Bestemmingsplan



Elst, Rijzenburg, Rijksweg-Noord 86-88

Bestemmingsplan Elst, Rijzenburg, Rijksweg-Noord 86-88

Gemeente Overbetuwe

Status: Vastgesteld

Datum: Maart 2021

IMRO-Idn: NL.IMRO.1734.0278ELSTrijzenburg-VSG1

gemeente Overbetuwe

Datum
Maart 2021

Correspondentieadres
Postbus 11
6662 AA ELST

Telefoon
0481 362 300

E-Mailadres
info@overbetuwe.nl

Bestemmingsplan Elst, Rijzenburg, Rijksweg-Noord 86-88

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 3
1.1 Aanleiding 3
1.2 Ligging en beschrijving plangebied 3
1.3 Vigerend bestemmingsplan 3
1.4 Leeswijzer 4

HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE 5

HOOFDSTUK 3 TOEKOMSTIGE SITUATIE 6

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER 7
4.1 Rijksbeleid 7
4.2 Provinciaal beleid 8
4.3 Gemeentelijk beleid 10

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN 13
5.1 M.e.r. beoordeling 13
5.2 Geluid 13
5.3 Trillingen 14
5.4 Milieuzonering 15
5.5 Externe veiligheid 17
5.6 Luchtkwaliteit 19
5.7 Geurhinder 20
5.8 Bodem 20
5.9 Archeologie- en cultuurhistorie 21
5.10 Explosieven 22
5.11 Flora en fauna 22
5.12 Verkeer en parkeren 23
5.13 Waterhuishouding 24
5.14 Duurzaamheid 26

HOOFDSTUK 6 JURISICHE PLANBESCHRIJVING 27
6.1 Algemene opzet 27
6.2 Toelichting op de verbeelding en regels 27

HOOFDSTUK 7 FINANCIËLE TOELICHTING 29

HOOFDSTUK 8 OVERLEG EN INSPRAAK 29

Bijlagen

1: Bouwhistorisch onderzoek
2: Akoestisch onderzoek
3: Externe veiligheid
4: Bodemonderzoek
5: Archeologisch onderzoek
6: Explosieven onderzoek
7: Quickscan ecologie
8: Nader onderzoek ecologie
9: Ontwerptekening plangebied
10: Waterretentie
11: Resultaat AERIUS berekening gebruiksfase
12 Inspraaknota

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De Bunte Vastgoed B.V. wil op de locatie 'Rijzenburg Elst' woningbouw realiseren. Het betreft een herontwikkeling van het boerderijcomplex Rijzenburg. Hierbij wordt ook het bestaande boerderijcomplex betrokken waarbij het karakter van de locatie gehandhaafd blijft. Dit houdt in dat er binnen een deel van de bestaande bebouwing verschillende woningen gerealiseerd worden.

Het voorgenomen plan is niet mogelijk op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Elst, Schil Westeraam A325'. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan 'Elst, Rijzenburg, Rijksweg-Noord 86-88' voorziet in het juridisch-planologisch kader voor de voorgenomen ontwikkeling en de daaraan te verbinden voorwaarden.

1.2 Ligging en beschrijving plangebied

Het plangebied betreft een perceel van ca. 10.000 m^2 aan de Rijksweg-Noord in Elst. Het plangebied ligt aan de noordzijde van de kern Elst aan de rand van de bebouwde kom. In afbeelding 1 is een luchtfoto van het plangebied (globaal begrensd) en de omgeving opgenomen. De exacte begrenzing van het plangebied is opgenomen in de verbeelding van dit bestemmingsplan.

Aan de noordzijde bevindt zich op korte afstand het buitengebied van Elst. Ten oosten, zuiden en westen bevindt zich overwegend woonbebouwing. Daarnaast is aan de westzijde van het plangebied de spoorlijn Nijmegen – Arnhem gesitueerd.

Afbeelding 1: Luchtfoto plangebied huidige situatie (bron: Pdokviewer)



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Elst, Schil Westeraam A325' vigerend welke is vastgesteld d.d. 22 februari 2011.

Afbeelding 2: Vigerend bestemmingsplan ‘Elst, Schil Westeraam A325’(bron: ruimtelijkeplannen.nl)



In de huidige situatie zijn in het plangebied de volgende bestemming opgenomen:

- Enkelbestemming Wonen;
- Enkelbestemming Tuin;
- Dubbelbestemming Waarde – Archeologische verwachting 1;
- Dubbelbestemming Waarde – Archeologische verwachting 2;
- Dubbelbestemming Waarde – Archeologische verwachting 3.

Het vigerende bestemmingsplan laat alleen wonen toe in de boerderij en ter plaatse van de voormalige schuur aan de zuidkant van het plangebied. Het toevoegen van nieuwe woningen op het overige perceel is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Om die reden wordt het bestemmingsplan herzien om naast de huidig bestemde woningen nieuwe woningen mogelijk te maken. Het bestemmingsplan “Elst, Rijzenburg, Rijksweg-Noord 86-88”” bevat het juridisch-planologische kader voor de voorgenomen ontwikkeling.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd. Na dit inleidende hoofdstuk, worden in hoofdstukken 2 en 3 respectievelijk de bestaande en de toekomstige situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het voor dit bestemmingsplan van toepassing zijnde rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 5 komen de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan de orde. Daarmee wordt inzichtelijk gemaakt of de ontwikkeling in ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht aanvaardbaar en haalbaar is en voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 6 is de juridische planopzet beschreven en in hoofdstuk 7 is de financiële toelichting opgenomen. In hoofdstuk 8 is de procedure beschreven.

HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 10.000 m^2 en bevindt zich aan de Rijksweg-Noord aan de noordzijde van de kern Elst. Ten noorden van het plangebied bevindt zich op korte afstand het buitengebied van Elst. Ten oosten, zuiden en westen bevindt zich overwegend woonbebouwing. Daarnaast is aan de westzijde van het plangebied de spoorlijn Nijmegen – Arnhem gesitueerd.

De bebouwing in het plangebied bestaat uit de monumentale T-boerderij 'Rijzenburg' welke in de huidige situatie niet meer wordt bewoond. De boerderij bestaat uit een voorhuis en twee aangebouwde schuren. Uit het bouwhistorisch onderzoek blijkt dat het erf met bebouwing bij Rijzenburg waarschijnlijk is ontstaan in de 17^{e} eeuw. De huidige boerderij dateert uit de late 19^{e} eeuw, met uitbreidingen uit de vroege 20ste eeuw. Middels een karakteristieke oprijlaan wordt het plangebied ontsloten.

Afbeelding 3: Huidige situatie Boerderij Rijzenburg westzijde (bron: bouwhistorisch onderzoek)



Afbeelding 4: Huidige situatie Boerderij Rijzenburg achterzijde (bron: bouwhistorisch onderzoek)



HOOFDSTUK 3 TOEKOMSTIGE SITUATIE

De ontwikkeling betreft de herontwikkeling van het gemeentelijk monument boerderijcomplex Rijzenburg. Het voor- en achterhuis van de boerderij inclusief de aangebouwde schuur worden behouden en herbestemd. Aan beide zijden van de boerderij worden rijwoningen gebouwd met een schuurachtige uitstraling. Aan de zuidzijde van het erf betekent dit het vervangen van de voormalige doorrijschuur, aan de noordzijde wordt een nieuw bouwvolume gerealiseerd. Op deze wijze ontstaat het beeld van het voormalige boerenerf. De commissie ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Overbetuwe heeft de plannen positief beoordeeld. Aangegeven is dat met de voorgenomen ontwikkeling rekening wordt gehouden met de karakteristiek van het historisch ensemble.

In de navolgende afbeelding is een plattegrond weergegeven van de voorgenomen ontwikkeling. De ontwikkeling wordt in een klimaatadaptieve woonomgeving gerealiseerd.

Afbeelding 5: Voorgenomen plan boerderijcomplex Rijzenburg



1: Realisatie zes rijwoningen voor het terugbrengen van de historische opzet.
2: Schuur wordt gesloopt, vier rijwoningen worden gerealiseerd.
3: Bestaande boerderij wordt na renovatie geschikt gemaakt voor 11 wooneenheden.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur (hierna: SVIR) vastgesteld. De SVIR geeft de ambitie aan voor Nederland in 2040. Die ambitie is vertaald in doelen voor de middellange termijn tot 2028. Uitgangspunt van de SVIR is decentraal wat kan, centraal wat moet. Bij het bepalen van wat centraal moet, zijn 13 rijksbelangen omschreven. Een rijksverantwoordelijkheid is slechts aan de orde, als:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, of;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, of;
- het een onderwerp betreft dat provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is.

Conclusie
Door de beperkte schaal en omvang van het plan is geen nationaal belang in het geding.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, december 2011) worden nationale ruimtelijke belangen juridisch geborgd. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient rekening gehouden te worden met de regels van het Barro zodat de nationale belangen doorwerken in de beleidsruimte van andere overheden.

Conclusie
De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied speelt zich af op lokaal niveau en heeft geen relatie met het nationaal ruimtelijk beleid. De regels van het Barro hebben geen betrekking op dit plan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder duurzame verstedelijking werd geïntroduceerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en trad per 1 oktober 2012 in werking als motiveringsvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het instrument is van toepassing op de functies wonen, bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen.

In het Bro is opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling (zie art. 1.1.1 Bro) mogelijk maakt. De Ladder is opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2, 3 en 4 van de Bro. In het kader van dit bestemmingsplan is artikel 3.1.6 lid 2 onderstaand opgenomen:

3.1.6 lid 2 Bro
De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Toetsing voorgenomen plan
Bij woningbouwplannen is er sprake van een stedelijke ontwikkeling bij realisatie vanaf twaalf woningen. Het voorgenomen plan maakt meer bebouwing mogelijk dan de huidige planologische situatie. Er is dan ook sprake van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling. Om die reden is het plan 'ladderplichtig'.

De eerste stap die de ladder voorschrijft is om te motiveren dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. Voor het aantal en type woningen bestaat conform provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid behoefte. De kwantitatieve en kwalitatieve toetsing voor het plan is uiteengezet onder paragraaf 4.2 'Provinciaal beleid' en paragraaf 4.3 'Gemeentelijk beleid'.

De tweede stap is bepalen of het een ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied betreft. Onder bestaand stedelijk gebied wordt 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’.

Gezien de locatie en de omgeving, die met name bestaat uit woonwijken en infrastructuur is in dit geval sprake van een ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied doordat op korte afstand van het plangebied in alle windrichtingen woonbebouwing is gesitueerd. Met het plan wordt een al langer leegstaande locatie herontwikkeld. De voormalig monumentale boerderij Rijzenburg staat al enige tijd leeg waardoor inmiddels verpaupering optreedt. De ontwikkeling is hiermee geheel passend in de uitgangspunten van de Ladder van de Duurzame stedelijke ontwikkeling.

