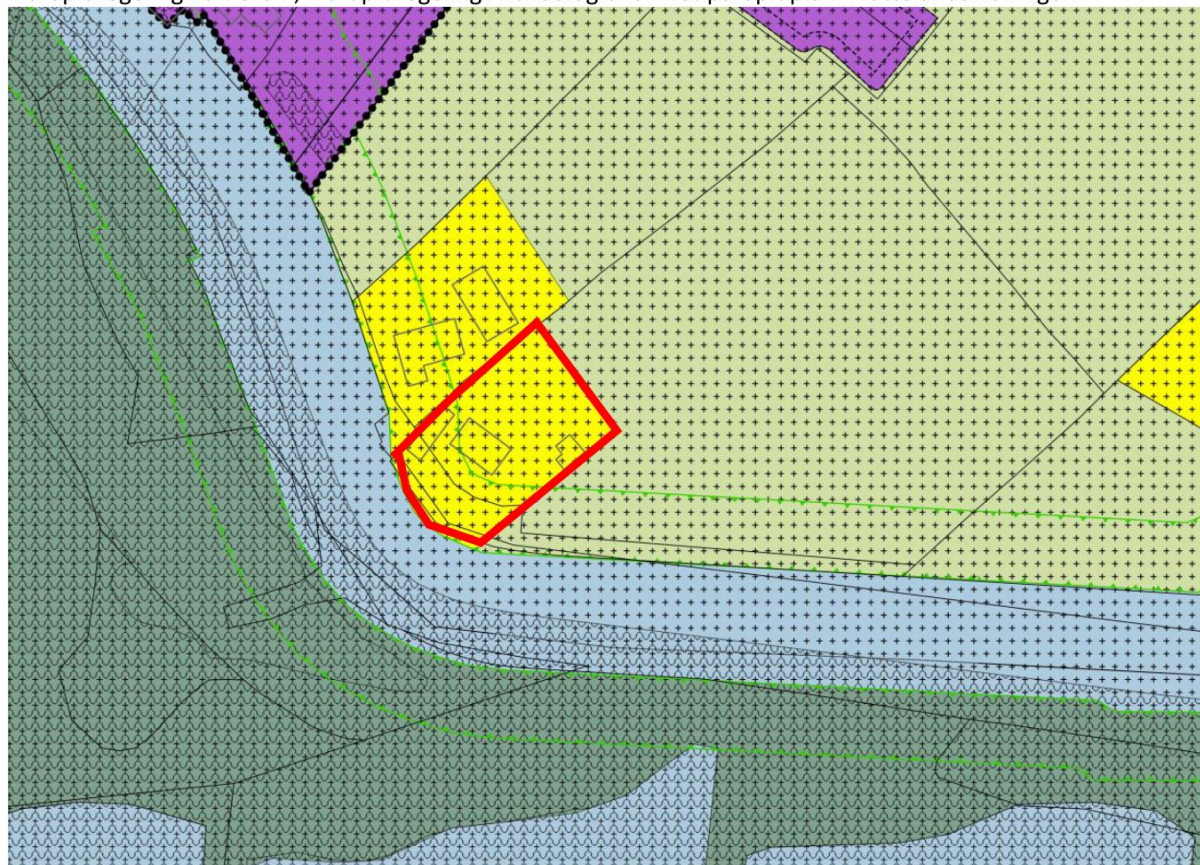
Vanaf 65 jaar val je onder de noemer senior. Neder-Betuwe telt 2.500 inwoners van 65 tot 75 jaar (ruim 10% van de bevolking) en 1.650 inwoners van 75 jaar of ouder (bijna 7% van de bevolking). Onze gemeente is daarmee iets minder vergrijsd dan het landelijk gemiddelde. De komende jaren zal de vergrijzing in Neder-Betuwe verder toenemen. Dat betekent ook een toenemende zorgvraag en een toenemende vraag naar passend wonen. Het belangrijkste is dat 55-plussers, die nog geen senior zijn, zich ervan bewust moeten worden dat ze tijdig kiezen voor een passende woning. Nadenken over verhuizen of verbouwen als de zorgvraag er is, betekent dat er weinig keuze en/of tijd is voor het vinden van een gewenste woning of verbouwen van de bestaande woning. Als er niet op tijd verhuisd is, moet de huidige woning via de WMO aangepast worden op de hulpvraag.

Planspecifiek

Het initiatief voorziet de vervanging van de bestaande woning. Er is daarom geen sprake van uitbreiding van het aantal woningen. Er vindt geen verandering plaats ten opzichte van de huidige situatie, gelet op de kwalitatieve en kwantitatieve invulling.

3.4.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Dodewaard en Echteld', vastgesteld door de gemeente Neder-Betuwe op 30 mei 2013. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van het geldende bestemmingsplan. Het plangebied is in het rood omkaderd. Tevens geldt voor het plangebied de 'Parapluregeling Parkeren', 'Parapluregeling Archeologie' en het parapluplan 'Plattelandswoningen'.



