



Bestemmingsplan

Kerk-Avezaath, Teisterbant

Gemeente Buren

TOELICHTING

Bestemmingsplan

Kerk-Avezaath, Teisterbant

Gemeente Buren

TOELICHTING

GEGEVENS VAN DE AANVRAGER

Klok Groep BV
Dhr. S. Roelofs
Kanaalstraat 200
6541 XN Nijmegen



KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu

PLANGEGEVENS:

IDN:
Projectnummer:
Titel:

NL.IMRO.0214.KERTeisterbant-BON1
Kerk-Avezaath, Teisterbant

Status

Concept:
Voorontwerp:
Ontwerp:
Vastgesteld:

Datum

17 mei 2021
n.v.t.
11 oktober 2021

Projectleider:

Jan Polinder

Auteur:

Jos van der Mark en Sanne Drost

Inhoudsopgave

TOELICHTING	6
Hoofdstuk1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3 Vigerende planologische situatie	7
1.4 Opzet bestemmingsplan en toelichting	9
Hoofdstuk2 Beschrijving van de situatie	11
2.1 Huidige situatie	11
2.2 Toekomstige situatie	16
Hoofdstuk3 Beleidskader	22
3.1 Rijksbeleid	22
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	22
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	22
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	23
3.2 Provinciaal beleid	24
3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	24
3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening Gelderland	25
3.2.3 Actieplan Wonen 2020-2025	27
3.3 Regionaal beleid	27
3.3.1 Regionale Woonagenda Rivierenland 2020-2030	27
3.4 Gemeentelijk beleid	28
3.4.1 Structuurvisie Buren 2009-2019	28
3.4.2 Woonvisie Buren 2014-2020	28
Hoofdstuk4 Uitvoeringsaspecten	29
4.1 Wet natuurbescherming	29
4.1.1 Wettelijk kader	29
4.1.2 Gebiedsbescherming	30
4.1.3 Soortenbescherming	30
4.1.4 Stikstofdepositie	31
4.1.5 Conclusie	33
4.2 Bodemkwaliteit	33
4.2.1 Wettelijk kader	33
4.2.2 Onderzoek	34
4.2.3 Conclusie	36
4.3 Cultuurhistorie en archeologie	36
4.3.1 Wettelijk kader	36
4.3.2 Cultuurhistorie	36

4.3.3	Archeologie	36
4.3.4	Conclusie	38
4.4	Luchtkwaliteit	38
4.4.1	Wettelijk kader	38
4.4.2	Beoordeling	38
4.4.3	Conclusie	38
4.5	Parkeren en verkeer	39
4.5.1	Parkeren	39
4.5.2	Verkeer	39
4.5.3	Conclusie	40
4.6	Geluidhinder	40
4.6.1	Wettelijk kader	40
4.6.2	Onderzoek	40
4.6.3	Conclusie	40
4.7	Bedrijven en milieuzonering	41
4.7.1	Wettelijk kader	41
4.7.2	Beoordeling	42
4.7.3	Conclusie	42
4.8	Externe veiligheid	42
4.8.1	Wettelijk kader	42
4.8.2	Onderzoek	44
4.8.3	Conclusie	45
4.9	Kabels en leidingen	45
4.10	Water	45
4.10.1	Inleiding	45
4.10.2	Beleidskader	46
4.10.3	Watertoets	46
4.10.4	Drinkwaterbescherming	50
4.10.5	Conclusie	50
4.11	Duurzaamheid	50
4.12	M.e.r.-beoordeling	51
4.12.1	Wettelijk kader	51
4.12.2	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	51
4.12.3	Conclusie	51
Hoofdstuk5	Juridische planbeschrijving	52
5.1	Inleiding	52
5.2	Inleidende regels	52
5.2.1	Begrippen	52
5.2.2	Wijze van meten	52
5.3	Bestemmingsregels	53
5.3.1	Opbouw bestemmingen	53
5.3.2	Bestemmingen	53
5.4	Algemene regels	54
5.4.1	Anti-dubbeltelregel	54
5.4.2	Overige algemene regels	54
5.5	Overgangs- en slotregels	54

5.5.1	Overgangsregel	54
5.5.2	Slotregel	54
Hoofdstuk6	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
6.1	Economische uitvoerbaarheid	55
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
6.2.1	Overleg met omwonenden	55
6.2.2	Overleg met overheidsinstanties	55

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Kerk-Avezaath is één van de kernen gelegen in de gemeente Buren. Omdat de kern Buren zelf nauwelijks uitbreidingsmogelijkheden heeft, is gezocht naar locaties in de andere kernen van de gemeente Buren. Al in een vroeg stadium is het oog daarbij gevallen op een terrein aan de noordzijde van de woonwijk Lutterveld II in de kern Kerk-Avezaath. Dit gebied is hieronder globaal aangeduid.



Globale ligging toekomstig woongebied aan de noordzijde van Kerk-Avezaath

Er zijn plannen ontwikkeld voor een woongebied met een capaciteit van 55 woningen, aansluitend op de bestaande bebouwing van Kerk-Avezaath. Het nieuwe woongebied heeft de naam "Teisterbant" gekregen. Dit als eerbetoon aan Huis Teisterbant, een buitenplaats in de directe omgeving van het plangebied.

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op grond van het vigerende bestemmingsplan. Om de 55 nieuwe woningen planologisch-juridisch mogelijk te maken, is een procedure tot vaststelling van een nieuw bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) noodzakelijk. Met het voorliggend bestemmingsplan wordt het nieuwe woongebied voorzien van een ruimtelijk juridisch kader. In deze toelichting wordt de beoogde ontwikkeling beschreven en wordt aangetoond dat voldaan kan worden aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen ten noorden van Kerk-Avezaath. De locatie ligt in het buitengebied aan de rand van de bebouwde kom.

Theoretisch is het mogelijk de begrenzing van het plangebied te beperken tot de begrenzing van het toekomstige woongebied. Gebleken is echter, dat het nodig is om enkele agrarische gronden, die aansluiten aan het woongebied te betrekken binnen het plangebied. Dit om er planologisch voor te zorgen, dat binnen een afstand van 50 meter rond het toekomstige woongebied geen agrarische gronden

aanwezig zijn, waarvan de zogenaamde spuitzones over een deel van het toekomstige woongebied slaan. Om dit te kunnen bewerkstelligen moeten deze agrarische gronden binnen het plangebied opgenomen worden en voorzien worden van een nadere aanduiding "spuitvrije zone". Dit verklaart de begrenzing van het plangebied, zoals hieronder globaal is aangegeven.

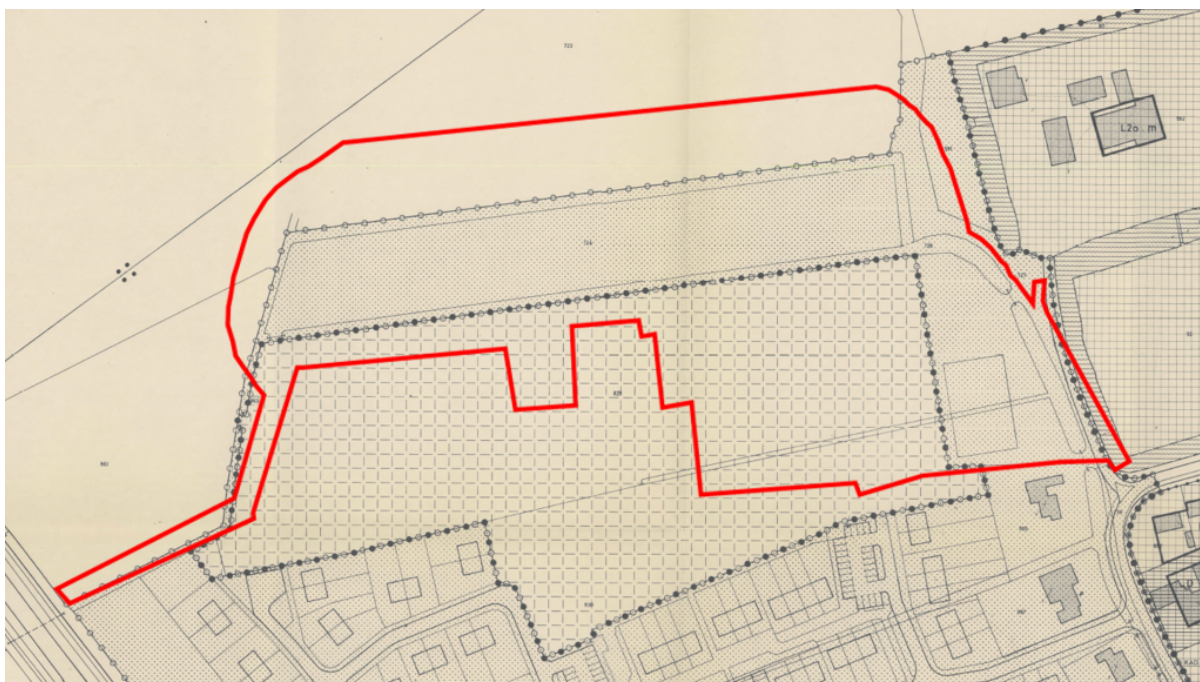


Begrenzing plangebied (rood omlijnd), geprojecteerd op de luchtfoto

1.3 Vigerende planologische situatie

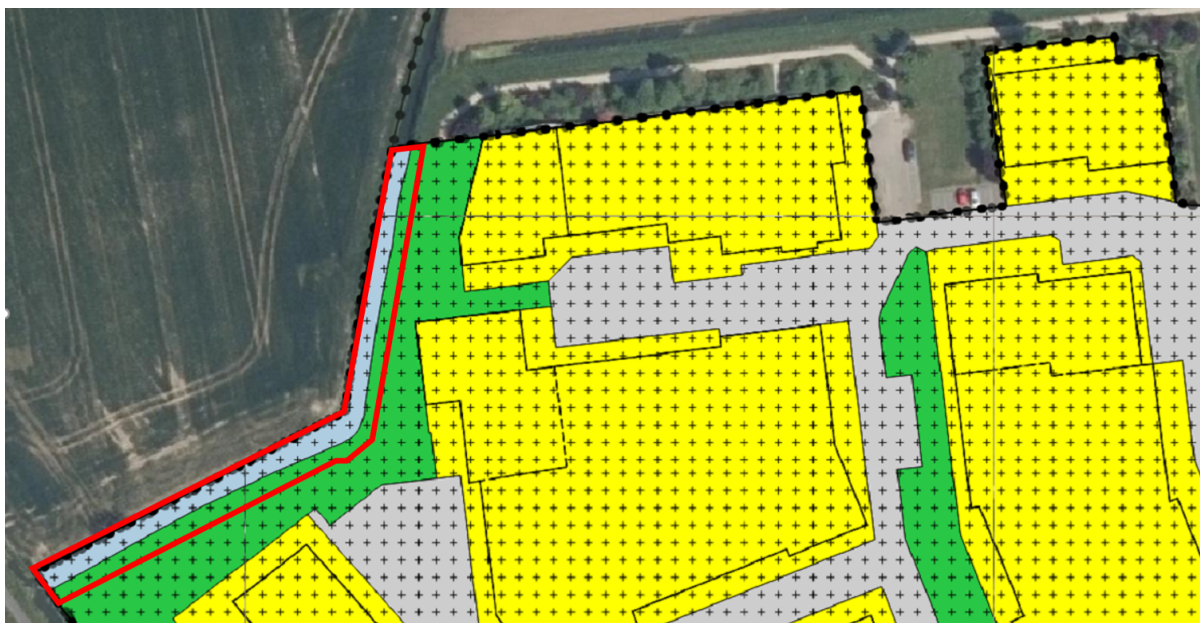
Het plangebied ligt voor een deel nog binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Kom Kerk-Avezaath 1977' van de voormalige gemeente Zoelen.

Op basis van het bestemmingsplan 'Kom Kerk-Avezaath' is aan een deel van de gronden binnen ons plangebied de bestemming 'Agrarisch productiegebied' toegekend. Op de afbeelding is de begrenzing van het plangebied geprojecteerd op de plankaart van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Kerk-Avezaath 1977'. Daarbij dient opgemerkt te worden, dat de plankaart een 'papierene versie' betreft, waardoor er afwijkingen mogelijk zijn ten opzichte van de latere digitale gegevens:



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kom Kerk-Avezaath 1977' met de globale begrenzing van het plangebied in rood aangegeven.

Daarnaast ligt het plangebied voor een klein deel binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Kernen Buren', welke is vastgesteld door de raad van de gemeente Buren op 25 juni 2013. Het betreft hier de gronden, die nodig zijn om de bestaande watergang te kunnen verbreden ten behoeve van de benodigde waterberging.



Begrenzing gedeelte plangebied (rood omlijnd), geprojecteerd op een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan 'Kernen Buren' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

In het bestemmingsplan 'Kernen Buren' kent het plangebied de enkelbestemming 'Groen' en 'Water' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4 archeologisch onderzoeksgebied 2'.

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen en bermen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. speelvoorzieningen;
- d. voorzieningen voor de waterhuishouding, waterberging, waterzuivering en hemelwaterinfiltratie;
- e. het tijdelijk plaatsen van kramen en wagens ten behoeve van het te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen, dan wel ten behoeve van het aanbieden van diensten;
- f. in- en uitritten;
- g. buis- en kabelverbindingen voor riolering, nutsbedrijven en overeenkomstige doeleinden;
- h. nutsvoorzieningen.

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterpartijen, watergangen en daarbij behorende voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, de waterberging daaronder mede begrepen;
- b. instandhouding, dan wel herstel en ontwikkeling, van de landschappelijke waarden en de natuurwaarden die eigen zijn aan waterpartijen, watergangen en bijbehorende oeverzones;
- c. een aanlegplaats van kano's ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - aanleg en te water laat plaats';
- d. bruggen;
- e. extensief dagrecreatief medegebruik;
- f. steigers en vlonders.

De voor 'Waarde - Archeologie 4 archeologisch onderzoeksgebied 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden van de gronden.

Conclusie

Onderhavig initiatief is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Kom Kern-Avezaath 1977', omdat de huidige bestemmingen geen woningen toestaan. Daarnaast is onderhavig initiatief in strijd met het bestemmingsplan 'Kernen Buren', omdat de verbreding van de watergang niet passend is binnen de bestemming 'Groen'. Om de 55 woningen en de verbreding van de watergang te kunnen realiseren, dient er een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld.

1.4 Opzet bestemmingsplan en toelichting

Het bestemmingsplan 'Kerk-Avezaath, Teisterbant' bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting;
- verbeelding;
- planregels.

De toelichting is niet juridisch bindend, maar vormt een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting geeft aan wat de beweegredenen en achtergronden zijn die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot heeft de toelichting als doel om het bestemmingsplan te begrijpen en de regels op een correcte manier na te leven.