Conclusie
Het plan heeft betrekking op woningen waarvoor behoefte bestaat conform provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. De kwantitatieve en kwalitatieve behoefte toetsing van het plan is uiteengezet in paragraaf 4.2 en 4.3. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied en door de herontwikkeling van een al langer leegstaande locatie, wordt aan de vereisten van de ladder voldaan.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland

In 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. Inmiddels is de omgevingsvisie gewijzigd, de meest recente actualisatie is op 19 december 2018 vastgesteld.

In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland’ is als doel benoemd: gezond, veilig, schoon en welvarend. De provinciale hoofddoelen zijn vertaald in provinciale ambities:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam
- Klimaatadaptie omgaan met veranderend weer
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen
- Biodiversiteit: werken met de natuur
- Vestigingsklimaat: Een krachtige duurzame topregio!
- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam

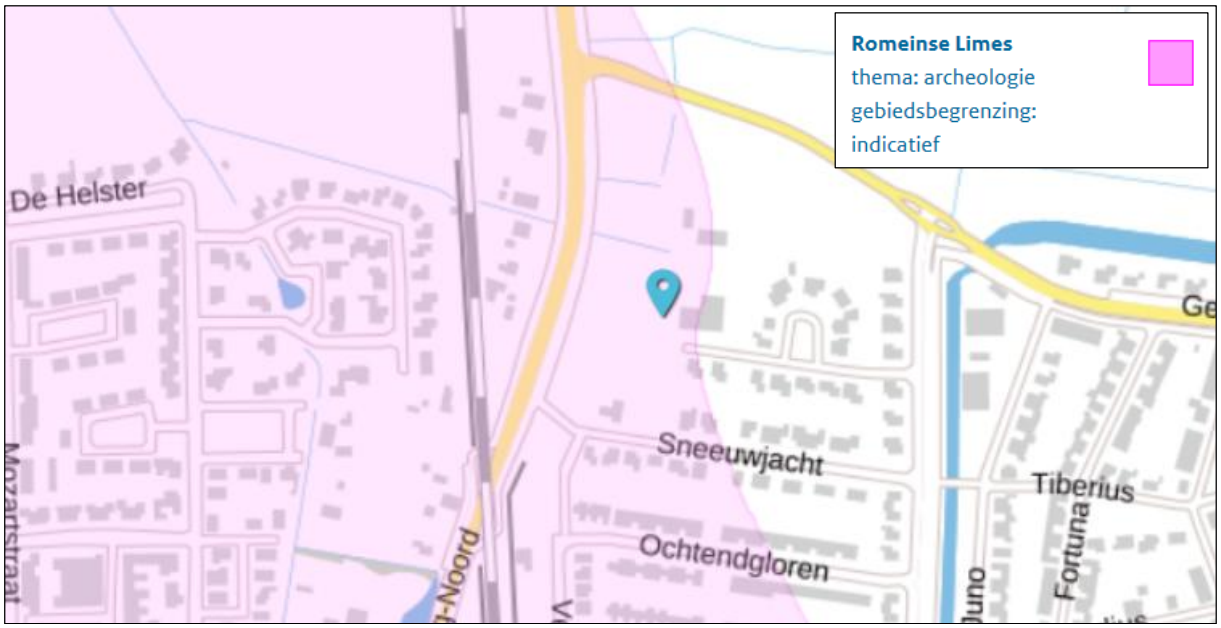
De Omgevingsvisie beschrijft hoe de provincie Gelderland in de komende jaren wil omgaan met ontwikkelingen en initiatieven. In de visie is onder meer aangegeven dat de provincie streeft naar aanbod van woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag. Het streven is onder andere het benutten van bestaande bebouwde omgeving en het aardgasvrij aanleggen van alle nieuwebouw.

Conclusie
Voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied is met name het benutten van gebiedskwaliteiten van belang. Dit vanwege de aanwezige cultuurhistorische waarden van de omgeving en de bestaande boerderij Rijzenburg. In het plan is optimaal aandacht voor het behoud van deze waarden, het plan is dan ook niet in strijd met de omgevingsvisie.

Omgevingsverordening Gelderland

Naast de Omgevingsvisie heeft de provincie een Omgevingsverordening opgesteld waarin de beleidsuitgangspunten uit de Omgevingsvisie zijn vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen. Op basis van de themakaarten behorende bij de verordening zijn de onderstaande aanduidingen relevant voor het plangebied overig glastuinbouw, tijdelijk verbod op glastuinbouw, intrekgebied, verbod op winning fossiele energie en Romeinse Limes (zie afbeelding 6);

Afbeelding 6: Romeinse limes



De voorgenomen ontwikkeling heeft geen betrekking op glastuinbouw of winning van fossiele energie in een intrekgebied. Voor een deel van het plangebied is hoofdstuk 2, artikel 2.7.6 ‘Romeinse Limes’ van toepassing. In de omgevingsverordening zijn de kernkwaliteiten van Romeinse Limes omschreven als: De Limes is de unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven voormalige (militaire) grens van het Romeinse Rijk, bestaande uit infrastructuur, waterwerken e.d. Een bestemmingsplan voor deze aangeduide gronden bevat een beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden. Deze toelichting komt bij de planbeschrijving aan bod. Verder is voor de locatie een bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd (d.d. 26-04-17) welke als bijlage 1 onderdeel uitmaakt van deze toelichting.

Conclusie
Met het plan wordt de bestaande wegenstructuur gehandhaafd en versterkt. Daarnaast blijft het plangebied aan de westzijde onaangetast. De conclusie is dat het plan geen invloed heeft op de kernkwaliteiten ‘Romeinse Limes’ en niet in strijd is met de omgevingsverordening.

Subregionale woonagenda Arnhem e.o. 2017-2027

In samenwerking met provincie en subregionale gemeenten is een woonagenda opgesteld waarin de samenwerkende gemeente aangeven waar zij de komen de jaren op willen inzetten. Uitgangspunten zijn: ‘Betaalbaar en beschikbaar’, ‘Op en top Duurzaam’ en ‘Verschil maken’.

Aangegeven wordt dat het bij de nieuwbouw gaat om meer dan enkel ‘bouwen, bouwen, bouwen’ en de focus meer ligt op de kwaliteit. In de woonagenda zijn dan ook kwalitatieve toetsingscriteria opgenomen en spelregels voor de woningbouwprogrammering. De kwantitatieve behoefte blijft onderdeel van de overweging en argumentatie, maar meer als een richtsnoer. Verantwoord versnellen en wendbaar sturen zijn daarbij het motto. Versnellen is nodig om het huidige woningtekort in te lopen en – op een verantwoorde wijze – in te kunnen spelen op de huidige druk op de regionale woningmarkt. Tevens wordt naast nieuwbouw focus gelegd op de versterking van de bestaande woningvoorraad: de aanpak van de opgaven en het benutten van kansen. Eén van de uitgangspunten uit de subregionale woonagenda is het hergebruik van bestaand vastgoed en de herontwikkeling van de zgn. 'rotte' plekken. Met de herontwikkeling van de bestaande boerderij, de herontwikkeling van het verwaarloosde gebied en het aardgasloos bouwen van nieuwbouwwoningen sluit het plan aan bij de kwalitatieve doelstelling uit de subregionale woonagenda.

Voor de kwantitatieve onderbouwing van planontwikkeling dient getoetst te worden aan de meest recente provinciale Primosprognose. De Bevolkings- en huishoudensprognose 2017 van de Provincie Gelderland geeft aan dat de bevolking in Gelderland groeit in de periode 2015 tot 2040 met ruim 79.000 mensen. Een groot deel van de groei wordt in de periode tot 2020 gerealiseerd (ca. 44.000), de groei

geldt voor elke regio. Daarbij is voor de woningmarkt vooral de toename van particuliere huishoudens van belang. Het aantal particuliere huishoudens neemt sneller toe dan de bevolking, de verwacht is dat er tot 2040 nog ongeveer 83.500 huishoudens bijkomen waarvan de helft op korte termijn. Na 2025 vlakt de groei af. Op basis van de woningmarktanalyse Arnhem-Nijmegen (Companen, 2017) blijkt dat vanwege een veranderende woningvraag een toenemende woningvraag verwacht wordt van woningen die kleiner zijn met voorzieningen op de begane grond. Het plan voorziet met 21 woningen in een sterk groeiende behoefte aan woningen op de korte termijn. Verder worden binnen het plan woningen gerealiseerd met slaap- en badkamer op de begane grond.

Conclusie
Met de herontwikkeling van de boerderij en het toevoegen van kwalitatieve nieuwbouw is het plan in lijn met de subregionale woonagenda. Het plan is tevens regionaal afgestemd.

4.3 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie+ 'Overbetuwe verbindt'

De Toekomstvisie+ is het algemene kader voor de ontwikkeling van de gemeente Overbetuwe tot 2020 en is een overkoepelend beleidsdocument dat richting geeft aan het beleid en handelen van de gemeente. De visie, vastgesteld op 8 september 2009, geeft een richting voor de ruimtelijke, maatschappelijke en economische ontwikkeling. De in de visie geschetste identiteit kan bijdragen aan het behouden en aantrekken van inwoners en bedrijven. De gewenste ontwikkelingsrichtingen worden via 21 opgaven concreter vormgegeven. De visie is uitsluitend bindend voor de gemeente en wordt uitgewerkt in verschillende beleidsvelden, waaronder de hierna geschetste Woonagenda.

Het plangebied is op basis van de visiekaart (laag 3) van de Toekomstvisie+ gelegen in ‘Woongebieden bestaand’. In de Toekomstvisie+ is Elst genoemd als een kern waar veranderingen zich relatief sneller opvolgen. In Elst zijn functies gevestigd die een rol spelen voor de gehele stadsregio. In de kern Elst is zowel ruimte voor inbreiding als uitbreiding. In de toekomstvisie is verder aangegeven dat de cultuurhistorische waarden bijdragen aan de belevingskwaliteit van de gemeente en dat het van belang is om deze zichtbaar te maken/ te versterken.

Conclusie
Het plangebied is in de huidige situatie een woongebied waardoor geen sprake is van uitbreiding. Het plan conflicteert niet met de Toekomstivisie+. Een toelichting op de aanwezige cultuurhistorische waarden en de instandhouding daarvan is gegeven in hoofdstuk 5 ‘milieu- en omgevingsaspecten’.

Woonagenda Overbetuwe 2020

De gemeente Overbetuwe heeft haar beleid in het kader van wonen opgenomen in de Woonagenda 2020. In de Woonagenda is aangegeven dat de gemeente vooral in Elst groei voorziet in huishoudensontwikkeling. Speerpunten van de Woonagenda zijn;

- Urgente huisvestingsnood oplossen;
- Groei van de sociale huurvoorraad;
- Verduurzaming van de woningvoorraad;
- Passende woning en woonomgeving voor langer thuis wonen;
- Prioritering en versnelling woningbouwprogramma.