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Dodewaard en Echteld' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Ter plaatse van het plangebied geldt de enkelbestemming '. Over het gehele plangebied gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevol gebied'. Het zuidwestelijke deel van het plangebied heeft de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie karakteristiek' op een deel van het plangebied.

De enkelbestemming 'Wonen' geeft aan dat de goothoogte van een woning niet meer mag bedragen dan 4 meter en de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 9 meter. Voor bijgebouwen geldt dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 7 meter. De dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie karakteristiek' geeft aan dat gebouwen niet vernieuwd, veranderd en/of gewijzigd mogen worden.

Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan

Voorliggend plan voorziet in de realisering van een grondgebonden woning met bijgebouw op een andere locatie dan de huidige. Het verplaatsen van de woning is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. Voor het project wordt de uitgebreide procedure gevoerd ex artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo. Daarvoor is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

Voor een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de uitvoerbaarheid aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming is met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Planspecifiek

Voorliggend initiatief voorziet de herbouw van de woning en de schuur binnen het plangebied. Er is in dit geval sprake van een bodemgevoelige locatie. Daarom is ten behoeve van voorliggende ontwikkeling een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage 3. De belangrijkste conclusie van het verkennend bodemonderzoek is dat de onderzoekslocatie als onverdacht is verklaard.

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit plan en daarmee is het plan uitvoerbaar op het gebied van bodem.

4.1.2 Lucht

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De belangrijkste stoffen zijn PM₁₀ en PM_{2,5} (fijnstof) en NO₂ (stikstofdioxide). De grenswaarde van PM₁₀ en NO_x bedraagt 40 µg/m³, van PM_{2,5} is dat 25 µg/m³.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. De Wet maakt een onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'.

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de Atlas Leefomgeving (www.atlasleefomgeving.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

51.898711, 5.690560 175879, 434510	NO ₂ (stikstofdioxide)	PM ₁₀ (fijnstof)	PM _{2,5} (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2020 (µg/m ³)	14,3 µg/m ³	16,1 µg/m ³	9,5 µg/m ³
Grenswaarde concentratie (µg/m ³)	40 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³

De gemeten concentraties stikstofdioxide en fijnstof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Bijdrage initiatief

Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%). Er is geen toename aan verkeersbewegingen te verwachten ten gevolge van het project. Te concluderen is dat dit project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:

1. woningen;
2. geluidsgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
3. geluidsgevoelige terreinen (woonwagendplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek

Het plangebied ligt aan de Waalbandijk in het buitengebied van Dodewaard. Het plangebied ligt in het invloed gebied van de Waalbandijk. Echter wordt er in de bestaande situatie naast de Waalbandijk gewoond. In de toekomstige situatie wordt de afstand tussen de Waalbandijk en de bebouwing vergroot, in vergelijking met de bestaande situatie. Aanneembaar is daarom dat de toekomstige situatie voldoende wordt geacht betreft wegverkeerslawaaï en industrielawaai. Er wordt geen geluidgevoelig object toegevoegd op het perceel.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.1.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder van veehouderijen met landbouwhuisdieren. De Wgv maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten (ook wel bekend onder de term 'vaste afstandsdieren'). De Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) bepaald in bijlage 1 voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd. Als het (beoogde) veehouderijbedrijf niet in deze regeling wordt genoemd betreft het vaste afstandsdieren.

Op grond van artikel 3 lid 1 van de Wgv gelden de volgende normen ten behoeve van vergunningverlening voor dieren met een geuremissiefactor:

geurgevoelig object gelegen in:	maximaal toegestane geurbelasting (odeur units per m ³ lucht)
concentratiegebied binnen bebouwde kom	3,0 ouE/m ³
concentratiegebied buiten bebouwde kom	14,0 ouE/m ³
niet-concentratiegebied binnen bebouwde kom	2,0 ouE/m ³
niet-concentratiegebied buiten bebouwde kom	8,0 ouE/m ³

De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties mogelijk maken wordt getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfklimaat.

Planspecifiek

Er zijn geen geur veroorzakende veehouderijen in de directe omgeving van het plangebied. De ontwikkeling voorziet het herbouwen van de bestaande woning op een andere locatie binnen de woonbestemming. Er wordt geen geurgevoelig object toegevoegd op het perceel.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

4.1.5 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

Planspecifiek

Voorliggend initiatief betreft de sloop van de bestaande bebouwing en de herbouw van een bestaande woning en bijgebouw. De herbouw vindt plaats binnen het bestaande bestemmingsvlak 'Wonen'. Een goed en veilig leefklimaat is geldend voor de bestaande woning. Aannemelijk is dat een goed en veilig leefklimaat van toepassing is voor de toekomstige woning. Door het verplaatsen van het object binnen het bestemmingsvlak wordt omliggende bedrijvigheid niet beperkt.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.1.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.