De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en kunnen enkel in samenhang met elkaar 'gelezen' worden.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden en opstallen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn regels en bepalingen gekoppeld om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen.

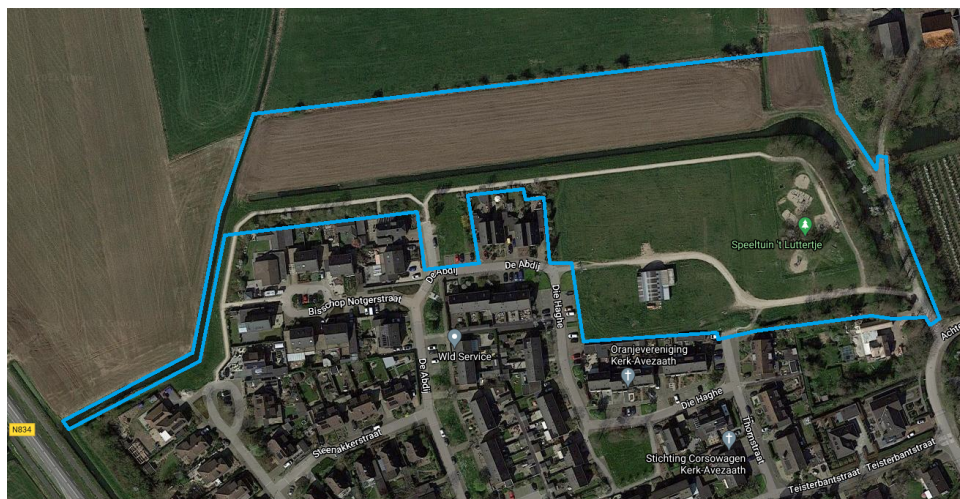
De toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 staat stil bij de huidige en toekomstige situatie van het plangebied;
- in Hoofdstuk 3 is een beknopt overzicht opgenomen van de belangrijkste beleidsvisies van de verschillende overheden die relevant zijn voor het plangebied;
- de gevolgen of effecten op de planologische- en milieutechnische aspecten worden in Hoofdstuk beschreven;
- in Hoofdstuk 5 worden de gehanteerde bestemmingen met bijbehorende regeling beschreven;
- Hoofdstuk 6 behandelt ten slotte de economische uitvoerbaarheid en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hierin worden de resultaten beschreven van de gevolgde inspraakprocedure en het vooroverleg conform artikel 3.1.1 Bro.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van de situatie

2.1 Huidige situatie

Het toekomstige woongebied is gelegen ten noorden van de bestaande woonwijk Lutternveld II. Op onderstaande afbeelding is goed te zien, dat het plangebied nagenoeg onbebouwd is.



Ligging toekomstig woongebied ten noorden van Lutternveld II

In het plangebied ligt een oost-west gelegen watergang met wandelpad die het plangebied in een zuidelijk en noordelijk deel opsplijst. Ten noorden van deze watergang ligt het agrarisch gebied.



De watergang, die dwars door het plangebied gesitueerd is



Het gebied ten noorden van de watergang wordt gebruikt als bouwland

Het gebied ten zuiden van de watergang vormt het uitloopgebied van de woonwijk Lutterveld II. Hier bevindt zich een wandelpad langs de watergang, terwijl in het oostelijke deel een trapveld en een speeltuin aanwezig is.



Het wandelpad langs de watergang



Het oostelijke deel van het plangebied (Bron: Google Earth)



De (omheinde) speeltuin in het oostelijke deel



Impressie speeltuin



Het trapveldje naast de speeltuin

In de nabijheid van het trapveld bevindt zich ook de enige bebouwing, die het plangebied rijk is. Het betreft hier een corsoloods. Deze loods zal verplaatst worden naar een locatie buiten het plangebied.



De corsoloods



De corsoloods, met op de achtergrond de noordrand van de bestaande bebouwing langs Die Haghe

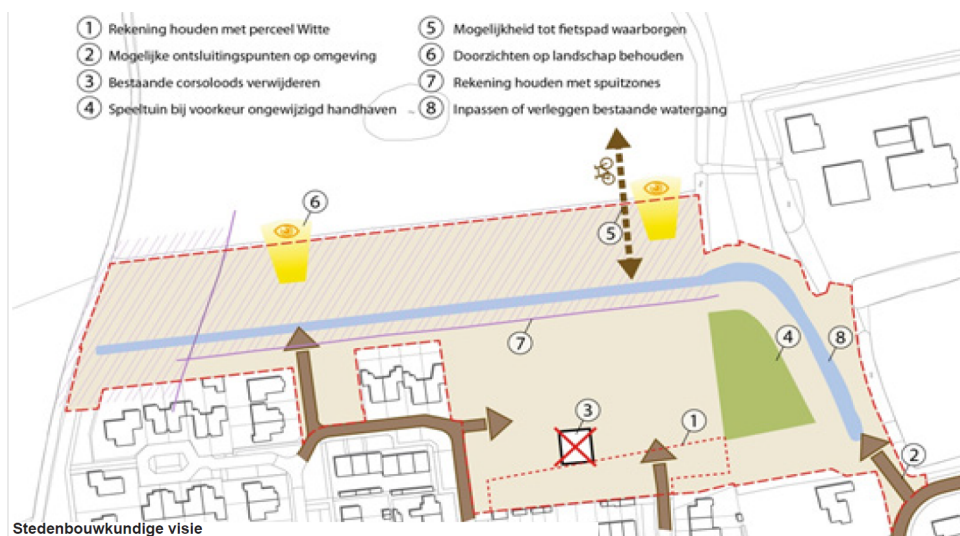


De corsoloods met op de achtergrond de bestaande bebouwing langs De Abdij

Samenvattend kan gesteld worden dat het plangebied nu een groene uitstraling heeft vanwege het gras in het zuidelijke deel en de landbouw in het noordelijke deel. Langs de noord- en de oostrand is enig opgaand groen aanwezig.

2.2 Toekomstige situatie

In maart 2019 is door de gemeenteraad het kader voor de ontwikkeling van dit plangebied vastgesteld. Dit kader vormt de basis en de visie voor de ontwikkeling van de locatie Teisterbant. De essentie van de visie is in dit kader als volgt verbeeld:



De *letterlijke tekst* bij deze visie is hieronder opgenomen:

Op de locatie mogen woningen worden gebouwd. Het plangebied wordt ontsloten via de bestaande ontsluiting van de wijk Lutterveld II (cijfer 2). Als het ruimtelijk mogelijk is, wordt het plangebied ook via de Achterstraat ontsloten. In het plangebied moeten twee zichtlijnen naar het noorden worden gerealiseerd (cijfer 6). Ook moet er een rekening gehouden worden met een mogelijk fietspad van Kerk-Avezaath naar de sportvelden (cijfer 5).

In het plangebied zijn diverse elementen aanwezig, zoals de corsoloods, speeltuin en een watergang. Bij het ontwikkelen van de locatie hoeft geen rekening gehouden te worden met de corsoloods. De gemeente Buren heeft de inspanningsverplichting de corsoloods te verwijderen (cijfer 3). Er moet

rekening gehouden worden met de speeltuin en de watergang. De speeltuin wordt bij voorkeur ongewijzigd gehandhaafd (cijfer 4) en het uitgangspunt is het behouden van de bestaande watergang (cijfer 8)

Daarnaast moet rekening worden gehouden met spuitzones (cijfer 7) en afkoop van een pachtovereenkomst. De gemeente is voor twee zones een afkoopvergoeding overeengekomen met de grondeigenaar en met de pachter. Met de spuitzone in de noord-westhoek moet rekening worden gehouden in de planvorming.

Op basis van deze visie is door SAB een stedenbouwkundige verkaveling opgesteld met een capaciteit van 55 woningen.



Stedenbouwkundige verkaveling

De hoofdopzet van de verkaveling

Het nieuwe woongebied wordt hoofdzakelijk ontsloten vanaf de Achterstraat en De Abdij. De aansluitpunten op de bestaande wegen zijn hieronder in beeld gebracht:



Vanaf dit punt op de Achterstraat wordt het nieuwe woongebied ontsloten



Vanaf dit punt op De Abdij wordt het nieuwe woongebied ook ontsloten

De bestaande watergang wordt gehandhaafd, waardoor het plangebied opgedeeld wordt in een zuidelijk en een noordelijk deel.

Het **zuidelijke deel** vormt als het ware de afronding van de bestaande woonwijk Lutterveld II.



Het zuidelijke deelgebied

Op de verkavelingstekening is te zien, dat de speeltuin in het oostelijke deel van dit deelgebied gehandhaafd is. De rest van het plangebied wordt voor woningbouw benut. In totaal zijn in dit deelgebied 33 woningen geprojecteerd: een 16-tal sociale woningen in het zuidelijke deel (op de locatie van de corsoloods), terwijl het noordelijke deel ruimte biedt aan 17 woningen in de vrije sector, waaronder 14 rijenwoningen.

De sociale woningen bestaan in beginsel uit 1 bouwlaag met een kap en worden ontsloten vanaf De Abdij en een nieuwe weg, die Die Haghe verbindt met de Thornstraat.

Het gebied met de sociale woningen wordt aan de zuidzijde begrensd door de bestaande achtertuinen

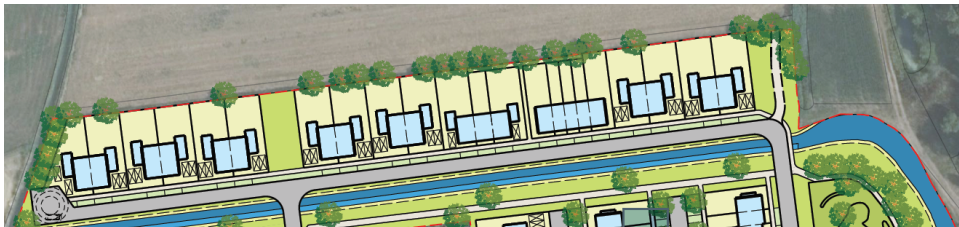
van de woningen aan Die Haghe. Hierdoor worden de bestaande erfafscheidingen van deze bestaande woningen aan het oog onttrokken.



De bestaande erfafscheidingen langs de achtertuinen van de woningen aan Die Haghe

De overige woningen in dit deelgebied, bestaande uit maximaal 2 bouwlagen met een kap (maximale goothoogte 6 meter en maximale bouwhoogte 12 meter) zijn gesitueerd aan 2 korte insteekweggetjes en aan de nieuwe route vanaf de Thornstraat naar het noordelijke deelgebied.

Het **noordelijke deel** kan beschouwd worden als het begin van een nieuw woongebied ten noorden van de watergang.



Het noordelijke deelgebied

De planning is dat de bestaande watergang wordt verbreed om een bijdrage te leveren aan de noodzakelijke waterberging. Ten zuiden van deze watergang zal de bestaande wandelroute in het groen gehandhaafd worden.

Een tweetal duikerbruggen over de watergang zorgen voor de ontsluiting van dit deelgebied. Evenwijdig aan de watergang is een ontsluitingsweg geprojecteerd, waarlangs alle woningen in dit deelgebied gesitueerd zijn. In de eerste verkavelingsvoorstellen was deze ontsluitingsweg nog langs de noordrand van het plangebied getraceerd. In dat geval zouden alle achterkanten van de woonpercelen gesitueerd zijn aan de watergang. Er is bewust afscheid genomen van deze wijze van verkavelen omdat er vanaf zuidelijke richting in dat geval direct zicht zou zijn op de achtertuinen met erfafscheidingen. In de praktijk leidt dit tot een minder fraaie aanblik.

Aan de noordzijde van de watergang wordt een ontsluitingsweg aangelegd. Langs deze ontsluitingsweg zijn in dit deelgebied 22 woningen gesitueerd: 14 dubbele woningen en 8 rijenwoningen in twee blokjes (van 3 en van 5 woningen). De goothoogte van deze woningen bedraagt maximaal 6 meter, terwijl de bouwhoogte maximaal 12 meter bedraagt. Door het laten verspringen van de rooilijn kan hier een gevarieerd straatbeeld gerealiseerd worden.

In het noordelijke deelgebied is voorzien in twee zichtlijnen: 1 in het verlengde van De Abdij en 1 in de

uitertse noordoost-hoek. Ter plaatse van deze laatste zichtlijn kan desgewenst een fietsroute gerealiseerd worden naar de sportvelden.

Het parkeren

Het nieuwe woongebied zal in haar eigen parkeerbehoefte moeten voorzien. Bij alle dubbele woningen wordt voorzien in 2 parkeerplaatsen op eigen erf. Bij de vrijstaande woning wordt voorzien in 1 parkeerplaats op eigen erf. Tenslotte wordt ook bij het blokje van 3 woningen in de noordrand voorzien in 1 parkeerplaats op eigen erf bij de hoekwoningen. De overige parkeerplaatsen moeten gerealiseerd worden in de openbare ruimte. In het zuidelijke deelgebied zijn vooral haakse parkeerplaatsen toegepast, terwijl langs de ontsluitingsweg in het noordelijke deelgebied voorzien wordt in langspaarplaatsen.



Situering parkeerplaatsen (Bron: SAB)

Uit onderstaande berekening blijkt, dat er in totaal voldoende parkeerplaatsen in het nieuwe woongebied gerealiseerd zullen worden om te voorzien in de parkeerbehoefte, rekening houdend met de parkeernormen, die in de gemeente Buren worden gehanteerd.

Aantal woningen	Soort	P-norm	Totaal parkeren	Particulier	Openbaar	Berekening particulier
1 midden	Vrijstaand koop	2,3	2,3	1	3	$0,8 = 1 * 0,8$
16 noord	2 onder 1 kap	2,2	35,2	32	14	$26,38 = 16 * 1,8$
2 noord	Rijtje hoek	2,2	4,0	2	2	$1,6 = 2 * 0,8$
1 noord	Rijtje	2,0	2,0	0	1	
2 noord	Rijtje	2,0	4,0	2	0	$1,6 = 2 * 0,8$
3 noord	Rijtje tussen	2,0	6,0	0	4	
14 midden	Rijtje	2,0	28,0	0	29	
16 zuid	Rijtje huur	1,6	25,6	0	24	
55 woningen			107,1	37	77	30,38

Berekening parkeerbehoefte

Beeldkwaliteit

Voor dit nieuwe woongebied is een afzonderlijk beeldkwaliteitplan opgesteld, welke is bijgevoegd als Bijlage 1. Dit beeldkwaliteitplan, bevat een aantal spelregels voor het ontwerp en de bouw van de nieuwe woningen en de inrichting van de buitenruimte zodat de gekozen oplossingen passen binnen de doelstellingen voor het gebied. De regels in het beeldkwaliteitplan gaan niet alleen over de afmetingen en de vorm van de woning, maar ook over de situering, hoe met erfscheidingen wordt omgegaan en welke duurzaamheidsmaatregelen verplicht zijn.