Door Overbetuwe is aangeven dat zij plannen voor woningbouw toevoegen die echt passen bij de kwalitatieve behoefte. Daarbij wordt opgemerkt dat andere segmenten, typologieën en woonmilieus (variatie in aanbod) gewenst zijn. In de volgende paragraaf wordt in aansluiting op de Ladder duurzame verstedelijking nader ingegaan op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte

Kwantitatieve woningbehoefte

De woningbehoefte voor Overbetuwe tot 2025 is gebaseerd op de prognose voor de ontwikkeling van het aantal huishoudens in de gemeente. Deze prognose behoort bij de Woonagenda (Atrivé, 2016) en voorspelt een afvlakkende groei, met 990 huishoudens in de jaren 2016 tot 2020 en circa 560 huishoudens in de periode 2021-2025. Van deze woningen zijn er reeds 153 gerealiseerd in de periode

tot en met 31 december 2016; met name in de projecten Westeraam en Breekenhof. Hiermee resteert een kwantitatieve behoefte van 1.397 woningen.

Het streven is daarom de resterende behoefte in te vullen met een minimaal programma van circa 160 – 180 woningen per jaar in de jaren tot 2025. Dit streven is gebaseerd op:
- historische productie 2010 tot 2017 – ca. 160 woningen per jaar;
- de provinciale prognose van 1.550 woningen 2016 – 2025 – ca. 160 woningen per jaar.

Begin 2017 voorzagen de projecten op de projectenlijst echter in:
- tot 2020 – gem. 240 woningen per jaar
- 2020 – 2025 – meer dan 300 woningen per jaar

Uit een eerste analyse blijkt dat de bouwplannen waar het bestemmingsplan (nagenoeg) onherroepelijk is en/of er een (geldende) koop- of exploitatieovereenkomst is (‘prioritaire’ projecten juli 2017), in theorie voldoende zijn om de productie tot 2020 met gemiddeld 180 woningen per jaar op het gewenste minimale peil te houden.

Daarbij is er in de huidige situatie sprake van een scheve verhouding tussen vraag en aanbod:
- er is een kwantitatieve opgave omdat er meer woningen in projecten gepland zijn dan waaraan, gebaseerd op de behoefteramingen, behoefte bestaat;
- er is een kwalitatieve aanpassing nodig omdat de projecten samen niet de kwalitatieve behoefte voeden. Met andere woorden: er is niet altijd het ‘juiste’ type woningen in projecten opgenomen qua prijs, woningtypen, doelgroep of woonmilieu.

De gemeente Overbetuwe wil blijven sturen op kwaliteit en heeft daarom een keuze gemaakt in de volgordelijkheid van projecten. De gemeente heeft een onderscheid gemaakt in ‘prioritaire’ en (nog) ‘niet prioritaire’ projecten. Omdat Overbetuwe adaptief en flexibel wil programmeren wordt jaarlijks een deel van de programmaruimte beschikbaar gesteld om in te vullen met nieuwe prioritaire projecten.

Kwalitatieve behoefte

De kwalitatieve behoefte richt zich op de kansrijke doelgroepen en de potentiële vraag naar eigendomssituatie, woningtype en prijsklassen. Om de potentiële vraag naar eigendomssituatie, woningtype en prijsklassen in te schatten, is de huishoudensprognose van Primos2015 gecombineerd met de woonvoorkeuren van kansrijke doelgroepen uit WoON2015.

De groei in huishoudensontwikkeling voor Overbetuwe als geheel is met name te vinden is in de doelgroep ouderen en (1-ouder)gezinnen, voornamelijk in de vorm van levensloopbestendige woningen. Ook in het marktgebied zal vooral vanuit deze doelgroepen de vraag naar woningen afkomstig zijn.

Uit het locatieprofiel blijkt dat in eerste instantie gezinnen, maar ook (door-)starters en (vitale) ouderen kansrijke doelgroepen zijn voor het woningbouwproject ‘Rijzenburg’. De Rijzenburg voldoet aan de woonwensen van deze doelgroepen gezien het locatieprofiel, het gevarieerde aanbod aan grondgebonden woningen, de overige kenmerken van de woningen (onder andere maatvoering) en de mogelijkheid tot het realiseren van (meerdere) nultredenwoningen. Met het uitgangspunt om een woning te realiseren die geschikt is voor zowel (jonge) gezinnen als (vitale) ouderen kan een brede range aan doelgroepen worden bediend. Onder andere de gehanteerde beukmaat maakt dit mogelijk.

Op de kwalitatieve woonvoorkeuren van de kansrijke doelgroepen en de daaruit voortvloeiende woningvraag wordt in onderstaande paragrafen nader ingegaan.

Woonmilieu - behoefte doelgroepen
De overgrote meerderheid van de kansrijke doelgroep ‘gezinnen’ wenst een grondgebonden woning met tuin, vooral in het middelsegment en het duurdere segment. Ook hecht deze doelgroep groot belang aan een goede autobereikbaarheid.

Aanbod Rijzenburg
De beoogde woningbouwlocatie betreft een klein stedelijk woonmilieu. Conform de ABF woonmilieutypologie gaat het daarbij om de ligging in een woonkern met meer dan 10.000 huishoudens, een woningdichtheid van meer dan 20 woningen per hectare. Het project Rijzenburg sluit met een

woningdichtheid van 21 woningen per hectare, uitgevoerd in deels grondgebonden woningen, aan op dit woonmilieu. De locatie Rijzenburg kent een uitstekende bereikbaarheid per auto gezien de ligging nabij het knooppunt A15/A50.

Woningtype
De koopmarkt in Overbetuwe wordt in de huidige situatie gedomineerd door grondgebonden woningen. Van het aantal verkochte woningen in het afgelopen jaar was circa 93% een grondgebonden woning.

In Overbetuwe is er veel dynamiek op de markt voor 2-onder-1 kapwoningen. Ook de rij- en hoekwoningen verkopen goed. Gegevens van Funda.nl ten aanzien van de verhouding verkocht/te koop duiden op minder dynamiek op de markt voor vrijstaande woningen. Desondanks verkoopt ook dit woningtype goed in Overbetuwe.

Uit het onderzoek van Stec groep (2016), op basis van ABF Research, Primos (2015), WoON2015 “op basis van doorsnedes van Nederland, provincie Gelderland, gemeenten met 20.000 tot 50.000 inwoners binnen landsdeel oost en weinig stedelijke gemeenten binnen landsdeel oost”, blijkt dat de vraag vanuit de kansrijke doelgroep gezinnen met name uitgaat naar een grondgebonden woning (87-97%). De overige kansrijke doelgroepen vertonen meer verscheidenheid in voorkeur. Het plan Rijzenburg bestaat naast 21 appartementen uit 10 grondgebonden woningen. Het aanbod van 10 grondgebonden woningen past binnen de woningvraag in Elst.

De verwachting is dan ook gerechtvaardigd dat de behoefte vanuit de kansrijke doelgroepen groter zal zijn dan de hier genoemde aantallen c.q. bandbreedte en dat het project Rijzenburg aldus voorziet in een actuele behoefte binnen het marktgebied.

Woningprioritering
De gemeenteraad van Overbetuwe heet in het kader van ‘overprogrammering’ besloten om in de eerste helft van 2017 projecten in het woningbouwprogramma te prioriteren. Het plan heeft op basis van de systematiek van woningbouwprioritering een prioritaire status (sinds 2017) gekregen. De woningen die met het plan aan de woningvoorraad worden toegevoegd, passen daarmee binnen de geprognotiseerde woningbehoefte. Het woningbouwinitiatief is regionaal afgestemd.

<u>Conclusie</u>
De voorgenomen woningbouw rond boerderij Rijzenburg draagt bij aan een gevarieerde woningaanbod. Op basis van de plancapaciteit blijkt dat de ontwikkeling van het aantal woningen past binnen de kwantitatieve opgave. Het plan is conform de Woonagenda Overbetuwe.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

5.1 M.e.r. beoordeling

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Er is sprake van een m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht wanneer het te realiseren project wordt genoemd in onderdeel C of D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.:

1. Activiteiten waarvoor de m.e.r.-plicht geldt (bijlage, onderdeel C).
2. Activiteiten waarvoor de m.e.r.-beoordelingsplicht geldt (bijlage, onderdeel D).

De voorgenomen ontwikkeling aan de Rijksweg-Noord valt onder de volgende categorie van het Besluit m.e.r.:

Categorie	Activiteiten	Drempelwaarde
D.11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject	2.000 woningen

De genoemde drempelwaarde bij deze activiteit bedraagt 2.000 of meer. De toename in woningen van de voorgenomen activiteit blijft met een aantal van 21 onder de drempelwaarde zoals genoemd in kolom 2 van onderdeel D. Er is voor de activiteit derhalve geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Er dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd. Door de initiatiefnemer wordt een aanmeldingsnotitie opgesteld die wordt beoordeeld door het bevoegd gezag. Voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd dient het bevoegd gezag een besluit te nemen.

Conclusie

Op basis van de aanmeldingsnotitie neemt het bevoegd gezag een separaat besluit waarin het beslist of de potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken van de plaats van het plan, dusdanig beperkt van aard en omvang zijn dat dit geen significant nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken. Het besluit wordt opgenomen in de bijlage van dit bestemmingsplan.

5.2 Geluid

Wet geluidhinder

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgelegd in welke mate het geluid veroorzaakt door gezoneerde wegen, spoorwegen en/of gezoneerde industrieterreinen geluidgevoelige bestemmingen (woningen, ziekenhuizen, scholen e.d.) mag belasten.

Op basis van de wet zijn voor de geluidgevoelige bestemmingen voorkeursgrenswaarden opgenomen waaraan in principe aan voldaan moet worden:

- wegverkeer 48 dB
- spoorwegverkeer 55 dB
- industrielawaai van gezoneerde industrieterreinen 50 dB(A)

Voor de ontwikkeling binnen het plangebied is uitsluitend het weg- en spoorwegeverkeer relevant. In het kader van dit bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd welke nadien is voorzien van een oplegnotitie (bijlage 2 en 2a).

Uit het onderzoek blijkt dat de nieuwe woningen een geluidbelasting (L_{den}) zullen ondervinden van maximaal:

- 50 dB ten gevolge van het verkeer op de Rijksweg Noord;
- 59 dB ten gevolge van het verkeer op de spoorlijn Arnhem-Nijmegen.

Voor de Rijksweg Noord is de geluidbelasting in de toekomstige situatie hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB, maar lager dan de maximale ontheffing van 63 dB en de bovengrens uit het gemeentelijk geluidbeleid van 58 dB. De geluidbelasting ten gevolge van het railverkeer is in de toekomstige situatie hoger dan de voorkeurswaarde en ambitiewaarde (gemeentelijk geluidbeleid) van 55 dB, maar ruim lager dan de maximale ontheffing van 68 dB en de bovengrens van 63 dB uit het gemeentelijk geluidbeleid.

De gemeente Overbetuwe heeft ter hoogte van het bouwplan het voornemen om de Rijksweg Noord aan te passen met een spooronderdoorgang. Ook worden er geluidschermen aan weerszijde van de spoorlijn gerealiseerd. Mede op basis hiervan wordt de weg uitgevoerd met een geluidreducerend wegdektype en komen er geluidschermen langs de spoorlijn.