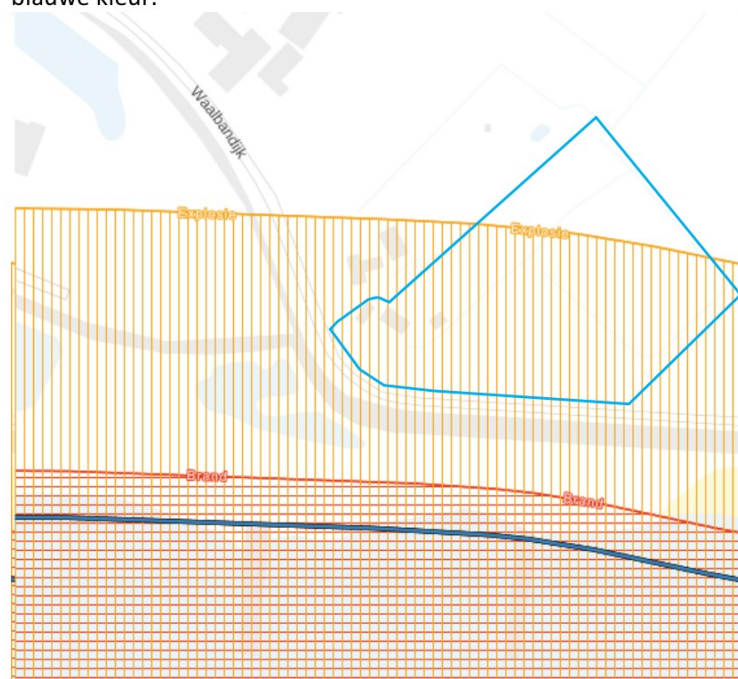
De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, kampeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10⁻⁶ per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Binnen de 10^{-6} -contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet toegestaan.

Planspecifiek

Via de website atlasleefomgeving.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website. Het plangebied aangegeven met een blauwe kleur.



Uitsnede risicokaart (bron: atlasleefomgeving.nl)

Risicovolle inrichtingen

Het plan voorziet niet in het oprichten van risicovolle activiteiten, zoals Bevi-activiteiten, binnen de bestemming "wonen".

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het plangebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting of de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege risicovolle inrichtingen.

Vervoer gevaarlijke stoffen

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

Op grond van artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) moet in dergelijke gevallen worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

- de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroutes 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 13 november 2024 aangegeven dat in dit geval sprake is van een situatie, waarvoor onderstaande verantwoordingstekst kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) "zeer kwetsbaar gebouw", bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

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

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

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

Buisleidingen

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

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is alleen relevant vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute en de Waal. Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er voor het plangebied voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid bij een zwaar ongeval op deze transportroutes. Dit betekent dat er, met uitzondering van de centraal afschakelbare mechanische ventilatievoorziening, geen nadere eisen aan het plan hoeven te worden gesteld in het kader van het aspect externe veiligheid.

4.1.7 Spuitzonering

In voorliggend plangebied wordt een walnoten boomgaard aangelegd. De eigenaar van de walnoten boomgaard is ook eigenaar van de toekomstige bebouwing binnen het plangebied. De walnoten boomgaard wordt niet gespoten en er is dus geen sprake van spuitzonering. Verdere toetsing is daarom niet nodig.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit spuitzonering.

4.2 Water

Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Het wettelijk kader is afhankelijk van zowel gemeentelijk beleid als het beleid van het waterschap.

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem.

De verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de omgevingswaarden ten aanzien van water zijn als volgt onderverdeeld:

Rijk: omgevingswaarden voor (1) waterkwaliteit, (2) zwemwaterkwaliteit, (3) veiligheid van primaire waterkeringen en (4) de veiligheid van andere dan primaire waterkeringen, voor zover die in het beheer zijn bij het rijk (2.15 Ow);

Provincie: omgevingswaarden voor de veiligheid van (1) bij de omgevingsverordening aangewezen andere dan primaire waterkeringen die niet bij het rijk in beheer zijn en (2) de gemiddelde overstromingskans per jaar van bij de omgevingsverordening aangewezen gebieden met oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop (niet bij het rijk in beheer zijnde) regionale wateren moeten zijn berekend (2.13 Ow);

Gemeente: gemeenten kunnen ook zelf besluiten om omgevingswaarden vast te stellen. Indien hiervan sprake is dient een BOPA ook aan deze omgevingswaarde getoetst te worden.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. Zodoende is de eerdere, verplichte watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven. In elk geval worden de wateraspecten beschreven en wordt aangegeven welke waterhuishoudkundige maatregelen voor het project moeten worden getroffen. Over het initiatief wordt advies gevraagd aan de betrokken waterbeheerder.