Een belangrijk onderdeel van het beeldkwaliteitsplan betreft de vereiste tweezijdige oriëntatie van

hoekwoningen. Het gaat dan om hoekwoningen op percelen, die aan twee zijden grenzen aan het openbare gebied. Op onderstaande afbeeldingen is aangegeven welke hoekwoningen in het zuidelijke en het noordelijke plandeel een tweezijdige oriëntatie dienen te krijgen.



Vereiste tweezijdige oriëntatie van hoekwoningen in het zuidelijke plandeel.



Vereiste tweezijdige oriëntatie van hoekwoningen in het noordelijke plandeel.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als rijksstructuurvisie. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland.

Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van zich aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de generaties na ons. De NOVI biedt een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

De NOVI heeft de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Onder deze prioriteiten hangen 21 nationale belangen die het lokale, regionale en provinciale niveau overstijgen. Deze belangen hebben onder andere betrekking op het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorgt dragen voor een woningvoorraad die aansluit op woonbehoeften, het beperken van klimaatverandering, et cetera. De verantwoordelijkheid van het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen, waardoor inhoudelijke keuzes in veel gevallen ook het beste regionaal kunnen worden gemaakt. Met de NOVI wordt het proces in gang gezet waarmee de keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Conclusie

Onderhavig initiatief betreft een ontwikkeling van beperkte omvang zonder strijdigheid met rijksbelangen. De ontwikkeling is passend binnen de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit het nationale beleid te verwezenlijken. In het Barro worden een aantal projecten opgesomd die een groot Rijksbelang hebben. Per project worden regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. De regels zijn een uitwerking van de onderwerpen uit het nationale beleid.

In het Barro zijn veertien onderwerpen met bijzonder rijksbelang beschreven:

- Rijksvaarwegen;
- Project mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdvaarwegen en landelijke spoorwegen;

- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Conclusie

Het initiatief valt niet onder een van de projecten uit het Barro. Door de gewenste ontwikkeling zal geen nationaal belang worden geschaad.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het nationale beleid vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Besluit algemene. Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De kernbepaling van de Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt:

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

Om dit te onderbouwen dienen de volgende stappen te worden doorlopen:

1. er dient een beoordeling plaats te vinden door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte;
2. indien er een vraag is aangetoond, dient een beoordeling plaats te vinden door betrokken overheden of de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten. Indien het bestemmingsplan de ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, is een motivering benodigd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Stedelijke ontwikkeling

Om aan deze verplichting uit het Bro te kunnen voldoen dient allereerst te worden nagegaan of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

In het Bro is het begrip stedelijke ontwikkeling als volgt vastgelegd:

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

Uit jurisprudentie blijkt dat er in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vanaf de realisatie van 12 woningen. Onderhavig initiatief betreft de bouw van 55 woningen, waardoor het doorlopen van de laddertoets noodzakelijk is.

Daarom heeft BRO in november 2018 een Ladderonderbouwing Woningbouw Teisterbant, Kerk-Avezaath opgesteld. Deze onderbouwing is als Bijlage 2 toegevoegd. Op basis van deze Ladderonderbouwing kan het volgende opgemerkt worden:

Behoefte

Zowel uit de landelijke en provinciale cijfers als regionaal en gemeentelijk woningmarktonderzoek blijkt een woningbouwbehoefte in de regio en in de gemeente Buren. De gemeentelijke woningbehoefte bedraagt ongeveer 70 tot 100 woningen per jaar tot aan 2025. De regionale woningbouwopgave voor de

gemeente Buren is in regionaal verband vastgesteld op 1.109 woningen in de periode 2015-2025. Enerzijds komt de woningbehoefte voort uit de veranderende samenstelling van de bevolking (gezinsverdunding), maar er is ook een woningbehoefte door instroom van buiten de gemeente. Deze behoefte doet zich vooral voor in het westelijk deel van de gemeente, waaronder het deelgebied Buren. Voor de stad Buren bestaat er zelfs een flinke restvraag, omdat daar fysiek nauwelijks ruimte (meer) is voor woningbouwontwikkelingen.

Gezien het teveel aan plancapaciteit in de regio en de gemeente is er gemeentelijk een rem gezet op nieuwe projecten, ten gunste van lopende plannen. Een van die lopende plannen is het project Teisterbant in Kerk-Avezaath (beoogde planinitiatief). Binnen het deelgebied Buren is dit specifieke project aangewezen als opvanglocatie voor de restvraag vanuit de stad Buren. Dit is in 2014 middels een raadsbesluit bekrachtigd. De plannen voor woningbouw gaan echter al verder terug. Al in de toekomstvisie WijZijnBuren 2030 en de Structuurvisie 2009 wordt uitgegaan van een woningbouwprogramma van circa 70 woningen ten noorden van de wijk Lutterveld.

Vanwege de genoemde restvraag voor de stad Buren en de beleidsmatige verankering van het project als opvanglocatie zijn er geen nadelige effecten te verwachten.

Uit de kwalitatieve woningbouwprogrammering voor de gemeente Buren (vanuit de regionale woningbouwprogrammering) blijkt dat er momenteel in alle segmenten (huur / koop) en prijsklassen nog ruimte is voor toevoegingen. Met name betaalbare eengezinshuurwoningen en eengezinskoopwoningen in alle prijscategorieën, waaronder ook nadrukkelijk het dure segment (> €250.000). Voor Kerk-Avezaath bestaat de toekomstige woningbehoefte voornamelijk uit tweekappers en vrijstaande (koop)woningen.

Niet realiseerbaar binnen bestaand stedelijk gebied

Uit het behoefteonderzoek blijkt duidelijk dat de woningbehoefte in Kerk-Avezaath voornamelijk voortkomt uit de restvraag vanuit de stad Buren. In de stad Buren is er namelijk fysiek nauwelijks ruimte (meer) voor woningbouwontwikkelingen. Ter illustratie: de woningbehoefte in de stad Buren bedraagt 101 woningen, waarvan er momenteel 22 in plannen zitten. De afgelopen jaren zijn er daarnaast geen nieuwe woningen gerealiseerd. Het project Teisterbant is om die reden in een raadsbesluit uit 2014 aangewezen als opvanglocatie voor een belangrijk deel van de restvraag van 79 woningen. Ook in Zoelen wordt een deel van de restvraag gerealiseerd.

Binnen de gemeente zijn er geen andere locaties die zich vanuit kwalitatief oogpunt goed lenen voor de opvang van de restvraag uit Buren. Dit vanwege de ligging van het dorp nabij de snelweg en het 'blauwe leefstijl' profiel van het dorp (open samenleving), wat vestigers van buiten aanspreekt. De vraag in Buren komt namelijk voor ruim de helft (56 woningen) vanuit instroom van buiten. Het project Teisterbant in Kerk-Avezaath leent zich daarom zeer goed voor de opvang van de Burense restvraag.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er duidelijke sprake is van een woningbehoefte. Het voorliggende plan met een capaciteit van 55 woningen voorziet hierin voor de komende jaren.

3.2 Provinciaal beleid

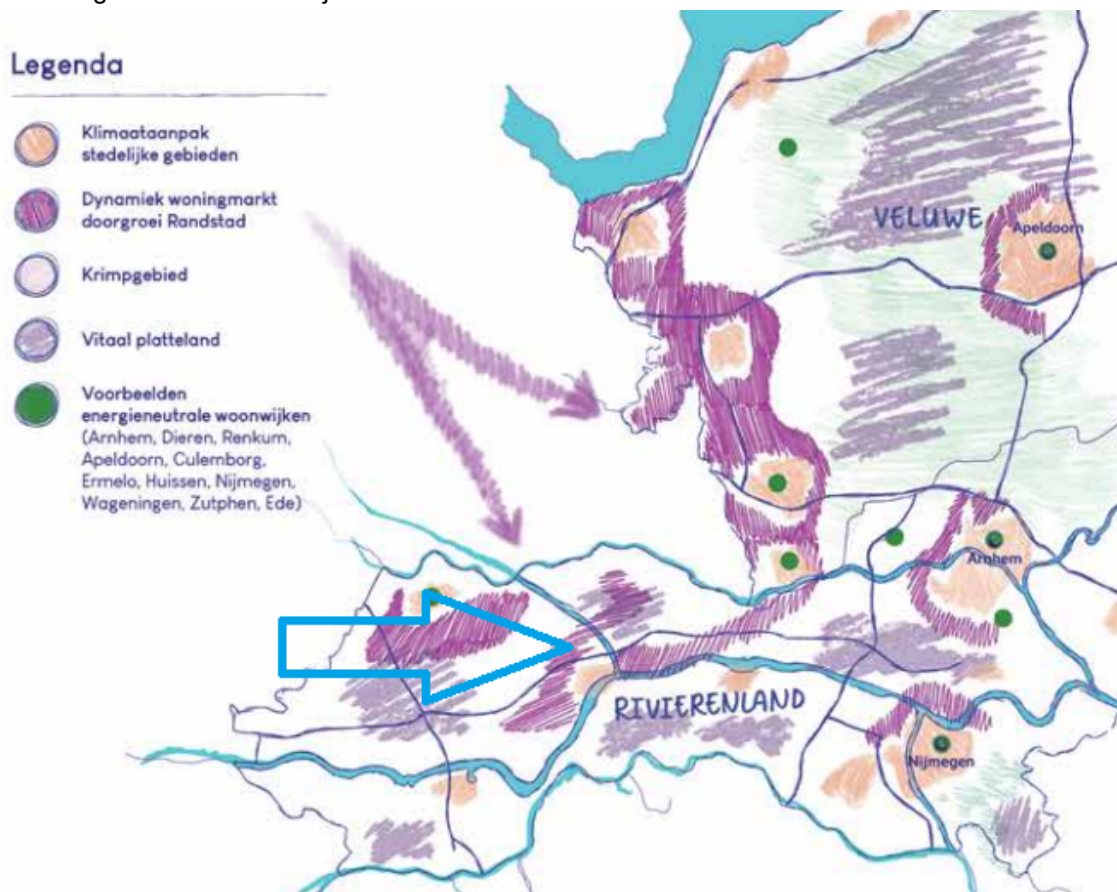
3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De omgevingsvisie van de provincie Gelderland is vastgesteld op 19 december 2018. Gaaf verwijst naar mooi, maar ook naar de toekomst. Belangrijke thema's hierin zijn duurzaamheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving. In de omgevingsvisie geeft de provincie aan te streven naar een hoge kwaliteit van de leefomgeving, om zo Gelderland aantrekkelijk te blijven houden voor zowel mensen als bedrijven. Goed wonen is onderdeel van een aantrekkelijk Gelderland en er wordt onderkend dat Gelderland uiteenlopende woonkwaliteiten heeft, zowel landelijk als stedelijk.

Om het Gelderse landschap open te houden, het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied het vertrekpunt. Daarnaast staat duurzaam wonen hoog in het vaandel.

Hieruit vloeien de volgende ambities voort:

- Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. De provincie wil de bestaande bebouwde omgeving optimaal benutten met voldoende ruimte voor klimaatadaptatieve maatregelen.
- Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas.
- Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal.



Uitsnede visieschets woon- en leefomgeving met aanduiding plangebied (bron: Omgevingsvisie Gaaf Gelderland)

Het gebied waar de woning wordt gerealiseerd is aangeduid als 'dynamische woningmarkt doorgroei Randstad'. Er is dus veel vraag naar woningen in de regio, mede door ontwikkelingen in de Randstad, waar een tekort aan woningen bestaat.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling om een woonwijk te realiseren, bestaande uit 55 woningen en grenzend aan het bestaande stedelijke gebied van Kerk Avezaath, past binnen de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening Gelderland

De Provinciale Omgevingsverordening is geconsolideerd vastgesteld in maart 2021. In de omgevingsverordening geeft de provincie aan waar ruimtelijke plannen aan moeten voldoen om te waarborgen dat de provinciale belangen in ruimtelijke plannen doorwerken.

Vanuit de provinciale verordening volgt dat de planlocatie is gelegen in een gebied dat is aangewezen als 'Intrekgebied'. Hier wordt de winning van fossiele energie niet mogelijk. Ook is de planlocatie aangeduid als boringsvrije zone en een koude-warmteopslagvrije zone. Daarnaast is de nieuw vestiging van

glastuinbouw niet mogelijk. Deze regels zijn niet relevant voor de gewenste ontwikkeling.

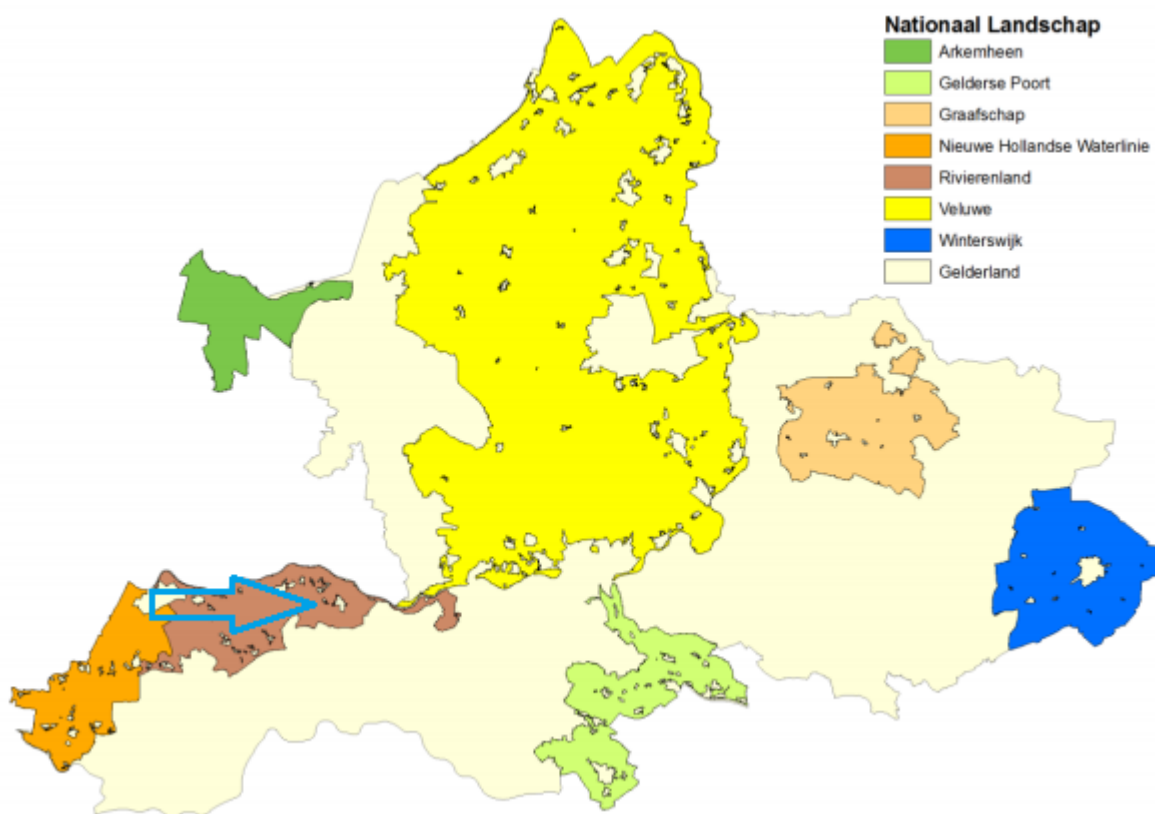
Verder is de planlocatie gesitueerd binnen een Nationaal landschap, maar buiten de Groene ontwikkelingszone, het Gelders natuurnetwerk en de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Dit betekent dat de ontwikkeling de kernkwaliteiten van het Nationaal landschap niet mag aantasten, tenzij:

- a. er geen reële alternatieven zijn;
- b. er sprake is van redenen van groot openbaar belang;
- c. compenserende maatregelen plaatsvinden ter waarborging van de kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen zoals vastgelegd in bijlage Kernkwaliteiten Nationale Landschappen.