De nieuwe woningen worden op een afstand van de Rijksweg Noord gerealiseerd die groter is dan de bestaande woningen aan de westkant van de Rijksweg Noord. De nieuwe woningen kunnen binnen het plangebied niet op een relevant ruimere afstand van de weg gerealiseerd worden, waardoor voldaan kan worden aan de voorkeurswaarde, zonder het bouwplan en daarmee de stedenbouwkundige opzet drastisch te wijzigen. Verdere maatregelen in het bouwplan zijn in deze situatie niet gewenst en/of reëel. Gezien de geluidbelasting en de hoogte van de woningen, is een lang (circa 170 meter) en hoog (4,5 meter) geluidscherm nodig om de geluidbelasting te reduceren tot de voorkeurswaarde. In dit scherm zijn openingen noodzakelijk in verband met de bereikbaarheid van de nieuwe woningen en de nabijgelegen wegen en gebouwen. Een dergelijk scherm is in deze situatie niet reëel en vanuit stedenbouwkundig oogpunt ook niet gewenst.

Om de woningen te kunnen realiseren moet de gemeente Overbetuwe om die reden hogere waarden, ten gevolge van het weg- en railverkeerslawaai vaststellen en vastleggen in het kadaster.

Conclusie:

Het aspect geluid vormt met inachtneming van de hogere waarden geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.3 Trillingen

In Nederland bestaat nog geen wettelijk kader voor trillingen. Voor het beoordelen van de effecten van spoortrillingen is in Nederland de meest gebruikte richtlijn; de meet- en beoordelingsrichtlijn trillingen van de Stichting Bouwresearch (SBR). Deze richtlijn bestaat uit drie delen:

- Deel A: schade aan gebouwen;
- Deel B: hinder voor personen in gebouwen;
- Deel C: stroring aan apparatuur.

Met de ontwikkeling in het plangebied is geen sprake van ‘storing aan apparatuur’. Voor de ontwikkeling van de woningen in het plangebied gelden de streefwaarden zoals genoemd in navolgende tabel:

Tabel 1: Streefwaarden trillingen nieuwe situaties

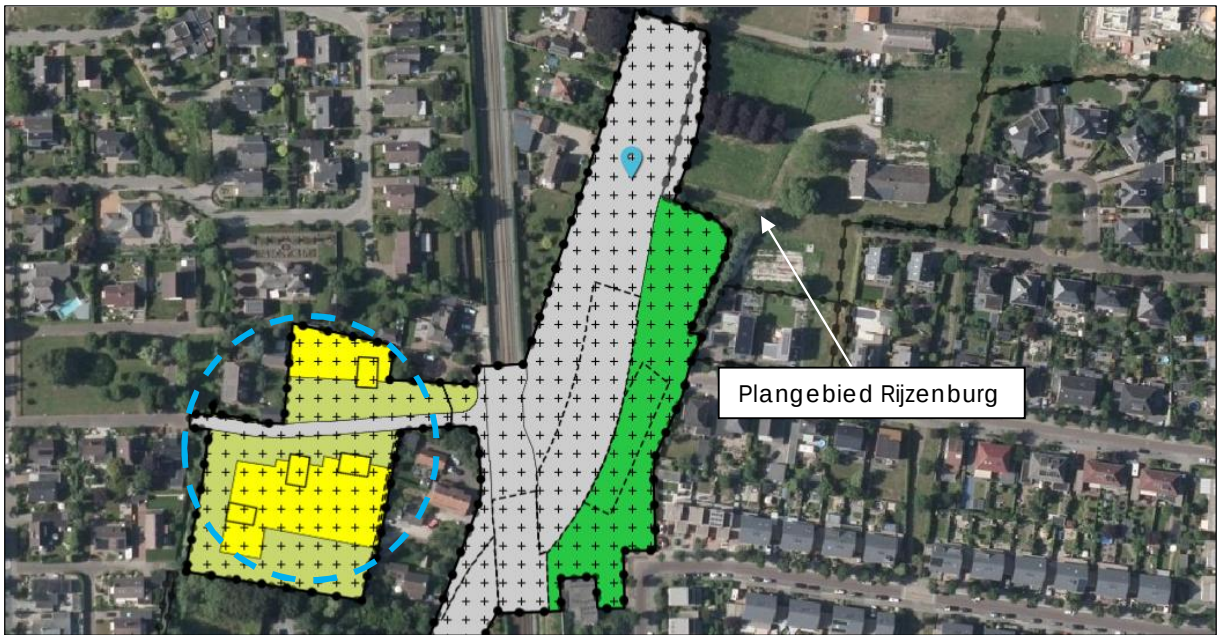
Gebouwfunctie	**Dag en avond**		**Nacht**	
	A_1	**A_2**	**A_1**	**A_2**
Gezondheidszorg en wonen	0,1	0,4	0,1	0,2

Onderzoek

Voor de beoordeling van trillingshinder ten aanzien van de ten westen gelegen spoorlijn is aangesloten bij het trillingsonderzoek dat is uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan ‘Elst, Spoorkruising Rijksweg-Noord’. In het onderzoek (referentie 100449/18-011.673, d.d. 24 juli 2018) is beoordeeld of er bij de bestaande- en nieuwe woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Met het bestemmingsplan ‘Elst, Spoorkruising Rijksweg-Noord’ worden woningen mogelijk gemaakt op minimaal 50 meter van het doorgaande spoor, zie navolgende afbeelding. De minimale afstand van de bebouwing in het plangebied ‘Rijzenburg’ ten opzichte van de spoorlijn bedraagt circa 95 meter.

Afbeelding 7: Nieuwe woningen (omlijnd) voorzien in bestemmingsplan 'Elst, Spoorkruising Rijksweg-Noord'.



In het voorgenoemde trillingsonderzoek blijkt dat op basis van metingen in het vrije veld (DGMR, 2009) de volgende maximale waarden (A2) kunnen optreden:

Tabel 2: Streefwaarden trillingen nieuwe situaties

Materieel	**Vmax**		
	Afstand 15 meter	**Afstand 25 meter**	**Afstand 50 meter**
Reizigersmaterieel	0,5 – 0,9	0,2-0,5	0,2-0,3
Goederenmaterieel	1,1-1,4	0,6-0,8	0,3-0,4

Doordat de in voorgaand weergegeven maximale waarden zijn bepaald in het vrije veld kan er sprake zijn van een verzwakking of versterking. Verder kunnen ten gevolge van lokale omstandigheden trillingen plaatselijk verschillen. Uit de maximale waardes als gegeven in voorgaande tabel wordt voor de nieuwe woningen in het bestemmingsplan 'Elst, Spoorkruising Rijksweg-Noord' geconcludeerd dat bij de nieuwe woningen op 50 meter afstand trillingen voelbaar kunnen zijn. Gezien de bebouwing, de Rijksweg-Noord, een watergang (De Grift) en de afstand van circa 95 meter, tussen de spoorlijn en het plangebied, leiden trillingen als gevolg van het spoorverkeer naar verwachting niet tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen het plangebied.

Conclusie

Het aspect trillingen als gevolg van spoorverkeer vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied.

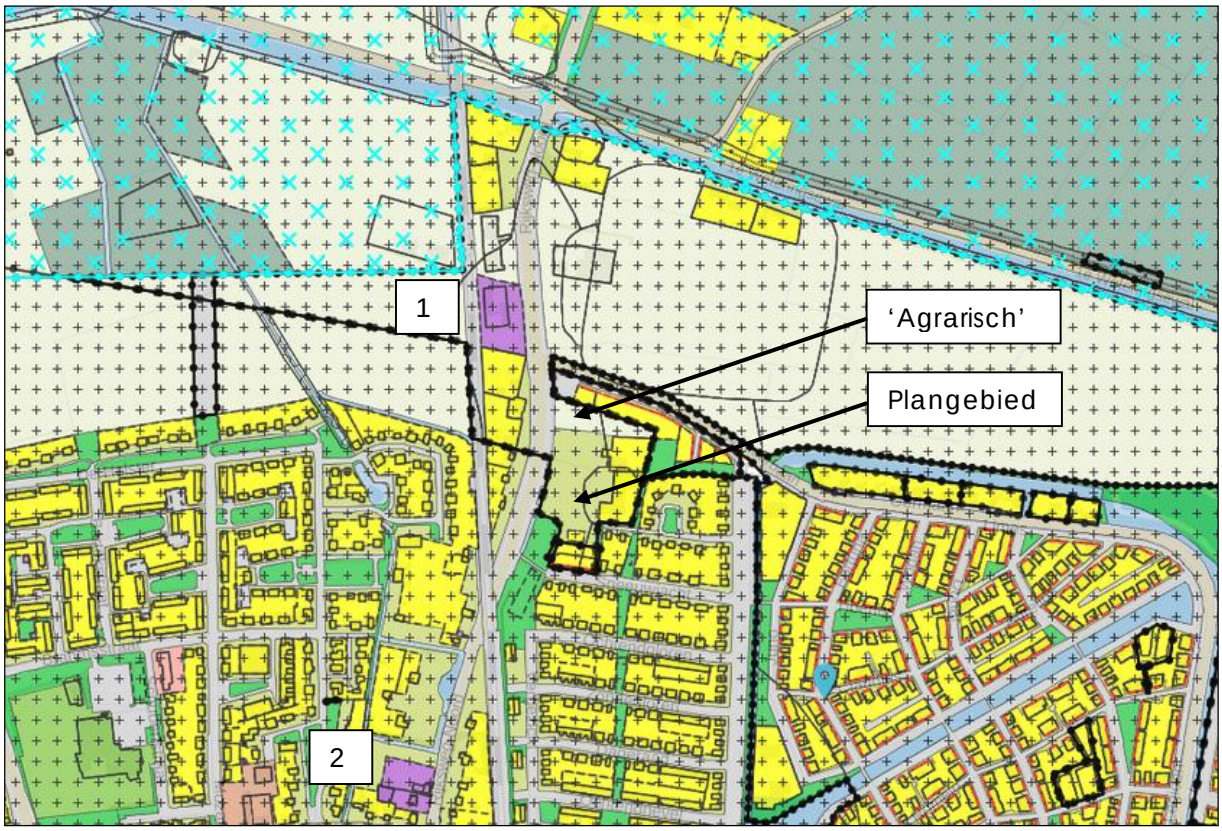
5.4 Milieuzonering

Tussen milieuhinderlijke en milieugevoelige bestemmingen gelden richtafstanden op basis van de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" (2009).

Omdat in de omgeving van het plangebied zich voornamelijk woonbestemmingen bevinden, is voor onderhavig plan uitgegaan van 'rustige woonwijk' als omgevingstype. Met het realiseren van de woningen binnen het plangebied is er geen sprake van het toevoegen van milieubelastende functies die mogelijk hinder kunnen veroorzaken naar de omgeving, uitwaartse zonering is om deze reden niet aan de orde.

In afbeelding 4 zijn de relevante milieubelastende bestemmingen in een straal van 500 meter van de omgeving weergegeven. In tabel 3 is de hinder op basis van de VNG-publicatie “Bedrijven en Milieuzonering (2009) opgenomen.

