adviseurs voor leefomgeving

www.ontwerpenomgeving.nl

Omgevingsvergunning

Rijksweg Noord 16-16a Elst

Gemeente Overbetuwe

Projectnummer: 4021.02
Datum: 2 juli 2025

Motivering

Inhoudsopgave

Motivering **3**

Hoofdstuk 1 Inleiding **7**

1.1 Aanleiding en doel 7
1.2 Ligging projectgebied 7
1.3 Huidig planologisch kader 8
1.4 Leeswijzer 10

Hoofdstuk 2 Beschrijving huidige situatie **11**

2.1 Inleiding 11
2.2 Bestaande situatie 11

Hoofdstuk 3 Voorgenomen ontwikkeling **15**

3.1 Wat houdt de ontwikkeling in? 15
3.2 Strijdigheid omgevingsplan 17
3.3 Medewerking opheffen strijdigheid 18
3.4 Conclusie 18

Hoofdstuk 4 Voorbereiding en participatie **19**

4.1 Participatie omgeving 19

Hoofdstuk 5 Beleid en regelgeving **20**

5.1 Rijksbeleid en Rijksregels 20
5.2 Provinciaal beleid en provinciale regels 23
5.3 Regionaal beleid 25
5.4 Waterschapsbeleid 28
5.5 Gemeentelijk beleid 29
5.6 Omgevingswaarden 32

Hoofdstuk 6 Omgevingsaspecten **33**

6.1 Geluid 33
6.2 Luchtkwaliteit 35
6.3 Geur 37
6.4 Bodemkwaliteit 38
6.5 Water 38
6.6 Mobiliteit en parkeren 41
6.7 Omgevingsveiligheid 43
6.8 Natuur 46
6.9 Cultureel erfgoed 49
6.10 Duurzaamheid 50
6.11 Ladder voor duurzame verstedelijking 51
6.12 Milieubelastende activiteiten 52
6.13 M.e.r.-beoordeling 53
6.14 Gezondheid 54

Hoofdstuk 7 Beperkingengebieden 56

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid 57

8.1 Financieel economische haalbaarheid 57
8.2 Kostenverhaal 57
8.3 Nadeelcompensatie 57

Hoofdstuk 9 Conclusie 58

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

In de kern Elst aan de Rijksweg Noord 16-16a bevindt zich momenteel een bedrijfsloods met bijbehorende bedrijfswoning. De initiatiefnemer is voornemens om de bedrijfsbebouwing aan de schil van het centrum te herontwikkelen voor woningbouw. Voorliggende motivering heeft betrekking op de sloop van de bedrijfsloods voor de realisatie van een woongebouw van zes appartementen, en de transformatie van de bijbehorende bedrijfswoning naar drie appartementen.

Het projectgebied valt onder de werking van het 'Omgevingsplan gemeente Overbetuwe' met onderliggend het bestemmingsplan 'Elst'. De gronden ter plaatse van het perceel hebben de bestemming 'Detailhandel', 'Tuin' en 'Waarde - Archeologie'. Op grond van de regels is het gebruik van het bijbehorende bouwwerk voor negen reguliere woningen niet toegestaan. Om de negen woningen mogelijk te maken, is een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) noodzakelijk. Voorliggende motivering toont aan dat het initiatief wenselijk is en dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

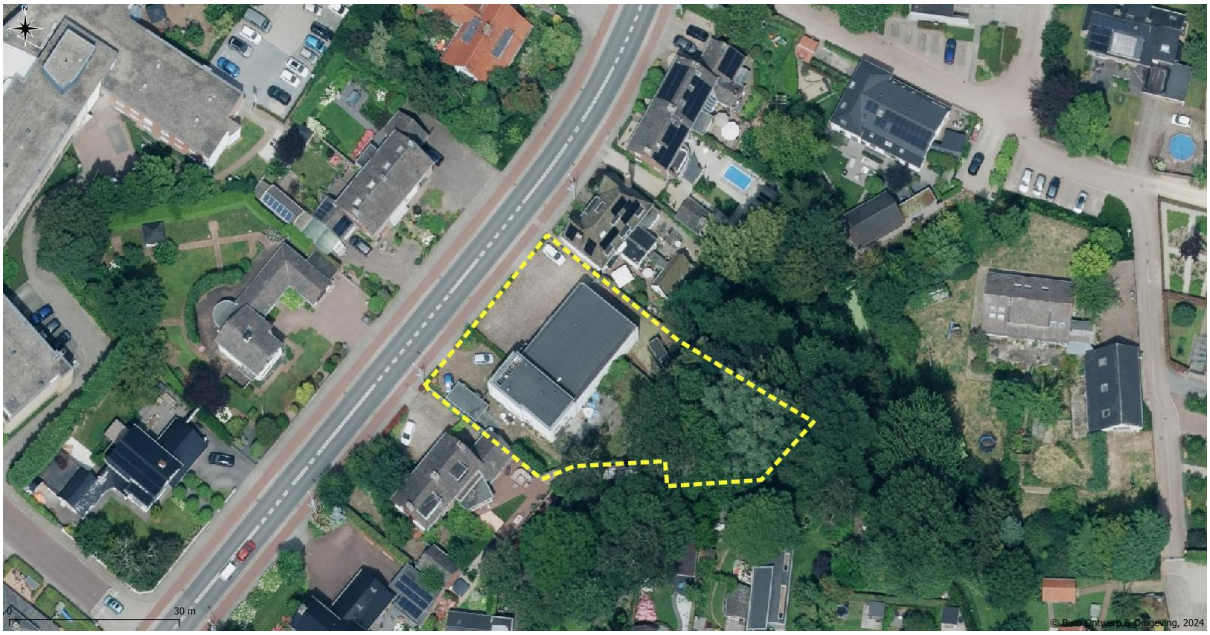
1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied ligt binnen de bebouwde kom van Elst, in de gemeente Overbetuwe. Het projectgebied staat kadastraal bekend als gemeente ELS00, Sectie K, nummers 6980 en 6981. De percelen hebben een totale oppervlakte van 1.570 m^2, waarvan circa 320 m^2 bestaat uit bouwvlak. Het projectgebied bevindt zich in een omgeving die voornamelijk wordt omringd door woningen, die grotendeels bestaan uit vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen. Het projectgebied wordt aan de oostzijde ontsloten via de Rijksweg Noord, een belangrijke doorgaande weg in Elst. Daarnaast bevindt zich aan de westzijde, op het adres Bachstraat 29, een verzorgingshuis. Het projectgebied wordt aan de oostzijde begrensd door tuinen van omliggende woningen. Op ongeveer 130 meter ten oosten van het projectgebied loopt de spoorlijn tussen Arnhem en Nijmegen.

Op de navolgende afbeeldingen is globaal de ligging en begrenzing van het projectgebied met een gele stippellijn weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het projectgebied wordt verwezen naar Bijlage 1 bij deze motivering.



Globale ligging projectgebied

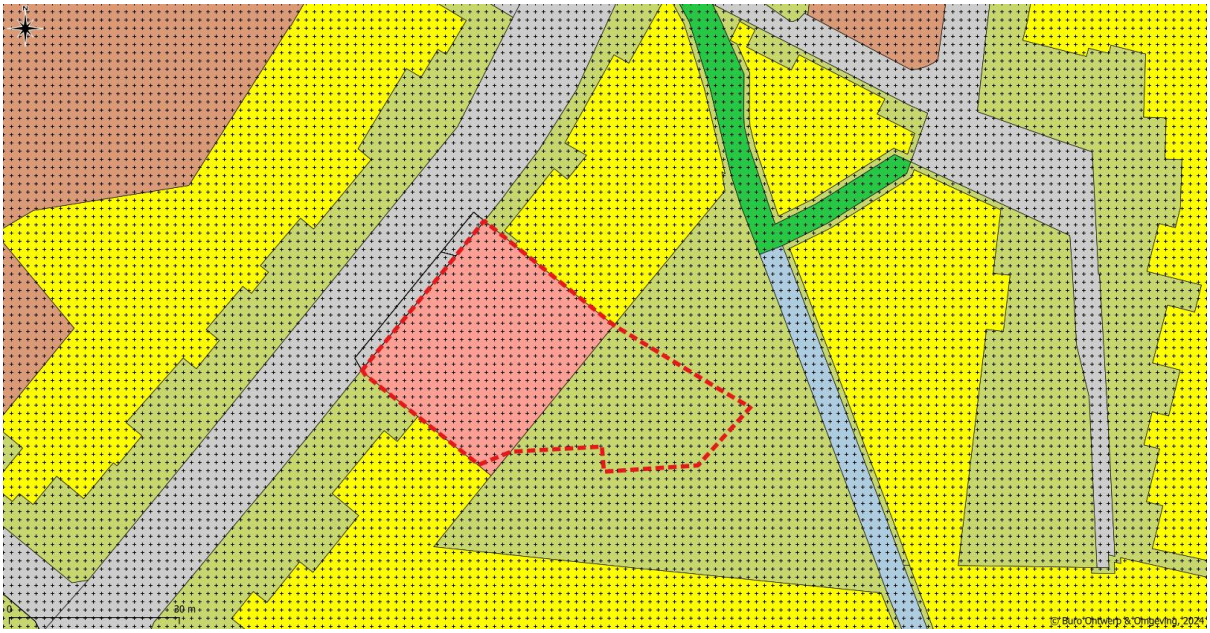


Globale begrenzing projectgebied

1.3 Huidig planologischkader

Voor de gronden waar de projectlocatie is gesitueerd, geldt het 'Omgevingsplan gemeente Overbetuwe', met onderliggend het bestemmingsplan 'Elst'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeente Overbetuwe op 20 oktober 2011. Daarnaast geldt tevens het paraplubestemmingsplan 'Overbetuwe, Paraplubestemmingsplan planologische afwijkingsmogelijkheden'.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan kent de projectlocatie de enkelbestemmingen 'Detailhandel' en 'Tuin' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de afbeelding van het bestemmingsplan 'Elst' weergegeven. Het projectgebied is hierop globaal met rode belijning aangegeven.



Uitsnede 'Regels op de Kaart'

De gronden bestemd als 'Detailhandel' zijn volgens artikel 3 van de regels hoofdzakelijk bestemd voor detailhandel, dienstverlening, één bedrijfswoning en/of de daarbij behorende voorzieningen. Op deze gronden zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan die ten dienste staan van deze bestemming. Op grond van de regels van dit bestemmingsplan is een woongebouw met negen wooneenheden niet toegestaan.

De gronden zijn tevens bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Hiermee zijn de gronden mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem. Dit betekent dat er een onderzoeksrapport moet worden overlegd wanneer er grondwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld worden uitgevoerd of wanneer de nieuw te bebouwen oppervlak groter is dan 100 m^2.

Het projectgebied is bestemd als 'Tuin'. De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, één en ander met de bijbehorende voorzieningen. Uitbouwen bij de hoofdgebouwen van de aangrenzende gronden gelegen woningen mogen uitsluitend worden gebouwd, mits zij een maximale bouwhoogte van 4 m bedragen en een maximale oppervlakte van 6 m^2 bedragen. Het initiatief voorziet van bijbehorende gebouwen en bouwwerken op de gronden bestemd als 'Tuin' in de vorm van carports en bergingen.

Op grond van de regels van dit bestemmingsplan is een woongebouw met negen wooneenheden niet toegestaan op gronden bestemd als 'Detailhandel'. Om die reden moet voor het initiatief een omgevingsvergunning voor een BOPA worden verleend. Deze kan alleen verleend worden met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid2, Bkl).

1.4 Leeswijzer

Deze motivering bestaat uit negen hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in Hoofdstuk 2 een beschrijving van de bestaande situatie. In Hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de gewenste situatie, de beoogde ontwikkeling en de strijdigheid met het geldend omgevingsplan. In Hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de voorbereiding en participatie van onderhavig plan. In Hoofdstuk 5 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In Hoofdstuk 6 wordt inzicht gegeven in diverse planologische en milieuaspecten die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving. In Hoofdstuk 7 wordt ingegaan op mogelijke beperkingengebieden die in het projectgebied gelden. In Hoofdstuk 8 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Tot slot volgt in Hoofdstuk 9 de conclusie.

Hoofdstuk 2 Beschrijving huidige situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de beoogde ontwikkeling omschreven. Hierbij wordt als eerste ingegaan op de bestaande situatie in het projectgebied, waarna de beoogde ontwikkeling nader toegelicht wordt.

2.2 Bestaande situatie

Op het perceel aan de Rijksweg Noord 16-16a te Elst bevindt zich momenteel een bedrijfsloods en een bijbehorende bedrijfswoning. Het noordelijke deel bestaat uit de bedrijfsloods. Dit deel bestaat voornamelijk uit een glazen gevel met een plat dak. Het zuidelijke gedeelte van het gebouw bestaat uit de bedrijfswoning. Deze woning heeft een witte gevel met een aparte entree. De bouw- en goothoogte van de bedrijfswoning is hoger dan van de bedrijfsloods. De voorzijde van het projectgebied bestaat uit een volledig verhard oppervlak dat in de huidige situatie wordt gebruikt als parkeerplaats. Als erfafscheiding is daarvoor een lage haag aangebracht. Zowel de bedrijfsloods als de bedrijfswoning hebben een eigen oprit. Op de oprit van de bedrijfswoning is een overkapping aanwezig. De oprit van de bedrijfsloods aan de noordoostelijke kant van het projectgebied loopt door naar de parkeerplaats aan de achterzijde van de bedrijfsloods. Deze oprit is afgesloten met een poort. Het oostelijke deel van het projectgebied, gelegen achter de voormalige bedrijfsloods, bestaat uit bomen, beplanting en drie schuurtjes. Het achtergelegen tuin grenst direct aan de achtertuinen van de omliggende woningen.

De navolgende afbeeldingen geven een impressie van de huidige bebouwing en huidige inrichting van het projectgebied.



Impressie huidige bebouwing (luchtfoto)



Impressie huidige bebouwing (voorzijde)



Impressie van de bestaande situatie projectgebied (overkapping aan de voorzijde)



Impressie van de bestaande situatie projectgebied (tuin achterzijde)



Impressie van de bestaande situatie projectgebied (terras achterzijde)

Hoofdstuk 3 Voorgenomen ontwikkeling

3.1 Wat houdt de ontwikkeling in?

De bestaande bedrijfsloods wordt gesloopt en getransformeerd naar een woongebouw met zes appartementen. Daarnaast wordt de bijbehorende bedrijfswoning intern verbouwd en getransformeerd tot drie afzonderlijke appartementen. Hiermee ontstaat een kleinschalig woongebouw bestaande uit negen koopappartementen. Het woongebouw bestaat uit drie bouwlagen. De verdeling van woningen bestaat uit drie woningen per bouwlaag. De maximale bouwhoogte van het beoogde woongebouw bedraagt maximaal 9 m hoog. Elk appartement beschikt over een externe berging van maximaal 6 m^2, gelegen aan de zuidwestelijke zijde van het gebouw. Daarnaast worden op het eigen terrein voldoende parkeerplaatsen aangelegd voor zowel bewoners als bezoekers.

De beoogde woningen zijn bestemd voor 50-plussers en senioren en zullen bestaan uit drie betaalbare koopwoningen en zes duurdere koopwoningen.

Navolgende afbeeldingen geven een impressie van het beoogd ontwerp als perspectief voor de voor- en achtergevel van het woongebouw.



Impressie toekomstige situatie projectgebied (voorzijde)



Impressie toekomstige situatie projectgebied (achterzijde)

Toelichting van toekomstige situatie

Architectuur

De huidige bedrijfswoning wordt alleen intern verbouwd en zal van de buitenkant dezelfde vorm behouden. De zes nieuwe appartementen, die in de plaats komen van de loods, krijgen een moderne uitstraling met twee gebogen dakvormen die met elkaar verbonden zijn door een tussenlid. De zijkanten van het dak is voorzien van een metalen uitstraling en de gevels van het gebouw zijn gemaakt van lichtbruine bakstenen. De bovenkant van het dak is plat, waardoor deze geschikt is voor de plaatsing van zonnepanelen. Elk appartement heeft grote raampartijen die zorgen voor voldoende daglicht. Op de begane grond wordt een uitbouw van circa 74 m^2 gerealiseerd, verdeeld over de drie appartementen. Vanwege de dakconstructie met twee punten krijgt het appartementengebouw een kleinschalig en karakteristieke uitstraling, waardoor het oogt als een reeks aaneengeschakelde woningen.