Tevens vloeit uit de verordening voort dat gemeentebesturen per regio een regionale woonagenda opstellen. Een nieuwe woning wordt alleen mogelijk als de ontwikkeling past binnen de vastgestelde woonagenda. In navolgende paragraaf zal de woonagenda worden besproken.

Nationaal landschap

Het Rijk heeft twintig karakteristieke gebieden in Nederland aangewezen als Nationaal Landschap, waaronder het Rivierengebied waarbinnen de planlocatie zich bevindt. Het ruimtelijk beleid is erop gericht om de kernkwaliteiten van deze gebieden te behouden en verder te ontwikkelen.



Begrenzing van Nationale Landschappen in Gelderland met globale aanduiding planlocatie (bron: Bijlage Kernkwaliteiten Nationale Landschappen)

Het Nationaal Landschap Rivierengebied is opgedeeld in verschillende deelgebieden, waaronder Buren - Kerk-Avezaath. In dit deelgebied vindt men een karakteristieke, kleinschalige oeverwal met rijke afwisseling van boomgaarden, gras- en bouwlanden, buurtschappen, dorpen, verspreide bebouwing, buitenplaatsen, kasteelterreinen en beeldbepalende terreinen.

Ondanks dat de kernwaarden niet in acht worden genomen met de beoogde ontwikkeling, heeft dit geen strijdigheid met het beleid tot gevolg. Met de realisatie van 55 woningen wordt een bijdrage geleverd aan het oplossen van het woningtekort in de gemeente Buren. De heersende woningnood kan worden aangemerkt als een groot openbaar belang. Om die reden is de realisatie van de 55 woningen

gerechtvaardigd.

Conclusie

Er is geen strijdigheid met de omgevingsverordening. Wel dient het plan getoetst te worden aan de regionale woonagenda.

3.2.3 Actieplan Wonen 2020-2025

“Bevordering van voldoende woongelegenheid is voorwerp van zorg der overheid,” zo luidt artikel 22, lid 2, van onze Grondwet. Met dit Actieplan Wonen geeft provincie Gelderland vorm aan die opdracht. Het is een actieplan voor heel Gelderland, voor alle mensen die op zoek zijn naar een huis. Met het actieplan wil de provincie het tekort aan huizen – en vooral het tekort aan betaalbare huizen – in Gelderland terugdringen. En het is nadrukkelijk een actieplan waarmee in de komende paar jaar wordt gewerkt aan het woningtekort. Hierbij staan drie doelen centraal:

- Versnelling van de woningbouw;
- Meer betaalbare woningen;
- Meer flexibele woonvormen.

In de gemeente Buren bestaat er een woningbehoefte. De voorgenomen ontwikkeling ziet op het opvangen van deze lokale behoefte door 55 nieuwe woningen te realiseren. De te realiseren woningen zullen zowel bestaan uit sociale woningen als koopwoningen in verschillende typen en prijsklassen.

Conclusie

De ontwikkeling is in lijn met het actieplan wonen, doordat er wordt voorzien in verschillende typen woningen in verschillende prijsklassen.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woonagenda Rivierenland 2020-2030

Vraagstukken op het gebied van wonen zijn niet aan gemeentegrenzen gebonden. Daarom heeft Regio Rivierenland een breedgedragen woonagenda en woningbouwprogramma, dat aansluit op de wensen en behoeften van -toekomstige- inwoners. In nauwe samenwerking met de provincie Gelderland is de Regionale Woonagenda Rivierenland 2020-2030 tot stand gekomen en vastgesteld door alle colleges van Burgemeester en Wethouders van de acht regiogemeenten. Het rapport is aangeboden aan Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland, conform de provinciale omgevingsverordening.

De regio Rivierenland is niet alleen aantrekkelijk vanwege de gunstige ligging en goede ontsluiting. Een grote afwisseling aan woonmilieus met veel groen, ruimte en een relatief betaalbare woningvoorraad ten opzichte van omliggende steden als Utrecht, Den Bosch, Ede en Nijmegen zorgen voor een toenemende druk op de woningmarkt. Mede door deze ontwikkeling hebben de acht regiogemeenten vijf prioritaire thema's benoemd waarop zij de komende jaren willen samenwerken:

- Continuïteit in de productie;
- Betaalbaarheid van het wonen;
- Flexibiliteit op de woningmarkt;
- Wonen en zorg;
- Duurzame woningvoorraad.

Voor de gehele regio Rivierenland geldt een toevoeging van 7.900 tot 12.550 woningen in de periode 2020-2030. Voor gemeente Buren is een toevoeging van 800 tot 1.400 woningen voorzien.

Conclusie

Voor de periode tot 2030 bestaat er nog een behoorlijke woningbouwbehoefte in de regio Rivierenland. Voor gemeente Buren geldt dat er is voorzien in de toevoeging van 800 tot 1.400 nieuwe woningen. De woonwijk bestaande uit 55 nieuwe woningen maakt hier deel van uit.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Buren 2009-2019

De Structuurvisie Buren 2009 – 2019, vastgesteld op 27 oktober 2009, gaat in op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Buren tot 2019. Het doel van deze structuurvisie is enerzijds het aangeven van de kaders waarbinnen ontwikkelingen en projecten kunnen plaatsvinden en anderzijds het communiceren van de ambities van de gemeente aan derden. De structuurvisie vormt voor een belangrijk deel een voortzetting van het bestaande beleid.

De gemeente ziet het landelijke karakter van de gemeente, gelegen in het rivierengebied, als een belangrijke en grote kwaliteit. De bestaande landelijke kwaliteiten, die zich uiten in aspecten als rust, een relatief schoon milieu, ruimte en het relatief gaaf gebleven rivierenlandschap moeten behouden blijven. De uitbreiding van woon- en bedrijfsbebouwing is alleen wenselijk als het gaat om het opvangen van de lokale behoefte.

Conclusie

De ontwikkeling ziet op het uitbreiden van woonbebouwing. Omdat door de realisatie van nieuwe woningen niet op het opvangen van de lokale woningbehoefte, is er geen sprake van strijdigheid met de structuurvisie.

3.4.2 Woonvisie Buren 2014-2020

De woonvisie Buren 2014-2020 omschrijft het woonbeleid van de gemeente Buren tot 2020. Een uitgangspunt is dat de gemeente wil dat mensen die in de gemeente Buren wonen nu en in de toekomst kunnen wonen. De gemeente wil de woningmarkt aantrekkelijker maken voor:

- jonge gezinnen;
- senioren;
- mensen van buiten de gemeente die graag in de gemeente Buren willen wonen;
- bijzondere doelgroepen.

De gemeente wil daarbij onder andere levensloopbestendig en duurzaam bouwen stimuleren. Voor nieuwbouwonutwikkelingen geeft de woonvisie aan dat gebouwd moet worden naar aard en schaal van de omgeving. De gemeente wil dan ook zorgdragen dat de nieuwbouwwoningen niet alleen qua type en prijsklasse passen bij de vragen, maar dat deze ook op de juiste plaats worden gebouwd. Daarbij geldt dat wonen in het groen een belangrijke kwaliteit van de gemeente is waar nog steeds veel vraag naar is. Ook het bevorderen van de doorstroming is een belangrijk aandachtspunt in de woonvisie.

Conclusie

Doordat met de beoogde ontwikkeling verschillende typen woningen worden gerealiseerd in verschillende prijsklassen, is de ontwikkeling in lijn met de woonvisie.

Hoofdstuk 4 Uitvoeringsaspecten

In dit hoofdstuk zullen de relevante uitvoeringsaspecten bij het plan worden besproken. Hierin is aandacht voor de verschillende milieuaspecten zoals flora en fauna en luchtkwaliteit, en is er aandacht voor milieuzonering, verkeer en parkeren en externe veiligheid.

4.1 Wet natuurbescherming

4.1.1 Wettelijk kader

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet vervangen. Het doel is om met één wet en minder regels de wet makkelijker te kunnen toepassen. Vanaf 1 januari 2017 bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied. Ook zorgen de provincies vanaf deze datum voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren, zoals het IJsselmeer.

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden. Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Wet natuurbescherming in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

Voorts voorziet de Wet natuurbescherming in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. Het uitgangspunt is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor onder andere reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen geldt een vrijstelling voor beschermde soorten op voorwaarde dat gehandeld wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Verder worden vrijstellingsregelingen op de nationaal beschermde soorten per provincie vastgesteld.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

Zorgplicht

Voorts geldt bij uitvoering van werkzaamheden ten allen tijde een de algemene zorgplicht (artikel 1.11 Wet natuurbescherming). Deze schrijft voor dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel als mogelijk voorkomen moeten worden. Dit betekent dat wanneer tijdens uitvoering van de werkzaamheden een algemeen beschermde soort als konijn, veldmuis of gewone pad wordt aangetroffen zij de ruimte en tijd moet krijgen om een veilig heenkomen te zoeken. Indien nodig kunnen aangetroffen exemplaren verplaatst worden naar een naastgelegen ruimte waar geen werkzaamheden uitgevoerd worden.

Natuurnetwerk Nederland

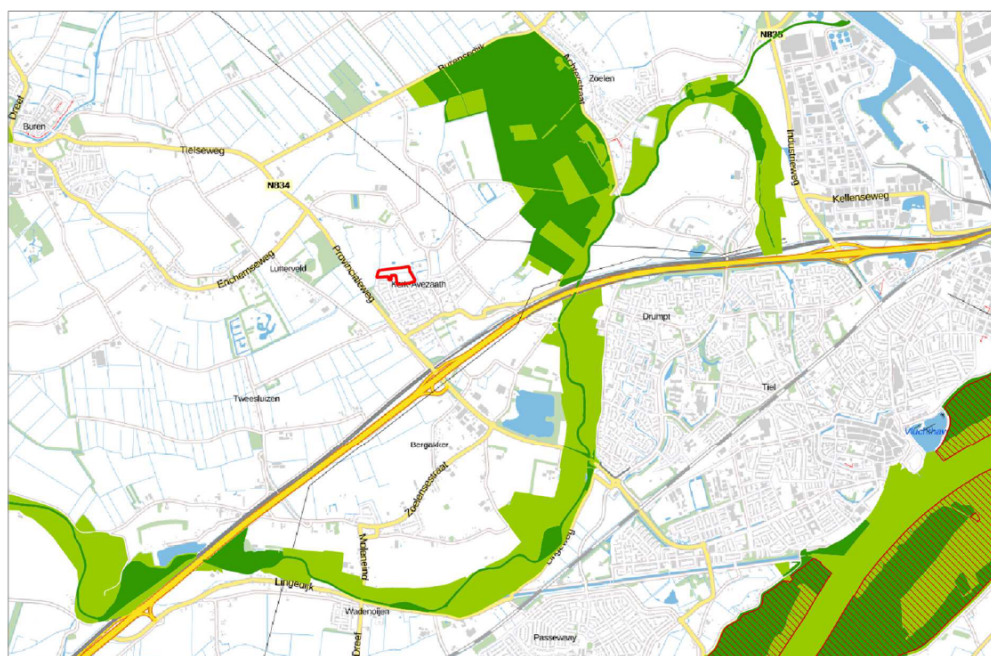
Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. In het NNN liggen onder andere bestaande natuurgebieden en alle Natura 2000-gebieden. Het NNN is op provinciaal niveau uitgewerkt en middels ruimtelijke nota's en verordeningen voorzien van juridische doorwerking. In sommige provincies bestaan er naast het NNN ook nog andere groene zones die een zekere mate van bescherming genieten.

4.1.2 Gebiedsbescherming

Er is in mei 2021 door BRO een verkennend flora- en faunaonderzoek (quickscan) uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in een rapport, dat als Bijlage 3 is toegevoegd. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kunnen ten aanzien van de gebiedsbescherming de volgende conclusies getrokken worden:

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, “Rijntakken”, bevindt zich op circa 4 kilometer afstand ten zuidoosten van het projectgebied (zie figuur 10). Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten.

Het plangebied is niet gelegen binnen het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en/of de Groene Ontwikkelingszone (GO)GO (zie onderstaande afbeelding). Het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuur Netwerk Nederland (NNN) ligt ongeveer 1 kilometer ten oosten van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van de huidige staat van het GNN/GO niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het GNN/GO wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.



De ligging van het plangebied (rood omlijnd) ten opzichte van het Natuur Netwerk Nederland en Natura 2000-gebieden (Bron: BRO)

4.1.3 Soortenbescherming

Er is in mei 2021 door BRO een verkennend flora- en faunaonderzoek (quickscan) uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in een rapport, dat als Bijlage 3 is toegevoegd. Dit verkennend onderzoek zoomt in op de (mogelijke) schadelijke effecten door de activiteiten en op de wijze waarop in het kader van de wet gehandeld kan worden. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kunnen ten aanzien van de soortenbescherming de volgende conclusies getrokken worden:

Bij uitvoering van de plannen gaan geen nestlocaties van soorten met een jaarrond beschermde status verloren. Bij het verwijderen van het opgaand groen kunnen wel nesten verloren gaan die niet jaarrond zijn beschermd. Voor de betreffende vogelsoorten geldt dat, indien het verwijderen van het opgaand groen buiten het broedseizoen wordt uitgevoerd, er redelijkerwijs geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot broedvogels. In de Wet natuurbescherming wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen. Bij

twijfel over de aan/afwezigheid van een verlaat broedgeval (bijvoorbeeld van een houtduif) dient een controle hieromtrent zekerheid te bieden. De voorgenomen plannen zullen geen afname van essentieel broedhabitat veroorzaken van een vogelsoort, inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van lokale populaties is dan ook uitgesloten.