Afbeelding 8: Bedrijven en milieuzonering



Tabel 3: Bedrijven en milieuzonering

Bestemming (nr.)	Adres	Omschrijving (SBI-2008 code)	Cat.	VNG richtafstand	Werkelijke afstand t.o.v. plangebied
Bedrijf (1)	Rijksweg-Noord 103	Handel in auto’s en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven (451, 452, 454)	2	Geur: 10 Stof: 0 Geluid: 30 Gevaar: 10	> 100 meter
Bedrijf (2)	Rijksweg-Noord 59	Handelsbemiddeling (kantoren)	1	Geur: 0 Stof: 0 Geluid: 10 Gevaar: 0	> 300 meter

Gezien de afstand tot milieubelastende functies is geen hinder vanuit deze functies te verwachten en kan een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd worden.

Spuitzone

Het perceel ten noorden van de naastgelegen woonbebouwing aan de Rijksweg-Noord 90 (zie afbeelding 5) is bestemd als ‘agrarisch’. Binnen deze bestemming is het hobbymatig telen van gewassen toegestaan. Bij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen kan drift ontstaan naar de omgeving. Met de term drift wordt de hoeveelheid gewasbeschermingsmiddel bedoeld die bij het spuiten buiten het agrarisch perceel op de grond terecht kan komen en/of op hoogte door de lucht passeert. Drift is een belangrijke en directe bron van luchtverontreiniging, waardoor mens en dier in contact kunnen komen met gewasbeschermingsmiddelen. Vooral bij middelen met een hoge toxiciteit en/of voor kwetsbare groepen, zoals jonge kinderen of ouderen, kan drift risico’s voor de gezondheid inhouden.

Op basis van jurisprudentie wordt in de praktijk een veiligheidsafstand voor bebouwing[1] aangehouden van 50 meter, gemeten vanaf de gewasgrens. Deze 50 meter is in diverse uitspraken van de Raad van State (bijvoorbeeld de uitspraak van 23 september 2009 in zaak nr. 200900570/1/R2) als “in het algemeen niet onredelijk” bevonden.

Doordat het plangebied op een afstand van circa 50 meter afstand ligt van de agrarische bestemming is er geen hinder te verwachten ten aanzien van eventuele toekomstige drift. Daarbij dient opgemerkt te worden dat er in de huidige situatie geen gewassen worden geteeld op het agrarisch perceel.

Conclusie
Op basis van een inwaartse zonering is de conclusie dat de milieubelastende bestemmingen in de omgeving geen hinder veroorzaken naar de te realiseren milieugevoelige bestemming. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de realisatie van het beoogde plan. Ten aanzien van eventuele toekomstige teelt van gewassen op het agrarisch perceel ten noorden van het plangebied is tevens geen milieuhinder te verwachten. Daarom is de conclusie dat binnen het plangebied een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd kan worden.

5.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico’s voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de veiligheidsrisico’s in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze externe veiligheidsrisico’s dienen te worden beoordeeld voor twee risiconormen, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor beide risiconormen geldt dat hoe groter de afstand tussen planontwikkeling en risicobron, des te kleiner zal de impact van het plan zijn op de hoogte van het risico.

Plaatsgebonden risico
Het plaatsgebonden risico heeft tot doel om hetzelfde minimale beschermingsniveau te bieden voor iedere burger in Nederland. Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico
Het groepsrisico is een afwegingsinstrument dat tot doel heeft een bewuste afweging te stimuleren over het risico op een ongeval met een groot aantal slachtoffers. Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin op de horizontale as het aantal dodelijke slachtoffers is weergegeven en op de verticale as de cumulatieve kansen per jaar op ten minste dat aantal slachtoffers. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken.

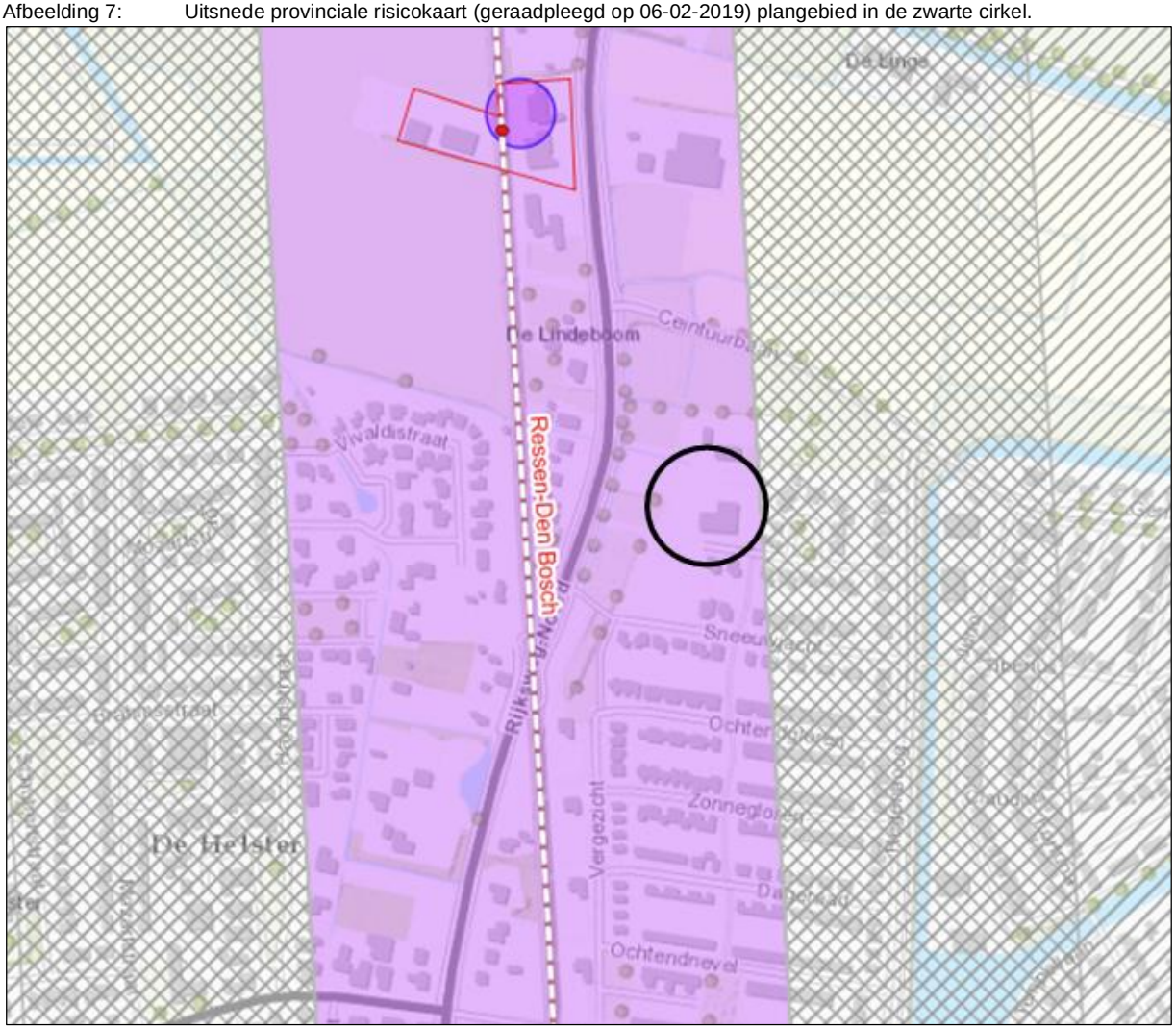
Samen met de hoogte van groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Onderzoek

[1] hier wordt daaronder verstaan: een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.

Het plan maakt 21 woningen mogelijk aan de Rijksweg-Noord 86-88 in Elst. Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en rondom het plangebied, die een extern veiligheidsrisico kunnen veroorzaken. In afbeelding 9 is een uitsnede opgenomen van de provinciale risicokaart.

Afbeelding 7: Uitsnede provinciale risicokaart (geraadpleegd op 06-02-2019) plangebied in de zwarte cirkel.



De informatie uit de provinciale risicokaart levert de volgende inzichten op:
Rondom het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig met een extern veiligheidsrisico. Op ongeveer 70 meter van het plan ligt de spoorlijn Arnhem-Nijmegen. Op ongeveer 3.000 meter ligt de Betuweroute en op ongeveer 3.300 meter ligt de snelweg A15. Over deze transportroutes vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Op basis van de Regeling basisnet en de provinciale risicokaart is vastgesteld dat de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze risicobronnen niet over het plangebied ligt. De plaatsgebonden risicocontour vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het plan. Daarnaast ligt op ongeveer 250 meter een inrichting met een propaantank. Deze inrichting valt onder het Activiteitenbesluit en heeft een veiligheidsafstand van 20 meter. Voor een propaantank geldt geen afstand voor het invloedsgebied groepsrisico.

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Arnhem-Nijmegen, de Betuweroute en de snelweg A15. Ontwikkelingen binnen het invloedsgebied hebben mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico. Voor de spoorlijn Arnhem-Nijmegen kan worden volstaan met een beperkte verantwoording groepsrisico omdat uit de risicoberekening (Rapport 21520441.R02c Woningbouw Rijzenburg in Elst, Onderzoek externe veiligheid d.d. 31 januari 2019) blijkt dat het groepsrisico niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Voor de Betuweroute en de A15 is ook een beperkte verantwoording voldoende. Dit omdat de afstand tussen de ontwikkeling en de twee risicobronnen groter dan 200 meter is. Hierdoor hoeft niet de hoogte van het groepsrisico in beeld gebracht te worden, maar enkel nog de aspecten zelfredzaamheid en beheersbaarheid.

Verantwoording groepsrisico
Het plan is gelegen in het invloedsgebied groepsrisico van drie risicobronnen. Conform vigerende wetgeving moet de gemeente hierdoor het groepsrisico verantwoorden. Meer specifiek gaat het om de wettelijke verplichting op grond van Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) artikel 7 en 9 vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Arnhem-Nijmegen, de Betuweroute en de snelweg A15. Voor de drie risicobronnen kan worden volstaan met een beperkte verantwoording groepsrisico. Er hoeft dan alleen ingegaan te worden op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. De gemeente heeft bij het invullen van de verantwoordingsplicht een grote mate van beoordelingsvrijheid. Ten aanzien van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid heeft de veiligheidsregio adviesrecht. Bij het invullen van de verantwoordingsplicht is gebruik gemaakt van het advies van de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden (VGGM) van 19 september 2018 (kenmerk: 180919-0011).

Bestrijdbaarheid
Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om de effecten ten gevolge van het incident te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden dichtbij de bron. De mate van bestrijdbaarheid wordt vooral bepaald door de aanwezige voorzieningen. VGGM is hiervoor om advies gevraagd. Uit het advies is naar voren gekomen dat VGGM geen aanleiding ziet om aanvullend te adviseren ten aanzien van de bestrijdbaarheid. De mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Zelfredzaamheid
Met de term zelfredzaamheid wordt bedoeld: Het vermogen om jezelf en/of anderen in veiligheid te brengen bij (een dreiging van) een gevaarlijke situatie. Bij het bepalen van de mate van zelfredzaamheid spelen onder andere de fysieke gesteldheid en zelfstandigheid van de aanwezigen, de alarmeringsmogelijkheden en vluchtmogelijkheden een rol. Het advies van de VGGM geeft het volgende aan:
Het plangebied ligt (ten dele) binnen de effectafstanden van de relevante scenario's explosie en toxische wolk. De kans op het zich voordoen van een incident is echter klein. Door de uitbreiding neemt het aantal aanwezigen binnen de effectafstanden toe.
Als het gaat om het verbeteren van de zelfredzaamheid en rampbestrijding dan adviseert de VGGM rekening te houden met: De ontvluchtbaarheid en mogelijkheden tot evacuatie van het gebied op planniveau en aandacht te hebben voor risicocommunicatie.

Ten aanzien van risicocommunicatie is er NL-alert. Hiermee zijn mensen binnen een bepaald gebied gericht te informeren door het sturen van een bericht naar mobiele telefoons. Ten aanzien van ontvluchtbaarheid is het plan met de auto te ontvluchten via een weg naar de Rijksweg-Noord. Voetgangers en fietsers kunnen het plan ontvluchten in westelijke en oostelijke richting.
Conclusie
Het plan ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van een inrichting, buisleiding en transportroute met externe veiligheidsrisico's. De plaatsgebonden risicocontour van de diverse risicobronnen vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plan in het invloedsgebied van de spoorlijn Arnhem-Nijmegen, de Betuweroute en de snelweg A15. Op basis van de beperkte verantwoording groepsrisico kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijke initiatief geen significant effect heeft op het groepsrisico en op de mogelijkheden voor bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het plan.

5.6 Luchtkwaliteit

Niet in betekende mate (NIBM)

Ten aanzien van luchtkwaliteit is op grond van de Wet milieubeheer hoofdstuk 5 (Wet luchtkwaliteit) en de daarbij behorende Regeling Niet In Betekende Mate (NIBM) voor deze plannen geen onderzoek noodzakelijk.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden, tenzij het project is gelegen in een aangewezen gebied of behoort tot een bepaalde broncategorie.

Om te voorkomen dat in gebieden waar (nog) grenswaarden worden overschreden een verslechtering van de luchtkwaliteit plaatsvindt, is er een beperking van de NIBM mogelijkheid aan het Besluit NIBM toegevoegd. Zie Staatsblad 2012 nr. 259, Besluit van 7 juni 2012. Deze aanpassing van het Besluit NIBM maakt het mogelijk om bij ministeriële regeling (Regeling NIBM) bepaalde gebieden en bepaalde broncategorieën aan te wijzen waarbinnen geen gebruik meer kan worden gemaakt van de NIBM-grond.

De aanpassing wordt door het bevoegd gezag ingezet in gebieden waar de grenswaarde voor PM_{10} wordt overschreden of waar overschrijding van de grenswaarde dreigt.

Het plangebied ligt niet bij of in één van de vier tot nu toe aangewezen gebieden. Met andere woorden, voor het plan mag de Regeling NIBM onverkort toegepast worden. Voor woningen is bepaald dat bij een aantal van 1200 woningen of minder via één ontsluitingsweg sprake is van een dermate geringe verandering van de luchtkwaliteit dat dit niet in betekenende mate bijdraagt.

Conclusie
De realisatie van 21 woningen in het voorgenomen plan valt ruim binnen de grenzen van het Besluit NIBM en de Regeling NIBM. De verandering van de luchtkwaliteit blijft dan ook ruim onder de waarden uit de NIBM.

5.7 Geurhinder

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om stank veroorzaakt door het houden van dieren. Daarnaast is de wet van belang in verband met de zogenoemde 'omgekeerde werking' in het kader van de ruimtelijke ordening. De Wgv kent een aantal standaardnormen. Daarnaast hebben gemeenten de mogelijkheid gekregen om binnen een wettelijk bepaalde bandbreedte van deze standaardnormen af te wijken. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen, dat is afgestemd op de plaatselijke situatie. Voor het plangebied en omgeving is geen gemeentelijke verordening vastgesteld

Met het bestemmingsplan worden 21 woningen en daarmee nieuwe geurgevoelige objecten mogelijk gemaakt. In de directe omgeving bevinden zich geen veehouderijen. De dichtstbijzijnde veehouderij bevindt zich minimaal 300 meter ten noorden van het plangebied waardoor een onderzoek naar de geurbelasting niet noodzakelijk is. Een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied kan worden gewaarborgd.

Concusie
Vanwege de afstand van de dichtstbijzijnde veehouderijen in de omgeving is er geen geurhinder te verwachten. Het aspect geur vormt om die reden geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied.

5.8 Bodem

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen. Ook in het kader van functiewijziging en herinrichting vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Op basis van art. 8 Woningwet en art. 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Overbetuwe (2016) geldt een verbod voor het bouwen van bouwwerken, waarin voortduren of nagenoeg voortdurend mensen verblijven, op vervuilde grond.

PJ Milieu heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (kenmerk: 1219041A, d.d. 24-04-2012). Het onderzoeksgebied in dit onderzoek is bepaald ter plaatse van de rijwoningen ten noorden van de boerderij (oppervlakte 500 m^2). De conclusie is dat de hypothese ‘onverdachte locatie’ geen stand houdt. Uit enkele parameters is gebleken dat er sprake is van een in lichte mate van verontreiniging. De onderzoeksresultaten hebben geen aanleiding gegeven om aanvullend of nader bodemonderzoek uit te voeren.

Voor de overige gronden van het plangebied heeft Hunneman Milieu-Advies een verkennend en aanvullend bodemonderzoek in combinatie met een verkennend asbestonderzoek (150384/dh/sh, d.d. 10-09-2015) uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten is de conclusie dat er in het plangebied een sterke verontreiniging van lood is aangetoond in de bovengrond aan de noordzijde van de voormalige garage. Echter is er geen sprake van een ernstige bodemverontreiniging nodige sanering waarvoor de gemeente het bevoegd gezag is.

Op het overige terrein zijn licht tot lokaal matig verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. Het maximaal aangetoonde gehalte aan lood overschrijdt de tussenwaarde. In de geroerde bovengrond en in de puinhoudende bodemlaag is analytisch geen asbest aangetoond boven de bepalingsgrens. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan barium aangetoond. De aangetoonde gehalten vormen geen aanleiding tot nader onderzoek. Ter plaatse van de verdachte deellocaties zijn zintuiglijk geen oliecomponenten waargenomen. Analytisch is in de bovengrond lokaal een licht verhoogd gehalte aan minerale olie aangetoond. In het grondwater, ter plaatse van de voormalige bovengrondse dieseltank in een lekbak (pand nr. 88), is een verhoogd gehalte aan minerale olie aangetoond. Het aangetoonde gehalte overschrijdt de tussenwaarde, maar blijft beneden de interventiewaarde.

Conclusie
Op basis van de onderzoeksresultaten blijkt dat er geen belemmering bestaat vanwege het aspect bodem. Bij de herinrichting en ontwikkeling van het plangebied is het advies om een nader onderzoek uit te voeren en rekening te houden met het vrijkomen van puin. Desbetreffende aanbeveling zijn opgenomen in de rapportages. De rapportages van beide bodemonderzoeken zijn opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting.

5.9 Archeologie- en cultuurhistorie

Sinds de invoering van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) op 1 september 2007 is de verantwoordelijkheid ten aanzien van het bodemarchief gedecentraliseerd naar de gemeente. De provincie Gelderland blijft hierbij bestemmingsplannen (en afwijkingen hierop) toetsen op archeologie en cultuurhistorie, maar gaat er daarbij wel vanuit dat de gemeente zijn eigen taak naar behoren zelfstandig zal uitvoeren.

De gemeente Overbetuwe heeft voor haar gemeentelijk grondgebied een erfgoedplan en een archeologische beleidsadvieskaart vervaardigd. Het Erfgoedplan beoogt versterking van de plaats en betekenis van archeologie en cultuurhistorie als factor in het ruimtelijk beleidsproces. Het erfgoedbeleid is middels archeologische dubbelbestemmingen doorvertaald in de recente bestemmingsplannen binnen de gemeente Overbetuwe.

Archeologie

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd in combinatie met een karterend booronderzoek (S170024, d.d. 11-09-2017) zie bijlage 5. De specifieke archeologische verwachting van het bureauonderzoek is onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 4: Verwachting archeologie

Periode	**Verwachting**	**Verwachte kenmerken vindplaats**	**Diepteligging sporen**
Laat paleolithicum – mesolithicum	laag	Bewoningssporen, tijdelijke kampementen: vuursteen artefacten, haardkuilen	n.v.t. geërodeerd
bronstijd	laag	Nederzetting: cultuurlaag, fragmenten aardewerk, natuursteen, gebruiksvoorwerpen	n.v.t. geërodeerd
ijzertijd – nieuwe tijd	hoog		In het traject top Beddingafzettingen - maaiveld

Uit het veldbezoek is gebleken dat de ondergrond van het plangebied sterk overeen komt met wat er op grond van het bureauonderzoek werd verwacht. Er zijn tijdens het veldwerk geen indicatoren

aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van een vindplaats in de ondergrond binnen het plangebied. Er is ook geen vuile laag aangetroffen, zoals wel het geval was ter plaatse van de vindplaats uit de periode ijzertijd – Romeinse tijd circa 200 m ten noorden van het plangebied.

Cultuurhistorie

Als T-boerderij behoort boerderij Rijzenburg tot de cultuurhistorische waardevolle streekeigen bebouwing van het rivierengebied. Deze T-vormige opzet is in het huidige grondplan en bouwvolume nog goed herkenbaar en is om die reden van cultuurhistorische waarde. Daarnaast is het boerderijcomplex cultuurhistorisch waardevol vanwege de hoge ouderdom van de huisplaats, de bijzondere geschiedenis van het erf en de gave landschappelijke inrichting.

Het boerderijcomplex Rijzenburg, waar ook nr. 90 toe gerekend moet worden, maakt onderdeel uit van een historisch gegroeid landschap. Het gebied rondom de Rijzenburg is in belangrijke mate ontstaan door de aanleg van de Grift in het begin van de 17de eeuw. Hoewel deze waterloop tegenwoordig is verdwenen, is het tracé nog wel herkenbaar in het verloop van de Rijksweg. De inrichting van het terrein met de Griftdijk, de Aamsche binnen Zeeg, de lager gelegen weilanden en aansluitend de bebouwing op de hoger gelegen stroomruggen is ter hoogte van de Rijzenburg nog zeer goed herkenbaar. De monumentale bomen maken ook deel uit van dit landschappelijke ensemble. De aanwezigheid en gaafheid van al deze elementen maken van de Rijzenburg een zeer waardevol cultuurlandschap.

De cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het plangebied zijn volledig uiteengezet in het bouwhistorisch onderzoek welke als bijlage 1 onderdeel uitmaakt van deze toelichting.