Buitenruimte

Ieder appartement heeft een eigen buitenruimte in de vorm van een balkon, loggia of een tuin. De balkons van de appartementen op de tweede bouwlaag zijn gesitueerd op het dak van de uitbouw van de eerste bouwlaag. Deze balkons worden omgeven door sedumbeplanting ten behoeve van waterbuffering en vergroening. De appartementen op de derde bouwlaag worden voorzien van een loggia.

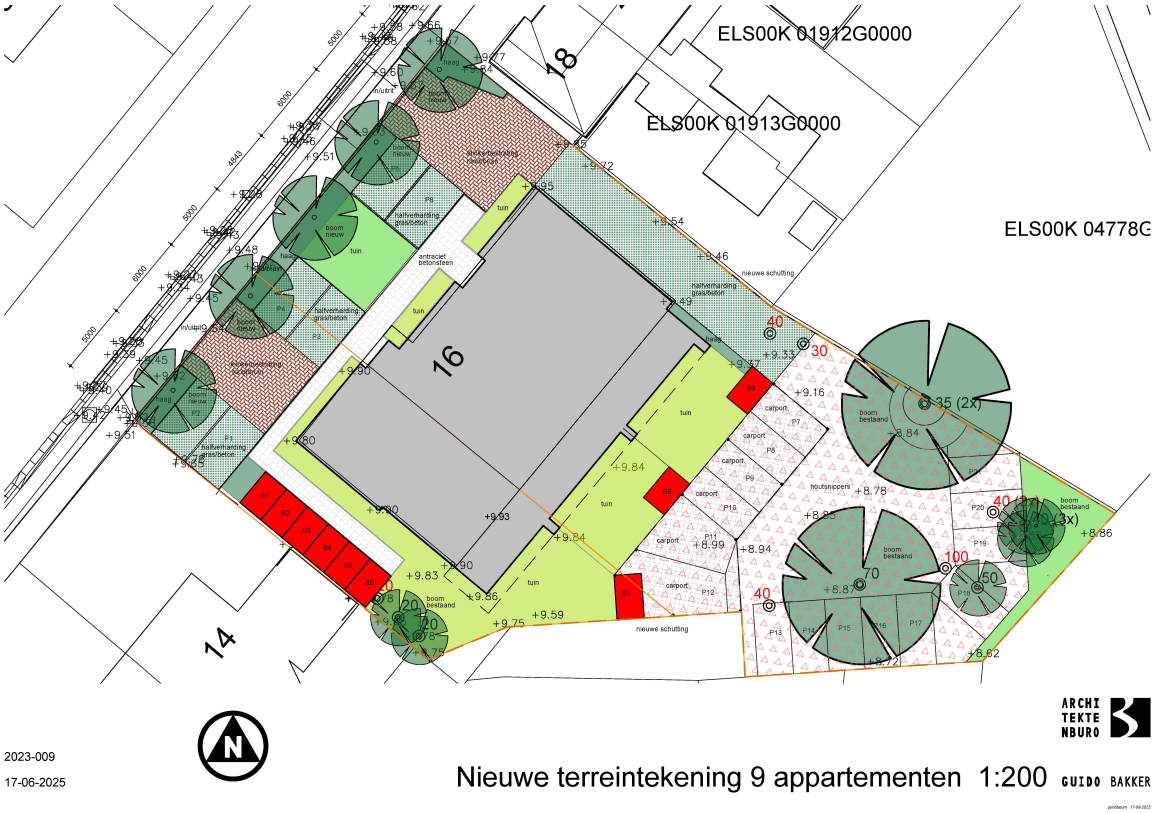
Voor de entree van het appartementengebouw worden antraciete betonstenen aangelegd om de toegankelijkheid te bevorderen. Daarnaast komen aan de voorkant van het appartementengebouw zes parkeerplaatsen voor bezoekers. Voor de parkeerplaatsen is een lage haag aanwezig en worden vijf nieuwe bomen toegevoegd. Dit zorgt voor een natuurlijke erfafscheiding en voldoende schaduw. De parkeerplaatsen aan de voorzijde worden halfverhard gerealiseerd door grasbeton. De twee opritten worden aangelegd met klinkerverharding om zo de parkeerplaatsen te verduidelijken. Deze opritten worden beide ontsloten via de Rijksweg Noord.

De oprit aan het noordoostelijke deel van het projectgebied wordt aangelegd via halfverharding gevuld met grasbeton. Deze oprit loopt door naar de 15 parkeerplaatsen aan de achterzijde van het gebouw.

Deze parkeerplaatsen zijn uitsluitend bedoeld voor de bewoners van het gebouw en worden in een cirkelvormige structuur gerealiseerd. De gehele parkeerplaats aan de achterzijde zal worden aangelegd met houtsnippers voor een optimale waterberging. De bestaande bomen binnen het projectgebied worden zo veel mogelijk behouden. Rondom de parkeerplaats en de tuinen wordt tevens beplanting toegevoegd, waaronder lage struiken en hagen. Dit zorgt voor het toevoegen van een groene uitstraling van het projectgebied. De erfafscheiding met omliggende percelen worden deels gevormd door een nieuwe schutting.

Aan de zuidwestelijke zijde van het appartementengebouw worden zes bergingen geplaatst, bestemd voor de appartementen op de tweede en derde verdieping. Deze bergingen zijn bereikbaar via een betonpad dat aansluit op de entree van het gebouw. De bergingen voor de appartementen op de begane grond bevinden zich in de bijbehorende privétuinen. De zes parkeerplaatsen grenzend aan de tuinen krijgen een carport, die tevens privacy biedt voor de appartementen op de eerste bouwlaag.

Navolgende afbeelding geeft een weergave van de inrichting in de toekomstige situatie op de projectlocatie.



Terreintekening projectlocatie (toekomstige situatie)

3.2 Strijdigheid omgevingsplan

3.2.1 Geldend omgevingsplan

Voor het projectgebied geldt het (tijdelijk deel van het) 'Omgevingsplan gemeente Overbetuwe, met onderliggend het bestemmingsplan 'Elst'. Op basis van het Omgevingsplan is de locatie van het projectgebied bestemd als 'Detailhandel' en 'Tuin'. Het bouwvlak is volledig gelegen op de gronden met de bestemming 'Detailhandel'.

3.2.2 Strijdigheid geldend omgevingsplan

Het project voorziet in de sloop van de bestaande bedrijfsloods ten behoeve van de realisatie van zes koopappartementen, en in de verbouwing van de huidige bedrijfswoning tot drie koopappartementen. Er zijn enkele redenen waarom de beoogde ontwikkeling op gronden van het omgevingsplan niet kan worden gerealiseerd.

Binnen de bestemming 'Detailhandel' is het enkel toegestaan om één bedrijfswoning op de bestemming te vestigen. Het realiseren van een kleinschalig appartementengebouw met negen appartementen is dan ook niet toegestaan binnen deze bestemming. Daarnaast is wonen binnen deze bestemming 'Detailhandel' slechts toegestaan op de verdiepingen. Voorliggend initiatief voorziet echter ook in wonen op de begane grond. Hiermee ontstaat er een strijdigheid met het geldende omgevingsplan.

3.3 Medewerking opheffen strijdigheid

De afgelopen jaren hebben meerdere gesprekken plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en de gemeente Overbetuwe. Begin 2023 vond het eerste gesprek plaats met de gemeente, in het kader van de zogenoemde 'intaketafel'. Met de intaketafel wordt het initiatief in een vroeg stadium aan de gemeente voorgelegd. De gemeente behandeld het initiatief dan als principeverzoek. Vanuit de intaketafel is er een positief advies afgegeven. Daarnaast heeft de gemeente Overbetuwe aan voorliggend woningbouwproject een prioritaire status gegeven. Met deze status helpt de gemeente ontwikkelaars de plannen versneld uit te werken.

3.4 Conclusie

Uit voorliggende motivering blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met het Besluit kwaliteit leefomgeving, Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 4 Voorbereidingen participatie

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijk aspect in de procedure van het wijzigen van het omgevingsplan. Dit komt omdat een omgevingsplan niet alleen invloed heeft op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die daar wonen, werken en recreëren. Het is daarom van belang dat deze mensen in een vroeg stadium worden betrokken bij het initiatief. In dit hoofdstuk zal hier verder op worden ingegaan.

4.1 Participatie omgeving

Omwonenden zijn in een vroeg stadium betrokken bij het initiatief. De initiatiefnemer heeft contact opgenomen met direct aangrenzende bewoners om het plan toe te lichten en eventuele zorgen of aandachtspunten in kaart te brengen. Op basis van deze gesprekken zijn waar mogelijk suggesties meegenomen in het ontwerp, waarmee actief is ingezet op een zorgvuldige en participatieve planvorming. Alle reacties van omwonenden zijn opgenomen in het participatieverslag. Deze is als Bijlage 2 in deze motivering bijgevoegd.

Hoofdstuk 5 Beleid en regelgeving

5.1 Rijksbeleid en Rijksregels

5.1.1 Beleid: Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De NOVI is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met provincies en gemeenten, waterschappen, maatschappelijke partijen en burgers. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. In Nederland staan we voor een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Denk aan:

- periodes van droogte afgewisseld met extreme regenval;
- de zeespiegelstijging;
- de overgang naar duurzame energie;
- de ruimte die nodig is voor windmolens en zonnepanelen;
- de bouw van nieuwe woningen om het nationale woningtekort op te lossen;
- de groei en het bereikbaar houden van steden;
- plekken voor distributiecentra;
- het versterken van de natuur en biodiversiteit;
- het behoud van het landschap;
- de vitaliteit van de landbouw.

Dit zijn voorbeelden van grote, ingewikkelde opgaven. Deze opgaven kunnen niet meer apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes we maken en welke richting we meegeven aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk dus een langetermijnvisie om de grote opgaven aan te pakken met als doel om het land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden.

Toetsing

Voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van een kleinschalig appartementengebouw van negen koopappartementen ter plaatse van een bedrijfsloods en de bijbehorende bedrijfswoning. Gezien de aard en omvang van het project wordt geen nationaal belang geschaad. Daarnaast levert dit project, hoewel kleinschalig, een bijdrage aan de maatschappelijke opgave om het nationale woningtekort terug te dringen door de bouw van nieuwe woningen.

Het rijksbeleid dat is opgenomen in de NOVI vormt geen belemmering voor het project.

5.1.2 Regels: Instructieregels Rijk (AMvB's)

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's):

1. het Omgevingsbesluit (Ob);
2. het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
3. het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal);
4. het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet. Voor de volgende onderwerpen

gelden er rijksinstructieregels:

- De dienstenrichtlijn (artikel 5.1a Bkl);
- Waarborgen van veiligheid (§ 5.1.2 Bkl);
- Beschermen van waterbelangen (§ 5.1.3 Bkl);
- Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (§ 5.1.4 Bkl);
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (§ 5.1.5 Bkl);
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden (§ 5.1.6 Bkl);
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën (§ 5.1.7 Bkl);
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (§ 5.1.8 Bkl).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Toetsing

Voor het project zijn, anders dan de instructieregels die in Hoofdstuk 6 van deze motivering aan bod komen, geen specifieke instructieregels van toepassing. De mogelijke belemmeringen vanuit de instructieregels op het project, worden in de verschillende milieuparagrafen in Hoofdstuk 6 afzonderlijk getoetst. Op basis deze paragrafen wordt geconcludeerd dat de instructieregels geen belemmering voor het project vormen. Voor het project wordt medewerking verleend via een BOPA. Deze wordt verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid2, Bkl). Verder gelden de beoordelingsregels uit de artikelen 8.0b, 8.0c, 8.0d en 8.0e van het Bkl.

5.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Onder de Omgevingswet is in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

In artikel 5.129g van het Bkl wordt de ladder als volgt omschreven:

1. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.
2. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:

a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

3. Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:
a. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
b. nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.
4. Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Toetsing

Het project betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling van negen appartementen. Artikel 5.129g van het Bkl bepaalt dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. Dit artikel geeft voor woningbouw geen ondergrens, in uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. Uit deze jurisprudentie (zie bijvoorbeeld uitspraak ABRvS201501297/1/R4) blijkt dat er bij woningbouw pas vanaf twaalf (nieuwbouw) woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. De huidige situatie bestaat uit één bedrijfswoning. Deze bedrijfswoning wordt herontwikkeld naar drie appartementen. De bedrijfsloods wordt getransformeerd naar zes appartementen. Een toetsing aan de Ladder is niet van toepassing op voorliggend initiatief, omdat het initiatief per saldo voorziet in de nieuwbouw van 'slechts' acht nieuwe woningen.

5.1.4 Nationale woon- en bouwagenda

In de Nationale Woon- en Bouwagenda (11 maart 2022) worden de oorzaken van de wooncrisis, de doelstellingen en de programmatische aanpak voor de komende jaren geschetst. Het doel van de Nationale Woon- en Bouwagenda is het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland.

De afgelopen jaren heeft de Rijksoverheid zijn eigen rol voor het grondrecht wonen te klein gemaakt. Te veel is gedacht dat de markt als vanzelf en alleen een oplossing zou bieden voor de woningnood. Te lang is geloofd dat de optelsom van alle gedecentraliseerde keuzes zou leiden tot de oplossing. Regie is nu des te gewenster, omdat er – mede als gevolg van de bevolkingstoename – een enorme schaarste aan huizen is. Die maakt dat de overheid nu met meer tempo en meer regie aan de slag moet.

De huidige situatie vergt de bouw van veel meer huizen. De ambitie gaat omhoog naar 100.000 nieuwe woningen per jaar. De Rijksoverheid wil ook duidelijk kunnen sturen op voor wie er wordt gebouwd, op het bouwen van goede en betaalbare woningen op de plek waar ze gewenst zijn.

Toetsing

Het project betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling. De realisatie van het project levert per saldo acht extra woningen op. De extra woningen dragen bij aan de ambitie om 100.000 nieuwe woningen per jaar te bouwen. Gezien de beperkte omvang, in verhouding tot nationale belangen en ambitie, wordt een verdere toelichting niet nodig geacht.

5.2 Provinciaalbeleid en provincialeregels

5.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 is de omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' vastgesteld. In deze visie beschrijft de provincie welke richting de provincie op wil op het gebied van energie, klimaat, water, voedsel en ook hoe de provincie de omgeving wil inrichten.

Om samen een Gaaf Gelderland te bereiken, legt de provincie bij het uitvoeren van haar taken de focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities geeft de provincie hier richting aan:

- energietransitie;
- klimaatadaptatie;
- circulaire economie;
- biodiversiteit;
- bereikbaarheid;
- economisch vestigingsklimaat;
- woon- en leefklimaat.

Voor dit initiatief zijn met name de ambities voor klimaatadaptatie en het woon- en leefklimaat van toepassing.

Klimaatadaptatie

Het klimaat is merkbaar aan het veranderen, waarbij hoosbuien, extreme hitte en langdurige droogte hierbij goede voorbeelden van zijn. Provincie Gelderland wil zich voorbereiden op het veranderende klimaat door in te zetten op het tegengaan van de bijbehorende risico's en gevaren. Dit heeft prioriteit: In 2050 wil Gelderland optimaal beschermd zijn en kunnen meebewegen met het veranderend klimaat. De provincie Gelderland werkt hierbij vooral vanuit haar betrokkenheid bij waterveiligheid, waterkwaliteit, bodem en natuur. Daarnaast wordt er rekening gehouden met de variatie van de Gelderse streken.