De aanwezige loods bevat geen geschikte verblijfslocaties voor vleermuizen. Door de gladde wanden van de loods en het ontbreken van smalle ruimtes waarachter vleermuizen zouden kunnen gebruiken zijn hier geen potentiële verblijfplaatsen te verwachten. Er worden bij de uitvoer van de plannen geen bomen met boomholtes gekapt. De werkzaamheden zullen geen effect hebben op potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen. De watergang kan mogelijk gebruikt worden als foerageergebied, deze zal worden verbreed, waardoor de watergang nog steeds deze functie zou kunnen vervullen. Daarmee is er ook geen effect op (essentieel) foerageergebied of vliegroutes.

Met de ontwikkeling binnen het plangebied gaat geen essentieel leefgebied van een grondgebonden zoogdiersoort verloren. Inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van lokale populaties van soorten is niet aan de orde. In het kader van de zorgplicht is het echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor (incidenteel) aanwezige individuen.

Negatieve effecten op reptielen zijn op voorhand uitgesloten.

De voorgenomen plannen zullen geen afname van geschikt essentieel habitat van een amfibieënsoort veroorzaken, inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van populaties is dan ook uitgesloten. In het kader van de algemene zorgplicht is het wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Hiervoor kan gedacht worden aan het ontzien van de winter- en voortplantingsperiode, het uitscheppen van waterplanten en modder, en dempen vanaf een zijde. Daarnaast wordt aanbevolen de nieuwe watergang te voorzien van een meer natuurvriendelijke oever om de geschiktheid van de sloot voor amfibieën te verhogen in vergelijking met de huidige situatie.

Daar ook het verplaatsen van een (klein) deel van het leefgebied van de grote modderkruiper een overtreding van een verbodsbepaling uit de Wet natuurbescherming betreft, is middels e-DNA (environmental DNA) onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van grote modderkruiper. Het onderzoek is uitgevoerd door Datura, met rapportnummer RA2018107. Het rapport is als Bijlage 4 toegevoegd. Er zijn op twee locaties monsters genomen. In geen van de samples is eDNA van grote modderkruiper aangetoond. Ook de aanwezigheid van deze soort kan daarmee uitgesloten worden.

Negatieve effecten voor beschermde ongewervelde soorten zijn op voorhand uitgesloten.

Negatieve effecten voor beschermde vaatplanten worden op voorhand uitgesloten.

4.1.4 Stikstofdepositie

In het kader van de Wet natuurbescherming moet uitgesloten worden dat significante negatieve effecten kunnen optreden in Natura 2000-gebieden. Stikstofdepositie kan verslechterende gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden waarvoor een Natura 2000-gebied is aangewezen. Deze gevolgen kunnen significant zijn wanneer een plan, project of andere handeling leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die overbelast zijn.

De effectbeoordeling stikstofdepositie heeft tot doel de NO_x (stikstof) en NH₃ (ammoniak) emissies naar de lucht door het voornemen inzichtelijk te maken, de toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden te berekenen. De effectbeoordeling stikstofdepositie wordt afgesloten met conclusies waarbij duidelijk wordt of in het kader van de Wet natuurbescherming significante effecten uitgesloten kunnen worden, dan wel een nader onderzoek nodig is.

Door Kubiek Ruimtelijke Plannen is op 5 juli 2021 een berekening uitgevoerd van de stikstofdepositie op nabijgelegen kwetsbare natuurgebieden ten gevolge van de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied Teisterbant. De resultaten van deze berekeningen zijn met een begeleidend memo opgenomen als Bijlage 5, Bijlage 6 en Bijlage 7.

Het plangebied ligt op circa 4 kilometer afstand van stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. Op onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied ten opzichte van

dit Natura 2000-gebied aangegeven.



Ligging planlocatie (blauwe ster) ten opzichte van Natura2000-gebied Rijntakken (Bron: AERIUS Calculator 2020)

Voor deze situatie zijn de volgende onderzoeken verricht:

- onderzoek naar de NO_x en NH₃ emissies tijdens de realisatie (aanlegfase);
- onderzoek naar de NO_x en NH₃ emissies in de toekomstige situatie (beoogde gebruiksfase);
- een berekening van de depositie met AERIUS Calculator

Op basis van de onderzoeken kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

Gebruiksfase

In de gebruiksfase zal er stikstofemissie plaatsvinden door de verkeersgeneratie van de nieuwe woningen. De verkeersgeneratie kan bepaald worden aan de hand van de CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig Parkeren'. Hierbij is onder andere gekeken naar de verkeersgeneratie voor sociale woningen (koop of huur), rijenwoningen, tussen- of hoekwoningen, halfvrijstaande woningen en vrijstaande woningen. Op basis van het verkavelingsplan kan berekend worden dat de totale verkeersgeneratie ongeveer 386 mvt 'licht verkeer' per etmaal zal bedragen.

De bronlijn loopt vanaf de meest westelijk geplande woning richting het oosten, richting het zuiden via een te realiseren doorgang richting het oosten naar de Achterstraat via het zuiden tot aan de Daver. Hier gaat het verkeer op in het heersende verkeersbeeld. Als peiljaar is gekozen voor 2023.

Uit de berekening blijkt dat er in de gebruiksfase geen stikstofdepositie plaatsvindt op Natura 2000-gebied. De rekenresultaten zijn te vinden in Bijlage 6.

Realisatiefase

Om het plan te kunnen realiseren zijn er bouwwerkzaamheden nodig. Hoewel wordt getracht om zo efficiënt en duurzaam mogelijk te bouwen, is het niet mogelijk om een volledig stikstofemissieloze realisatiefase te bewerkstelligen. Er wordt gebruik gemaakt van machines, maar er is ook een verkeersaantrekkende werking door bouwverkeer. Gerekend is op een bouwperiode van ongeveer één

jaar. Als peiljaar is gekozen voor 2022.

Voor de bouwperiode wordt er gerekend op 2.500 vrachten 'zwaar vrachtverkeer' om materiaal naar de bouw te vervoeren. Verder voorziet deze berekening in 2.000 ritten 'middelzwaar vrachtverkeer'. Daarnaast zal bouwend personeel zorgen voor 2.500 ritten met 'licht verkeer'. De aantallen zijn ruim ingeschat en verdubbeld ingevoerd (verkeer gaat heen én weer).

Verder zal er gebruik worden gemaakt van mobiele werktuigen. Er is gerekend op de inzet van werktuigen zoals weergegeven in onderstaande tabel. Omdat het gebruik van elektrische materieel geen stikstofemissie tot gevolg heeft, is dit materieel niet ingevoerd.

Soort	Vermogen	Bouwjaar (vanaf)	Belasting	Uitstoot-hoogte	Draai-uren	Emissiefactor in g/kWh		Emissie in kg/jaar	
						NOx	NH3	NOx	NH3
Mobiele hijskraan (sloop)	210 kW	2014	61 %	4 m	300	0,9	0,00236	34,587	0,09069
Graafmachine	200 kW	2014	69 %	4 m	300	0,8	0,00241	33,12	0,09977
Laadschop	200 kW	2014	55 %	4 m	300	0,9	0,00271	29,7	0,08943
Betonpomp	200 kW	2014	69 %	4 m	260	1	0,00276	35,88	0,09903
Verreiker	100 kW	2015	84 %	4 m	300	0,9	0,00246	22,68	0,06199
Trilplaat	10 kW	2019	40 %	4 m	80	1,3	0,00057	0,416	0,00018

Uit de berekening blijkt dat er in de realisatiefase geen stikstofdepositie plaatsvindt op Natura 2000-gebied. De rekenresultaten zijn te vinden in Bijlage 7.

4.1.5 Conclusie

Op basis van de quickscan flora en fauna wordt vervolgonderzoek naar effecten op beschermde gebieden/houtopstanden niet noodzakelijk geacht en is er geen sprake van een compensatieverplichting. Evenmin is er sprake van een noodzaak tot het indienen van een ontheffingsaanvraag dan wel een vergunningsaanvraag in het kader van gebiedsbescherming.

Ten aanzien van de stikstofdepositie kan geconcludeerd worden, dat er door de gewenste ontwikkeling geen strijdigheden ontstaan met de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebied. Er vindt geen stikstofdepositie plaats op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Er is geen sprake van rekenresultaten boven de 0,00 mol/ha/jaar.

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit de Wet natuurbescherming geen beperkingen worden opgelegd aan onderhavig initiatief.

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 Wettelijk kader

De Wet Bodembescherming schrijft voor dat in het kader van een ruimtelijk planologische procedure moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het gewenste nieuwe gebruik. De bodemkwaliteit kan (negatief) van invloed zijn op de gewenste nieuwe ontwikkeling.

Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Door middel van een dergelijk onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

4.2.2 Onderzoek

Door Econsultancy is in december 2018 een verkennend bodemonderzoek, een verkennend onderzoek asbest in puin en bodem en een verkennend waterbodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in een tweetal rapporten, die als Bijlage 8 en Bijlage 9 zijn toegevoegd. De belangrijkste resultaten van de uitgevoerde onderzoeken luiden als volgt:

Verkennend bodemonderzoek

Uit het vooronderzoek blijkt, dat in de bovengrond van de gehele locatie sprake is van bijmenging met puin. Verwacht wordt, dat er verspreid over de locatie in de bovengrond wisselende gehalten aan verontreinigende stoffen voorkomen. De verwachte verontreinigende stof voor deze situatie is asbest. Ter plaatse van de voormalig gedempte sloten, voormalige (verharde) weg is geen separate deellocatie vastgesteld omdat de onderzoekslocatie als een verdachte locatie wordt aangemerkt. Tijdens het onderzoek ter plaatse van de gehele onderzoekslocatie zijn de verdachte locaties meegenomen.

Uit het vooronderzoek blijkt, dat er ter plaatse van de gehele locatie sprake geweest is van de aanwezigheid van een boomgaard. Boomgaarden zijn verdacht voor het voorkomen van een verontreiniging met bestrijdingsmiddelen in de bovengrond (traject: 0-0,3 m -mv). Verwacht wordt, dat er verspreid over de locatie in de bovengrond (traject: 0-0,3 m - mv) wisselende gehalten aan verontreinigende stoffen voorkomen. De verwachte verontreinigende stoffen voor deze situatie zijn organochloorbestrijdingsmiddelen (OCB).

Op basis van het vooronderzoek dient de bovengrond derhalve onderzocht te worden volgens de strategie voor een "verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming" (VED-HE). Het doel van het verkennend bodemonderzoek in deze situatie is het bepalen van de aard van de heterogeen verdeelde verontreinigende stof op schaal van monsterneming. Tevens wordt vastgesteld of de vermoede verontreinigende stof de achtergrondwaarde of het geldend achtergrondgehalte overschrijdt.

Uit het vooronderzoek blijkt verder dat in de ondergrond geen sprake is van bodembelasting, anders dan een regionale of landelijke diffuse achtergrondbelasting in de ondergrond. Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat ter plaatse van de ondergrond sprake is van een "onverdacht" (ONV) locatie. Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

De bovengrond bestaat voornamelijk uit matig zandige klei en zwak tot matig siltig, zeer fijn tot matig grof zand. De bovengrond is bovendien zwak humeus. De ondergrond bestaat voornamelijk uit matig siltig, zwak tot sterk zandig, zwak veenhoudende klei.

On de volgende afbeelding is de situering aangegeven van de boorpunten/ gaten en de peilbuizen.



Situering boorpunten/ gaten en peilbuizen (Bron: Econsultancy)

De bovengrond en plaatselijk de ondergrond (tot 1,5 m -mv) is zwak- en plaatselijk sterk puinhoudend. Plaatselijk (boring A36A, A39A en A48) bestaat de bovengrond uit volledig puin. Ter plaatse van boring A48 (met een rood kruis aangegeven op bovenstaande afbeelding) is de bovengrond tevens sterk asbesthoudend.

De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met barium, cadmium, nikkel, lood, minerale olie en PAK. De ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met nikkel. In de bovengrond zijn geen verhoogde gehalten met OCB's vastgesteld. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Deze metaalverontreinigingen zijn te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "verdacht voor een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming" dient te worden beschouwd wordt betreffende de parameter OCB verworpen en betreffende de overige parameter uit het standaardpakket bevestigd. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er echter géén reden voor een nader onderzoek ter plaatse van de onderzoekslocatie naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

Verkennd onderzoek asbest in bodem en puin

Tijdens de terreininspectie is vastgesteld dat op het maaiveld (toplaag) visueel bijmenging met puin aanwezig zijn. Binnen de gehele locatie is sprake van een heterogene verspreiding van dit materiaal. De bijmengingen geven aanleiding asbestverontreinigingen te verwachten.

Op het maaiveld ter plaatse van boring/gat A14 zijn asbestverdachte materialen (68 gram, 4 stukjes golfplaat) waargenomen. Dit plaatmateriaal blijkt na analyse 10-15 % hechtgebonden chrysotiel asbest te bevatten.

In de zintuiglijk volledig puinhoudende laag ter plaatse van boring/gat A48 (traject 0,0-0,15 m -mv), welke tevens zintuiglijk (fractie > 20 mm) sterk met asbest verontreinigd is, is een totaal berekend gehalte aan gewogen asbest aan getroffen van 1.371 mg/kg droge stof. Ter plaatse van deze boring/gat bevindt het gehalte aan gewogen asbest in de bodem zich boven de interventiewaarde (= 100 mg/kg d.s.) volgens het toetsingskader uit de Circulaire bodemsanering. Gezien de overschrijding van de interventiewaarde bij deze boring/gat (A48) ter plaatse van deze zintuiglijk sterk met asbest verontreinigde bodem is er sprake van een bodemverontreiniging.

Het indicatieve asbestgehalte ter plaatse van boring/gat A48 is hoogstwaarschijnlijk gerelateerd aan de (voormalige) stortlocatie op het oostelijk deel van de onderzoekslocatie en het aangrenzende perceel in het oosten. Econsultancy adviseert om een nader onderzoek te laten instellen naar de aard en de omvang van de geconstateerde verontreiniging met asbest, ter plaatse van boring/gat A48.

Echter, op de locatie van de aangetroffen bodemverontreiniging zullen geen (grond)werkzaamheden worden uitgevoerd. Voor de beoogde woningbouw hoeft de grond niet bouwrijp gemaakt te worden op deze plek en blijft de situatie ongewijzigd ten opzichte van de huidige situatie. Om die reden is Omgevingsdienst Rivierenland gevraagd een advies uit te brengen inzake bodem, welke als Bijlage 10 is bijgevoegd. Uit deze adviesbrief blijkt dat voldoende is aangetoond dat er geen werkzaamheden op deze deellocatie zijn gepland, waardoor het advies met betrekking tot het uitvoeren van nader onderzoek kan vervallen.