Waterschap Rivierenland

De uitgangspunten die door het waterschap worden gehanteerd in het kader van de watertoets kunnen worden verwoord als:

- a) Waterneutraal inrichten. Om te voorkomen dat door de aanleg van nieuw verhard oppervlak wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang om het verlies aan waterberging in de bodem te compenseren.
- b) Schoon inrichten. Om te voorkomen dat de waterkwaliteit van het oppervlaktewater negatief wordt beïnvloed. Binnen het stedelijk gebied zal daarom schoon hemelwater van nieuwbouwprojecten gescheiden van het vuilwater dienen te worden afgevoerd: afkoppelen. Het waterschap streeft naar 100% afkoppeling van schoon hemelwater van verharde oppervlakken (gebouwen, wegen en ander terreinverharding).
- c) Veilig inrichten. Door nieuwbouwplannen mag de veiligheid van een (primaire) waterkering, het waterkerend vermogen, niet worden aangetast. Dit geldt niet alleen voor de dijk zelf, maar tevens voor de beschermingszones ter weerszijden van de dijk.

Voor het lozen van overtollig hemelwater op het oppervlaktewater, hetzij rechtstreeks, hetzij via een bestaande of een nieuwe inrichting (zoals een regenwaterriool), is een watervergunning noodzakelijk. Daarnaast moeten in die gebieden die onderhevig zijn aan rivierkwel de effecten van de voorgenomen plannen op de kwel in beeld worden gebracht. Indien compensatie vereist is hanteert Waterschap Rivierenland de volgende twee ontwerpbuien ten aanzien van de benodigde bergingscapaciteit:

- De T=10+10% neerslag. Hierbij mag het peil (van het oppervlaktewater) niet meer dan 20 of 30 cm

stijgen, afhankelijk van het deelgebied waarin de ontwikkeling plaats vindt. Vuistregel hierbij is 436 m³ berging per ha verhard oppervlak, overeenkomend met een neerslag van 43,6 mm.

- De T=100+10%-neerslag. Hierbij is een peilstijging toegestaan tot laagste putdekselhoogte op wijkniveau. Vuistregel hierbij is 664 m³ berging per ha verhard oppervlak, overeenkomend met een neerslag van 66,4 mm. Deze vuistregel geldt met name voor droogvallende voorzieningen.

Indien de waterberging wordt gerealiseerd in de vorm van droogvallende retentie, wordt onderscheid gemaakt tussen systemen waarbij infiltratie naar de ondergrond wel en niet mogelijk is. In dat laatste geval dient de bodem van de voorziening zich gelijk of hoger dan de GHG te bevinden en mag bij een ontwerp bui T=100+10% het systeem tot aan maaiveld gevuld zijn. De ledigingstijd van het systeem dient 48 tot 96 uur te bedragen. Volgens de Beleidsregels Keur Waterschap Rivierenland geldt vanaf nieuw verhard oppervlak een vrijstelling van de compensatieplicht voor toename tot 500 m² voor stedelijk gebied en 1.500 m² voor het buitengebied. Als peildatum voor het eenmalig gebruik is 1 januari 2010 aangehouden, Dit betekent dat alleen aanspraak gemaakt kan worden op de vrijstelling als hier in het verleden (na 1 januari 2010) nog geen gebruik van is gemaakt.

Watervisie 2050 en Waterbeheerprogramma 2022-2027

Waterschap Rivierenland heeft als missie in de Watervisie 2050 opgenomen dat ze zorgt voor veilige dijken en een evenwichtig watersysteem. In het Waterbeheerprogramma (WBP) wordt dit verder uitgewerkt met oplossingen, maatregelen en ideeën voor de korte termijn; een planperiode van zes jaar. Hierbij zijn een aantal principes leidend:

1. De natuurlijke kenmerken van de ondergrond vormen het uitgangspunt voor ons werk.
2. Water is bepalend voor de inrichting van het gebied.
3. We zijn zuinig op water en grondstoffen.
4. Bescherming van het gebied tegen overstromingen is onze focus.
5. We pakken uitdagingen op binnen deze generatie en wentelen niet af.
6. Waterbeheer van de toekomst: we maken maatschappelijk verantwoorde keuzes.
7. Met elkaar zorgen we voor een toekomstbestendig rivierengebied.

Voor Neder-Betuwe geldt een zogenoemd categorie 1 focusgebied. Neder-Betuwe is een gebied met lokale kwetsbaarheden door wisselende maaiveldhoogten en een kleinschalig watersysteem. Af- en aanvoerknelpunten liggen dicht bij elkaar en moeten in samenhang worden aangepakt. Lokaal zijn de grenzen bereikt en zullen we in samenwerking met de fruit- en de laanboomsector naar een oplossing moeten zoeken, mogelijk ook in combinatie met het terugdringen van gewasbeschermingsmiddelen. De streek moet ook een bijdrage leveren. Ruimte voor water creëren en water vasthouden en vertraagd afvoeren kan hier interessant zijn. Een toekomstbestendig watersysteem voor voldoende water is het doel.