De provincie Gelderland wil met haar partners verder kijken. Bij de aanleg, inrichting, veiligheid en leefbaarheid van de gebouwde omgeving nemen we de gevolgen van het veranderende klimaat mee en maken afspraken over hoe met de risico's om te gaan. Klimaatbestendig werken is daarbij voor de provincie Gelderland een logische voorwaarde als er samengewerkt wordt met anderen. Verschillende ontwikkelingen binnen toerisme en recreatie horen hier ook bij. Deze ontwikkelen wil de provincie Gelderland benutten. Hierbij is het van belang dat de ontwikkelingen passen bij de Gelderse kwaliteiten. De provincie streeft naar een op de toekomst toegerust beschermend klimaatbeleid zodat Gelderland versterkt wordt voor nu en in de toekomst.

Woon- en leefklimaat

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Bovendien draagt een goede kwaliteit van de leefomgeving bij aan gezondheid. Goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen, een mooie natuur; het is allemaal van belang. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende woonkwaliteiten, zowel stedelijke als landelijke. De Gelderse streken hebben ieder hun eigen aard, waar mensen zich thuis en verbonden met elkaar voelen. In onze groeiende Gelderse steden komen veel activiteiten samen. Tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in een vitaal platteland, juist als daar krimp plaatsvindt. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand

stedelijk gebied het vertrekpunt. De provincie geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen en gaat voor concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, kan worden uitgebreid aan de randen van de steden of dorpen.

Toetsing

Het initiatief voorziet in de herontwikkeling van een bedrijfsloods met bijbehorende bedrijfswoning naar een appartementengebouw van negen appartementen. De nieuwbouw en terreininrichting wordt gerealiseerd conform de huidige eisen op het gebied van duurzaamheid, veiligheid, klimaatadaptatie en ruimtelijke kwaliteit. Een verdere toelichting op de mate waarin klimaatadaptatie in het ontwerp is opgenomen, staat in de waterparagraaf van 6.5. Er is sprake van een kwaliteitsverbetering en (beperkte) uitbreiding van de woningvoorraad met woningen. Deze herontwikkeling past binnen het gemeentelijk woonbeleid, dat regionaal en gemeentelijk is afgestemd (zie paragraaf 5.3.2 en 5.5.3).

Passend bij de aard en omvang van het plan, draagt het bij aan de ambities uit de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

5.2.2 Omgevingsverordening

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. 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 algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Ten aanzien van voorliggend initiatief zijn de regels ten aanzien van de onderwerpen 'intrekgebieden', 'woonlocaties' en 'klimaatadaptatie' relevant.

Paragraaf 4.3.6 'Intrekgebieden'

Een intrekgebied ligt als buitenste schil om de andere aangewezen gebieden ter bescherming van de openbare drinkwatervoorziening. Water dat hier in de bodem zakt, kan binnen duizend jaar bij een waterwingebied zijn. Vanwege de grote gevolgen is het aanleggen en exploiteren van een mijnbouwwerk in deze gebieden niet toegestaan. Het gebruik van geothermie is binnen een intrekgebied wel toegestaan. Daarbij geldt wel altijd de zorgplicht.

Paragraaf 5.7.1 'Woonlocaties'

In de verordening wordt aangegeven dat een omgevingsplan nieuwe woningen alleen toe laat als die ontwikkeling past binnen de regionale woonagenda. Als een ontwikkeling niet past binnen de regionale woonagenda, kan een omgevingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda die ontwikkeling toch toelaten als:

a. de gemeentebesturen in de regio in de gelegenheid zijn gesteld een zienswijze daarover naar voren te brengen; en
b. Gedeputeerde Staten met deze ontwikkeling instemmen.

Paragraaf 5.7.6 'Klimaatadaptatie'

Voor zover een initiatief een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, moet op basis van de instructieregel klimaatadaptie de toelichting bij het ruimtelijke plan 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. De beschrijving wordt opgesteld na overleg met in ieder geval het dagelijks bestuur van het waterschap waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt.

Toetsing

Met het project is sprake van de herontwikkeling van een bedrijfsloods en bedrijfswoning naar een appartementengebouw met negen appartementen. Het aantal woningen neemt daarmee per saldo toe met acht, aangezien in de huidige situatie één bedrijfswoning aanwezig is. Er is sprake van een kwaliteitsverbetering en uitbreiding van de woningvoorraad en een kwaliteitsverbetering van het woonaanbod. De projectlocatie ligt binnen het grondgebied van de Regionale Woondeal 2.0 van de Groene Metropool Regio Arnhem-Nijmegen. Het project past binnen deze regionale woondeal. Een toelichting op de regionale woondeal volgt in paragraaf 5.3.2.

De nieuwbouw en terreininrichting wordt gerealiseerd conform de huidige eisen op het gebied van duurzaamheid, veiligheid, klimaatadaptatie en ruimtelijke kwaliteit. Een verdere toelichting op de relatie tussen klimaatadaptatie en het ontwerp op de projectlocatie is vermeld in paragraaf 6.5. Daarnaast zullen er op de beoogde projectlocatie geen mijnbouwwerken worden aangelegd of worden geëxploiteerd.

Het project is in overeenstemming met de regels uit de Omgevingsverordening Gelderland.

5.2.3 Conclusie

Zoals in voorgaande paragrafen is beschreven past het wijzigingsbesluit binnen de doelstellingen en het beleid en de regels van de provincie Gelderland.

5.3 Regionaal beleid

5.3.1 Visie - Regio Arnhem Nijmegen

De visie - Regio Arnhem Nijmegen is september 2020 opgesteld door de stuurgroep Versterking regionale samenwerking. Deze visie schetst een robuust en toekomstbestendig lange termijn perspectief op de regio Arnhem-Nijmegen. Met negen uitdagingen als bakens die ook houvast geven op de korte termijn, namelijk:

1. Waardevol landschap: ontwikkelen van een gevarieerd cultuurlandschap;
2. Slimme mobiliteit: meer capaciteit op het bestaande infrastructuur netwerk;
3. Culturele rijkdom: verbinden van culturele netwerken in de regio;
4. Duurzame verstedelijking: inbreiden en transformatie binnen het stedelijk netwerk;
5. Innovatieve economie: innovatiekracht van topsectoren versterken;
6. Sociaal kapitaal: breed benutten van talenten en menselijk kapitaal;
7. Veerkrachtige regio: ruimte voor groen, water en duurzame energie;
8. Circulaire regio: circulair maken van onze regio;
9. Sociaal vitaal: versterken van de leefkwaliteit in de regio.

De groene metropoolregio wil zich onderscheiden als dé circulaire topregio in 2050. De regio gonst en bruist van bijzondere circulaire projecten, die nu worden uitgevoerd. De regio zet zich stevig in op energy, food, health & hightech als trekkers voor de bredere economie waar deze speerpunten op steunen.

Toetsing

Voorliggend initiatief voorziet van de herontwikkeling van een bedrijfsloods met bedrijfswoning naar negen appartementen binnen het bestaande stedelijk netwerk. Hiermee wordt ingezet op de regionale ambitie 'Duurzame verstedelijking'. Bij de ontwikkeling wordt tevens rekening gehouden met duurzaamheidsaspecten, zoals het toevoegen van groen en water in de bestaande wijken en het natuurinclusief bouwen. Een deel van de daken van de appartementen wordt voorzien van sedumbeplanting, wat niet alleen bijdraagt aan de vergroening, maar ook functioneert als waterbergend systeem. Daarnaast zullen de parkeerplaatsen aan de achterzijde bestaan uit halfverharding. Deze klimaatadaptieve maatregelen dragen bij aan de regionale ambitie 'Veerkrachtige regio'.

5.3.2 Woondeal 2.0 regio Arnhem - Nijmegen

De 'Woondeal Regio Arnhem - Nijmegen' is een samenwerkingsagenda voor de woningbouwopgave in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen en door de 18 gemeenten in de regio ondertekend. De Woondeal bevat afspraken over onderwerpen en thema's die van belang zijn voor de gehele regio, zoals de woningbouwopgave, het betaalbaar houden van de woningvoorraad, het versterken van het groene profiel van de regio en de bereikbaarheids- en leefbaarheidsvraagstukken. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt die specifiek op de huisvestingsvraagstukken van een bepaalde doelgroep of op een ander specifiek onderwerp zijn gericht.

In de Woondeal zijn onder meer de volgende afspraken gemaakt:

- Tot 2025 worden 20.000 woningen gerealiseerd in de regio. Dit zijn er 5.000 meer dan eerder gepland. Voor de periode 2020 - 2040 gaat het om 50.000 á 60.000 nieuwbouwwoningen;
- Van de woningen moet 50% in het betaalbare segment vallen;
- Bij nieuwe woningbouwplannen spannen gemeenten zich in om minimaal 25% circulair te laten ontwikkelen, vanaf 2030 is dat minimaal 50%;
- (flexibele en tijdelijke) Woningen worden versneld gerealiseerd.

In de navolgende tabel is de woningbouwopgave beschreven in de Woondeal 2.0 regio Arnhem - Nijmegen weergegeven toegespitst op de gemeente Overbetuwe.

	Te realiseren woningen bruto	**Sloop**	**Te realiseren woningen netto**	**totale plan capaciteit**	**harde plan capaciteit**
2022	140	10	130	180	140
2023	120		120	160	120
2024	240		240	320	70
2025	270		270	345	0
2026	60		60	85	0
2027	60		60	85	0
2028	60		60	85	0
2029	60		60	85	0
2030	60		60	85	0
totaal	**1070**	**10**	**1060**	**1425**	**330**

Woningbouwopgave van de gemeente Overbetuwe (bron: Woondeal 2.0)

Toetsing

Voor de gemeente Overbetuwe geldt een woningbouwopgave van 1.070 nieuw te realiseren woningen (bruto). In voorliggend initiatief worden per saldo acht nieuwe woningen toegevoegd in de gemeente Overbetuwe. Hiermee draagt het initiatief bij aan de woningbouwopgave zoals beschreven in de Woondeal 2.0**.**

5.3.3 Woonbehoefteonderzoek 2022 'Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen'

Op 14 maart 2023 heeft Companen, een adviesbureau voor de woningmarkt en leefomgeving, een woningbouwbehoefteonderzoek uitgevoerd in opdracht van de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Het doel van dit onderzoek is om samen met gezamenlijke overheden aan een beter functionerende woningmarkt te werken. Dit komt samen met de actualisatie van de Woondeal. Het onderzoek is uitgevoerd, zodat woonafspraken gemaakt kunnen worden die goed aansluiten op de regionale situatie en die ertoe doen.

Op basis van het nieuwe onderzoek is er behoefte aan 41.850 extra woningen die in de periode 2022 - 2030 aan de woningvoorraad in de Groene Metropoolregio toegevoegd moeten worden. Daarmee ligt de behoefte aanmerkelijk hoger dan bij het laatste onderzoek (2019) en de afspraken die in het kader van de Woondeal zijn gemaakt (minimaal 33.000 woningen tot en met 2030, indien haalbaar verhogen tot 38.000 woningen). Als we de periode tussen 2031 en 2040 ook in beschouwing nemen, bedraagt de totale extra woningbehoefte zo'n 54.000 woningen. In de subregio Arnhem en omgeving is er in de periode 2022 tot en met 2030 behoefte aan circa 5.350 extra woningen. Voor de gemeente Overbetuwe bedraagt deze aanvullende woningbehoefte ongeveer 3.100 woningen.

Uit de resultaten van het woningbouwbehoefteonderzoek worden twee adviezen geformuleerd:

1. Zet vol in op het realiseren van de afspraken uit de Woondeal en doe waar mogelijk meer;
2. Ga na welke mogelijkheden er zijn in de bestaande woningvoorraad, door het transformeren van niet-woongebouwen naar woningen en door het splitsen van grotere woningen in meerdere kleine woningen.

Uit het onderzoek blijkt dat de vraag naar betaalbare koopwoningen verder is toegenomen. Tegelijkertijd zijn de bouwkosten de afgelopen jaren fors gestegen (beperkte capaciteit, materiaalkosten), waardoor het lastig is om betaalbare koopwoningen te realiseren. Daarnaast blijft de bouw van dure koopwoningen belangrijk. Niet alleen omdat er behoefte aan is (ongeveer 26% van de totale extra woningbehoefte), maar ook om de realisatie van de betaalbare huur- en koopwoningen financieel rond te krijgen. In de behoefte naar betaalbare woningen speelt ook de gewenste woonkwaliteit een rol. Uit het onderzoek komt tevens naar voren dat er naast betaalbaarheid nog diverse andere woonwensen zijn, zoals grondgebonden woonvormen. Daarnaast neemt de vraag naar levensloopgeschikte woonvormen toe. In de metropoolregio Arnhem-Nijmegen bestaat tot 2030 een aanvullende behoefte aan meer dan 2.000 duurdere koopappartementen. Volgens onderzoek komt deze vraag veelal van oudere huishoudens die op zoek zijn naar een levensloopgeschikte woning.

Toetsing

Voorliggend initiatief voorziet van de realisatie van een appartementengebouw binnen de bebouwde kom van Elst. Dit gebouw bestaat uit drie appartementen in de categorie 'Betaalbare koop' en zes appartementen in de categorie 'Dure koop'. Uit het woonbehoefteonderzoek blijkt dat er in de periode 2022 tot 2030 behoefte is aan de bouw van 3.100 nieuwe woningen binnen de gemeente Overbetuwe. Dit betekent dat de behoefte aan het mogelijk maken van nieuwe woningen groot is en er meer dan voldoende vraag is om appartementen toe te voegen. Daarnaast blijkt uit de kwalitatieve woningbehoefte dat er in de gemeente Overbetuwe behoefte is aan 400 woningen in de categorie 'Betaalbare koop' en 650 woningen in de categorie 'Dure koop'. De realisatie van negen appartementen binnen deze gewenste categorieën sluit dan ook goed aan bij de actuele woningbouwbehoefte in de regio.

5.3.4 Conclusie

Zoals in voorgaande paragrafen is beschreven past het wijzigingsbesluit binnen de doelstellingen en het beleid en de regels van de regio 'Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen'.

5.4 Waterschapsbeleid

5.4.1 Watervisie 2050 Rivierenland

Het waterbeleid van Rijk en provincie is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Beide besluitgebieden liggen in het beheersgebied van het Waterschap Rivierenland.

De watervisie 2050 'Water verbindt een dynamisch rivierengebied' wordt een langetermijnvisie voor het gebied Rivierenland geschetst. In deze visie spelen toekomstige uitdagingen een belangrijke rol, waaronder klimaatverandering, extremere weersomstandigheden, de circulaire economie, energietransitie, verbetering van de waterkwaliteit en de toenemende ruimtedruk.

De missie van Waterschap Rivierenland is het waarborgen van veilige dijken en het realiseren van een veerkrachtig en evenwichtig watersysteem. Om dit te bereiken, hanteert het waterschap zeven leidende principes voor het huidige en toekomstige waterbeheer:

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.

Toetsing

Voorliggend initiatief worden maatregelen getroffen die bijdragen aan optimale waterberging op het eigen perceel. Daarmee wordt invulling gegeven aan de ambities om het watersysteem in het rivierengebied veerkrachtig en toekomstbestendig in te richten.

De bevindingen en resultaten van de uitgevoerde watertoets zijn opgenomen in paragraaf 6.5.

5.4.2 Waterschapsverordening Waterschap Rivierenland

De laatste versie van de Waterschapsverordening Rivierenland is op 21 november 2024 in werking getreden. In de waterschapsverordening staan alle regels en bepalingen die betrekking hebben op het waterbeheer in een bepaald gebied, dat onder het beheer van het waterschap valt. Het doel van een waterschapsverordening is om het waterpeil, de waterkwaliteit, de veiligheid van dijken en andere waterstaatswerken, en de afvoer en zuivering van afvalwater goed te reguleren.

Toetsing

Het initiatief dient te voldoen aan de waterschapsverordening. Het initiatief raakt verder geen specifieke onderdelen van de verordening. Nadere toetsing is om die reden dan ook niet noodzakelijk.