Verkennd waterbodemonderzoek

Ten tijde van het onderzoek werd er nog van uit gegaan, dat de bestaande A-watgang in het plangebied gedempt zou worden en "verplaatst" zou worden naar de noordgrens van het plangebied. De daar aanwezige C-watgang zou dan de functie van de A-watgang moeten overnemen. Inmiddels is besloten de A-watgang te handhaven en zelfs met ongeveer 2 meter te verbreden in zuidelijke richting. Dit heeft tot gevolg, dat het rapport niet actueel meer is.

Toch zijn de resultaten van het uitgevoerde waterbodemonderzoek het vermelden waard: Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er géén reden voor een aanvullend waterbodemonderzoek voorafgaand aan de geplande bestemmingsplanwijziging.

4.2.3 Conclusie

Op basis van het verkennend bodemonderzoek is er geen reden voor een nader onderzoek ter plaatse van de onderzoekslocatie naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

Ondanks dat op basis van het verkennende onderzoek naar asbest in puin en bodem nader onderzoek is geadviseerd naar de aard en de omvang van de geconstateerde verontreiniging met asbest, ter plaatse van boring/ gat A48, is nader onderzoek niet nodig. Doordat de locatie van deze boring gelegen is buiten het toekomstige woongebied en er geen (grond)werkzaamheden worden uitgevoerd op deze deellocatie, kan het advies met betrekking tot nader onderzoek vervallen.

Op basis van het verkennende waterbodemonderzoek is er geen reden voor een aanvullend onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de waterbodem.

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van belemmeringen met betrekking tot de (water)bodemkwaliteit voor onderhavig initiatief.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

4.3.1 Wettelijk kader

Vanaf 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van archeologische en cultuurhistorische waarden. In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met het erfgoed van nationaal belang wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarin heeft en hoe het toezicht wordt geregeld.

Als gevolg van deze wet wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het erfgoed meegewogen zoals alle andere aspecten die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

4.3.2 Cultuurhistorie

In het plangebied zijn geen panden aanwezig, die aangemerkt zijn als rijks- of gemeentelijk monument. Ook maakt het plangebied geen deel uit van een beschermd dorpsgezicht. Wel hebben de twee panden ten oosten van het plangebied een cultuurhistorische waarde. Zo is Huize Teisterbant, gelegen aan de Dorpsstraat 29, een rijksmonument en Klein Teisterbant, gelegen aan de Dorpsstraat 27, een gemeentelijk monument. Huize Teisterbant is een statig landhuis uit de eerste helft van de 19e eeuw. Klein Teisterbant is een statig herenhuis. Dankzij deze twee monumenten heeft het plangebied de naam 'Teisterbant' gekregen. De watergang en de speeltuin die aan de oostkant van het plangebied zijn gesitueerd vormen een zogenaamde buffer ten opzichte van het rijks- en gemeentelijke monument. Geconcludeerd kan worden dat met de gewenste ontwikkeling geen schade wordt toegebracht aan bestaande cultuurhistorische panden of structuren.

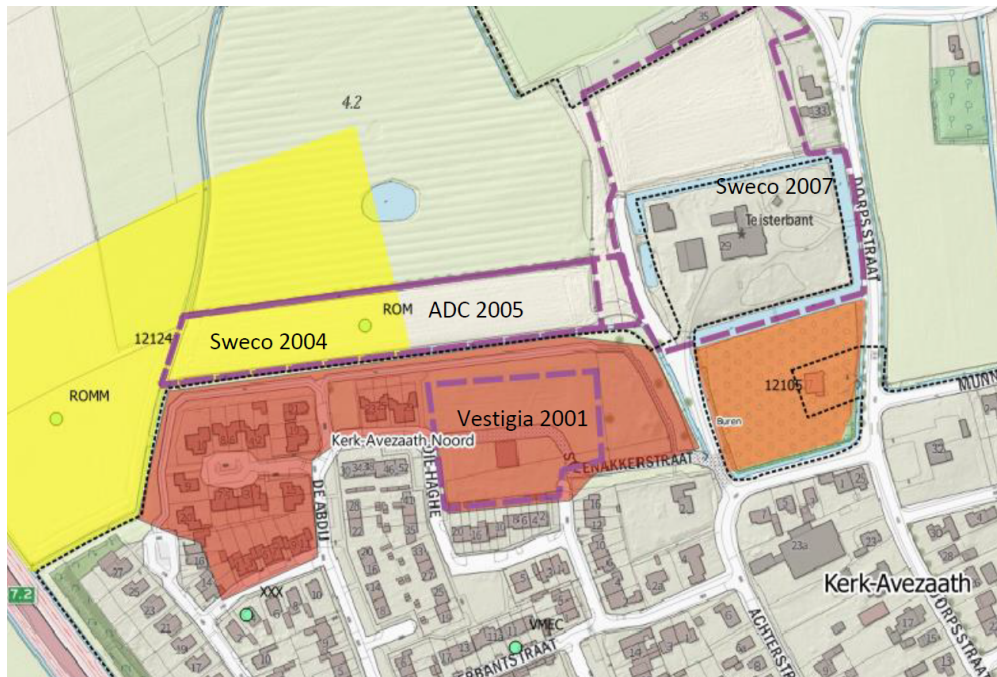
4.3.3 Archeologie

Gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Voorts geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren.

Door de Omgevingsdienst Rivierenland is in juli 2018 onderzocht, of het nodig is verkennend archeologisch onderzoek uit te voeren. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in een rapport, dat als Bijlage 11 is toegevoegd. De belangrijkste resultaten van het uitgevoerde onderzoek luiden als volgt:

In het kader van de ontwikkeling rond Teisterbant zijn tussen 2001 en 2008 diverse archeologische studies verschenen (zie afbeelding 2):

1. Vestigia 2001/2002: Lutterveld II, quickscan (bureau+booronderzoek) (Bijlage 12);
2. Grontmij [Sweco] 2004: Lutterveld II, inventariserend veldonderzoek dmv grondboringen (Bijlage 13, Bijlage 14 en Bijlage 15);
3. ADC 2005: Lutterveld II, proefsleuvenonderzoek (Bijlage 16);
4. Grontmij 2007/2008: huis Teisterbant, booronderzoek (Bijlage 17)



Uitgevoerde archeologische onderzoeken aan de noordzijde van Kerk-Avezaath (Bron: Omgevingsdienst Rivierenland)

De uitgevoerde archeologische onderzoeken zijn door de Omgevingsdienst beoordeeld. Op basis hiervan komt de Omgevingsdienst tot de volgende aanbevelingen:

- Het plangebied en de directe omgeving zijn de afgelopen jaren afdoende archeologisch onderzocht om een besluit te baseren voor die delen die nog niet zijn meegenomen in het onderzoek;
- De booronderzoeken zijn indicatief gebleken voor de opbouw van de ondergrond en de kans op bewoningssporen en inrichting/cultivering van het gebied;
- Het proefsleuvenonderzoek van ADC heeft duidelijk gemaakt dat hoewel van enige landinrichting en gebruik sprake is, het hier niet gaat om een vindplaats van groot (wetenschappelijk) belang. De gaafheid ervan is beneden gemiddeld, de conservering redelijk;
- De inhoudelijke kwaliteit van sporen en vondstmateriaal is terecht beneden gemiddeld aangemerkt. De noord-zuid georiënteerde greppels zullen ongetwijfeld doorlopen in het huidige plangebied, maar de waarde en kwaliteit daarvan is betwistbaar op basis van de eerdere waardering.

Samenvattend adviseert de Omgevingsdienst Rivierenland het grootste deel van het plangebied vrij te stellen van nader archeologisch onderzoek. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft dit advies overgenomen en kenbaar gemaakt in het selectiebesluit archeologische monumentenzorg, dat is opgenomen als Bijlage 18.

Voor de verbreding van de watergang die plaatsvindt buiten het gebied dat is vrijgesteld van nader archeologisch onderzoek en voor de agrarische gronden ten noorden van het beoogde woongebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4 archeologisch onderzoeksgebied 2' opgenomen. Bij de vergunningaanvraag voor het realiseren van de verbreding van de watergang zal een rapport moeten worden overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, in voldoende mate zijn vastgesteld.

4.3.4 Conclusie

Met de gewenste ontwikkeling worden geen cultuurhistorische panden of structuren aangetast. Het gebied waar de woningen worden gerealiseerd is vrijgesteld van nader archeologisch onderzoek. Voor de vergunningaanvraag voor het realiseren van de verbreding van de watergang buiten het vrijgestelde gebied, zal een archeologisch onderzoek uitgevoerd moeten worden. Verder zijn er geen belemmeringen vanuit cultuurhistorie en archeologie voor het onderhavige initiatief.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Wettelijk kader

Wet milieubeheer

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van de luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing). In de Wet milieubeheer zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen.

Omdat titel 5.2 van de Wm ingaat op de luchtkwaliteit, staat dit ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Hierin wordt gesteld dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien aan één van de onderstaande voorwaarden is voldaan:

- de plannen leiden niet tot het overschrijden van een grenswaarde;
- de luchtkwaliteit verbetert tengevolge van de plannen (per saldo) of blijft ten minste gelijk;
- de plannen dragen niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% van de grenswaarde verstaan;
- het project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL).

AMvB en Regeling niet in betekenende mate (NIBM)

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het niet in betekende mate (NIBM) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een toename van de NO₂ en/of PM₁₀ jaarconcentratie met maximaal 3% van de grenswaarden (of wel een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ en/of PM₁₀). NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSLprogramma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door maatregelen.

De AMvB en Regeling NIBM bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als NIBM moet worden beschouwd. Voor woningbouw is bepaald, dat een project als NIBM wordt beschouwd in de volgende situaties:

- Woningbouw: tot 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en tot 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

4.4.2 Beoordeling

De ontwikkeling kan, gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een project dat niet in betekende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Er hoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

4.4.3 Conclusie

Het project kan worden beschouwd als een NIBM-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan dan ook achterwege blijven.

4.5 Parkeren en verkeer

4.5.1 Parkeren

Het nieuwe woongebied zal in haar eigen parkeerbehoefte moeten voorzien. Bij alle dubbele woningen wordt voorzien in 2 parkeerplaatsen op eigen erf. Bij de vrijstaande woning wordt voorzien in 1 parkeerplaats op eigen erf. Tenslotte wordt ook bij het blokje van 3 woningen in de noordrand voorzien in 1 parkeerplaats op eigen erf bij de hoekwoningen. De overige parkeerplaatsen moeten gerealiseerd worden in de openbare ruimte. In het zuidelijke deelgebied zijn vooral haakse parkeerplaatsen toegepast, terwijl langs de ontsluitingsweg in het noordelijke deelgebied voorzien wordt in langspaarkeerplaatsen.



Situering parkeerplaatsen (Bron: SAB)

Door SAB is in januari 2021 berekend hoeveel parkeerplaatsen er gerealiseerd dienen te worden in het plangebied. Het opgestelde verkavelingsplan is vervolgens getoetst aan de berekende parkeerbehoefte. Uit ondertoonde berekening blijkt, dat er in totaal voldoende parkeerplaatsen in het nieuwe woongebied gerealiseerd zullen worden om te voorzien in de parkeerbehoefte, rekening houdend met de parkeernormen, die in de gemeente Buren worden gehanteerd.

Aantal woningen	Soort	P-norm	Totaal parkeren	Particulier	Openbaar	Berekening particulier
1 midden	Vrijstaand koop	2,3	2,3	1	3	$0,8 = 1 * 0,8$
16 noord	2 onder 1 kap	2,2	35,2	32	14	$26,38 = 16 * 1,8$
2 noord	Rijthe hoek	2,2	4,0	2	2	$1,6 = 2 * 0,8$
1 noord	Rijthe	2,0	2,0	0	1	
2 noord	Rijthe	2,0	4,0	2	0	$1,6 = 2 * 0,8$
3 noord	Rijthe tussen	2,0	6,0	0	4	
14 midden	Rijthe	2,0	28,0	0	29	
16 zuid	Rijthe huur	1,6	25,6	0	24	
55 woningen			107,1	37	77	30,38

4.5.2 Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via de bestaande wegen van Lutterveld II. De nieuwe wegenstructuur sluit aan op De Abdij, Die Haghe, de Thornstraat en via de Steenakkerstraat ook op de Achterstraat. Hierdoor is het nieuwe plangebied langs verschillende routes bereikbaar en kan het verkeer zich verdelen over deze routes.

De verkeersgeneratie kan berekend worden aan de hand van de kencijfers van de publicatie 'CROW 381 Toekomstbestendig parkeren' uit 2018. De verwachte verkeersgeneratie varieert per woningtype als volgt:

- Sociale woningen (koop of huur): 5,6 verkeersbewegingen per woning per dag;
- Rijenwoningen (koop), tussen- of hoekwoningen: 7,4 verkeersbewegingen per woning per dag;
- Halfvrijstaande woningen: 7,8 verkeersbewegingen per woning per dag;
- Vrijstaande woningen: 8,2 verkeersbewegingen per woning per dag.

Op basis van het verkavelingsplan kan berekend worden, dat de totale verkeersgeneratie ongeveer 386 verkeersbewegingen per dag zal bedragen. Deze verkeersbewegingen worden afgewikkeld via verschillende routes (De Abdij, de nieuwe weg tussen De Abdij en de Thornstraat en via de Steenakkerstraat op de Achterstraat).

Gezien de ligging van het plangebied en de verkeerssituatie ter hoogte van het plangebied mag worden aangenomen dat deze toename van het verkeer zonder problemen opgenomen kan worden door de bestaande wegen in Lutterveld II.

4.5.3 Conclusie

Voorgenomen initiatief zal niet leiden tot verkeerskundige en/of parkeertechnische problemen. Parkeren wordt op eigen terrein opgelost en de verkeersgeneratie neemt slechts beperkt toe.

4.6 Geluidhinder

4.6.1 Wettelijk kader

Wegverkeer en railverkeer

Langs alle (spoor)wegen – met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven – bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidshinder vanwege de (spoor)weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken/spoorstaven en van binnen- of buitenstedelijke ligging. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km/h-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd.

4.6.2 Onderzoek

Door Econsultancy is in oktober 2018 een akoestisch onderzoek verricht naar wegverkeerslawaaï. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in een rapport, dat als Bijlage 19 is toegevoegd. De belangrijkste resultaten van het uitgevoerde onderzoek luiden als volgt:

Het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van de N834 en de Dorpsstraat buiten de bebouwde kom. In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing worden tevens de nabijgelegen 30 km/uur wegen binnen de bebouwde kom in het onderzoek betrokken.