Conclusie
Ter plaatse van de bodemingrepen dieper dan 30 cm -mv wordt een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Het proefsleuvenonderzoek wordt uitgevoerd conform een vastgesteld Programma van Eisen. Het onderzoek wordt uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunning bouwen. Ten aanzien van de cultuurhistorische waarden in het plangebied is gesteld dat de cultuurhistorische waarden met het plan gehandhaafd blijven c.q. versterkt worden. Het aspect archeologie- en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de verstelling van het bestemmingsplan.

5.10 Explosieven

Op een onbekend aantal plaatsen in Nederland ligt nog bommen, granaten en andere munitieartikelen uit de Tweede Wereldoorlog. Binnen het plangebied bestaat de kans dat er nog sprake is van onontplofte munitie. Vanwege de bodemroerende werkzaamheden in het plangebied is een vooronderzoek naar het risico op het aantreffen van conventionele explosieven uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen als bijlage zes van deze toelichting.

Op basis van literatuur- en archiefonderzoek en luchtfoto-interpretatie zijn er binnen en nabij het onderzoeksgebied indicaties achterhaald voor de aanwezigheid van Conventionele Explosieven. Uit het onderzoek blijkt dat binnen het gehele onderzoeksgebied verschoten munitie van Duitse en Geallieerde afkomst kan worden aangetroffen. Doordat op basis van het vooronderzoek niet de hoeveelheid aan te treffen munitie bepaald kan worden dient een detectieonderzoek uitgevoerd te worden.

Conclusie
Aan de hand van de resultaten van het detectieonderzoek dient voorafgaand aan bodemroerende werkzaamheden bepaald te worden welke maatregelen genomen dienen te worden met betrekking tot een veilige omgang met explosieven.

5.11 Flora en fauna

De bescherming van de natuur is sinds 1 januari 2017 vastgelegd in de Wet Natuurbescherming. Deze wet vormt een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), dat op provinciaal niveau is uitgewerkt (Gelders Natuurnetwerk).

De Wet natuurbescherming heeft enerzijds betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Ruimtelijke ontwikkelingen die effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

Anderzijds is in de wet de bescherming van diverse planten- en diersoorten in Nederland vastgelegd. Naast de voor alle in het wild levende planten en dieren geldende algemene zorgplicht, geldt voor een aantal soorten een aanvullend beschermingsregime. De Wet Natuurbescherming bevat een verbod om (het leefgebied van) beschermde soorten aan te tasten. Indien voorzorgsmaatregelen ten aanzien van andere beschermde soorten niet mogelijk zijn, dient bij de provincie een ontheffing te worden aangevraagd wanneer er sprake is van activiteiten in strijd met de verbodsbepalingen van de wet.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied is door De Groene Ruimte een quickscan soortenbescherming uitgevoerd (d.d. 11-07-2018) zie bijlage 7. Naar aanleiding van de onderzoeksresultaten is nader onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen en de Grote Modderkruiper in de sloten van het plangebied. Overige beschermde soorten zijn niet aanwezig en tevens niet te verwachten.

Uit het vervolgonderzoek, zie bijlage 8, blijkt dat de Grote Modderkuiper binnen het plangebied niet aanwezig is. Wel zijn er vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen.

Stikstofdepositie
Voor de beoogde ontwikkeling is een AERIUS berekening uitgevoerd met de AERIUS calculator (versie 2019), zie bijlage 11. Uit de berekening volgt dat er voor de gebruiksfase geen natuurgebieden zijn met stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. De berekening voor de aanlegfase maakt geen onderdeel uit van de ruimtelijke procedure en wordt overlegd bij de aanvraag van de omgevingsvergunning bouw.

Conclusie
Voor de ontwikkeling van het plan is een ontheffing verkregen in het kader van de Wet Natuurbescherming waarvan de algemene voorschriften opgevolgd dienen te worden. Het aspect stikstofdepositie (gebruiksfase) vormt geen belemmering voor de ruimtelijke procedure. De berekening voor de aanlegfase maakt geen onderdeel uit van de ruimtelijke procedure en wordt overleg bij de aanvraag van de omgevingsvergunning bouw.

5.12 Verkeer en parkeren

Verkeer

In de huidige (planologische) situatie heeft de boerderij de bestemming ‘wonen’. In de toekomstige situatie is er sprake van 21 woningen verdeeld over tien rijwoningen en elf appartementen in de boerderij.

De verkeersgeneratie binnen het plangebied is berekend volgens de CROW publicatie 317 (Kencijfers Parkeren en Verkeersgeneratie). Hierbij is aansluiting bij de parkeernota, wat betekent matig stedelijk, rest bebouwde kom en de maximale verkeersgeneratie. Voor de toekomstige situatie is er (worstcase) uitgegaan van het woningtype ‘koop tussen/hoek’.

Functie	**Verkeersgeneratie (mvt per etmaal)**
Huidige situatie: één vrijstaande woning	10
Toekomstige situatie: 21 ‘koop tussen/hoek’	160
Toe/afname	+ 150

De voorgenomen ontwikkeling leidt tot een toename van 150 verkeersbewegingen per etmaal. Het werkdaggemiddelde komt hiermee uit op afgerond 170 verkeersbewegingen (1,11x150=166,5). Met deze toename wordt de intensiteit op de Rijksweg-Noord verhoogd doordat de toegang van het plangebied zich aan deze weg bevindt. De Rijksweg-Noord is de doorgaande weg van Arnhem naar Nijmegen en bevat aan beide zijden vrijliggende fietspaden. Bij de ontsluiting aan de oostzijde worden voorzieningen getroffen zodat het plangebied (voor gemotoriseerd verkeer) niet toegankelijk is vanuit

deze zijde. De toename in verkeersbewegingen vanwege de planontwikkeling op de gebiedsontsluitingsweg Rijksweg-Noord is beperkt en leidt naar verwachting niet tot verkeersproblematiek of onveilige situaties.

Parkeren

Op basis van de nota Parkeernormen 2016 van de gemeente Overbetuwe is het plangebied aangewezen als ‘rest bebouwde kom’ en getypeerd als ‘matig stedelijk’. Voor de woningen ‘koop tussen/hoek’ is op basis hiervan een parkeernorm opgenomen van 2,3 per woning. Met de ontwikkeling worden verdeeld over het plangebied in totaal 50 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm van 2,3 per woning (21x2,3=48,3).

Conclusie
Op basis van het bovenstaand is de conclusie dat ten aanzien van verkeer en parkeren er voor de beoogde ontwikkeling geen belemmeringen zijn.

5.13 Waterhuishouding

Nationaal Waterplan 2016-2021

Op 10 december 2015 hebben de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken het Nationaal Waterplan 2016 – 2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 geeft de hoofdlijnen, principes en inrichting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021 met een vooruitblik tot 2050.

Het Rijk speelt proactief in op klimaatverandering. Doel is het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Het beleid is integraal van opzet door natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie, cultureel erfgoed en economie zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. Het Rijk initieert zelf en werkt samen met andere partijen, stimuleert en informeert om de beleidsdoelen te bereiken.
Naast overheid zijn bedrijven en burgers zich in 2021 meer bewust van de kansen en bedreigingen van water in hun omgeving. Het Waterplan is aan te merken als een Structuurvisie. Dit beleidsplan gaat uit van een stroomgebiedbenadering. In Nederland is sprake van de 4 stroomgebieden:

- de Rijn
- de Maas
- de Schelde
- de Eems

Per stroomgebied is het beleid verschillend. Voorts zijn er strategieën gericht op deelgebieden zoals de Zeeuwse Delta, het Rivierengebied, het IJsselmeer, de Noordzee, de Kust en het Waddengebied. Het plangebied is gelegen in het stroomgebied van de Rijn. De doelen en maatregelen die betrekking hebben op het stroomgebied van de Rijn zijn doorvertaald naar het waterschapsbeleid en komen nader aan bod.

Duurzaam waterbeheer 21e eeuw (2000)

De kern van het Waterbeleid 21e eeuw is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Dit betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Bijvoorbeeld dat toegelaten wordt dat rivieren bij hoge waterstanden gecontroleerd buiten hun oevers treden, op plekken waar daar ruimte voor is gemaakt. Daarmee worden problemen in andere, lager gelegen gebieden voorkomen.

Vasthouden, bergen, afvoeren
De waterbeheerder heeft gekozen voor een strategie, die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk afgevoerd wordt, maar dat het water zolang mogelijk wordt vastgehouden onder andere in de bodem. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden die daarvoor zijn

uitgekozen. Zo wordt tevens verdroging voorkomen. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd.

Schoon houden – scheiden – schoon maken
Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen, is het belangrijk dat hemelwater niet vervuild raakt. Dit kan door eisen te stellen aan materialen.

Waterbeheerplan 2016-2021 Waterschap Rivierenland

Dit plan, vastgesteld op 27 november 2015, gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en waterketen. In het Waterbeheerplan staat wat Waterschap Rivierenland de komende periode gaat doen om inwoners van het rivierengebied veiligheid en voldoende schoon en mooi water in sloten en plassen te kunnen blijven bieden. Het plan is in samenwerking met onder meer de gemeente Overbetuwe opgesteld.

Keur Waterschap Rivierenland 2014

Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de 'Keur Waterschap Rivierenland 2014' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen, die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het Waterschap. De wateren en waterkeringen waarop de keur van toepassing is zijn vastgelegd in de legger wateren.

Realisatie van nieuwe bebouwing en/of verhard oppervlak moet hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Bij het toevoegen van bebouwing of verharding geldt een compensatieplicht. Er geldt een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht wanneer minder verharding dan 500 m² in stedelijk gebied of minder dan 1.500 m² in landelijk gebied wordt toegevoegd.

Waterplan gemeente Overbetuwe

In 2008 heeft de gemeente Overbetuwe in samenwerking met het Waterschap Rivierenland het Waterplan Overbetuwe vastgesteld. Het waterbeheerplan van het waterschap is recent geactualiseerd, eveneens in samenwerking met onder meer de gemeente Overbetuwe. Beide plannen gelden naast elkaar.

In het Waterplan Overbetuwe wordt het beleidskader geschetst en worden concrete maatregelen voor het watersysteem uitgewerkt. Naast het waterplan wordt parallel een Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) opgesteld waarin de maatregelen voor de riolering (waterketen) worden uitgewerkt. Met het opstellen van een waterplan wordt inzicht gegeven in de relevante wateropgaven voor de gemeente Overbetuwe, zoals:

- wateroverlast, het zoeken van oplossingen om wateroverlast tegen te gaan;
- waterkwaliteit, het onderzoeken van mogelijkheden voor het verbeteren van de waterkwaliteit; grondwater, het inventariseren van grondwateroverlast;
- beleving van water, burgers betrekken bij water;
- afspraken en taken van waterschap en gemeente.

In het waterplan is een RO-attentiekaart per kern op genomen.

Doorvertaling bestemmingsplan
Bebouwing
In de huidige situatie bestaat de bebouwing in het plangebied uit de boerderij ‘Rijzenburg’ en de voormalige schuur aan de zuidkant. De te realiseren woningen worden gesitueerd in de voormalige boerderij, in de nabijheid van de voormalige schuur en in een nieuw te realiseren gebouw aan de noordkant van het plangebied. Per saldo betekent dit dat de toename in bebouwing enkel bestaat uit de nieuwe woonbebouwing aan de noordkant van het plangebied. Deze bebouwing heeft een oppervlakte van 410 m^2. De bijgebouwen bij de woonbebouwing in het plangebied hebben een oppervlakte van 72 m^2. In totaal worden erg 11 bijgebouwen beoogd wat leidt tot een toename aan bebouwing van 792 m^2. Tijdens de ontwikkeling van het plan wordt geen gebruikgemaakt van uitlogende materialen

Verharding
Het uitgangspunt van het plan is om het plangebied in te richten met zo min mogelijke verharding. In het plan zijn om die reden de parkeerplaatsen en paden voorzien van waterdoorlatende halfverharding.

- Noordelijk inrit
In de huidige situatie is de noordelijke inrit verhard. De noordelijke inrit wordt deels vervangen door waterdoorlatende betonstenen en deels vervangen door halfverharding. De wijzigingen aan de noordelijke inrit leiden ten opzichte van de huidige situatie tot een verbetering van de hydrologische situatie.

- Zuidelijke inrit
De huidige verharde inrit wordt versmald waarbij de te verwijderen delen worden ingericht als bloemrijk grasland. Het versmalde pad wordt ten in de nieuwe situatie voorzien van halverharding. De wijzigingen aan de zuidelijke inrit leiden ten opzichte van de huidige situatie tot een verbetering van de hydrologische situatie.

- Parkeerplaatsen en overige paden
De parkeerplaatsen worden voorzien van halverharding en gras. De overige paden worden ingericht met waterdoorlatende betonstenen.

- Verharding rondom boerderij Rijzenburg
Rondom de boerderij wordt ten opzichte van de huidige situatie circa 170m^2 aan nieuwe verharding toegevoegd bestaande uit betontegels.

In bijlage 9 is het ontwerp van het plan weergegeven. De toename in verharding door de realisatie van de bebouwing en door de aanleg van paden en parkeerplaatsen bedraagt in totaal circa 2.700 m^2.

Berekening compensatie
Op basis van de vereisten van het Waterschap Rivierenland geldt voor de initiatienemer dat de toename van het aantal vierkante meter aan verharding gecompenseerd moet worden. Voor onderhavige situatie geldt de vuistregel dat 663 m^3 waterberging per hectare verharding dient te worden gerealiseerd. De compensatieberekening ziet er in dit geval als volgt uit: 2.700 * 0,0663 m^3 = 180 m^3 benodigde waterberging.

Waterberging plangebied
Met de ontwikkeling van het plan wordt voorzien in een retentievlak van circa 720 m² waarvan de bodem uitgevlakt wordt met circa 0,25 cm ten opzichte van omliggend peil. Hiermee wordt voldaan aan de benodigde berging (720 m² * 0,25 = 180 m³). Het retentievlak heeft een overloop naar de westelijk gelegen Grift. In bijlage 10 is het ontwerp van de waterretentie binnen het plangebied weergeven.

Conclusie
De toename van het verhard oppervlak in het plangebied wordt gecompenseerd door het uitbreiden van het oppervlaktewater. Het aspect waterhuishouding vormt na realisatie van de noodzakelijke berging geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.14 Duurzaamheid

De gemeente Overbetuwe en de initiatiefnemer hechten grote waarde aan duurzaamheid. Vanaf 1 januari 2021 moet alle nieuwbouw in Nederland voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Deze verplichting vloeit voort uit onder meer de Europese richtlijn EPBD. Voor woningbouw geldt dat vergunningaanvragen voor 1 juli 2020 moeten voldoen aan de BENG-eisen. De nieuwbouw zal daarom moeten voldoen aan de BENG-eisen. De drie BENG indicatoren waar de eisen op worden gebaseerd zijn:

- energiebehoefte;
- primair fossiel energieverbruik;
- aandeel hernieuwbare energie.

Uitgangspunten voor de nieuwe woningen in het plan zijn ondermeer het toepassen van een warmtepomp en een PV-systeem voor de opwekking van elektriciteit. Bij de verdere uitwerking van het bouwontwerp, zal nader worden bekeken met welke maatregelen de BENG-eisen kunnen worden gehaald.

HOOFDSTUK 6 JURISICHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) in het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).

Het bestemmingsplan ‘Elst, Rijzenburg, Rijksweg-Noord 86-88’ bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

In de toelichting is de ontwikkeling verantwoord, zowel op basis van het beleid, als op basis van milieu-hygiënische aspecten, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet.

De bestemmingsregels

De bouw- en gebruiksregels binnen de verschillende bestemmingen. Daarnaast zijn waar nodig afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen, om het plan de benodigde flexibiliteit te geven.

De verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen ‘Wonen’, ‘Tuin’, ‘Groen’, ‘Verkeer- Verblijf’ en 'Waarde - Archeologische verwachting 1. 2 en 3 opgenomen. Verder zijn enkele bouwvlakken opgenomen.

De opzet van het plan

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Qua systematiek is voor het plangebied zoveel mogelijk aangesloten bij een recent vastgesteld bestemmingsplan van de gemeente Overbetuwe waarin tevens woningbouw wordt mogelijk gemaakt. Daarnaast is aangesloten bij het ter plaatse vigerende bestemmingsplan.

6.2 Toelichting op de verbeelding en regels

Op de verbeelding zijn de bestemmingen onderscheiden. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de beoogde functies). De bestemmingen vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken.

Groen

Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen met bijbehorende additionele voorzieningen zoals straatmeubilair en speelvoorzieningen, gebouwen en bouwwerken ten dienste van de bestemming, nutsvoorzieningen, sierwater, wateraanvoer en -afvoer, waterberging en taluds.

Verkeer - Verblijf

Deze gronden zijn bestemd voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen.

Tuin

De bestemming Tuin heeft betrekking op de bij de bij de Boerderij Rijzenburg behorende tuinen. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. In het kader van de privacy van de bewoners zijn ter plaatse van de ‘specifieke vorm tuin – erfafscheiding’ erfafscheidingen toegestaan van ten hoogste 2 meter. Ten zuiden van Boerderij Rijzenburg wordt ter plaatse van de ‘specifieke vorm van tuin – haag’ voorzien in het aanplanten en de instandhouding van een windhaag.

Voor het waarborgen van de cultuurhistorische waarde rondom Boerderij Rijzenburg en het totaalbeeld van het plan te conditioneren is het van belang ‘verrommelling’ door bouwwerken, al dan niet

vergunningvrij binnen de bestemming ‘tuin’ uit te sluiten. Om die reden dienen de gronden binnen de bestemming ‘tuin’ niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor wonen, de uitoefening van een aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit (onder voorwaarden), tuinen en erven, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen ten behoeve van het wonen en nutsvoorzieningen.

Op de verbeelding is – binnen de bestemming ‘Wonen’ – een bouwvlak opgenomen, waarbinnen de gebouwen moeten worden gesitueerd. De maximaal toegestane bouwhoogte is opgenomen op de verbeelding en bedraagt 10 en 11 meter. Er zijn maximaal 21 woningen toegestaan. Ten zuiden van het zuidelijk woonblok wordt ter plaatse van de ‘specifieke vorm van wonen – haag’ voorzien in het aanplanten en de instandhouding van een windhaag.

Waarde - Archeologische verwachting 1, 2 en 3

In het plangebied zijn de archeologische dubbelbestemmingen overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan ‘Elst, Schil Westeraam A325’. Dit ten behoeve van het behoud en de bescherming van archeologische waarden in of nabij het plangebied. Naast de betreffende dubbelbestemmingen hebben de betrokken gronden altijd nog de hoofdbestemming 'Wonen’, ‘Groen’ of ‘Verkeer – Verblijf’. De bepalingen van de hoofdbestemming en de dubbelbestemming zijn dan beide van toepassing, maar bij strijd tussen deze bepalingen prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming. De reden hiervoor is dat de belangen van de dubbelbestemming zwaarder wegen dan die van de hoofdbestemming. De dubbelbestemmingen bevatten een vergunningplicht voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden.

Algemene regels

Anti-dubbeltelregel
Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene gebruiksregels
Dit artikel bevat de vormen van gebruik, die in ieder geval strijdig zijn met de regels van het bestemmingsplan voor alle opgenomen bestemmingen.

Algemene afwijkingsregels
In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan door middel van een omgevingsvergunning afgeweken kan worden van het bestemmingsplan. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om door middel van een omgevingsvergunning af te kunnen wijken van de regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Algemene wijzigingsregels
In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan door middel van een wijzigingsplan afgeweken kan worden van het bestemmingsplan. Dit betreft kleine wijzigingen van de bestemmingsgrenzen.

Algemene procedureregels
In deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een wijzigingsbevoegdheid, afwijkingsbevoegdheid of een omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden.

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht
Het voor alle bestemmingsplannen verplichte overgangsrecht is opgenomen. Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel
Dit artikel geeft aan op welke manier regels kunnen worden aangehaald.

HOOFDSTUK 7 FINANCIËLE TOELICHTING

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad van Overbetuwe verplicht om, indien er sprake is van een bouwplan, de gemeentelijke kosten te verhalen.

De kosten worden verhaald door middel van een met de initiatiefnemer afgesloten anterieure overeenkomst. Met de ontwikkelende eigenaar van de gronden die binnen het plangebied gelegen, is tevens een planschadeovereenkomst afgesloten. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het verhaal van kosten, dit is daarin op afdoende wijze vastgelegd. Middels de afgesloten overeenkomst is het kostenverhaal voldoende verzekerd en is de financiële haalbaarheid in voldoende mate aangetoond.

HOOFDSTUK 8 OVERLEG EN INSPRAAK

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien kan het noodzakelijk zijn om belanghebbenden de gelegenheid te bieden om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dit is afhankelijk van de inspraakverordening van de gemeente. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

De terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan is openbaar bekend gemaakt door het plaatsen van een publicatie in ‘De Betuwe’ op 29 mei 2019. Inwoners van de gemeente Overbetuwe en overige belanghebbenden zijn op grond van de Inspraakverordening in de gelegenheid gesteld vanaf donderdag 30 mei 2019 tot en met woensdag 10 juli 2019 inspraakreacties kenbaar te maken. Naar aanleiding daarvan zijn inspraakreacties en is door een overlegpartner gereageerd, zie bijlage 12.

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening wordt het ontwerpbestemmingsplan 'Elst, Rijzenburg, Rijksweg-Noord 86-88' van de gemeente Overbetuwe zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegd en is het digitaal te bekijken op de websites www.overbetuwe.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit wordt openbaar bekend gemaakt door het plaatsen van een publicatie in 'De Betuwe' en Staatscourant. Een ieder is in de gelegenheid om een zienswijze in te dienen.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.