5.4.3 Conclusie waterschapsbeleid

Zoals in voorgaande paragrafen is beschreven past het wijzigingsbesluit binnen de doelstellingen en het beleid en de regels van het waterschap.

5.5 Gemeentelijk beleid

5.5.1 Omgevingsvisie Overbetuwe

De gemeente Overbetuwe heeft haar ambities voor de fysieke leefomgeving vastgelegd in de Omgevingsvisie Overbetuwe. Deze visie vormt een integrale en toekomstbestendige koers voor de inrichting van de gemeente. Het is een geactualiseerde versie van de eerdere Toekomstvisie+, waarbij wordt voortgebouwd op het eerder ingezette traject. Centraal in de omgevingsvisie staat het streven naar een vitale en aantrekkelijke leefomgeving, zowel voor huidige als toekomstige generaties. De gemeente ziet samenwerking met inwoners, bedrijven en andere partners als cruciale voorwaarde om deze ambitie te realiseren.

Om de leefomgeving in Overbetuwe vitaal en aantrekkelijk te houden, houden we rekening met belangrijke trends, waarbij we identiteit als fundament gebruiken. Hierbij is in verdere ontwikkeling gekozen voor een focus op zes opgaven:

1. Vitaal buitengebied in beweging: meer en betere kansen om passende functies een plek te geven;
2. Innovatie voor ondernemerschap: faciliteren van een goede en innovatieve werkcultuur;
3. Samen werken aan energietransitie: het goede voorbeeld geven aan de energietransitie;
4. Gevarieerde dorpse woonomgeving: een dorps en groen karakter die voldoende ruimte biedt voor (nieuwe) woonwensen;
5. Netwerk verbonden met samenleving: Fysieke en sociale netwerken op elkaar aansluiten;
6. Voorzieningen geclusterd: aandacht voor vitaliteit van en toegang tot voorzieningen.

Deze opgaven vormen de basis voor beleid en initiatieven, zodat alle toekomstige plannen binnen de kaders van de omgevingsvisie passen.

Toetsing

In de omgevingsvisie van Overbetuwe worden zes opgaven voor de toekomst beschreven. Een van deze opgaven streeft naar het versterken van een gevarieerde dorpse woonomgeving die aansluit bij demografische ontwikkelingen en woonbehoeften van bewoners. Het voorliggende initiatief sluit hier naadloos op aan. Uit het woningbehoefteonderzoek van de gemeente (zie paragraaf 5.3.3) blijkt namelijk dat er een groeiende vraag is naar dit type woningen. Met dit initiatief wordt dus een bijdrage geleverd aan het woningaanbod voor ouderen, wat past binnen de genoemde woonopgave.

Daarnaast vindt de ontwikkeling plaats binnen de bestaande dorpscontouren van Elst, waarmee zorgvuldig wordt omgegaan met de beschikbare ruimte. Door een leegstaande bedrijfsloods te transformeren naar een kleinschalig appartementengebouw, wordt bovendien invulling gegeven aan hergebruik en verdichting binnen het bestaande bebouwde gebied.

Voorliggend initiatief sluit dan ook goed aan bij de uitgangspunten en richtlijnen zoals beschreven in de Omgevingsvisie van de gemeente Overbetuwe.

5.5.2 Visie Wonen, welzijn en zorg 2030 'Samen zorgen voor morgen'

De gemeente Overbetuwe heeft een lokale visie op wonen, welzijn en zorg 2030 ‘Samen zorgen voor morgen' opgesteld. Deze woonzorgvisie vormt het kader voor de gemeente om de samenwerking met de betrokken partijen verder uit te bouwen en te zorgen voor voldoende huisvesting met passende ondersteuning voor ouderen en aandachtsgroepen. Het brengt de uitgangspunten en randvoorwaarden hiervoor in beeld. Deze visie is een zelfstandig document maar complementair aan de Woonvisie 2021 – 2025 en het beleidsplan Sociaal domein waarin het thema wonen en zorg al in terug komt.

In de komende jaren zal het aantal ouderen in de gemeente sterk gaan stijgen. Een andere belangrijke ontwikkeling is dat de overheid stimuleert dat mensen zoveel mogelijk thuis (blijven) wonen in plaats

van in een zorginstelling. Dit geldt voor ouderen, maar ook voor andere kwetsbare groepen zoals mensen met psychosociale problematiek (GGZ) of mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking. Dit betekent dat er extra en ander aanbod van woningen en woonvormen nodig is, dat er goede ondersteuning in de thuissituatie moet zijn en een toegankelijke, groene woonomgeving die uitnodigt tot bewegen en ontmoeten.

Toetsing

Voorliggend initiatief voorziet van de realisatie van een appartementengebouw binnen de bebouwde kom van Elst. De appartementen zijn primair bedoeld voor senioren en 50-plussers. Met dit initiatief wordt het woningaanbod voor deze doelgroep vergroot. Voorliggend initiatief sluit dan ook goed aan bij de visie 'Samen zorgen voor morgen' van de gemeente Overbetuwe.

5.5.3 Woonagenda Overbetuwe 2025

De Woonagenda Overbetuwe 2025 is de gemeentelijke woonvisie van de Overbetuwe. De woonagenda is een uitwerking en verdieping van de Omgevingsvisie Overbetuwe 2040. Het doel van deze agenda is om een actueel beleidskader voor het woonbeleid vast te stellen met de belangrijkste opgaven aansluitend bij het Coalitieprogramma 2018-2022 en het speerpunt Woonvisie in het uitvoeringsprogramma. Met als beoogd effect meer en beter passende woningen in Overbetuwe. In deze agenda zijn een aantal uitgangspunten geformuleerd met het oog op de woningbouw ontwikkeling in de gemeente Overbetuwe:

1. Kansen benutten in bestaande voorraad, mogelijkheden creëren voor nieuwbouw en extra bijdrage aan regionale versnellings- en groeiopgave;
2. Verduurzaming van de woningvoorraad en benutten koppelkansen;
3. Meer kansen bieden voor bijzondere doelgroepen en woonvormen;
4. Een meer passende woning en woonomgeving voor langer thuis wonen.

Toetsing

Voorliggend initiatief voorziet in de herontwikkeling van een bedrijfsloods met bedrijfswoning naar een appartementengebouw van negen appartementen binnen het bestaande stedelijk netwerk. Hiermee wordt ingezet op het eerste uitgangspunt van de Woonagenda van Overbetuwe 'Kansen benutten in de bestaande voorraad, mogelijkheden creëren voor nieuwbouw en extra bijdrage aan regionale versnellings- en groeiopgave'. Daarnaast draagt het initiatief bij aan de verduurzaming van de woningvoorraad in de gemeente Elst, doordat op dezelfde locatie per saldo acht extra woningen worden gerealiseerd en deze woningen worden gerealiseerd binnen de bebouwde kom. De beoogde woningen worden tevens op een duurzame wijze gebouwd. Elk appartement wordt uitgerust met een warmtepomp en volledig gasloos opgeleverd. Daarnaast wordt het projectgebied natuurinclusief ingericht met groene buitenruimtes, beplanting en sedumdaken. Dit sluit aan bij het tweede uitgangspunt uit de Woonagenda van de gemeente Overbetuwe. Voorliggend initiatief sluit dan ook goed aan bij de uitgangspunten beschreven in de Woonagenda Overbetuwe 2025.

5.5.4 Verordening doelgroepen woningbouw Overbetuwe 2023

In de 'Verordening doelgroepen woningbouw Overbetuwe 2023' definieert de gemeente Overbetuwe de doelgroepen en instandhoudingstermijnen voor sociale huurwoningen, goedkope en betaalbare sociale koopwoningen en middenhuurwoningen die nieuw gebouwd worden. Daarnaast zijn bepalingen opgenomen over huur- en koopprijsgrenzen. De afbakening van de doelgroepen voor de nieuw te bouwen woningcategorieën vindt plaats door middel van maximale inkomensgrenzen. Dit betreft de maximale inkomensgrenzen, behorend bij de betreffende huishoudenssamenstelling (bij sociale huurwoningen en middenhuurwoningen), bij aanvang van huurcontract of de aankoop van de sociale koopwoning.

De huur- en koopprijsgrenzen en indexatie zijn onderverdeeld in:

- Een sociale huurwoning mag alleen worden verhuurd onder de liberalisatiegrens (€ 808,06 prijspeil 2023). Sociale huurwoningen worden toegewezen aan de doelgroep voor sociale huurwoningen conform de Woningwet en ook aan bijzondere doelgroepen als uitstromers, urgenten en statushouders.
- Een middenhuurwoning is een woning met een minimale aanvangshuur vanaf de liberalisatiegrens (€ 808,06 prijspeil 2023) en een maximale huurprijs gelijk aan 186 punten WWS (€ 1.021, prijspeil 2023).
- Voor sociale koopwoningen volgt uit het bro dat de maximale koopprijs €200.000,- bedraagt. Gemeenten binnen de woondealregio Arnhem-Nijmegen mogen een deze prijsgrens loslaten. Dit mag op grond van artikel 7ad van het besluit uitvoering Crisis en herstelwet.
- Voor sociale koop hanteren we twee prijsgrenzen: €250.000,- voor goedkope sociale koopwoningen en €355.000 voor betaalbare sociale koopwoningen.

We sluiten hiermee aan bij de definities en afspraken in de Woondeal 2.0 Arnhem-Nijmegen en Groene Metropoolregio.

Toetsing

Het voorliggende initiatief voorziet, na afstemming met de gemeente, in de realisatie van drie betaalbare koopwoningen en zes duurdere koopwoningen. Deze prijsindeling is gebaseerd op de woningbouwprioriteringsronde van begin 2024, zoals opgesteld door de gemeente Overbetuwe. De woningen vallen daarmee buiten de categorieën sociale huur, middenhuur en sociale koop. Mogelijk kunnen de drie betaalbare koopwoningen deels worden aangemerkt als 'betaalbare sociale koopwoningen'. De gemeente Overbetuwe hanteert de prijsklassen van de verschillende types huur- en koopwoningen die op dat moment landelijk en/of regionaal zijn vastgesteld. Daardoor kunnen de uiteindelijke verkoopprijzen afwijken van de prijsgrenzen zoals die zijn opgenomen in de ‘Verordening doelgroepen woningbouw Overbetuwe 2023’.

5.5.5 Regeling prioritering woningbouw gemeente Overbetuwe

Overbetuwe stuurt via de werkwijze prioritering op realisatie en programmering van woningbouw, conform Woonagenda en in lijn met regionale afspraken. Parallel aan focus op daadwerkelijke realisatie van lopende plannen, kunnen nieuwe plannen zich periodiek (na inhoudelijke toetsing) inschrijven voor een prioriteringsronde. De best scorende initiatieven krijgen onder voorwaarden programmaruimte om tot realisatie te komen. Het beoordelingscriteria van het voorliggende initiatief is als volgt getoetst.

Scorings-criteria	Maximale score	*Score initiatief*
Locatie	*10*	*6,4*
Programma	*10*	*5*
Kwaliteiten	*10*	*7,8*
Bonus	*6*	*0*
Totaal	**36**	***19,2***

Afwegingskader 'Regeling prioritering woningbouw Overbetuwe'

Toetsing beoordeelt of plannen in aanmerking komen voor een prioriteitsstatus op basis van aanvullende kwaliteiten ten opzichte van het lopende woningbouwprogramma én of ze voldoende bijdragen aan duurzaamheid. In het begin van 2024 heeft de gemeente Overbetuwe zes woningbouwplannen in Elst, Oosterhout en Herveld een prioritaire status gegeven. Deze projecten voegen in totaal ruim 250 woningen toe aan het bouwprogramma. Met deze status helpt de gemeente ontwikkelaars de plannen versneld uit te werken, met als doel binnen drie jaar te starten met de bouw.

Toetsing

De gemeente Overbetuwe heeft voorliggend initiatief een prioriteitsstatus gegeven. De positieve houding van de gemeente ten aanzien van het initiatief toont aan dat het initiatief aansluit op het afwegingskader en overeenkomt met de gemeentelijke behoeften en het beleid.

5.5.6 Conclusie

Zoals in voorgaande paragrafen is beschreven past het wijzigingsbesluit binnen de doelstellingen en het beleid en de regels van de gemeente Overbetuwe.

5.6 Omgevingswaarden

De gemeente Overbetuwe heeft voorlopig geen gebruik gemaakt van de in het Bkl verankerde bevoegdheid tot het vastleggen van facultatieve omgevingswaarden. Toetsing hieraan is daarom niet mogelijk.

Hoofdstuk 6 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de ontwikkeling rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Onderzocht is wat de gevolgen van de nieuwe ontwikkelingen zijn op het onderzochte omgevingsaspect.

6.1 Geluid

Veel activiteiten in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid; ze veroorzaken geluid(hinder) of worden eraan blootgesteld. Daarom worden er regels gesteld aan geluid. Deze regels gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen enerzijds en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en locaties anderzijds. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geluid.

6.1.1 (Wettelijk) kader

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor milieubelastende activiteiten die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid, het Aanvullingsbesluit geluid en de Aanvullingsregeling geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van (spoor)wegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron. De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

- Het voorkomen van een onbeheerste groei van de geluidsbelasting op en in geluidgevoelige gebouwen en locaties;
- Het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen;
- Het bevorderen van bronmaatregelen;
- Het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels; Het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels.

Onder de Omgevingswet wordt gewerkt met geluidaandachtsgebieden. De geluidaandachtsgebieden worden rekenkundig afgeleid van geluidproductieplafonds en basisgeluidemissies. De geluidaandachtsgebieden moeten op termijn digitaal op kaart worden ontsloten in de Centrale Voorziening Geluidgegevens. De geluidnormen zijn opgenomen in het Bkl. Er moet ook rekening worden gehouden met cumulatie van alle relevante geluidbronnen.

Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw of locatie binnen een geluidaandachtsgebied moet het aspect geluid beoordeeld worden. Overigens moet ook waar geen sprake is van een geluidaandachtsgebied in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties het aspect geluid afgewogen worden.

6.1.2 Onderzoek

Door Buro Ontwerp & Omgeving is op 21 mei 2025 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 3. Navolgend worden de belangrijkste resultaten van het onderzoek behandeld.

De initiatiefnemer heeft het voornemen om het bedrijfsbebouwing te slopen en hiervoor in de plaats

negen appartementen te realiseren. De ontwikkeling staat nabij diverse geluidsbronnen. Aan de hand van de geluidaandachtsgebieden rondom de diverse wegen, spoorwegen en gezoneerde bedrijventerreinen kan worden bepaald voor welke geluidsbronnen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

Gezoneerde bedrijventerrein zijn in de nabijheid van de ontwikkeling niet aanwezig. De ontwikkeling ligt dan ook niet in de geluidaandachtsgebieden van gezoneerde bedrijventerrein. Akoestisch onderzoek naar gezoneerde bedrijventerreinen is daarom niet nodig. De ontwikkeling ligt echter wel in het geluidaandachtsgebied van de gemeentelijke wegen: Rijksweg Noord, de Mozartstraat en de Bachstraat. Deze wegen hebben een geluidaandachtsgebieden van 200 meter. Voor deze drie wegen is akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Ten oosten van de ontwikkeling ligt de spoorlijn Arnhem – Nijmegen. Het geluidsaandachtsgebied is opgenomen in de Centrale Voorziening Geluidgegevens (CVGG). Uit de CVGG (www.geluidgegevens.nl) blijkt de ontwikkeling net buiten het geluidsaandachtsgebied van de spoorlijn ligt. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) is toch een akoestisch onderzoek naar de spoorlijn Arnhem – Nijmegen uitgevoerd.

Toetsing Bkl

Gemeentelijke wegen (Rijksweg Noord, Mozartlaan en Bachstraat)

De hoogste geluidsbelasting, afkomstig van de gemeentewegen (Rijksweg Noord, Mozartstraat en Bachstraat), bedraagt 61 dB. Bij de nieuwe woningen wordt de standaardwaarde van 53 dB uit het Bkl overschreden, maar de geluidsbelasting blijft onder de grenswaarde van 70 dB uit het Bkl.

Spoorlijn Arnhem - Nijmegen

De hoogste geluidsbelasting, afkomstig van de spoorlijn Arnhem - Nijmegen, bedraagt 50 dB. Bij de nieuwe woningen wordt voldaan aan de standaardwaarde van 55 dB uit het Bkl.

Cumulatieve geluidsbelasting

De cumulatieve geluidsbelasting wordt gebruikt om te bepalen in hoeverre de verhoogde geluidsbelastingen toelaatbaar zijn. Bij de cumulatieve geluid wordt rekening wordt gehouden met de hinderlijkheid van het geluid. De hoogste cumulatieve geluidsbelasting (LCUM) bedraagt 61 dB. Dit komt overeen met een classificatie van 'tamelijk slecht'. Uit het onderzoek blijkt dat de zuidoostgevel een cumulatieve geluidsbelasting heeft die lager is dan standaardwaarde van 53 dB voor gemeentelijke wegen. Om die reden worden deze gevels gekenmerkt als geluidluw. Alle appartementen worden dan ook voorzien van minimaal één geluidluwe gevel. Bovendien zijn de buitenruimtes (tuin/balkon) aan deze geluidluwe zijde van het appartementengebouw gesitueerd. De optredende cumulatieve geluidsbelastingen zijn daarmee acceptabel.

Toetsing Bbl

Op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB gegarandeerd te worden. Volgens artikel 4.102 van het Bbl bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB. De hoogste gezamenlijke geluidsbelasting bedraagt 61 dB. Om de binnenwaarde bij de woningen te halen, moet een minimale geluidsisolatie van (61-33=) 28 dB worden bereikt. Als de gevels van de nieuwe woningen voldoen aan het Bbl, dan worden de binnenwaarden van 33 dB ook gehaald.

6.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect geluid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

6.2 Luchtkwaliteit

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect luchtkwaliteit.

6.2.1 (Wettelijk) kader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan 1,2 $\mu g/m^3$. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden;
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Met de NIBM-tool kan op een eenvoudige en snelle manier berekend worden of een project in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

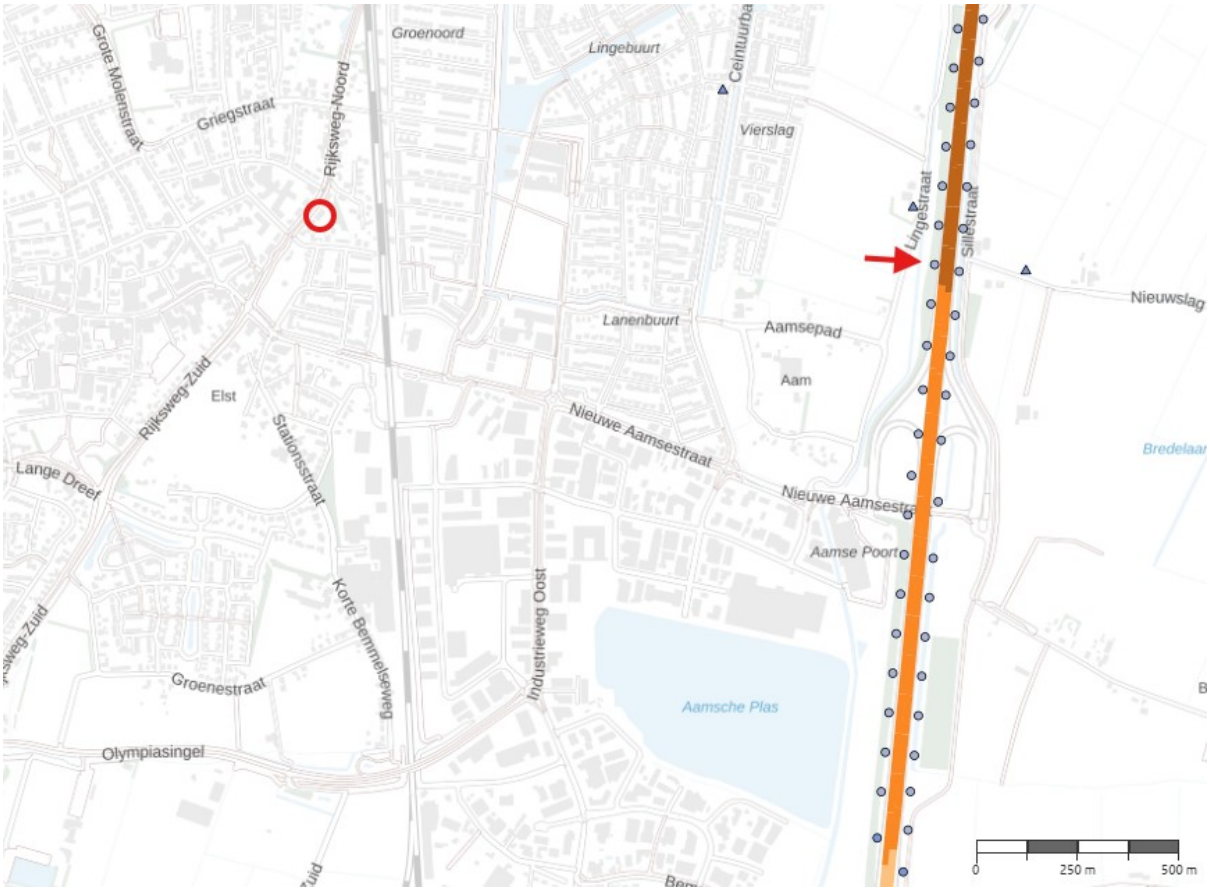
Buiten de zogenaamde aandachtsgebieden (die liggen in de grotere stedelijke agglomeraties) blijft toetsing aan het onderwerp luchtkwaliteit in het omgevingsplan beperkt tot de aanleg van auto(snel)wegen en langere tunnelbuistrajecten. De rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit gelden niet voor arbeidsplaatsen. Daartoe behoren bijvoorbeeld bedrijventerreinen, maar ook bedrijfswoningen. Ten slotte moet in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet afgewogen worden of de luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief aanvaardbaar is om een nieuwe woning te realiseren.

6.2.2 Onderzoek

Het initiatief zorgt voor een toename van acht woningen. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan met minder dan 1.500 woningen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is daarom niet noodzakelijk.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van de rijksoverheid geraadpleegd. Het CIMLK geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) in het projectgebied tussen 2023 en 2030. Het CIMLK maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2023, 2025 en 2030 in het projectgebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

In navolgende afbeelding is de locatie van het luchtkwaliteitskaart van het CIMLK weergegeven. De projectlocatie is met een rode cirkel aangegeven. Het dichtbijzijnde rekenpunt is met de rode pijl aangegeven.



Luchtkwaliteitskaart nabij projectgebied

Het rekenpunt (51468751_15564674) dat het dichtst bij het projectgebied ligt is gelegen aan de A325 op circa 1,5 km afstand. Dit rekenpunt kent de volgende gemeten waarden voor NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ in 2023:

- NO_2: 24,6384 µg/m^3
- PM_{10}: 16,2006 µg/m^3
- $PM_{2,5}$: 8,9448 µg/m^3

Voor NO_2 en PM_{10} verbindingen geldt een wettelijke grenswaarde van 40 µg/m^3. Voor $PM_{2,5}$ geldt een grenswaarde van 25 µg/m^3. De hoeveelheid NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ in het projectgebied blijven ruimschoots onder de gestelde grenswaarden. De monitoringstool maakt dus duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2023, 2025 en 2030 in het projectgebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en

leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

6.2.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

6.3 Geur

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geur.

6.3.1 (Wettelijk) kader

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over geur. Deze instructieregels van het Bkl voor geur zijn gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Hierbij kan worden gedacht aan wonen, onderwijs of zorg. Voor overige gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van geurbescherming.

Alleen voor geur van veehouderijen en van rioolwaterzuivering bevat het Bkl specifieke instructies (paragraaf 5.1.4.6). Verder zijn er nog regels over geur opgenomen in de bruidsschat, die gelden voor de volgende activiteiten:

- geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf;
- geur door het houden van fokteven van nertsen;
- geur door andere agrarische activiteiten, zoals het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval;
- geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken;

Voor andere activiteiten bepaalt het Bkl dat een ruimtelijk besluit ervoor moet zorgen dat de geur door een activiteit op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Hieraan zijn geen specifieke regels gekoppeld.

6.3.2 Onderzoek

Met het initiatief is sprake van de realisatie van een kleinschalig appartementengebouw ter plaatse van een bedrijfsloods met bedrijfswoning. De negen appartementen worden beschouwd als geurgevoelige gebouwen.

In de omgeving van het projectgebied zijn twee geurveroorzakende bedrijven (veehouderijen) gelegen waarvoor een vaste afstandsnorm geldt van 100 m tussen de geurgevoelige gebouwen en het projectgebied. De geurveroorzakende bedrijven (Rijksweg-Noord 105 en Aamsepad 2) liggen op meer dan 1 km afstand van het projectgebied. Daarnaast zijn er meerdere woningen tussen het projectgebied en de geurveroorzakende bedrijven gelegen. Er is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat binnen het projectgebied. Daarnaast geldt dat het initiatief niet zorgt voor een beperking van de bedrijfsvoering van de geurveroorzakende bedrijven in de omgeving.

Het initiatief voorziet in de realisatie van negen appartementen ter plaatse van een bedrijfsloods. De beoogde functies en gebouwen zijn geen geuroverlastgevende functies of gebouwen.

6.3.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect geur geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

6.4 Bodemkwaliteit

Bij iedere ontwikkeling met betrekking tot de fysieke leefomgeving is het van belang om te weten of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen gezondheidsrisico oplevert voor de gebruikers van de bodem. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect bodem.

6.4.1 (Wettelijk) kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het Aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang:

- Beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- Evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- Duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

6.4.2 Onderzoek

Voor het project is door Montferland Milieu B.V. en verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in januari 2024. In de bijlage is de volledige rapportage van dit onderzoek opgenomen als Bijlage 4. Navolgend de samenvatting van de resultaten.

Ter plaatse van één boring is in de laag van 2,5 tot 3,2 m -mv een lichte brandstof geur waargenomen. Na analyse zijn hier geen verhoogde gehalten aangetoond. De bovengrond van één grondmengmonster is licht verontreinigd met lood en matig verontreinigd met PAK. Na het uitsplitsen van dit mengmonster is geen sprake van een overschrijding van de waarde voor nader onderzoek (tussenwaarde) en/of de interventiewaarde. In de ondergrond ter plaatse van een eerder geconstateerde restverontreiniging in het oosten van het projectgebied (boring C01) in de laag van 2,00 tot 3,00 m -mv een licht verhoogd gehalte aan minerale olie aangetoond. In de overige boven- ondergrond(meng)monsters zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.

Het grondwater is licht verontreinigd met xylenen (som) en 1,1,2-trichloorethaan.

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen voorliggend initiatief, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen directe risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

6.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect bodem geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

6.5 Water

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect water.

6.5.1 (Wettelijk) kader

In artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving is een instructieregel voor het meewegen van het waterbelang opgenomen. In paragraaf 5.4 is het beleid van het waterschap beschreven. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat het voorgenomen initiatief in overeenstemming is met het beleid van het waterschap. Ten aanzien van het onderzoek is het wateradvies ingevuld om na te gaan welke waterbelangen er voor het initiatief in het projectgebied relevant zijn.

6.5.2 Onderzoek

Het wateradvies

Voor het doorlopen van het wateradvies gebruikt het waterschap de website www.hetwateradvies.nl. Het waterschap kijkt, op basis van de antwoorden die op de website worden ingevuld, of bij de ruimtelijke ontwikkeling voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies.

Via het wateradvies is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het initiatief relevant zijn. Voor dit initiatief is op 28 april 2025 het wateradvies doorlopen. Deze is als Bijlage 5 bijgevoegd. Waterschap Rivierenland is via deze weg door de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van de plannen.

In de toekomstige situatie zal er minder verharding zijn, wordt het water op eigen terrein afgekoppeld en wordt extra vergroening toegevoegd. Om deze reden geldt de korte procedure. Dit houdt in dat een waterparagraaf moet worden opgenomen in de toelichting. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het project voor de taken en belangen van het waterschap. Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is van een ruimtelijk project dat een geringe invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. In deze fase van de planvorming kan volgens het waterschap worden volstaan met dit automatisch gegeneerd wateradvies. Er zal in de toekomstige situatie minder verharding aanwezig zijn. Om deze reden geldt de korte procedure.

Huidige situatie

Het projectgebied ligt aan de Rijksweg Noord tussen de straten De Enk en de Thorbeckestraat. Het projectgebied bestaat uit bedrijfsbebouwing met achtergelegen tuin. Aan de oostzijde van de bedrijfsbebouwing zijn enkele bomen gesitueerd. In de huidige situatie is het projectgebied aan de voorzijde van de bedrijfsbebouwing volledig verhard.

In de navolgende tabel is de verhouding van verharde/onverharde oppervlaktes in de huidige situatie binnen het plangebied opgenomen. Hierbij is als uitgangspunt genomen dat de tuinen voor 1/3 voorzien worden van een verharding.

Huidige situatie	**Oppervlakte (m^2)**
Bebouwing	Circa 345
overige verharding	Circa 698
subtotaal verhard	*Circa 1.043*
groen	Circa 522
subtotaal onverhard	*Circa 522*
totaal oppervlak projectgebied	**Circa 1.565**

Overzicht verhard/onverhard oppervlak huidige situatie projectgebied

Toekomstige situatie

Het stedenbouwkundig plan voorziet in een appartementengebouw met negen woningen. Het gebouw bestaat uit drie bouwlagen met drie appartementen aanelkaargeschakeld. De drie woningen op de

eerste bouwlaag hebben een eigen tuin. De zes woningen op de tweede en derde woningen hebben ieder een balkon. De balkons op de tweede bouwlagen worden omgeven met sedumbeplanting. Iedere woning is voorzien van een externe berging.

In de navolgende tabel is de verhouding van verharde/onverharde oppervlaktes in de toekomstige situatie binnen het plangebied opgenomen. Hierbij is als uitgangspunt genomen dat de tuinen voor 1/3 voorzien worden van een verharding.

Toekomstige situatie	**Oppervlakte (m^2)**
Bebouwing (incl. bergingen)	Circa 430
Bestrating	Circa 175
Carports	Circa 110
Uitgeefbare tuin (75% van in totaal circa 200 m^2)	Circa 150
Halfverharding zijkant bebouwing (50% van in totaal circa 90 m^2)	Circa 45
Parkeerplaatsen straatzijde, halfverharding (50% van in totaal circa 120 m^2)	*Circa 60*
Subtotaal verhard	*Circa 970*
Groen	Circa 440
Uitgeefbare tuin (25% van in totaal circa 200 m^2)	Circa 50
Halfverharding zijkant bebouwing (50% van in totaal circa 120 m^2)	Circa 45
Parkeerplaatsen straatzijde, halfverharding (50% van in totaal circa 120 m^2)	Circa 60
Subtotaal halfverhard	*Circa 595*
Totaal oppervlak projectgebied	**Circa 1.565**

Overzicht verhard/onverhard oppervlak toekomstige situatie projectgebied

Ten opzichte van de huidige situatie zal het verhard oppervlak met circa 73 m^2 afnemen.

Benodigde waterberging

Volgens het beleid van de gemeente Overbetuwe en Waterschap Rivierenland is het niet noodzakelijk om extra waterberging te realiseren wanneer de totale toename van verhard oppervlak binnen bestaand stedelijk gebied minder bedraagt dan 500 m^2. Op basis van de voorgenomen ontwikkeling zal het totaal oppervlak van het projectgebied afnemen van circa 1043 m^2 naar 970 m^2. Dit is een afname van 73 m^2. Hoewel compensatie voor waterberging volgens Het wateradvies van Waterschap Rivierenland in principe niet noodzakelijk is, blijft een toelichting op de afvoer van hemelwater van belang.

De gemeente hanteert als uitgangspunt dat regenwater afkomstig van daken en verhardingen op eigen terrein moet worden verwerkt. Dit kan bijvoorbeeld door het opvangen van hemelwater in een regenton met overloop, door hemelwater bovengronds op eigen terrein af te voeren via groene infiltratievoorzieningen of door hemelwater te bergen via oppervlaktewater. Daarnaast heeft de gemeente voorkeur voor waterdoorlatende verharding op het erf bij vervangen van gesloten verharding of vegetatiedaken uitgevoerd met een drainage- en bescherm/filter-laag.

Beoogde waterberging

Binnen het projectgebied is sprake van zand tot circa 3,0 m-mv en een GHG van 2,0 m-mv rond de bebouwing waardoor infiltratie mogelijk wordt geacht. Verder richting de achtertuin, bestaat de bodem tot 1,5 m-mv uit klei met een GHG van circa 1,0 m-mv. Hier wordt, zonder grondverbetering, geen infiltratie mogelijk geacht. Binnen het projectgebied worden daarom andere oplossingen gekozen, zoals het toepassen van groene daken en berging onder parkeerplaatsen met vertraagde afvoer:

- Uitgaande van een waterbergende hoogte van 0,10 meter en een totale dakoppervlakte van 120 m^2, kunnen de groene daken circa 12 m^3 water bergen.
- Uitgaande van een oppervlakte van 210 m^2, een cunetdiepte van 30 cm en een verzadigingsgraad van

30% bij gebruik van grof zand, kan in de halfverharding van de parkeerplaatsen circa 18,9 m^3 water worden geborgen.

Riolering

Door de realisatie van de woningen wordt een toename van de DWA verwacht bij de ontwikkeling. Het bedrijfspand is niet in gebruik en heeft geen DWA-productie. In de nieuwe situatie zullen binnen het projectgebied negen appartementen gerealiseerd worden. In de toekomstige situatie dient rekening gehouden te worden met een DWA (droogweerafvoer) piekbelasting van circa 0,23 m^3/uur. In overleg met de gemeente zal bekeken moeten worden of en hoe de te realiseren woningen op het bestaande rioolsysteem aangesloten kunnen worden.

Gezien de resultaten van onderhavige analyse worden er met de voorgenomen ontwikkelingen binnen het projectgebied geen negatieve gevolgen verwacht voor de waterhuishouding ter plaatse. Het aspect water vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

6.5.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect water geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

6.6 Mobiliteit en parkeren

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met de aspecten verkeer en parkeren.

6.6.1 (Wettelijk) kader

In de Omgevingswet is geen regelgeving opgenomen met betrekking tot mobiliteit en parkeren. De verkeersveiligheid is primair geborgd in de weg- en verkeerswetgeving, waaronder de Wegenverkeerswet. Daarnaast zijn richtlijnen opgenomen in het ASVV (Aanbevelingen voor Verkeersvoorzieningen Binnen de Bebouwde Kom).

Wel is een veilige en gezonde fysieke leefomgeving één van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet (artikel 1.3 Ow). De gemeente Overbetuwe neemt hierdoor ook verkeersveiligheid mee in haar afwegingen. Zo zal verkeersveiligheid, een goede afhandeling van verkeersstromen en het voorkomen van (voorzienbare) parkeerhinder voor de gemeente een rol spelen bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties (artikel 2.4 en 4.2 Ow) in het omgevingsplan. De inrichting en inpassing van infrastructuur in de omgeving heeft invloed op de veiligheid. Zo is voor een veilige indeling van een weg een bepaald ruimtebeslag noodzakelijk. Maar ook bebouwing of een bouwwerk naast de weg kan effect hebben op de verkeersveiligheid. Verkeersveiligheid is dan ook een onderdeel van de afweging om ruimte te verdelen en gebieden aan te wijzen voor een bepaalde functie.

6.6.2 Onderzoek

Verkeer

In de huidige situatie is het projectgebied in gebruik als bedrijfsloods en bedrijfswoning. Voorliggend initiatief voorziet van de realisatie van negen appartementen in het projectgebied. Dit zorgt voor een toename van het aantal verkeersbewegingen. De verkeersgeneratie is bepaald met behulp van de CROW-publicatie "Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering" (2024) en "Demografische kerncijfers per gemeente" van het CBS. De verkeersaantrekkende werking is afhankelijk van de stedelijkheid van de gemeente, de ligging t.o.v. het centrum en het woningtype. Elst is gelegen in de gemeente Overbetuwe. Volgens het CBS valt de gemeente Overbetuwe binnen de categorie 'weinig stedelijk'. Daarnaast wordt de ligging van het projectgebied getypeerd als 'schil centrum', aangezien het projectgebied op circa 120 m van het centrum ligt.

In de huidige situatie bestaat het projectgebied uit een bedrijfswoning en een bedrijfsloods ten behoeve van een installatiebedrijf. Een installatiebedrijf valt binnen de categorie 'Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)'. Volgens de 'CROW parkeerkencijfers 2024' zijn het aantal verkeersbewegingen in de huidige situatie gemiddeld 4,2 per 100 m^2 bvo. De totale vloeroppervlak van de bedrijfsloods bedraag circa 219 m^2. Het aantal verkeersbewegingen voor de bedrijfsloods in de huidige situatie zijn dus (4,2 * 2,19 =) 9,2 verkeersbewegingen per etmaal. De bedrijfswoning valt binnen de categorie 'Koop, huis, vrijstaand'. Het aantal verkeersbewegingen zijn hiervoor gemiddeld 8,2 per etmaal. Het totaal aantal verkeersbewegingen voor het projectgebied in de huidige situatie is dus 17,4.

Het voorliggende initiatief bestaat uit de realisatie van drie koopappartementen binnen de categorie 'Koop, appartementen, > 100 m^2 bvo', en zes koopappartementen binnen de categorie 'Koop, appartementen 75-100 m2 bvo'. De verwachte verkeersgeneratie voor één koopappartement (> 100 m^2) bedraagt gemiddeld 7,3 verkeersbewegingen per etmaal. De verwachte verkeersgeneratie voor één koopappartement (75-100 m^2) bedraagt gemiddeld 5,9 verkeersbewegingen per etmaal. In de toekomstige situatie leidt dit tot een totale verkeersgeneratie van circa 57,3 bewegingen per etmaal.

Dit betekent dat er met de nieuwbouw een toename van (57,3 - 17,4 =) 39,9 verkeersbewegingen per etmaal zal zijn. De woningen worden ontsloten op de Rijksweg Noord. De Rijksweg Noord is voor Elst een belangrijke doorgaande weg. Deze straat heeft dan ook voldoende capaciteit om de toename van het aantal verkeersbewegingen op te vangen.

Parkeren

De parkeerberekening heeft als doel om de parkeerdruk en de daaruit volgende restcapaciteit van de parkeerplaatsen in de omgeving van de Rijksweg Noord in beeld te brengen. De parkeerbehoefte is berekend conform de CROW-richtlijnen en de 'Nota Parkeernormen Gemeente Overbetuwe 2016'. Onderstaand zijn de belangrijkste conclusies verwoord.

- **CROW:** Volgens de CBS classificatie wordt de gemeente Overbetuwe aangemerkt als een ‘weinig stedelijk' en is het projectgebied gelegen in 'Schil centrum'. Bovendien voorziet voorliggend initiatief van drie woningen in de categorie ''Koop, appartement, > 100 m^2 bvo'. Er geldt binnen dit deelgebied en voor deze categorie gemiddeld een parkeernorm van 1,6. Daarnaast zijn er zes woningen in de categorie 'Koop, appartement, 75-100 m^2 bvo'. Er geldt binnen dit deelgebied en voor deze categorie een gemiddelde parkeernorm van 1,3 per woning. Bovendien geldt een bezoekersnorm van 0,3 per woning. De totale parkeerbehoefte van deze variant bedraagt dus (3 * 1,6 + 6 * 1,3 + 9 * 0,3 =) **15,3** parkeerplaatsen.
- **Gemeente Overbetuwe:** Volgens de Nota parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016' is het projectgebied gelegen in de classificatie 'Elst - Zetten' en 'Rest bebouwde kom'. Bovendien voorziet voorliggend initiatief van drie woningen in de categorie 'Koop, etage, duur'. Er geldt binnen dit deelgebied en voor deze categorie gemiddeld een parkeernorm van 2,4. Daarnaast vallen zes woningen in de categorie 'Koop, etage, midden'. Er geldt binnen dit deelgebied en voor deze categorie gemiddeld een parkeernorm van 2,3. Deze parkeernorm is inclusief bezoekersnorm. De totale parkeerbehoefte van deze variant bedraagt dus (3 * 2,4 en 6 * 2,3 =) **21** parkeerplaatsen.

Met het voorliggende initiatief worden in totaal 21 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hierdoor wordt voldaan aan de CROW-richtlijnen en de 'Nota parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016'.

Deze parkeerberekening toont aan dat een parkeernorm van 21 in het projectgebied gerechtvaardigd kan worden. Dit wordt onderbouwd met gegevens van het CBS waaruit blijkt dat slechts 50% van de senioren, de doelgroep van de beoogde appartementen, beschikt over een eigen auto. Bovendien is de gemeentelijke parkeernorm gebaseerd op uitgangspunten uit 2016. Sindsdien zijn de woningprijzen

aanzienlijk gestegen, waardoor de toenmalige prijsklassen niet meer representatief zijn voor de huidige woningmarkt. De indeling van de CROW parkeernormen uit 2024, specifiek de categorie 'Koop, appartement, 75-100 m² bvo', sluit beter aan bij de bouwingtypologie en prijsklasse van de beoogde ontwikkeling. De parkeerkencijfers van het CROW zijn het meest recent en daarom beter geschikt als uitgangspunt voor het bepalen van een parkeernorm van het projectgebied. Daarnaast voorkomt het hanteren van de feitelijke parkeernorm onnodig verlies van groene ruimte, die op basis van de verouderde gemeentelijke parkeernorm uit 2016 zou worden ingericht voor parkeerplaatsen die niet nodig blijken te zijn.

Op basis van deze parkeerberkening kan gemotiveerd worden dat 21 parkeerplaatsen voldoen aan de feitelijke parkeerbehoefte van de beoogde ontwikkeling. Bovendien kunnen alle beoogde parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden. Er hoeven dan ook geen aanvullende parkeerplaatsen buiten het projectgebied gerealiseerd te worden.

Het aantal geplande parkeerplaatsen binnen het projectgebied voldoet daarmee aan de beoogde parkeerbehoefte.

6.6.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect mobiliteit en parkeren geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

6.7 Omgevingsveiligheid

6.7.1 (Wettelijk) kader

De hoofdlijnen van het (Wettelijk) kader voor de omgevingsveiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit
- activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Het werken met aandachtsgebieden voor omgevingsveiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden. In een deelplan dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het deelplan kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);

- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

6.7.2 Onderzoek

In de huidige situatie bestaat het projectgebied uit een bedrijfsloods en bedrijfswoning. De bedrijfsloods dient als opslagplaats voor een installatiebedrijf en vormt in de huidige situatie geen risicobron voor de omgeving. Daarnaast wordt de huidige bedrijfswoning beschouwd als kwetsbaar gebouw. Het initiatief voorziet in de realisatie van een kleinschalig appartementengebouw van negen appartementen ter plaatse van de bedrijfsbebouwing. Deze woningen worden tevens beschouwd als kwetsbare gebouwen. Het aantal mensen dat gebruik maakt van het projectgebied zal naar verwachting beperkt toenemen, omdat er per saldo 'slechts' acht woningen toegevoegd worden.

De navolgende afbeelding bevat een uitsnede van de externe veiligheidskaart van de Atlas Leefomgeving. De globale ligging van het projectgebied is aangegeven met een rood kader.



Uitsnede kaart omgevingsveiligheid, bron: Atlas leefomgeving

Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Dat betekent dat zich binnen dat gebied bij een ongeval met gevaarlijke stoffen levensbedreigende gevaren voor personen in gebouwen kunnen voordoen. Ook al is de kans daarop klein. Het aandachtsgebied vormt een instrument om het gesprek over veiligheid en bescherming door het treffen van maatregelen te starten.

Er bestaat een onderscheid tussen drie soorten gevaren: warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en

concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Daarmee zijn er ook drie typen aandachtsgebieden:

- Brandaandachtsgebied
- Explosieaandachtsgebied
- Gifwolkaandachtsgebied

Het projectgebied ligt op circa 130 m van de spoorlijn Arnhem - Nijmegen. Hierdoor ligt het projectgebied binnen het explosie- en gifwolkaandachtsgebied afkomstig van de nabijgelegen spoorlijn. Het projectgebied ligt volledig buiten het plaatsgebonden risico contour. De gemeente moet in het omgevingsplan binnen deze aandachtsgebieden rekening houden met het groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied. Dit staat in het eerste lid van artikel 5.15 van het Bkl.

Door een ongeval op het spoor kan bij een ketelwagen gevuld met een toxisch gas of toxisch vloeistof de aansluiting van de afsluiter afbreken. Er ontstaat een gat waardoor in korte tijd een groot deel van de toxische gas of vloeistof vrijkomt. Alle vrijgekomen toxische stof verdampt direct en er ontstaat een giftige wolk die zich snel met de wind mee verspreidt. De toxische wolk kan bij lage concentraties worden geroken. Hogere concentraties veroorzaken vergiftiging. Hierdoor kunnen personen in de omgeving slachtoffer worden. De omvang van de giftige wolk is afhankelijk van de inrichting van de omgeving en de weersomstandigheden.

Op basis van voorgaande scenario's adviseert de Veiligheidsregio Noord- en Oost Gelderland (VNOG) om:

1. De zelfredzaamheid van de aanwezige personen zo groot mogelijk te laten zijn, door gebruik te maken van NL-alert.
2. De gebouwen dusdanig te situeren dat aanwezigen bij een (dreigende) brand bij een risicobron gelegenheid hebben te vluchten. Hierbij dient minimaal één (nood)uitgang van de risicobron af gericht te zijn. Alle (nood)uitgangen dienen aan te sluiten op de infrastructuur binnen en buiten het projectgebied.
3. De benodigde ontsluitingswegen en/of bluswatervoorzieningen in overleg met Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland te realiseren. Hierbij wordt vooral gekeken naar de voorzieningen binnen het projectgebied, maar waar nodig ook bij de risicobron.
4. Zorg te dragen dat het ventilatiesysteem goed functioneert. Om te kunnen schuilen voor een toxisch scenario, is het noodzakelijk dat bezoekers in zo'n situatie naar binnen gaan, ramen en deuren sluiten en dat de eventueel aanwezige mechanische ventilatie handmatig door de gebruikers kan worden uitgezet.
5. Zorg te dragen voor een goede informatievoorziening aan de aanwezige personen, opdat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit. U kunt hierbij denken aan publieke voorlichtingscampagnes als 'Denk vooruit'/ 'Wees Voorbereid'.
6. Creëer voor ambulances een goede bereikbaarheid door voldoende toe- en uitgangswegen te realiseren. Voor ambulances is het namelijk niet alleen van belang om zo snel mogelijk bij de gebouwen te kunnen komen, maar ook om zo snel mogelijk weer weg te kunnen rijden zonder hinder te ondervinden van andere (hulpverlenings-)voertuigen.
7. Ambulances dienen dicht bij de gebouwen geparkeerd te kunnen worden. Obstakels op de weg en het terrein dienen dus zodanig te worden ingericht dat ambulances snel en goed bij de gebouwen kunnen komen. Het beperken van trappen, paaltjes, drempels, grote bloembakken, e.d. draagt bij aan een goede bereikbaarheid van de gebouwen voor ambulances en brancards.
8. Zorg voor een eenduidige, duidelijke bewegwijzering, waarbij borden en nummers zodanig zijn geplaatst, dat bij een calamiteit in/bij de gebouwen duidelijk is waar de hulpverleners naar toe moeten.
9. Om de gebouwen voor brancards goed begaanbaar te houden, is het van belang om met name de ingang begaanbaar te houden. Grind voor de ingang en het gebruik van grote rubberen ringmatten vormen voor ambulancepersoneel en het slachtoffer op de brancard namelijk een obstakel. Een

schoonloopmat is een goed alternatief om binnen bij de ingang te plaatsen.

10. Plaats een AED op een strategische locatie. In geval van een circulatiestilstand wordt, door z.s.m. te defibrilleren, de overlevingskans van de betreffende persoon vergroot. Als deze AED aan een buitenmuur wordt bevestigd en beschikbaar wordt gesteld voor algemeen gebruik, kan deze AED ook gebruikt worden bij nood in de omgeving van naam bedrijf in naam plaats.
11. Plaats een Stop de bloeding-set naast de AED. Dit is een pakketje met extra hulpmiddelen om bloedingen te stoppen. Omstanders en niet-medische hulpverleners kunnen de overlevingskansen van slachtoffers van (bom) aanslagen en grote ongelukken aanzienlijk verhogen. Door ernstig bloedverlies meteen adequaat te stelpen, worden levens gered. Dat geldt natuurlijk ook voor meer alledaagse verwondingen waarbij levensbedreigend bloedverlies optreedt, bijvoorbeeld bij ongevallen met machines, een val door een glazen deur of ernstige open botbreuken.

6.7.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt, met de toepassing van bovenstaande adviezen, geen belemmering voor de uitvoering van het initiatief.

6.8 Natuur

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect natuur en de gevolgen voor de omliggende natuur door stikstofdepositie.

6.8.1 (Wettelijk) kader

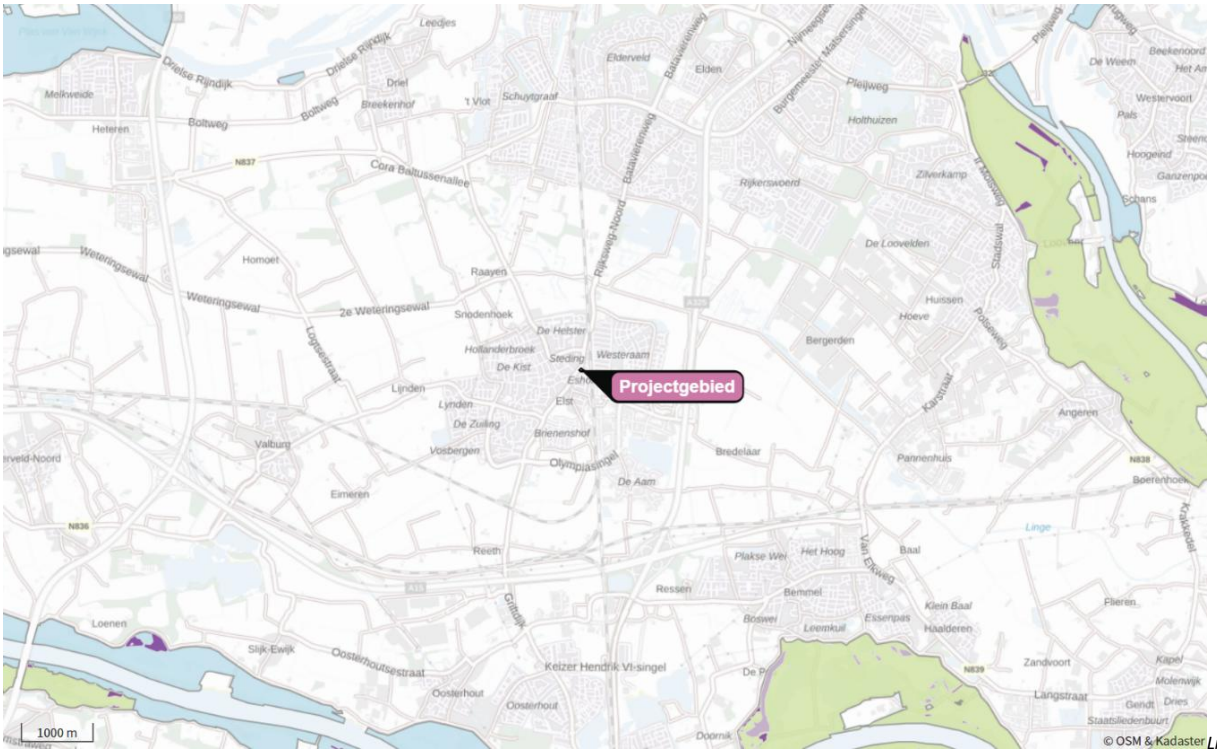
Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten en diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden (buiten bebouwingscontour en erven). Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

6.8.2 Onderzoek

Door BNL advies is in 22 december 2023 een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 6. De conclusies van het onderzoek worden hieronder kort behandeld.

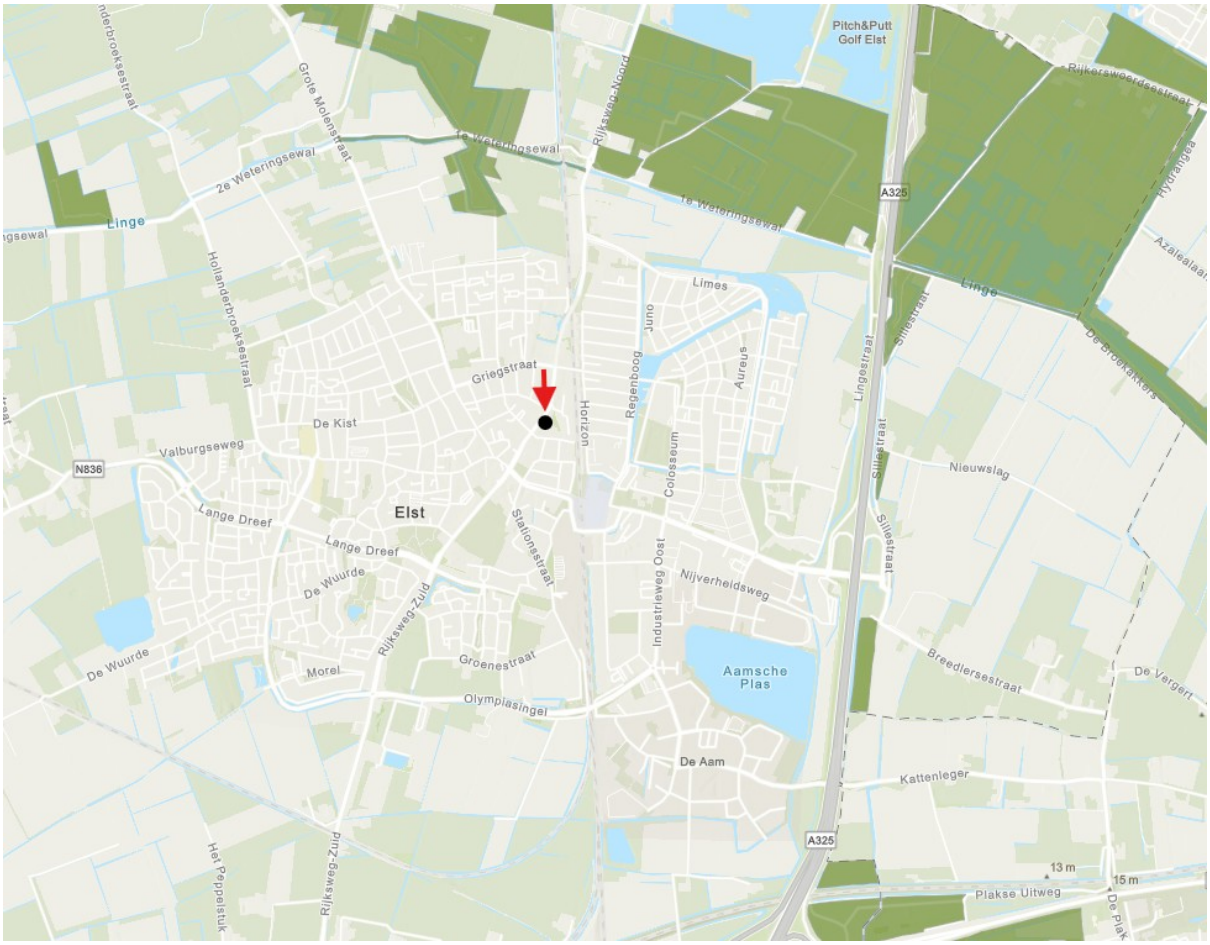
Gebiedsbescherming

In Nederland zijn 162 Natura 2000-gebieden aangewezen. Dit zijn gebieden met een Europese beschermingsstatus. Veel van die gebieden zijn gevoelig voor stikstofdepositie. Het meest nabijgelegen betreft het Natura 2000-gebied 'Rijntakken' dat op circa 4,8 km ten zuidoosten van het onderzoeksgebied ligt. Andere Natura 2000-gebieden liggen op meer dan 10 km van het projectgebied vandaan.



Ligging projectgebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden

Gezien het type werkzaamheden en de ligging van het onderzoeksgebied ten opzichte van de Natura 2000-gebieden zijn er geen negatieve effecten als oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, optische verstoring en verstoring door trilling, geluid en mechanische effecten. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is namelijk circa 4,8 km. Door het gebruik van werktuigen en een toename van voertuigbewegingen kunnen er wel gevolgen zijn door stikstofdepositie vanuit de lucht. Omdat er een Natura 2000-gebied op minder dan 10 km afstand van het onderzoeksgebied ligt, vindt er mogelijk een stikstofdepositie plaats op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van dit Natura 2000-gebied. Om de eventuele effecten van stikstofdepositie inzichtelijk te maken is er een AERIUS-berekening (voortoets stikstof) uitgevoerd voor zowel de realisatiefase als de gebruiksfase (zie kopje Stikstof).



Ligging projectgebied ten opzichte van Natuurnetwerk Nederland (groen gearceerd)

Het projectgebied ligt op circa 1,2 km afstand van Natuurnetwerk Nederland (NNN). Gezien de ligging buiten dit gebied worden de kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen van het NNN bij de werkzaamheden niet aangetast.

Soortenbescherming

Er is onderzoek gedaan naar de mogelijke effecten op beschermde soorten. Uit de quickscan komt naar voren dat er geen negatieve te verwachten zijn op de vaste rust- en verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten. Het kan wel zijn dat er tijdens de werkzaamheden algemene broedvogels en andere diersoorten in en rond het onderzoeksgebied voorkomen, bijvoorbeeld de egel en de haas.

Op basis van de uitgevoerde quickscan zijn negatieve effecten op strikt beschermde plant- en diersoorten hiermee uitgesloten. Er is geen nader onderzoek nodig en de werkzaamheden kunnen zonder vergunning voor een flora- en fauna-activiteit worden uitgevoerd.

Stikstof

Door Buro Ontwerp & Omgeving is in juni 2025 een voortoets stikstof uitgevoerd. Dit onderzoek is als Bijlage 7 bijgevoegd. Uit de rekenresultaten blijkt dat op verschillende stikstofgevoelige leefgebieden en habitattypen van Natura 2000-gebieden geen stikstofdepositie groter 0,00 mol N/ha/jr plaatsvindt in de realisatiefase. Op gebieden met een hersteldoel zijn tevens geen rekenresultaten groter dan 0,00 mol N/ha/jr gehaald.

Vanuit het aspect stikstof zijn dus geen belemmeringen voor de uitvoering van het initiatief.

6.8.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect natuur geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

6.9 Cultureel erfgoed

Gemeenten moeten in hun omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met binnen of buiten de locatie van de activiteit aanwezige archeologische of cultuurhistorische waarde. Gezien de aspecten archeologie en cultuurhistorie vaak met elkaar verweven zijn, worden deze hier gezamenlijk besproken.

6.9.1 (Wettelijk) kader

Bij het beschermen van cultureel erfgoed in het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met bepaalde uitgangspunten. Het Rijk geeft hiervoor instructieregels (artikel 5.130 lid 2 Bkl). Deze gaan over:

- Ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- Verplaatsing van beschermde monumenten;
- Gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- Aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- Conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

6.9.2 Onderzoek

Archeologie

Op basis van de gemeentelijke archeologische waarden en verwachtingenkaart blijkt dat het projectgebied een 'Waarde - Archeologie' heeft. Deze aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle archeologische informatie in de bodem. Dit houdt in dat voor bodemingrepen groter dan 100 m^2 en dieper dan 2,5 m een omgevingsvergunning aangevraagd dient te worden. De fundering van de huidige bedrijfsbebouwing wordt voor een groot deel hergebruikt voor de beoogde ontwikkeling. Daarnaast zal bij de beoogde ontwikkeling een uitbouw van circa 74 m^2 gerealiseerd worden, wat valt binnen de vrijstellingsgrens van 100 m^2. Aan de zuidwestelijke zijde van het appartementengebouw worden negen bergingen van elk 6 m^2 geplaatst, waarbij de graafdiepte beperkt blijft tot maximaal 30 cm onder het bestaande maaiveld. Gezien de beperkte omvang van de werkzaamheden en de geringe graafdiepte blijft de ontwikkeling binnen de voorwaarden van vergunningsvrije activiteiten. Daarom wordt nadere toetsing aan het aspect archeologie niet noodzakelijk geacht.

Cultuurhistorie

De locatie ligt niet in een beschermd stads- of dorpsgezicht en de bestaande bebouwing heeft geen specifieke cultuurhistorische waarde. Met de voorgenomen ontwikkeling vindt tevens geen aantasting plaats aan cultuurhistorisch waardevolle lijnen of elementen. Het initiatief heeft dan ook geen negatieve gevolgen voor het aspect cultuurhistorie.

6.9.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect cultureel erfgoed geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

6.10 Duurzaamheid

Duurzaamheid krijgt een steeds prominentere rol in onze samenleving. De Omgevingswet biedt mogelijkheden om een transitie naar een duurzamere samenleving te bevorderen. In deze onderbouwing is het begrip duurzaamheid uitgesplitst in drie categorieën; 'energietransitie', 'circulariteit' en 'klimaatadaptatie en water'.

6.10.1 (Wettelijk) kader

Duurzaamheid is een belangrijk uitgangspunt van de Omgevingswet en komt tot uiting in verschillende aspecten van de wet. Zo introduceert de Omgevingswet het begrip 'duurzame ontwikkeling' als een overkoepelend doel. Duurzame ontwikkeling wordt gedefinieerd als een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie, zonder de behoeften van toekomstige generaties in gevaar te brengen. Dit betekent dat bij besluitvorming rekening moet worden gehouden met langetermijneffecten. Het (wettelijk) kader voor duurzaamheid onder de Omgevingswet wordt verder ingevuld door onderliggende regelgeving, zoals het Bkl en het Bbl.

Energietransitie

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuw te bouwen bouwwerken. Er gelden BENG-eisen voor de thermische isolatie, de luchtdichtheid en de technische bouwsystemen. De berekening dat aan de eisen wordt voldaan is onderdeel van een aanvraag omgevingsvergunning. Daarnaast moet gebruik worden gemaakt van een alternatief voor aardgas voor verwarming.

Circulariteit

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) stelt eisen aan de milieuprestatie van een woonfunctie, een kantoorgebouw en nevengebruiksfuncties daarvan (artikel 4.159 Bbl). De milieuprestatie wordt bepaald volgens de Bepalingsmethode Milieuprestatie gebouwen en GWW-werken.

Klimaatadaptatie en water

Voor het kader voor klimaatadaptatie en water wordt verwezen naar het beleid van rijk, provincie, gemeente en waterschap op het gebied van klimaatadaptatie en water (zie Hoofdstuk 5).

6.10.2 Onderzoek energietransitie

Nieuwe gebouwen moeten sinds 1 januari 2021 voldoen aan strengere eisen voor energiegebruik: de Bijna Energieneutrale Gebouw Eisen (BENG-eisen). De nieuwe eisen zijn opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Het beoogde kleinschalige appartementengebouw met negen appartementen zal voldoen aan de BENG-eisen van het Bbl. Ieder appartement beschikt over een warmtepomp en wordt volledig gasloos opgeleverd. Daarnaast is er de mogelijkheid om zonnepanelen te realiseren op het dak van dit gebouw. Hiermee is het gebouw klaar voor de energietransitie.

6.10.3 Onderzoek circulariteit

Bij de ontwikkeling van het appartementengebouw wordt nadrukkelijk ingezet op circulariteit en duurzaam materiaalgebruik. Waar mogelijk worden bestaande elementen hergebruikt. Zo wordt de fundering van de voormalige bedrijfsbebouwing voor een groot deel benut en hergebruikt voor de nieuwbouw en zal de gevel van de huidige bedrijfswoning behouden blijven. Daarnaast zullen de bergingen prefab gerealiseerd worden. Door gebruik te maken van prefab bouwelementen, die demontabel en herbruikbaar zijn, wordt een bijdragen geleverd aan een circulair bouwconcept.

6.10.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect duurzaamheid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

6.11 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van leegstand. Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik en de totstandkoming van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling 'buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied' mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

6.11.1 (Wettelijk) kader

Onder de Omgevingswet is in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

In artikel 5.129g van het Bkl wordt de ladder als volgt omschreven:

Een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:

1. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
2. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:

1. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist;
2. nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.

Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.11.2 Onderzoek

Voorliggend project ziet in de realisatie van een kleinschalig appartementengebouw ter plaatse van de bedrijfsloods en de bijbehorende bedrijfswoning. Uit jurisprudentie (zie bijvoorbeeld uitspraak ABRvS201501297/1/R4), blijkt dat woningbouwplannen van 12 of meer woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van negen appartementen. Dit project wordt dus niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Om die reden is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing. Wel dient de behoefte aan woningen te worden aangetoond. De woningbouwbehoefte van de gemeente Overbetuwe is toegelicht in de paragrafen 5.3.2 en 5.3.3.

6.11.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect ladder voor duurzame verstedelijking geen belemmeringen bestaan ten aanzien van het voorgenomen initiatief in het projectgebied.

6.12 Milieubelastende activiteiten

Een goede omgevingskwaliteit en de integratie van milieu en ruimte betekent het integreren van (vaak technische) milieunormen in het omgevingsplan/vergunning. In deze paragraaf is duidelijk gemaakt:

- Of de ontwikkeling een nieuwe milieubelastende activiteit (mba's) mogelijk maakt, en zo ja;
- Op welke manier een keuze is gemaakt in de na te streven omgevingskwaliteit binnen het gemeentelijk grondgebied vanuit het thema milieubelastende activiteiten;
- Op welke manier aan het reguleren van de omgevingskwaliteit vanuit het thema milieubelastende activiteiten in een omgevingsplan vorm zou kunnen worden gegeven dan wel via een omgevingsvergunning kan worden geregeld.

6.12.1 (Wettelijk) kader

Het begrip 'milieubelastende activiteit' (mba) is als volgt gedefinieerd in de bijlage bij artikel 1 van de Omgevingswet: “activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewater lichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringtechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit”. Het gaat dus in feite om alle activiteiten die enig negatief effect op het milieu kunnen hebben (met uitzondering van 'directe lozingen' en wateronttrekkingsactiviteiten).

Het is een breed begrip; er vallen namelijk ook niet-bedrijfsmatige activiteiten, ook niet-plaatsgebonden activiteiten en tijdelijke activiteiten onder het mba-begrip.

In dit gedeelte worden regels over mba's bedoeld die op gemeentelijk niveau kunnen worden geregeld. Zie bijvoorbeeld afdeling 2.3 van de Bruidsschat, die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet van rechtswege in het tijdelijke deel van elk gemeentelijk omgevingsplan wordt opgenomen. Deze afdeling 2.3 is getiteld 'Milieubelastende activiteiten' en bevat gemeentelijke regels over mba's. Het Bkl bevat in hoofdstuk 5 onder andere instructieregels voor het omgevingsplan over milieu. De Bkl-regels spreken daarbij van 'activiteiten'. Uit de NvT van het Bkl blijkt dat daarmee 'milieubelastende activiteiten' worden bedoeld.

6.12.2 Onderzoek intern

Met het project is sprake van herontwikkeling van een bedrijfsloods en een bijbehorende bedrijfswoning, naar een kleinschalig appartementengebouw van negen appartementen. Een appartement is geen functie die zorgt voor milieubelastende activiteiten. Voor de woningen zijn voorwaarden opgenomen voor wat betreft de functies beroepen en bedrijven en huis. Deze voorwaarden waarborgen dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.12.3 Onderzoek extern

Omliggende bedrijven kunnen zorgen voor (milieu)hinder. In het kader van milieubelastende activiteiten wordt een kleinschalig appartementengebouw aangemerkt als milieugevoelige functie. In de nabije omgeving zijn geen milieugevoelige functies aanwezig. Er ligt een maatschappelijke functie op circa 55 meter afstand. Dit levert geen belemmeringen op voor het project. Nadere toetsing aan dit aspect is dan ook niet noodzakelijk.

6.12.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect milieubelastende activiteiten geen belemmeringen bestaan ten aanzien van het voorgenomen initiatief in het projectgebied.

6.13 M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een toets om na te gaan of sprake is van een project met grote milieugevolgen. Bij wijzigingen van het omgevingsplan en besluiten die mogelijk gevolgen kunnen hebben voor het milieu moet worden beoordeeld of ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling in het kader van de fysieke leefomgeving een milieueffectrapportage moet worden opgesteld. Een milieueffectrapportage is bedoeld om milieubelangen bij verschillende ruimtelijke procedures een volwaardige plaats bij de besluitvorming te geven.

6.13.1 (Wettelijk) kader

De wetgeving over de milieueffectrapportage is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (hierna: Ob). Onder de Omgevingswet geldt de plan-m.e.r.-plicht voor een plan:

- Dat een kader vormt voor een te nemen project-m.e.r.-plichtig of project-m.e.r.beoordelingsplichtig besluit of;
- Waarvoor een passende beoordeling vanwege Natura 2000-gebieden nodig is.

In bijlage V van het Ob zijn de projecten genoemd met mogelijk aanzienlijke milieueffecten. Deze lijst is niet limitatief, zodat ook voor andere dan de hierin genoemde projecten moet worden bezien of sprake is van mogelijk aanzienlijke milieueffecten.

Daarnaast is er de figuur van de plan-m.e.r-beoordeling voor kleine gebieden op lokaal niveau of voor kleine wijzigingen. Deze beoordeling is alleen verplicht als het plan leidt tot mogelijk aanzienlijke milieueffecten en significant negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebieden optreden. Een plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op plannen of programma's die een kader vormen voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Ob zijn genoemd.

6.13.2 Onderzoek

Voor dit initiatief is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kennen. De beoogde ontwikkeling valt binnen de categorie 'stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen', zoals opgenomen onder Nr. J11 in Bijlage V bij het Ob. Om te beoordelen of aanzienlijke milieueffecten zijn te verwachten is een plan-m.e.r.(-beoordeling) uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 8.

6.13.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect m.e.r.-beoordeling geen belemmeringen bestaan ten aanzien van het voorgenomen initiatief in het projectgebied.

6.14 Gezondheid

Gezondheid speelt een belangrijke rol in de Omgevingswet. De Rijksoverheid streeft ernaar de veiligheid te waarborgen, de gezondheid en het milieu te beschermen en natuurlijke hulpbronnen te behouden. In de Omgevingswet wordt gezondheid in meerdere artikelen expliciet genoemd.

6.14.1 (Wettelijk) kader

Artikel 1.3 (maatschappelijke doelen van de wet)

Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur, en
b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

Artikel 4.22 (rijksregels milieubelastende activiteiten)

De regels strekken er in ieder geval toe dat:

a. alle passende preventieve maatregelen tegen verontreiniging worden getroffen;
b. alle passende preventieve maatregelen ter bescherming van de gezondheid worden getroffen;
c. de beste beschikbare technieken worden toegepast;
d. geen significante verontreiniging wordt veroorzaakt;
e. het ontstaan van afvalstoffen zoveel mogelijk wordt voorkomen en de ontstane afvalstoffen doelmatig worden beheerd;
f. energie doelmatig wordt gebruikt;
g. maatregelen worden getroffen om ongevallen te voorkomen en de gevolgen daarvan te beperken;
h. bij de definitieve beëindiging van activiteiten maatregelen worden getroffen om significante nadelige gevolgen voor het milieu te voorkomen.

Artikel 5.32 (weigeren vergunning vanwege ernstige gezondheidsrisico's)

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning weigeren als naar zijn oordeel sprake is van bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning zou leiden tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid.

6.14.2 Onderzoek

Gezondheidsbescherming

Gelet op het aspect gezondheidsbescherming voldoet het voorliggende initiatief aan het geldende beleid en de toepasselijke regelgeving op het gebied van klimaat en milieu. In paragrafen 6.1, 6.2, 6.3, 6.5, 6.7, 6.12 worden de resultaten uiteengezet van de omgevingsaspecten die relevant zijn voor gezondheidsbescherming. Op basis van deze analyses kan worden geconcludeerd dat het initiatief in voldoende mate rekening houdt met de relevante klimaat- en milieu factoren die van belang zijn voor gezondheidsbescherming. Daarmee is dit initiatief in overeenstemming met de eisen voor een gezonde fysieke leefomgeving, zoals vastgesteld in de Omgevingswet.

Gezondheidsbevordering

Ieder appartement beschikt over een buitenruimte. Dit bevordert de blootstelling van zonlicht en heeft een positieve invloed heeft op zowel de mentale gezondheid als de fysieke gezondheid. Daarnaast zorgt een buitenruimte voor ontspannen, bewegen en zichtbaarheid van medebewoners. De buitenruimte

van het appartementengebouw is tevens voorzien van voldoende groen, waaronder bomen, beplanting en een sedumdak, deze inpassingen zorgen voor een verkoelend effect in warme periodes.

Daarnaast wordt veel aandacht besteed aan een gezond en comfortabel binnenmilieu. De appartementen worden voorzien van ramen aan meerdere zijden, waardoor er overdag volop natuurlijk daglicht binnenvalt. Om geluidsoverlast van nabijgelegen weg- en railverkeer te beperken, wordt een geluidsluwe gevel toegepast. Daarnaast worden de appartementen volledig drempelvrij opgeleverd om valincidenten te voorkomen. Het gebouw wordt voorzien van brede gangen en deuren (minimaal 85 cm), voldoende verlichting en een lift. Dit maakt het zowel goed toegankelijk als veilig voor bewoners met een beperkte mobiliteit. Met deze maatregelen wordt actief bijgedragen aan een gezonde, toegankelijke en toekomstbestendige woonomgeving.

De locatie is gunstig gelegen: een huisartsenpraktijk bevindt zich op circa 350 meter afstand en de supermarkt ligt op 800 meter. Daarnaast is de locatie goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Zo is de bushalte op minder dan 300 meter loopafstand en het treinstation van Elst bevindt zich op circa 550 meter van de projectlocatie. Daarmee is de locatie goed toegankelijk en bijzonder geschikt voor 50-plussers of ouderen.

6.14.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect gezondheid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

Hoofdstuk 7 Beperkingengebieden

Een beperkingengebied is een breed verzamelbegrip en wordt in de Omgevingswet gedefinieerd als een gebied dat bij of krachtens de wet (door Rijk of provincie) is aangewezen, waar vanwege de aanwezigheid van een werk of object, regels gelden over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor dat werk of object.

Kortgezegd zijn dit de gebieden rondom (spoor)wegen en waterstaatswerken waar beperkingen gelden. Dit betekent dat er beperkingen gelden voor activiteiten van derden, zowel ter plaatse van de weg of het waterstaatswerk alsook in de daaraan grenzende (beschermings)zones.

Onderhavig project raakt geen beperkingsgebieden. Nadere toetsing aan dit aspect is dan ook niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

8.1 Financieel economische haalbaarheid

De gemeente hoeft geen belangrijke voorinversteringen te doen om het project haalbaar te maken. De overige kosten komen op rekening van de initiatiefnemer. Hiermee is het project volledig financieel economisch haalbaar.

8.2 Kostenverhaal

De kosten voor de realisatie van het project alsmede de kosten voor planologische procedure komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn aan dit project geen kosten verbonden. De economische uitvoerbaarheid is hiermee niet in het geding.

8.3 Nadeelcompensatie

In geval voor realisatie van het onderhavige initiatief een schadeveroorzakend besluit nodig is als bedoeld in artikel 15.1, eerst lid van de Omgevingswet, kan dit tot voor vergoeding in aanmerking komende nadeelcompensatie leiden.

Hoofdstuk 9 Conclusie

In voorgaande hoofdstukken is de realisatie van een kleinschalig appartementengebouw ter plaatse van bedrijfsbebouwing beschreven. Binnen de bestemming 'Detailhandel' is het toevoegen van acht woningen niet toegestaan. Aangezien het initiatief in strijd is met het omgevingsplan, dient voor de beoogde ontwikkeling een vergunning te worden aangevraagd voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). In de voorliggende motivering is een toetsing naar relevante beleids-, milieu- en omgevingsaspecten uitgevoerd. In dit hoofdstuk worden hier de voornaamste conclusies uiteengezet.

Het initiatief voorziet in de realisatie van een kleinschalig appartementengebouw ter plaatse van een bedrijfsloods met een beijbehorende bedrijfswoning. Op de projectlocatie worden in totaal negen appartementen gerealiseerd. De leegstaande bedrijfsloods wordt gesloopt en herontwikkeld naar zes appartementen. De bijbehorende bedrijfswoning wordt getransformeerd tot drie appartementen. Ieder appartement wordt voorzien van een eigen buitenruimte, berging en parkeerplaats. De bomen, de beplanting en de lage hagen in het projectgebied blijven zo veel mogelijk behouden. Aan de voorzijde van het appartementengebouw worden de zes parkeerplaatsen halfverhard aangelegd met grasbeton tegels. Aan de achterzijde van het gebouw worden de overige 15 parkeerplaatsen aangelegd met houtsnippers. Daarnaast is een gedeelte van het dak van de appartementen en de bergingen bedekt met sedumbeplanting en is er de mogelijkheid om zonnepanelen op het dak te realiseren. De huidige ontsluitingen aan de Rijksweg Noord blijven behouden en voldoen aan de nieuwe verkeersbewegingen in de toekomstige situatie.

De locatie aan de Rijksweg Noord 16-16a is om meerdere redenen geschikt voor woningbouw. De locatie ligt binnen de bebouwde kom van Elst en is volledig omgeven door woningen, waardoor een woonfunctie hier goed inpasbaar is. Vanwege de dakconstructie met twee punten krijgt het appartementengebouw een kleinschalig en karakteristieke uitstraling, waardoor het oogt als een reeks aaneengeschakelde woningen. De transformatie van een leegstaande bedrijfsloods en bedrijfswoning naar negen appartementen draagt tevens bij aan efficiënt ruimtegebruik, voorkomt verdere leegstand en verbeterd de leefbaarheid van de omgeving. De prioritaire status die de gemeente Overbetuwe aan deze locatie heeft toegekend, onderstreept de urgentie en wenselijkheid van woningbouw op deze locatie.

Ten slotte wordt voldaan aan de relevante beleidskaders en milieu- en omgevingsaspecten. Uit de toetsing blijkt dat er geen belemmeringen zijn vanuit wet- en regelgeving en dat negatieve effecten op de omgeving niet te verwachten zijn. Op basis van de voorliggende motivering kan worden geconcludeerd dat het initiatief bijdraagt aan een passende herontwikkeling van een leegstaande bedrijfsbebouwing binnen de bebouwde kom van Elst naar een kwalitatief woonomgeving met negen appartementen.

adviseurs voor
leefomgeving