Uit het onderzoek blijkt, dat het wegverkeerslawaaï veroorzaakt door het verkeer op de N834 en de Dorpsstraat niet tot gevolg heeft dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels van de geprojecteerde woningen wordt overschreden.

Ook het wegverkeer op de bestaande 30 km-wegen in Lutterveld II heeft niet tot gevolg, dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels van de bestaande en/of de geprojecteerde woningen wordt overschreden.

4.6.3 Conclusie

Vanuit akoestisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Wettelijk kader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden.

De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de onderstaande richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk' dan wel 'gemengd gebied'.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Richtafstanden en omgevingstype

Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

In Nederland zijn er geen wettelijke bepalingen ter bescherming van omwonenden en passanten ten aanzien van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Zo is er in de wet geen minimale afstand gedefinieerd tussen de plek waar de middelen worden toegepast en een gevoelige functie.

Wel is er een minimale afstand tussen een bomenrij en watervoerende sloten, de zogenaamde teeltvrije

zone (3 meter) bepaald. Ook de spuittechniek voor dergelijke situaties is voorgeschreven.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft om bovenstaand hiaat op te vullen een afstand van 50 meter als vuistregel in de ruimtelijke ordeningspraktijk geïntroduceerd en deze is sindsdien algemeen gangbaar.

4.7.2 Beoordeling

Voor onderhavig project dient te worden getoetst of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen veroorzaakt voor bestaande functies in de omgeving en of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen ondervindt als gevolg van de milieuhinder van naburige bedrijven en/of bedrijvigheid.

De omgeving van het plangebied kan gekarakteriseerd worden als een rustige woonwijk. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen milieuhinderlijke bedrijven. Daarom hoeft er niet gevreesd te worden voor milieuhygenische overlast van bedrijven. Ook leidt de ontwikkeling van de nieuwe woonbuurt niet tot belemmeringen voor aanwezige bedrijven.

Wel bevinden zich in de directe omgeving enkele particulieren/percelen met een spuitzone. Omdat er geen driftreducerende maatregelen zijn getroffen valt het nieuwe woongebied deels binnen de hinderzone van deze fruitteeltbedrijven. Om het woongebied toch te kunnen ontwikkelen zijn er afspraken gemaakt met de grondeigenaren/ gebruikers over het beëindigen van de spuitzones. Deze afspraken zijn opgenomen in een vaststellingsovereenkomst, die als Bijlage 20 is opgenomen. Hierdoor is er van hinderlijke spuitzones geen sprake meer. Om het beëindigen van de spuitzones ook publiekrechtelijk te waarborgen zullen de agrarische gronden, die gelegen zijn binnen een afstand van 50 meter van de geprojecteerde woningbouw op de plankaart van de aanduiding 'spuitvrije zone' worden voorzien.

4.7.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de in dit plan besloten ruimtelijke ontwikkeling. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is te achten met een goede ruimtelijke ordening.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Wettelijk kader

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels en horeca. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van

kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10^{-6} contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10^{-5} contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groeps grootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Structuurvisie buisleidingen van belang. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds

aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

4.8.2 Onderzoek

Risicovolle bedrijven

Binnen de beoogde bestemming 'Wonen' passen geen risicovolle activiteiten, zoals Bevi-activiteiten.

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

Vervoer gevaarlijke stoffen

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het aspect externe veiligheid wel relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute en de A15. Het plangebied ligt namelijk binnen het invloedsgebied van deze transportroutes, waarbij personen kunnen overlijden als rechtstreeks gevolg van een zwaar ongeval met toxische stoffen. Het plangebied ligt echter buiten een veiligheidszone, een plasbrandaandachtsgebied en de meest relevante zones voor het groepsrisico (de 200 meter zones).

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

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

Volgens artikel 9 van het Bevt moet de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om hierover een advies uit te brengen. Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft op 2 juni 2021 aangegeven dat in dit geval onderstaande verantwoordingstekst kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) "zeer kwetsbaar gebouw", bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

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

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

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

Buisleidingen

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

Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/of bestemmingswijziging. Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerder, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf wordt afgestemd met de waterbeheerder.

4.10.2 Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor onderhavige ontwikkeling relevante nota's.

Europa

Met ingang van december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht geworden. In het kader van de Kaderrichtlijn worden kwaliteitseisen gesteld, gericht op het beschermen en verbeteren van de aquatische ecosystemen (verplichting per stroomgebied). Deze richtlijn stelt als norm dat oppervlaktewateren binnen 15 jaar na inwerkingtreding moeten voldoen aan een 'goede ecologische' toestand (GET). Voor kunstmatige wateren, zoals de meeste stadswateren, geldt dat de oppervlaktewateren minimaal moeten voldoen aan een 'goed ecologisch potentieel' (GEP). Inmiddels zijn de GEP-normen per stroomgebied uitgewerkt.

Rijk

De Waterwet, die in werking is getreden in 2009, regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben. De Waterwet schrijft eveneens voor dat elke zes jaar een nieuw Nationaal Waterplan uitgebracht wordt. Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2 (NWP2) vastgesteld. Het NWP2 is opgesteld vanuit het perspectief om een nationale Omgevingsvisie te ontwikkelen richting 2018 conform de Omgevingswet in wording. Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit NWP2 zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Het beleid en de maatregelen in het nieuwe Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

4.10.3 Watertoets

Omdat er in het plangebied (veel) meer dan 1.500 m² extra verharding zal worden gerealiseerd, zal de waterhuishouding veranderen. Er is in een vroeg stadium contact gezocht met het Waterschap Rivierenland en de gemeente om de uitgangspunten en randvoorwaarden te bepalen. Omdat er extra verharding wordt toegevoegd in het plangebied (woningen, verharde erven, wegen, voetpaden, parkeerplaatsen) dient er gezorgd te worden voor compensatie in de vorm van waterberging. Daarbij gelden in ieder geval de volgende basis uitgangspunten:

1. Het watersysteem moet voldoen aan een situatie die statistisch eenmaal per 10 jaar voorkomt (zogenaamde T=10+10% bui). Dit houdt in dat er per ha. extra verharding die wordt aangebracht 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd en het watersysteem niet meer dan 3 cm mag stijgen (de waterberging moet dus gevonden worden in een peilstijging/waterbergingsschijf van 30 cm);
2. Daarnaast moet het watersysteem voldoen aan een situatie die statistisch eenmaal per 100 jaar voorkomt (zogenaamde T=100+10% bui). In deze situatie mag er geen inundatie plaatsvinden vanuit watergangen of wadi's. Dit vertaald zich in de vuistregel dat er 664 m³/ha verharding moet passen binnen de insteek van de nieuw aangelegde watergangen en wadi's.

Door RE-Infra is vervolgens een waterhuishoudkundig plan opgesteld om onder andere te bepalen op welke manier de gewenste waterberging het beste gerealiseerd kan worden. Deze rapportage is opgenomen als Bijlage 21.

Binnen het plangebied worden 55 woningen gebouwd. Het ruimtegebruik ziet er als volgt uit:

- Uitgeefbare grond voor woningbouw: 11.000 m²;
- Verhardingen voor wegen, parkeervakken en voetpaden: 6.825 m²;
- Oppervlak waterberging: 2.530 m².

Op basis van metingen, uitgevoerde geohydrologische onderzoeken en literatuurstudie kan het volgende worden gezegd over het plangebied:

- Het terrein varieert in hoogte tussen +3.90 m NAP tot +5.00 m NAP;
- De bodem bestaat bovenin voornamelijk uit een laag klei met in het zuiden een zandlaag tussen de klei;
- In het plangebied zijn watergangen met een zomerpeil van +3.15 m NAP;
- De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) bedraagt +3.25 m NAP.

Grondwater

Op basis van de grondwaterstanden blijkt ten behoeve van de beoogde bestemming voldoende ontwateringsdiepte en drooglegging aanwezig te zijn, indien het terrein wordt opgehoogd. De bouwpeilen van de woningen zijn vastgesteld tussen +4.60 en +4.80 m NAP. De as van de wegen wordt gemiddeld 0.30 m lager aangelegd, waarbij plaatselijk 0.20 m en 0.40 m dient te worden geaccepteerd zodat bovengrondse waterafvoer mogelijk is.

Waterberging

Door de geplande bouw van woningen, aanleg verhardingen, het graven van de wadi en het verbreden van de watergang neemt het verhardingsoppervlak binnen het plangebied toe met ca. 1.65 hectare. Op basis van de vuistregel van Waterschap Rivierenland voor bui T=10+10% en T=100+10% dient er respectievelijk 436 m³ en 664 m³ waterberging te worden gerealiseerd voor elke hectare dat het verhardingsoppervlak binnen het plangebied toeneemt.

Door de versnelde afvoer van het hemelwater dat op het nieuwe verhardoppervlak valt, kan er mogelijk wateroverlast ontstaan. Om dit te voorkomen dient er extra waterberging te worden gerealiseerd binnen en aansluitend op het oorspronkelijke plangebied.

Gezien de waterberging wordt gerealiseerd in (voornamelijk) watergangen en een wadi is de bui T=10+10% maatgevend voor de berekening van de benodigde waterberging. Een toename van 1.65 hectare zorgt voor een wateropgave van 720 m³ voor T=10+10%. Daarnaast dient ook de A-watergang te worden gecompenseerd die grotendeels wordt vergraven. Hierdoor vervalt 294 m³ waterberging uit de huidige situatie die gecompenseerd dient te worden, waardoor de totale wateropgave 1.014 m³ bedraagt.

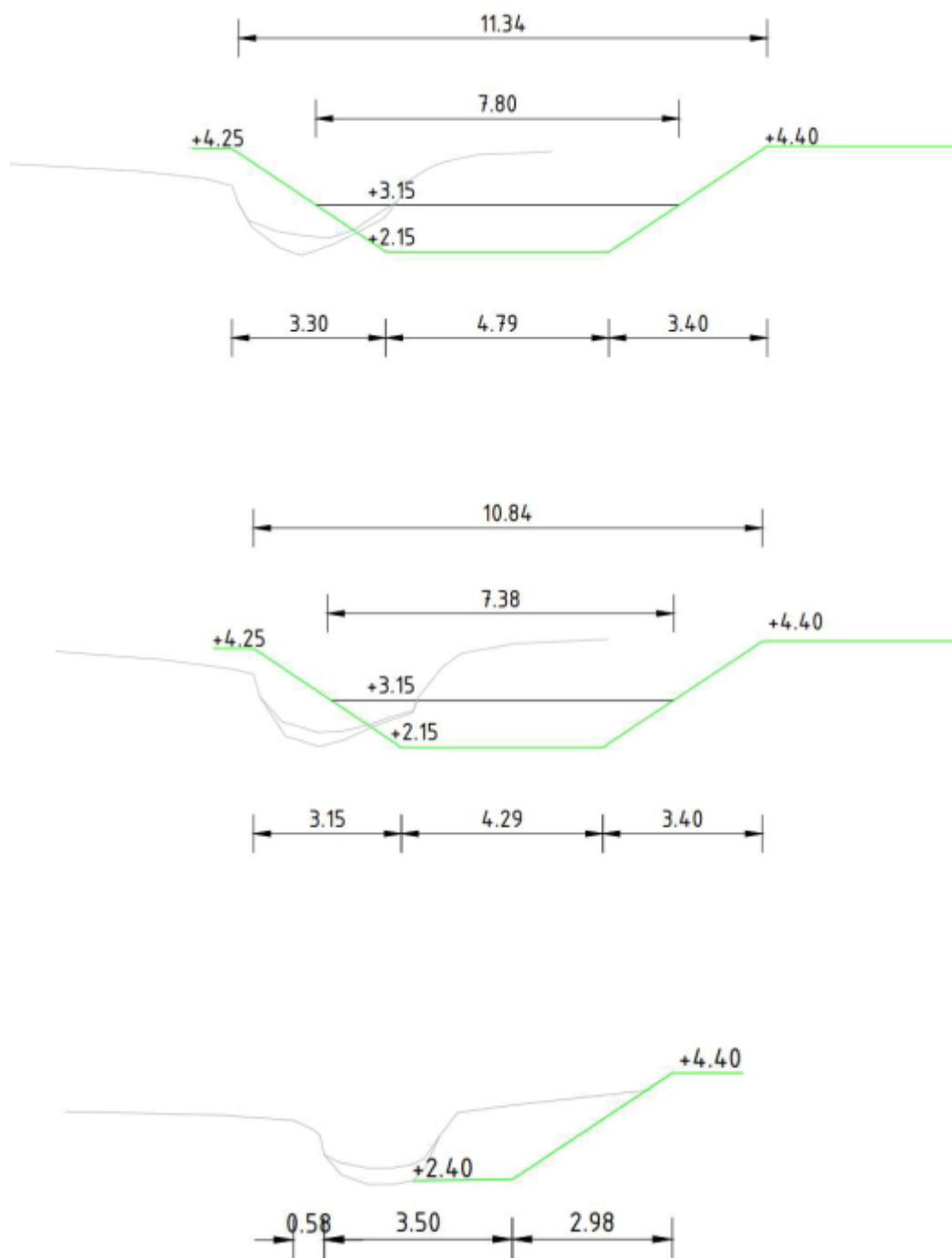
De waterberging zal gedeeltelijk in de wadi plaatsvinden die in het oostelijk deel van het plangebied zal worden aangelegd. Deze wadi heeft een stijghoogte van 0.25 m boven de bodem in T=10+10% situatie en hiermee een waterbergingscapaciteit van 222 m³ alvorens deze middels een slokop met overstortleiding het hemelwater afvoert naar de A-watergang. Onderstaande afbeelding toont het principe profiel van deze wadi.



Principe profiel wadi (bron: RE-Infra)

Het blijkt dat de waterberging in de wadi volledig wordt benut, alvorens deze gaat overstorten naar het oppervlaktewater. De wadi heeft een theoretische statische berging van 37 mm (310 m³ waterberging voor 8281 m² verhardingsoppervlak).

Naast de wadi zal de waterberging verder grotendeels worden gerealiseerd in de verbreding van de A-watgang. Deze A-watgang wordt onderverdeeld in 3 verschillende delen. Aan de westkant van de westelijke toegangsweg wordt de A-watgang verbreed tot 11.35 m (breedte van insteek tot insteek) over een lengte van 90 m. Aan de oostzijde van de westelijk toegangsweg wordt de watgang verbreed tot 10.90 m over een lengte van 180 m. Uit deze verbreding komt een berging van respectievelijk 223 m³ en 419 m³. Om de resterende benodigde waterberging te realiseren wordt er buiten het oorspronkelijke plangebied gekeken naar waterbergingsmogelijkheden. De A-watgang 112828 (westelijk van het plangebied) heeft ruimte om verbreed te worden. Vanaf het plangebied richting het zuiden over een lengte van 80 m wordt deze watgang 4 m verbreed, waardoor deze watgang bij het plangebied is betrokken. Dit zorgt voor een berging van 107 m³. Tot aan A-watgang 213994 kan watgang 112828 ook nog verbreed worden met 3.50 m. Dit zorgt nog voor een berging van ca. 83 m³.