Planspecifiek

Verhard oppervlak en hemelwater

In de huidige situatie is 385 m² aan gebouwen (woning + schuren) aanwezig. De erfverharding bedraagt circa 400 m². In de toekomstige situatie wordt er voor 250 m² aan bebouwing gerealiseerd, de oude bebouwing wordt gesloopt. De hoeveelheid erfverharding wijzigt niet. Met de voorgenomen ontwikkeling vindt er geen toename van het verhard oppervlak plaats. Het waterschap stelt daarom geen nadere eisen. Het hemelwater wordt op eigen terrein opgevangen.

Afvalwater

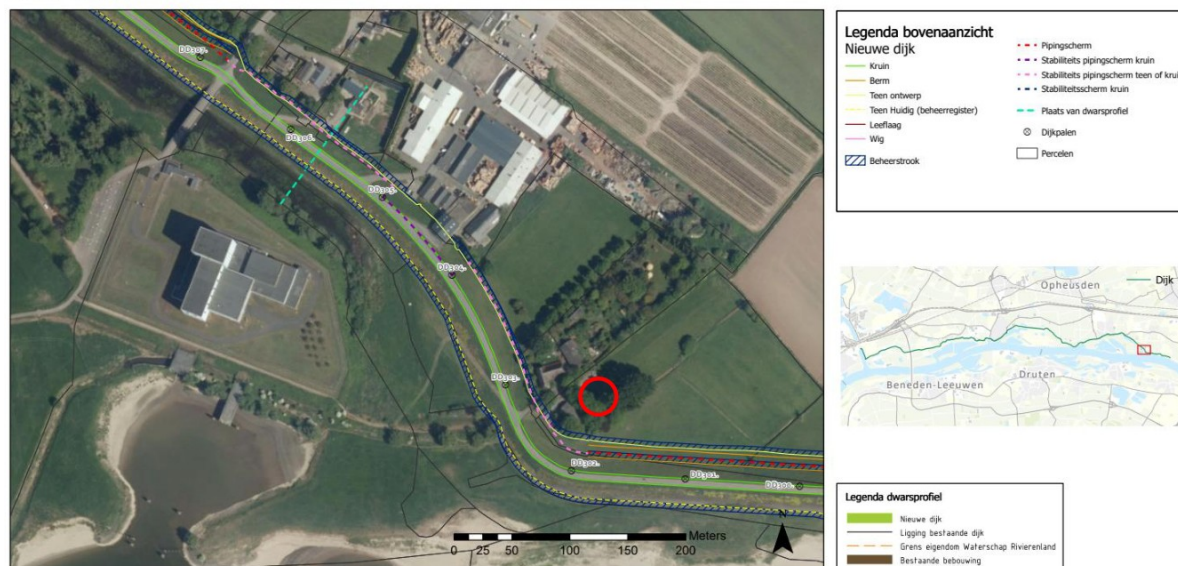
De bebouwing wordt aangesloten op het gemeentelijk riool. Het afvoeren van het afvalwater is hetzelfde geregeld zijn als in de bestaande situatie.

Dijkverzwarening

Waterschap Rivierenland heeft plannen ontwikkeld om dijkverbeteringsmaatregelen te treffen aan de Waalbanddijk. De maatregelen bestaan uit het verbreden van de bestaande dijk en de aanleg van een beheerstrook aan de binnenzijde van de dijk. Hieronder een uitsnede van de betreffende dijksectie, in rood de locatie van de nieuwe woning.

Dijksectie DD302 - DD307

Dijkvak Dodewaard



Uitsnede ontwerp dijkversterking

De verbreding van de dijk zorgt er voor dat de bestaande landbouwschuur gesloopt moet worden en de bestaande woning pal naast de dijkversterking wordt gerealiseerd. De toekomstige woning en bijgebouw wordt ten noorden van het verbredingsgebied van de dijk gebouwd, op ruimte afstand van de beheerstrook in de nieuwe situatie. Hierdoor draagt de beoogde verplaatsing bij aan het realiseren van de dijkverbreding.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect water.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming

In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Soortenbescherming

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen deel uit van Natura 2000-gebied of provinciaal aangewezen beschermde gebieden. De planlocatie is gelegen op een afstand van circa 30 meter tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, de Rijntakken. Gezien de afstand tot dit gebied zijn externe effecten als gevolg van een toename van stikstofdepositie op voorhand niet uit te sluiten. Hiertoe is een voortoets stikstof uitgevoerd. Uit de voortoets blijkt dat er geen toename is in de stikstofdepositie bij de gebruiksfase en de aanlegfase van voorliggend initiatief. Er is geen sprake van een externe werking op het Natura2000-gebied door voorliggend initiatief, zie bijlage 6. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect gebiedsbescherming.

Soortenbescherming

Voorliggend initiatief omvat onder de sloop van de bestaande bebouwing. In dit kader is een quickscan flora en fauna worden uitgevoerd, te vinden in bijlage 4. Uit de quickscan blijkt dat aanvullend onderzoek dient te worden uitgevoerd naar de volgende soorten of soortgroepen: marters, vleermuizen en huismussen. Het aanvullend onderzoek ecologie is uitgevoerd en te vinden in bijlage 5. Uit het nadere onderzoek blijkt dat het beoogde initiatief niet leidt tot een schadelijke handeling ten aanzien van de huismus, de vleermuis of van marterachtigen.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect soortenbescherming.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur.

Verkeersaantrekkende werking

Er is geen sprake van verandering in de verkeersaantrekkende werking op het plangebied. Met de herbouw van de woning vindt er geen verandering plaats in de verkeersgeneratie.

Parkeren

De gemeente heeft op 26 april 2018 het 'Parapluregeling Parkeren' vastgesteld. In het parapluplan is opgenomen dat de gemeentelijke parkeernormen uit het 'Parapluregeling Parkeren' dienen te worden aangehouden bij een ontwikkeling. Voorliggend initiatief voorziet van parkeerplekken op eigen terrein. Er is geen sprake van verandering ten opzicht van de bestaande situatie. Er is net als in de huidige situatie voldoende ruimte om het parkeren op het erf van de woning te realiseren.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect verkeer.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Planspecifiek

Cultuurhistorie

Het plangebied is gelegen aan de Waalbandijk. De Waalbandijk is sinds 1850 gelegen aan de Waal, wat zichtbaar is op de volgende topografische kaart. Rond deze tijd is bebouwing zichtbaar op de locatie van het plangebied. Het bouwjaar van de bestaande woning en bijgebouwen dateert uit omstreeks 1900.



Cultuurhistorische kaart plangebied in 1850 (bron: topotijdreis.nl)

Op de Waarderingskaart van gemeente Neder-Betuwe zijn de cultuurhistorische waarde weergegeven. Op de onderstaande 'Waarderingskaart historische bouwkunst & stedenbouw' en 'Waarderingskaart historisch cultuurlandschap' is de waardering van de cultuurhistorische elementen en het landschap weergegeven. Het plangebied is in beide kaarten aangegeven met een blauwe omlijning. Op de 'Waarderingskaart historische bouwkunst & stedenbouw' is zichtbaar dat er geen historische bouwkunst of stedenbouw aanwezig is binnen het plangebied. Op de 'Waarderingskaart historisch cultuurlandschap' is het plangebied aangewezen als cultuurlandschap in de categorie 'hoog'. De waardering van het historisch cultuurlandschap is gebaseerd op drie onderdelen:

1. de gaafheid van de huidige topografie ten opzichte van de situatie omstreeks 1850 c.q. de situatie ten tijde van de aanleg, d.w.z. type grondgebruik, verkaveling, percelering etc.;
2. de gaafheid van de huidige verticale dimensie in het landschap (fysiognomie) ten opzichte van de situatie omstreeks 1850 c.q. de situatie ten tijde van de aanleg, d.w.z. de openheid of geslotenheid van het landschap (aan- of afwezigheid van opgaand groen), de aanwezigheid van bebouwing, etc.;
3. de aanwezigheid van bijzondere kenmerken, waardoor het gebied een hogere waardering moet krijgen dan het op basis van andere twee criteria krijgt, zoals bijvoorbeeld een hoge ouderdom.

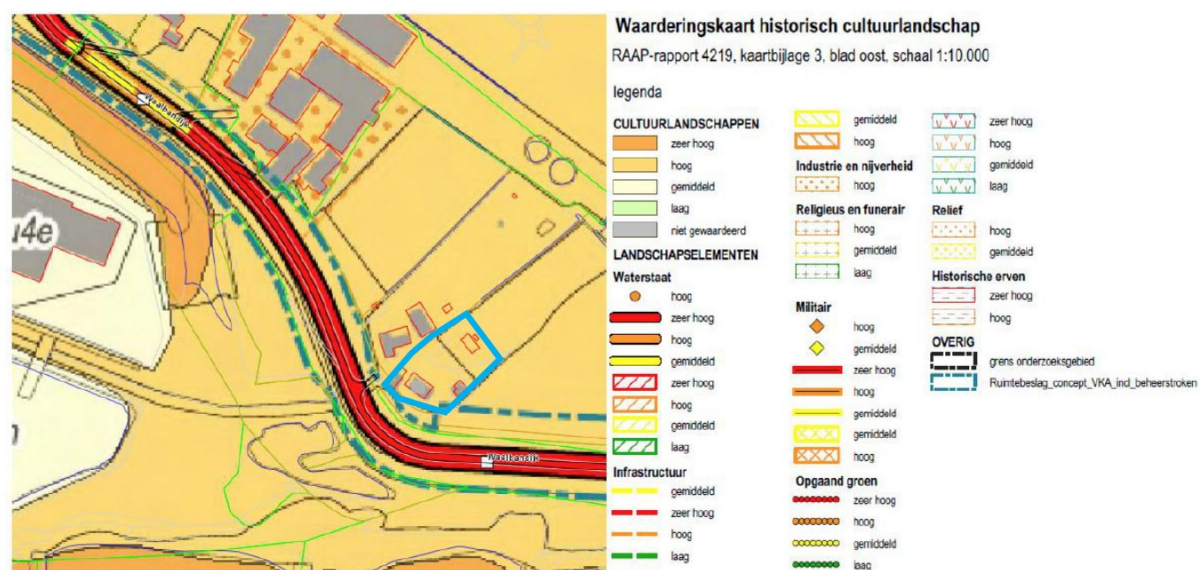
Binnen de waardering 'Hoge waarde' is vaak op detailniveau wel het één en ander gewijzigd, zoals de vervanging van laagstam- door hoogstamboomgaarden, maar is zowel de hoofdstructuur als veel van de details gaaf bewaard gebleven. De verkavelingsstructuur in de uiterwaarden is nog gaaf, er is nog het nodige aan beplanting aanwezig en de agrarische sfeer is herkenbaar. Voorliggend plan wijzigt de situering van de bebouwing, echter is deze wijziging van belang door de verbreding van de naast gelegen dijk. In vergelijking met 1850 (zie bovenstaande afbeelding) is zichtbaar dat er destijds ook al bebouwing aanwezig was in het plangebied. Het plan voldoet daarmee aan onderdeel 2, waarbij de openheid niet wordt geschaad. De verkavelingsstructuur wordt behouden, net zoals de openheid achter de nieuwe woningen. De toevoeging van de walnotenboomgaard is passend binnen de omliggende omgeving, waar meerdere boomgaarden aanwezig zijn.

Voorliggend initiatief schaadt daarmee geen elementen uit het cultuur historisch landschap, zoals vastgesteld in de cultuurhistorische waardenkaart van gemeente Neder-Betuwe.

Verder zijn er geen specifieke landschapselementen in de kaart aangewezen binnen het plangebied. Met voorliggende ontwikkeling is er geen sprake van afbreuk aan het cultuurhistorisch landschap of aan cultuurhistorische elementen.



Waarderingskaart historische bouwkunst & stedenbouw



Waarderingskaart historisch cultuurlandschap

De bebouwing op het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorisch karakteristiek'. Dit betekent dat de gebouwen niet mogen worden vernieuwd, veranderd en/of gewijzigd. Echter ondervindt de bestaande bebouwing bouwtechnische problemen en deze zijn recent beoordeeld, zie bijlage 1. Hieruit blijkt dat de bestaande constructie van de woning diverse problemen ondervindt. Er is onder andere sprake van ernstige scheurvorming, zetting en scheefstand. De bebouwing ligt nabij de Waalbandijk.

Het plangebied heeft daarnaast de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevol gebied'. Binnen dit gebied dienen cultuur-historische waarden die eigen zijn aan de desbetreffende gronden behouden en hersteld te worden (met uitzondering van het bouwvlak). Het betreft de cultuurhistorische waarden: reliëf, waterhuishouding, verkaveling en bebouwing. Binnen het cultuurhistorisch waardevol gebied dient de locatie van de bebouwing, zoals uit historische bronnen bekend zijn, behouden te worden. Echter loopt de toekomstige voet van de dijk door het huidige bijgebouw en komt op zeer korte afstand van de huidige woning. De conclusie luidt dan ook dat de huidige bebouwing niet geschikt is om zijn plaats te behouden binnen en nabij het dijkprofiel. Nieuwbouw is qua veiligheid, bewoonbaarheid en duurzaamheid sterk aan te raden.

De toekomstige woning is passend op de locatie, vanuit cultuurhistorisch perspectief. De toekomstige bebouwing heeft sterke gelijkenissen met de voormalige aanwezige bebouwing. Zo wordt cultuurhistorische afbreuk voorkomen.

Het aspect cultuurhistorie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

Archeologie

Binnen het plan geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Het bouwplan betreft het herbouwen van de bestaande bebouwing binnen het bestemmingsvlak 'Wonen'. Er vindt geen vergroting van de oppervlakte plaats en de nieuw te bebouwen oppervlak is niet groter dan 1000 m².

Het aspect archeologie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

4.6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

1. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
2. het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
3. het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst afsluiten. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de exploitatieovereenkomst.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 5 Procedure

5.1 Inspraak en overleg

Inspraak

Dit plan met een beperkte reikwijdte is niet voor inspraak ter visie gelegd. De directe burens zijn op de hoogte van dit plan.

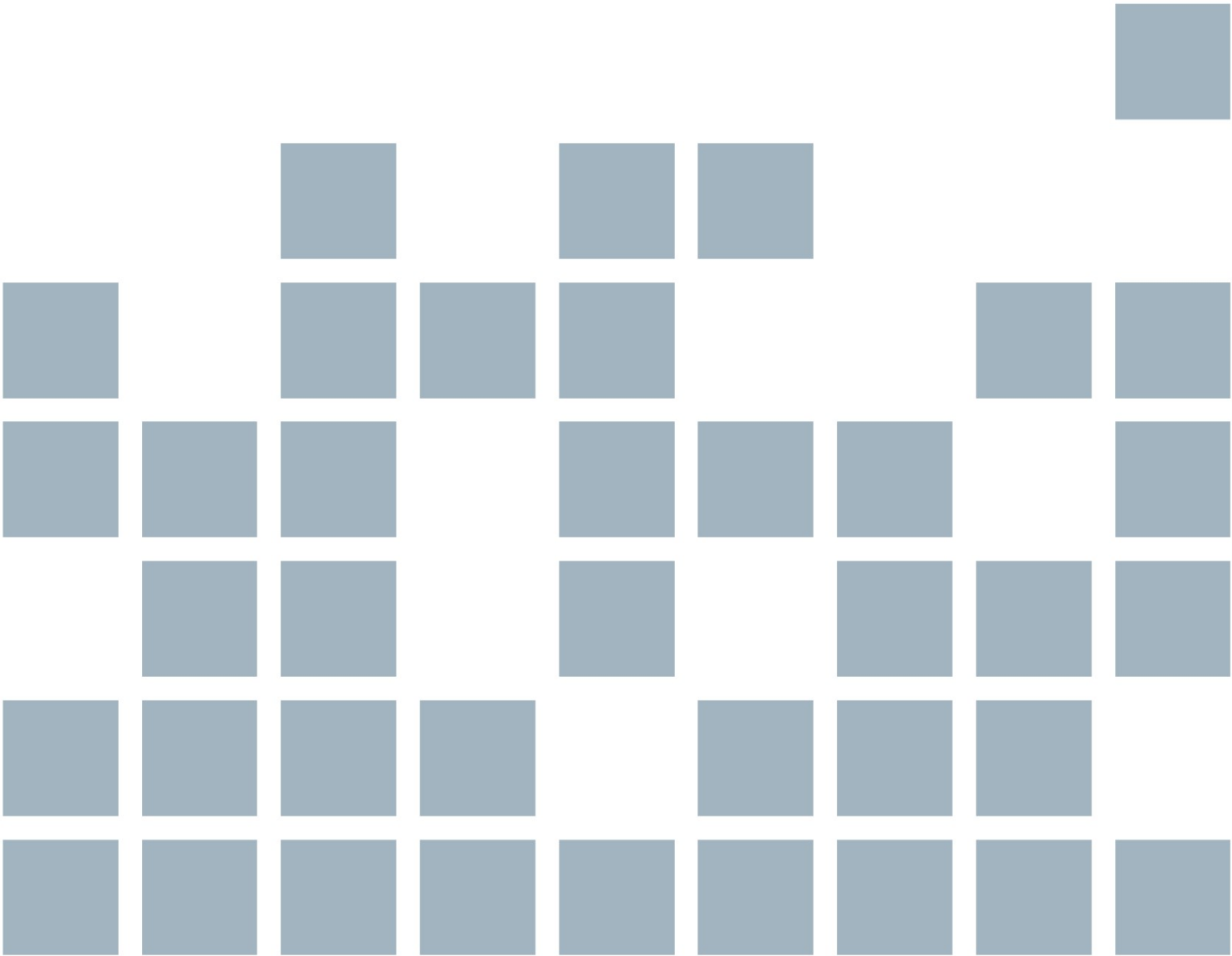
Overleg

Het plan is voor het wettelijk vooroverleg toegestuurd aan de relevante belanghebbende instanties.

5.2 Van ontwerp naar vaststelling

De omgevingsvergunning is voorbereid met toepassing van een uitgebreide procedure ex artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo juncto artikel 3.10 Wabo. Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zal als ontwerp voor een termijn van zes weken ter inzage liggen. Een ieder kan hierop zienswijzen indienen. Bij het vaststellingsbesluit wordt hierop nader ingegaan.

Bijlagen



Bijlage 1 Constructieve beoordeling

Bijlage 2 Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4 Quicksan Wet natuurbescherming

Bijlage 5 Aanvullend onderzoek ecologie

Bijlage 6 Voortoets stikstofdepositie



buro-sro.nl