Principe profielen van verbreding watergangen (bron: RE-Infra)

In totaal is door het realiseren van bovengenoemde wadi en verbredingen van watergangen ca. 38 m³ meer waterberging aanwezig dan de minimaal benodigde hoeveelheid o.b.v. de totale toename van het verhardingsoppervlak en vervallen watergangen. Het blijkt dat er voldoende waterberging kan worden gerealiseerd conform de vuistregels van Waterschap Rivierenland.

Het hemelwater wordt bovengronds afgevoerd naar een wadi of de verbrede watergangen waar het geborgen wordt. Door de bovengrondse afvoer en berging van het hemelwater is deze zichtbaar, waardoor de belevingswaarde en bewustwording vergroot wordt bij de toekomstige bewoners.

Waterkwaliteit

Het hemelwater zal via de bermen afstromen naar de bergingsvoorzieningen, waardoor een eerste filtering van vuil zal plaatsvinden alvorens het hemelwater in het oppervlaktewater terecht komt. Daarnaast zal door de structuur van bestaande watergangen te handhaven het water doorstromen, waardoor stroming in de watergangen zal blijven. Daarnaast komen er geen doodlopende watergangen voor binnen het plangebied. Stilstaand water wordt hiermee voorkomen. Bovenstaande zal de waterkwaliteit ten goede komen.

Riolering en zuiveringswerken

Voor het inzamelen en transporteren van het afvalwater binnen het plangebied worden twee nieuwe vuilwater rioolstelsels aangelegd. Via deze vuilwaterriolen wordt het afvalwater onder vrij verval afgevoerd naar het bestaande vuilwaterstelsel van Kerk-Avezaath. Het nieuwe riool van het zuidelijke deel van het plan, kan onder vrijval aangesloten worden op het riool aan de Thornstraat. De woningen aan het noordelijke deel van het plangebied zullen, in verband met de A-watergang tussen het noordelijke en zuidelijk deel van het plangebied, aangesloten worden op een andere locatie.

Het aanbod aan huishoudelijk afvalwater, door realisatie van het plan, heeft te verwaarlozen gevolgen voor het bestaande vuilwaterstelsel en het bestaande rioolgemaal. De leidingen blijken voldoende afvoercapaciteit te hebben, de stroomsnelheid blijft beperkt en de bodemschuifspanning is voldoende.

4.10.4 Drinkwaterbescherming

Het plangebied is gelegen binnen een boringsvrije zone, koude- en warmteopslagvrije zone en intrekgebied. Hiervoor zijn specifieke regels opgenomen in paragraaf 3.2.4. en 3.2.5. van de Omgevingsverordening Gelderland ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater met het oog op de drinkwaterwinning. Deze regels hebben onder meer betrekking op de aanleg van boorputten, grond- of funderingswerken en open of gesloten bodemenergiesystemen. Hieruit blijkt onder andere dat grond- of funderingswerkzaamheden op een diepte van 3 meter of meer onder het maaiveld moeten voldoen aan aanvullende voorschriften, beschreven in de aan de Omgevingsverordening Gelderland gehechte bijlage Grondwaterbescherming, onderdeel F. Dit betekent dat voor het inbrengen van palen worden gebruikt:

- grondverdringende gladde geprefabriceerde palen zonder verbrede voet;
- in de grond gevormde palen waarbij een hulpbuis wordt gebruikt die niet plaatselijk verbreed is, grondverdringend wordt ingebracht en niet wordt getrokken, of;
- boor- of schroefpalen, als wordt aangetoond dat de paalsystemen genoemd onder a en b op de betreffende locatie niet toepasbaar zijn.

Omdat bij de uitvoering van werkzaamheden in het plangebied moet worden voldaan aan de regels die opgenomen zijn in de Omgevingsverordening voor boringsvrije zones, koude- en warmteopslagvrije zones en intrekgebieden, is op de verbeelding van het bestemmingsplan de aanduiding 'Milieuzone – beschermingszone grondwater: boringsvrije zone, koude- en warmteopslagvrije zone en intrekgebied' opgenomen.

4.10.5 Conclusie

Vanuit het aspect water zijn er naar verwachting geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

4.11 Duurzaamheid

De wet- en regelgeving ten aanzien van duurzaamheid evolueert voortdurend. Bij de bouw van de woningen zullen daarom de eisen ten aanzien van duurzaamheid in acht genomen worden, die op dat moment gesteld worden. Uiteraard zullen de woningen gasloos uitgevoerd worden. Daarnaast zullen de woningen worden voorzien van een luchtwarmtepomp en zullen de (meeste) woningen standaard van een aantal zonnepanelen worden voorzien.

4.12 M.e.r.-beoordeling

4.12.1 Wettelijk kader

In de Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat op basis van selectiecriteria vastgesteld dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zal hebben of niet. Onderdeel D van de bijlage bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r.-beoordeling verplicht is. Voor elke activiteit die genoemd wordt in kolom 1 van onderdeel D van het Besluit m.e.r. moet beoordeeld worden of er sprake is van (mogelijke) nadelige milieugevolgen. Voor activiteiten die onder de drempelwaarde zoals genoemd in kolom 2 van onderdeel D vallen, volstaat een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze motivering dient qua inhoud aan te sluiten bij de m.e.r.-beoordeling, maar heeft geen vormvereisten. Voorliggend initiatief kan gezien worden als 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D 11.2). De gewenste ontwikkeling blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen, waardoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat.

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient aandacht te worden besteed aan drie criteria die zijn opgenomen in Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. Dit zijn achtereenvolgens de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect.

4.12.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Kenmerken van het project

Het bestemmingsplan voorziet in een beperkte uitbreiding van het dorp Kerk-Avezaath in noordelijke richting. De capaciteit van het plan bedraagt 55 woningen. In paragraaf 2.1 wordt nader ingegaan op de gewenste nieuwe situatie. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

Plaats van het project

De locatie vormt de afronding van de woonbuurt Lutterveld II. Het plangebied sluit naadloos aan op de bestaande bebouwing van Kerk-Avezaath. In de directe nabijheid van het nieuwe woongebied zijn geen beschermde natuurgebieden aanwezig. De nieuwe woonbuurt wordt aan de noordzijde omsloten door het agrarische gebied.

Kenmerken van het potentiële effect

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken kan gesteld worden, dat de nieuwe ontwikkelingen geen nadelige invloed hebben op bestaande natuur- en/of landschapswaarden. Ook worden geen cultuur-historische en/of archeologische waarden aangetast. Door de nieuwe ontwikkelingen worden bestaande bedrijven in de omgeving niet in hun mogelijkheden beperkt. Met de fruitteeltbedrijven in de directe omgeving zijn afspraken gemaakt, zodat ook zij niet belemmerd worden in hun bedrijfsvoering. Bodem en grondwater zijn geschikt voor de beoogde functie. Voorts kan opgemerkt worden, dat het geluid van het wegverkeer op wegen buiten het plangebied en op de wegen in Lutterveld II niet tot gevolg heeft, dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Tenslotte is gebleken, dat de verkeersgeneratie van het nieuwe woongebied eenvoudig opgenomen kan worden in het bestaande wegbeeld van Lutterveld II.

4.12.3 Conclusie

De kenmerken, plaats en potentiële effecten van de ontwikkeling geven op basis van het voorgaande geen aanleiding ernstige milieugevolgen te verwachten die het nodig maken om een m.e.r.-procedure te doorlopen.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied op hoofdlijnen door de gronden te beleggen met een bestemming. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In dit hoofdstuk wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

De regels en verbeelding zijn opgesteld conform de RO-standaarden 2012, waarbij in het bijzonder het IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de SVBP 2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) van belang zijn. Voor de regels is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan voor Lutteveld II, namelijk het bestemmingsplan 'Kernen Buren', vastgesteld door de gemeenteraad van Buren op 25 juni 2013. De vigerende bestemming 'Agrarisch productiegebied' uit het bestemmingsplan 'Kom Kerk-Avezaath 1977' is niet als zodanig overgenomen omdat deze bestemming niet aansluit bij de gangbare regelingen in het buitengebied. In plaats daarvan is aansluiting gezocht bij de bestemmingen in het aansluitende buitengebied.

Het bestemmingsplan 'Kerk-Avezaath, Teisterbant' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduidingen zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de verbeelding heeft geen juridisch betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale/BGT ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan 'Kerk-Avezaath, Teisterbant' zijn opgebouwd conform de door de SVBP 2012 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels de overgangs- en slotregels.

5.2 Inleidende regels

De inleidende regels bestaan uit de volgende artikelen.

5.2.1 Begrippen

In de begripsregels worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsregels worden opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

5.2.2 Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Dit artikel geeft aan hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte e.d. van gronden en bouwwerken wordt gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP 2012 richtlijnen gegeven.

5.3 Bestemmingsregels

5.3.1 Opbouw bestemmingen

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat het gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning hebben verleend, welke dient te voldoen aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening. De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

5.3.2 Bestemmingen

In het bestemmingsplan 'Kerk-Avezaath, Teisterbant' komen verschillende enkelbestemmingen voor. De gronden krijgen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied', 'Groen', 'Verkeer', 'Water' of 'Wonen'. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 4 archeologisch onderzoeksgebied 2' en 'Waterstaat - Beheerszone watergang opgenomen.

Hieronder volgt een beschrijving van de in het plan opgenomen (dubbel)bestemmingen.

Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied

Deze bestemming is hoofdzakelijk toegekend aan enkele stukken grond, die buiten het te ontwikkelen woongebied gelegen zijn, maar wel binnen een stand van 50 meter ten opzichte van de bestemming 'Wonen'. Voor zover deze gronden gelegen zijn binnen deze 50 meter zone zijn ze voorzien van een nadere aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-spuitsvrije zone'.

Groen

De bestemming 'Groen' is opgenomen ten behoeve van het structurele groen dat aanwezig is in het plangebied. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gerealiseerd.

Verkeer

Deze bestemming is toegekend aan de gronden, die benut zullen worden voor wegen, voet- en fietspaden, en parkeerplaatsen en bijbehorende (groen)voorzieningen.

Waarde - Archeologie 4 archeologisch onderzoeksgebied 2

Deze bestemming is toegekend aan een klein deel van het plangebied, dat buiten het gebied valt wat is vrijgesteld voor nader archeologisch onderzoek.

Water

Deze bestemming is toegekend aan de (verbrede) watergang, die het gebied opdeelt in een noordelijk en een zuidelijk deel. Ook de watergang, die de westelijke begrenzing vormt is als zodanig bestemd.

Wonen

Alle gronden, die uitgegeven zullen worden voor woningbouw zijn voorzien van de bestemming Wonen. Door middel van een bebouwingsvlak is aangegeven waar de bebouwing gerealiseerd dient te worden. Door middel van een nadere bouwaanduiding is aangegeven welke woningtypen gebouwd mogen worden. Deze aanduiding is gekoppeld aan bepalingen voor de maximale goothoogte en de maximale bouwhoogte van de woningen.

Waterstaat - Beheerszone watergang

Voor de gebieden aan weerszijden van de watergangen is een dubbelbestemming opgenomen. Binnen deze dubbelbestemming zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. bescherming en beheer van de naastgelegen watergangen;
- b. werkzaamheden in het kader van de verbetering van de naastgelegen watergangen.

5.4 Algemene regels

5.4.1 Anti-dubbeltelregel

Een anti-dubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De opgenomen anti-dubbeltelregel is gelijkloidend aan de in het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven formulering.

5.4.2 Overige algemene regels

Voor het hele plangebied geldt een aantal algemene regels. Het gaat hier om algemene bouw- en gebruiksregels, mogelijkheden om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen, en procedureregels worden behandeld.

5.5 Overgangs- en slotregels

5.5.1 Overgangsregel

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening en de Wabo, overgenomen.

5.5.2 Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel geeft aan hoe het plan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De planontwikkeling komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De ontwikkeling zal geschieden conform hetgeen bepaald is in de Wet Ruimtelijke ordening. De verwezenlijking van het plan is dan ook niet afhankelijk van gemeentelijke investeringen. De initiatiefnemer heeft met de gemeente in een anterieure overeenkomst afgesproken welke kosten voor rekening van de initiatiefnemer komen. Te denken valt hierbij onder andere aan de kosten voor de ambtelijke afhandeling van de procedure, het opstellen van het bestemmingsplan en eventuele planschades. Het plan wordt dan ook economisch haalbaar geacht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor onderhavig bestemmingsplan wordt de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, in samenhang met het gestelde in de Wet ruimtelijke ordening.

6.2.1 Overleg met omwonenden

De inrichting van het nieuwe woongebied is besproken tijdens bijeenkomsten van een klankbordgroep. De opmerkingen, die tijdens deze bijeenkomsten zijn gemaakt zijn zo goed mogelijk verwerkt in de meest recente versie van het verkavelingsplan (januari 2021). Daarbij is vooral aandacht besteed aan de verkeerssituatie, de wijze van parkeren en de realisatie van sociale woningen en de overgang naar de bestaande bebouwing. Deze laatste versie van het verkavelingsplan is vervolgens weer besproken tijdens een bijeenkomst van de klankbordgroep op 17 februari 2021. Een verslag van deze bijeenkomst is als Bijlage 22 toegevoegd. Het college heeft kennis genomen van de opmerkingen van de klankbordgroep maar zag geen aanleiding om aanpassingen te plegen alvorens het verkavelingsplan goed te keuren.

6.2.2 Overleg met overheidsinstanties

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is overleg gevoerd met het Waterschap Rivierenland. Daarbij is vooral de gewenste waterberging aan de orde gekomen. Dit heeft geleid tot het verbreden van de bestaande watergang en het mogelijk maken van wadi's in het openbaar groen. Hierdoor kan aan de gewenste hoeveelheid waterberging voldaan worden.

Verder is er in een vroeg stadium advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid over de bereikbaarheid voor hulpdiensten. Het advies -uitgebracht door de Brandweer Gelderland-Zuid- is vervat in briefvorm en is als Bijlage 23 toegevoegd. Omdat het verkavelingsplan sindsdien een aantal wijzigingen heeft ondergaan, is besloten de Veiligheidsregio een actualisatie van het advies te laten opstellen. De aanbevelingen die door de Veiligheidsregio worden gedaan, zullen dan ook ter harte genomen worden bij de verdere uitwerking van het plan.



KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu