

Bestemmingsplan

Toelichting



Valburg Zuid

Bestemmingsplan Valburg Zuid

Gemeente Overbetuwe

Status: Ontwerp

Datum: Mei 2018

IMRO-Idn: NL.IMRO.1734.0277VALBvlburgzuid-ONT1

gemeente **Overbetuwe**



Valburg Zuid

Datum

Mei 2018

Correspondentieadres

Postbus 11
6662 AA ELST

Telefoon

0481 362 300

E-Mailadres

info@overbetuwe.nl

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Planopzet	10
2.1 Huidige situatie	10
2.2 Planbeschrijving	11
Hoofdstuk 3 Beleidskader	19
3.1 Rijksbeleid	19
3.2 Provinciaal beleid	20
3.3 Waterschap	27
3.4 Gemeente	28
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	31
4.1 M.E.R.	31
4.2 Bodem	32
4.3 Flora en Fauna	35
4.4 Archeologie	37
4.5 Luchtkwaliteit	40
4.6 Geluid	41
4.7 Bedrijven en milieuzonering	42
4.8 Externe veiligheid	47
4.9 Water	49
4.10 Verkeer en parkeren	50
4.11 Hoogspanning	53
4.12 Wind	55
Hoofdstuk 5 Juridische planopzet	57
5.1 Planvorm	57
5.2 Bestemmingsregeling	57
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	60
Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	61
7.1 Inspraak	61
7.2 Overleg artikel 3.1.1. Bro	61

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Klok ontwikkeling is al een geruime tijd bezig met de realisatie van de wijk Molenzicht in Valburg, gemeente Overbetuwe. Deze wijk is voor een aanzienlijk deel gerealiseerd. Het voorliggende bestemmingsplan is onder meer opgesteld om de ontwikkeling van het westelijk- en oostelijk deel van de wijk en het Multifunctioneel centrum (MFC) mogelijk te maken.

Voor het oostelijk deel van de wijk is het stedenbouwkundig ontwerp, dat was gemaakt voor het bestemmingsplan Valburg Molenzicht, geoptimaliseerd. Het doel van deze optimalisatie is het creëren van een aantrekkelijk aanbod aan woningtypen en ervoor zorgen dat de windvang van de molen zoveel mogelijk behouden blijft. Hierdoor komen er minder woningen in dit deel dan oorspronkelijk was voorzien.

Het westelijk deel valt buiten de oorspronkelijke planvorming die is verankert in het vigerende bestemmingsplan. Om een integrale planvorming te realiseren tot aan de Tielsestraat, is besloten om ook dit braakliggende deel mee te nemen in de ontwikkeling. Voor dit westelijk deel is een nieuw stedenbouwkundig plan opgesteld dat aansluit op stedenbouwkundige structuur van Molenzicht. Het aantal woningen die door de optimalisatie van het stedenbouwkundig ontwerp niet in het oostelijk deel kan worden gerealiseerd, zijn in dit westelijk plandeel opgenomen.

Het al gerealiseerde deel van de woonwijk wordt eveneens opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan zodat voor de woonwijk Molenzicht één bestemmingsplan gaat gelden.

Aan de noordzijde van de ontwikkeling Molenzicht ligt het Wapen van Valburg, een horecagelegenheid met zalen. De gemeente en de Dorpsraad hebben de wens om dit uit te breiden tot een Multifunctioneel centrum (MFC) met een sporthal en enkele multifunctionele ruimten die los verhuurd kunnen worden. Het aanwezige woonhuis, vormt onderdeel van dit gebied en de gehele ontwikkeling van dit MFC vormt onderdeel van dit bestemmingsplan.

De woongebieden en het MFC zijn gelegen nabij de molen 'Nieuw Leven'. De molenbiotoop van deze molen is bepalend voor de te realiseren bouwhoogten. Omdat zowel voor het MFC als de woningen extra bouwhoogte wenselijk is, zijn in overleg met de Molenstichting nieuwe afspraken gemaakt omtrent de maximale bouwhoogte waarbij de windvang zoveel mogelijk behouden blijft. Er is overeenstemming over zowel het plan van het MFC als over de maximale bouwhoogte voor de woningen en beplanting, van 9,15 meter. Dit is vastgelegd in een overeenkomst.

Omdat dit bestemmingsplan verder reikt dan de oorspronkelijke plangrenzen van het vigerende bestemmingsplan Molenzicht is besloten dit bestemmingsplan de naam Valburg Zuid te geven.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Valburg. Het gedeelte van het plangebied waar de nieuwbouw is voorzien, bestaat uit een oostelijk gelegen woongebied en uit een westelijk gelegen woongebied. Beide gebieden worden van elkaar gescheiden door de al gerealiseerde woningbouw in de wijk Molenzicht. Het oostelijk gelegen woongebied maakte deel uit van het woningbouwplan welke voor de wijk Molenzicht in 2011 was opgesteld.

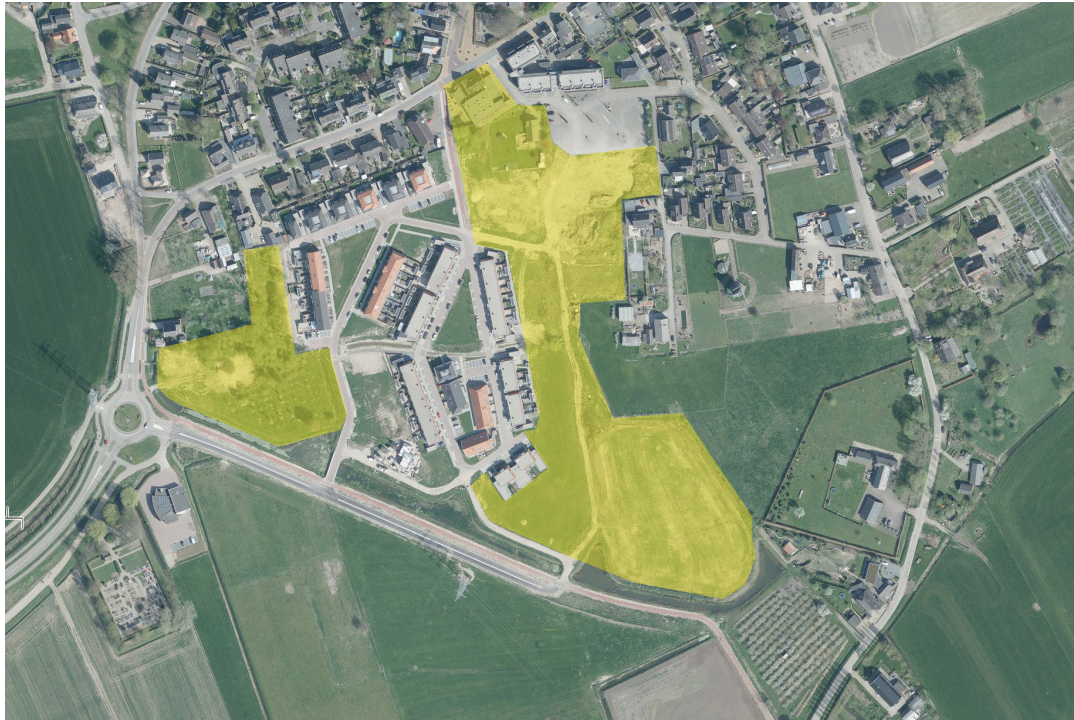
Aan de noordzijde grenst het woongebied aan de bestaande kern Valburg. De zuidelijke plangrens vormt de overgang naar het buitengebied.

Het plangebied wordt globaal begrensd door de Tielsestraat en de aan de zuidzijde gelegen De Vang. Het plangebied bestaat uit agrarische gronden en een voormalige boerderij. Ten oosten van het plangebied staat de standerdmolen 'Nieuw Leven'. De wijknaam Molenzicht verwijst naar dit voor Valburg karakteristieke gebouw.

Ten zuiden van het plangebied is de hoogspanningslijn Nijmegen-Dodewaard gesitueerd. Deze lijn loopt vrijwel evenwijdig aan De Vang.

De uitbreiding van het restaurant het Wapen van Valburg tot een MFC ligt aan de noordkant van het plangebied. Het restaurant is gevestigd aan de Tielsestraat 69, met aan de oostzijde de Molenstraat/ het Molenhoekplein. Het MFC betreft de uitbreiding van het huidige restaurant in zuidelijke richting en ten westen van de Molenstraat/ het Molenhoekplein. Aan de zuidwestzijde van het restaurant ligt aan de Molenstraat 1 woonhuis.

In de onderstaande afbeelding zijn de ligging en begrenzing van de nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Tussen deze gebieden in ligt het al gerealiseerde gedeelte van Molenzicht. Ook dit gebied wordt meegenomen in het voorliggende bestemmingsplan.



Ligging en begrenzing van de nieuwe ontwikkelingen (gele gebieden)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan Valburg, Molenzicht

Voor het grootste deel van het oostelijk gelegen woongebied geldt het bestemmingsplan Valburg, Molenzicht. Dit plan is op 25 februari 2011 onherroepelijk geworden. Voor het gedeelte van het plangebied waar al woningen gerealiseerd zijn, geldt ook dit bestemmingsplan.

De voornaamste bestemmingen binnen dit plan zijn Wonen-1 en Wonen-2. Binnen deze bestemmingen mogen maximaal 163 woningen worden gerealiseerd.

Met aanduidingen zijn binnen deze bestemmingen specifieke deelgebieden aangeduid;

- 'Specifiek vorm van wonen-1' (Ontsluitingslus);
- 'Specifiek vorm van wonen-2' (Inbreiding);
- 'Specifiek vorm van wonen-3' (Landelijke rand);
- 'Specifiek vorm van wonen-4' (Patiowoningen).

In het oostelijk gelegen woongebied zijn twee locaties aanwezig waarvoor de dubbelbestemming Waarde - Archeologie is opgenomen. De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden van de gronden.

Voor het gehele bestemmingsplangebied geldt een vrijwaringszone - molenbiotoop. Binnen deze zone gelden regels ter bescherming en behoud van de vrije windvang van en het zicht op de molen en van zijn waarde als landschapselement.

Op de gronden met deze bestemming mag enkel worden gebouwd indien is aangetoond dat de waarden van de molen niet onevenredig worden geschaad.

De afstand tot de molen bepaalt de beperkingen ten aanzien van bouwen. Op een afstand van 100 meter van de molen mag geen bebouwing of beplanting worden aangebracht. Dit geldt voor een gedeelte van het oostelijk gelegen woongebied. Voor de rest van dit gebied en het westelijk woongebied gelden regels met betrekking tot de 400 meter contour.

De locatie waar het restaurant/MFC is voorzien, is in het bestemmingsplan Valburg Molenzicht bestemd als Groen. Op de gronden met deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter worden gerealiseerd. De bouw van het centrum is niet mogelijk binnen deze bestemming.

Beheersverordening Overbetuwe, Randwijk, Slijk-Ewijk en Valburg

De locaties van het restaurant het Wapen van Valburg en van de ontwikkeling van de woningen in het westelijk deel van het plangebied liggen binnen de beheersverordening Overbetuwe, Randwijk, Slijk-Ewijk en Valburg

De gemeente Overbetuwe staat voor de opgave om de bestemmingsplannen 'Kom Randwijk', 'Kom Slijk-Ewijk' en 'Valburg' te actualiseren. Vanwege de voorbereidings- en wettelijke doorlooptijden is het niet haalbaar om voor 25 september 2017 voor de kern Randwijk te beschikken over een nieuw bestemmingsplan. Om toch over een actueel planologisch-juridisch regime te beschikken, is als alternatief voor het bestemmingsplan ook de toepassing van het instrument 'beheersverordening' mogelijk (artikel 3.38 Wro). Hierin worden dan tegelijkertijd de planologisch-juridische regimes voor de kernen Slijk-Ewijk en Valburg meegenomen om te voorkomen dat in 2018 respectievelijk 2019 eenzelfde situatie ontstaat voor deze kernen.

Door middel van de beheersverordening wordt het geldende bestemmingsplan van toepassing verklaard.

Ter plaatse van het plangebied waar de beheersverordening van toepassing is, geldt daarom het bestemmingsplan Valburg uit 2009. Dit bestemmingsplan is in april 2009 vastgesteld door de gemeenteraad van Overbetuwe. Er is nadien ook nog een partiële herziening vastgesteld welke met betrekking had op het overgangsrecht.

Het restaurant is gelegen ten noorden van het bestemmingsplan Valburg Molenzicht en kent de bestemming Horeca. In de onderstaande afbeelding is dit middels een oranje gekleurd bestemmingsvlak aangegeven. De gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor horeca, wonen, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Het Wapen van Valburg is opgenomen met de aanduiding 'Horeca 3'. Ter plaatse van deze aanduiding zijn horecabedrijven in horecacategorie 3 toegestaan. Wonen op de verdieping is toegestaan binnen de bestemming. Op de begane grond is wonen alleen toegestaan in een dienstwoning.

Het woonhuis aan de Molenstraat 1 is bestemd als Wonen. Ten behoeve van het behoud, beheer en herstel van de aanwezige cultuurhistorische en monumentale waarden van het aanwezige monument is de aanduiding 'gemeentelijk monument' opgenomen. Het hoofdgebouw is alleen toegestaan binnen het bouwvlak. Voor een groot gedeelte van het perceel is de aanduiding 'zone bijgebouwen' opgenomen. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag binnen deze zone niet meer bedragen dan 2 m.

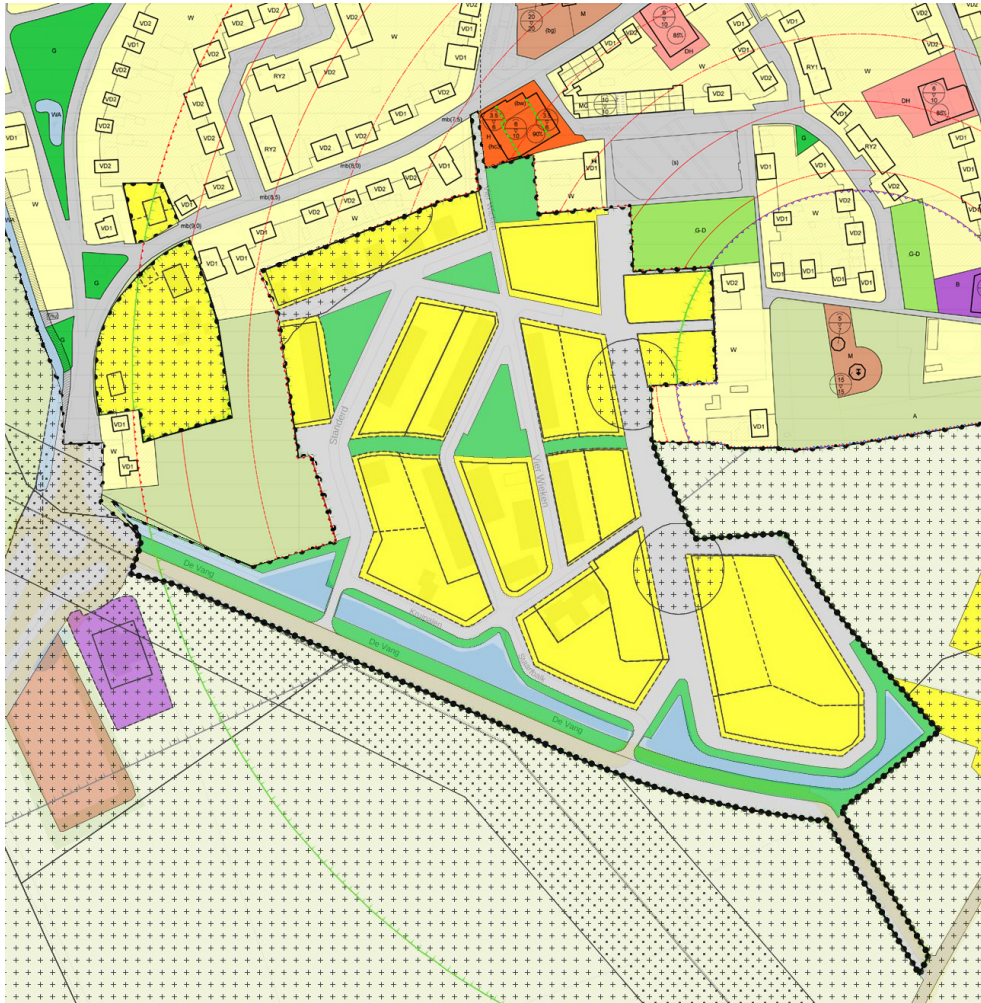
Het westelijk deel van het plangebied waar woningen zijn voorzien is in het vigerende bestemmingsplan Valburg bestemd als Agrarisch. De gronden met deze bestemming zijn onder meer bedoeld voor de uitoefening van agrarische bedrijven. Woningbouwontwikkeling is niet mogelijk binnen deze bestemming.

Ter bescherming van de molen is een dubbelbestemming molenbiotoop opgenomen, de bovengenoemde locaties zijn gelegen binnen deze biotoop. De gronden, die als "molenbiotoop" zijn aangegeven, zijn, behalve voor de aldaar voorkomende andere bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, beheer en herstel van de molen als werktuig en als waardevol landschapselement en behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarden van de molen. Op de gronden met deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan die ten dienste staan van de bestemming. Middels een aanduiding is geregeld welke bouwhoogte op welke plek is toegestaan binnen de biotoop. Hoe dichterbij de molen is gelegen hoe lager de toegestane bouwhoogte. Bouwwerken ten behoeve van andere geldende bestemmingen zijn alleen toegestaan als er ontheffing is verleend. Deze ontheffing wordt alleen verleend als er advies is ingewonnen waaruit blijkt dat het bouwen het huidige en toekomstige functioneren van de molen niet onevenredig in gevaar brengt.



Afbeelding Vigerend bestemmingsplan Valburg, Molenzicht en beheersverordening Overbetuwe, Randwijk, Slijk-Ewijk en Valburg

* besluitvak beheersverordening weergegeven middels blauwe 'kruisjes'



Afbeelding plankaart bestemmingsplan Valburg (geldend middels beheersverordening) en bestemmingsplan Valburg, Molenzicht

1.4 Leeswijzer

De huidige situatie en de stedenbouwkundige opzet komt in hoofdstuk 2 aan de orde. In hoofdstuk 3 van deze toelichting wordt het Rijks-, Provinciaal, Waterschaps en gemeentelijk beleid uiteengezet. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 verschillende omgevingsaspecten behandeld. In hoofdstuk 5 worden de juridische aspecten van het plan toegelicht. Hoofdstuk 6 en 7 vormen de afsluiting van de toelichting waarbij ingegaan wordt op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Planopzet

2.1 Huidige situatie

De hoofdstructuur van Molenzicht is voor een groot gedeelte al gerealiseerd. Ook in het oostelijke plandeel is al een aanzet aanwezig voor de wegstructuur. De woningen zijn tot op heden ten gevolge van de financiële crisis nog niet allemaal gerealiseerd. Inmiddels is de woningmarkt weer aangetrokken, maar de markt is niet meer dezelfde als ten tijde van de beginperiode van de gebiedsontwikkeling. Om een woningaanbod te creëren dat aansluit op de actuele vraag uit de markt zijn de stedenbouwkundige opzet en de daarin opgenomen woningtypen geoptimaliseerd.

Het westelijk plandeel ligt braak en maakt geen deel uit van het woningbouwplan uit 2011. Dit plandeel betreft een uitbreiding van de wijk Molenzicht. Dit gebied grenst aan de woningen die al gerealiseerd zijn in Molenzicht. Onderdeel van dit gebied vormt een kavel aan de Tielsestraat waar voorheen een woning stond. Deze woning is afgebrand en zal vervangen worden.

Aan de noordzijde grenst dit gebied aan de bestaande woningen in Valburg. Naast deze woningen bevindt zich het Wapen van Valburg, een horecagelegenheid met zalen. Het voornemen is om dit restaurant uit te breiden tot een Multifunctioneel centrum (MFC).

Aan de zuidkant van het restaurant ligt aan de Molenstraat 1 (Molenhoekplein) een woonhuis dat was aangewezen als gemeentelijk monument. Bij collegebesluit van 17 april 2018 is besloten deze status te schrappen.



Woonhuis Molenstraat 1

Ten oosten van dit woongebied is de molen 'Nieuw Leven' gesitueerd. Met deze molen wordt rekening gehouden bij de bouw van de woningen in het nieuwe woongebied. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf. 2.2.



Standerdmolen Nieuw Leven

2.2 Planbeschrijving

In deze paragraaf worden eerst de uitgangspunten van het voorliggende bestemmingsplan beschreven. Daarna worden de verschillende gebieden in het plan uiteengezet.

2.2.1 Uitgangspunten



Oud stedenbouwkundige plan dat als basis ligt onder het vigerende bestemmingsplan 'Molenzicht'



Voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan

Structuur

De hoofdstructuur van de wijk is niet wezenlijk gewijzigd ten opzichte van het voorgaande plan en wordt net als voorheen bepaald door de ontsluitingslus, die als een lange continue verkeersweg door het plan loopt. Deze route volgt niet het onderliggende landschap, zoals de historische invalswegen van Valburg dat doen, maar snijdt het landschap juist aan. De weg loopt dwars door de hoogteverschillen, waardoor het landschap goed leesbaar wordt. In het bebouwingsbeeld langs de ontsluitingslus wordt gestreefd naar het gedifferentieerde beeld dat ook de historische invalswegen van Valburg kenmerkt.

De belangrijkste wijziging ten opzichte van het oude plan is dat ter plaatse van de oostelijke wijkentree nu de richting radiaalsgewijs op de molen is opgepakt. Doel hiervan is het bevorderen dat de windvang voor de molen zo min mogelijk afneemt. Dit is middels vrijwaringszones in dit bestemmingsplan ook vastgelegd. Daarbij vervalt de lange rechte route en wordt beter aangesloten op de informele structuur van Valburg en het eerste deel van Molenzicht.

Gezien de beperkte wijziging in de stedenbouwkundige structuur blijven de oorspronkelijke uitgangspunten van Molenzicht overeind. Deze uitgangspunten zijn ook vastgelegd in het Beeldkwaliteitsplan Molenzicht d.d. januari 2010 en het supplement hierop d.d. juli 2017 dat als Bijlage 15 aan dit bestemmingsplan is toegevoegd.

Programma

Het aantal nieuwe woningen dat gerealiseerd wordt in de aangegeven woongebieden bedraagt maximaal 71. Dit aantal is opgebouwd uit de 3 nog niet ingevulde vrije kavels, 4 nieuwe kavels en 64 woningen die binnen het vigerende plan al mogelijk waren en opnieuw worden bestemd wegens een optimalisatie van het stedenbouwkundig ontwerp waarmee beter wordt aangesloten op de vraag.

Het gaat dus concreet om een uitbreiding van 4 nieuwe woningen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Gezien dit beperkte extra aandeel is ook geen nader onderzoek gedaan naar de woningmarkt.

Binnen het voorliggende bestemmingsplan zijn maximaal 167 woningen toegestaan, dit betreft de bestaande woningen en de nog te realiseren woningen in Molenzicht. Het aantal is maximaal, maar dat kan op verschillende wijzen worden uitgevoerd, afhankelijk van de vraag uit de markt. De getekende opzet is indicatief en kan op punten nog wijzigen qua typologie. Dit bestemmingsplan biedt daarvoor de ruimte.

Het doel is om een gedifferentieerde buurt met een variatie aan woningtypen te creëren. Dit zal uiteenlopen van rijwoningen met een beukmaat van 5,40 meter tot vrijstaande woningen op grote kavels of eventueel vrije kavels voor particulier opdrachtgeverschap.

Bouwhoogte

Klok ontwikkeling, gemeente Overbetuwe en de Molenstichting hebben een convenant getekend waarin afspraken zijn gemaakt met betrekking tot een hogere bouwhoogte ter bevordering van de planontwikkelingen. Met het convenant worden de belangen van de partijen gereguleerd en kunnen deze worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Voorafgaande aan het tekenen van het convenant is overeenstemming bereikt tussen partijen over de aanpassing van het verkavelingsplan, de bouwhoogte en verdere inrichting van het plan. Hierbij is gezocht naar een optimale situatie voor de ruimtelijke woon- en leefkwaliteit in de woonwijk Molenzicht en het behoud van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarde van de standerdmolen 'Nieuw Leven'. Op basis van het convenant en een windonderzoek (zie ook paragraaf 4.12) wordt de maximale bouwhoogte voor alle woonbebouwing in het bestaande en nieuwe deel van Molenzicht vastgesteld op 9,15 meter boven peil. Voor het MFC gelden afwijkende bouwhoogtes welke op de verbeelding zijn aangegeven.

Verkeer en parkeren

De hoofdweg bestaat uit de ontsluitingslus die voor de auto op twee plaatsen aantakt op De Vang, die leidt naar het regionale en nationale wegennet in westelijke richting. De Vang loopt niet door in oostelijke richting, uitgezonderd voor fietsverkeer. Langs De Vang ligt een vrijliggend fietspad dat in zuidoostelijke richting doorloopt.

Voor het hele plangebied geldt een 30km-regime. Ter plaatse van de oostelijke entree en de 'Landelijke rand' is sprake van éénrichtingswegen. Dit komt ook voor bij de 'Inbreiding' in de gerealiseerde fase. De woning aan de Tielsestraat heeft zijn toegang direct vanaf deze weg.

Voor de fietsers en voetgangers zijn er in noordelijke richting 2 extra verbindingen, ter weerszijden van het MFC.

Ten behoeve van alle functies in het bestemmingsplan kunnen voldoende parkeerplaatsen worden aangebracht. Bij de normering van het aantal op te nemen parkeerplaatsen is de Nota parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016 van toepassing. De verantwoording van de parkeernormen is toegelicht in paragraaf 4.10 Verkeer en parkeren.

Water

Het bestaande (reeds gegraven) water vormt het uitgangspunt in de nieuwe planopzet. Enkel de zuidoosthoek is iets aangepast. Het aanwezige waterhuishoudkundig plan is geactualiseerd. Voor de verantwoording op dit gebied wordt verwezen naar 4.9 Water.

Groen

Binnen het bestaande deel van Molenzicht zijn 3 groengebieden opgenomen ten behoeve van verblijf en

spelen. In de laatste plandelen wordt dit aangevuld met extra groengebieden ter plaatse van de radialen naar de molen. Doel is om hier ruimte te realiseren in de bebouwing ten behoeve van de windvang van de molen. De opvallendste plek is de oostelijke entree die rondom een brede groenzone is vormgegeven. De wijk inrijdend is er over dit groen vol zicht op de molen en het buitengebied. Ook langs de ontsluitingsweg aan de noordzijde is in het nieuwe plandeel een brede groenzone opgenomen.

Langs de interne ontsluitingsweg zijn in de huidige situatie al aan 2 zijden bomen geplaatst. Deze doorgaande route wordt ook in de nieuwe situatie begeleid met bomen aan 2 zijden. De keuze voor de bomen wordt zorgvuldig afgestemd op de maximaal toelaatbare hoogte, ten gevolge van de molen.

Aan de zuidzijde is het open agrarisch (groene) landschap en de hoogspanningsleiding gelegen.

2.2.2 Gerealiseerde nieuwbouw Molenzicht

In het midden van het gerealiseerde deel van Molenzicht ligt een grote ruimte die wordt begrensd door gesloten straatwanden. Centraal in de ruimte staat een bijzonder element dat verwijst naar het agrarische karakter van het oude Valburg. Het gebied heeft een sfeer van wonen op en rond een boerenerf.

Dit reeds gebouwde deel van de wijk bestaat uit rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen, allen van één bouwlaag plus kap. De 'schuurwoningen', met een accentwoning op de kop, vormen het bijzondere element in de wijk. Deze accentwoning heeft als enige 2 bouwlagen met kap.

Deze bestaande woningen krijgen in dit nieuwe bestemmingsplan extra bouw mogelijkheden doordat hier de bouwhoogte naar maximaal 9,15 meter wordt opgetrokken. Conform het convenant wordt afgestapt van de regels van de molenbiotoop en komt er voor de gehele wijk één vaste maximale bouwhoogte. Een uitzondering hierop zijn vier woningen die binnen de 100 m straal liggen van de molen, voor deze woningen geldt een aangepaste bouwhoogte.

2.2.3 Oostelijk deel plangebied, Het Dorp

In dit deel van het plangebied genaamd "Het Dorp" komen rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen voor. Er wordt aansluiting gezocht bij het reeds gebouwde gedeelte van de wijk. Dan gaat het met name over de traditionele woningen. Het cluster met schuurwoningen wordt als 'speciaal' aangemerkt en blijft een op zichzelf staand onderdeel van de gehele wijk. In dit woongebied neemt de hoogte van de woningen toe - tot 2 bouwlagen met kap met een maximale nokhoogte van 9,15 meter - maar wordt aansluiting gevonden bij het reeds gebouwde plandeel. Het streven is om te zorgen voor een intieme, kleinschalige, veilige sfeer in de buurt. Binnen dit kader kan wellicht één rij woningen of één à twee vrijstaande woningen worden toegevoegd als special in het thema. Gedacht kan worden aan een ander materiaalgebruik maar in eenzelfde volume.

Landelijke rand

De Landelijke rand ligt aan de zuidoostkant van de nieuwe woonwijk. Dit gebied is qua vorm iets gewijzigd door de aanpassing van de ontsluitingslus. Ze vormt het gezicht van het dorp naar het omliggende open agrarisch landschap. Gestreefd wordt naar een informeel en groen karakter van de rand.

De watergang met brede bermen en boomgroepjes in het talud versterkt de groene uitstraling van de rand. De bebouwing bestaat uit vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen. Hier is sprake van een lage dichtheid waarin minder woningen worden gerealiseerd dan voorheen. Er wordt geen eenduidige rooilijn gehanteerd.



Afbeelding rood gearceerd "Het Dorp"



Afbeelding rood gearceerd landelijke rand

2.2.4 Westelijke uitbreiding Molenzicht, Het Erf

Het Erf is het westelijke plangebied dat toegevoegd is aan de ontwikkeling Molenzicht. Het ligt wat verscholen in het plan, omgeven door veel groen, aan de rand van het dorp. Het vormt een apart cluster, dat zijn inspiratie vindt in de vele boerenerven in de landelijke omgeving van Valburg. Daarmee komt het deel 'inbreiding' ook hier weer in sfeer terug.

Het deelgebied bestaat uit vrijstaande woningen aan de zuidelijke rand en een aantal geschakelde woningen in het binnengebied en langs de ontsluitingslus. Het kent de opzet van een erf, een centrale ruimte waar omheen de woonvolumes op een losse, informele manier zijn geplaatst. Het buurtje kent een intieme sfeer, met veel openheid en groen. Tussen de woningen door is er ruimte om het achtergelegen landschap te zien. Er is geen vaste rooilijn. Langs de buitenrand van de wijk aan De Vang, wordt een groen beeld gerealiseerd door een breed bosplantsoen dat binnen de hoogspanningszone ligt.



Afbeelding rood gearceerd "Het Erf"

2.2.5 Multifunctioneel centrum (MFC)

Het planvoornemen is om het bestaande restaurant het Wapen van Valburg in zuidelijke richting uit te breiden. Het bestaande gebouw blijft functioneren als restaurant. Aan de achterkant wordt er nieuwbouw gerealiseerd welke verbonden zal worden met het bestaande gebouw.

In de nieuwbouw worden verschillende functies ondergebracht;

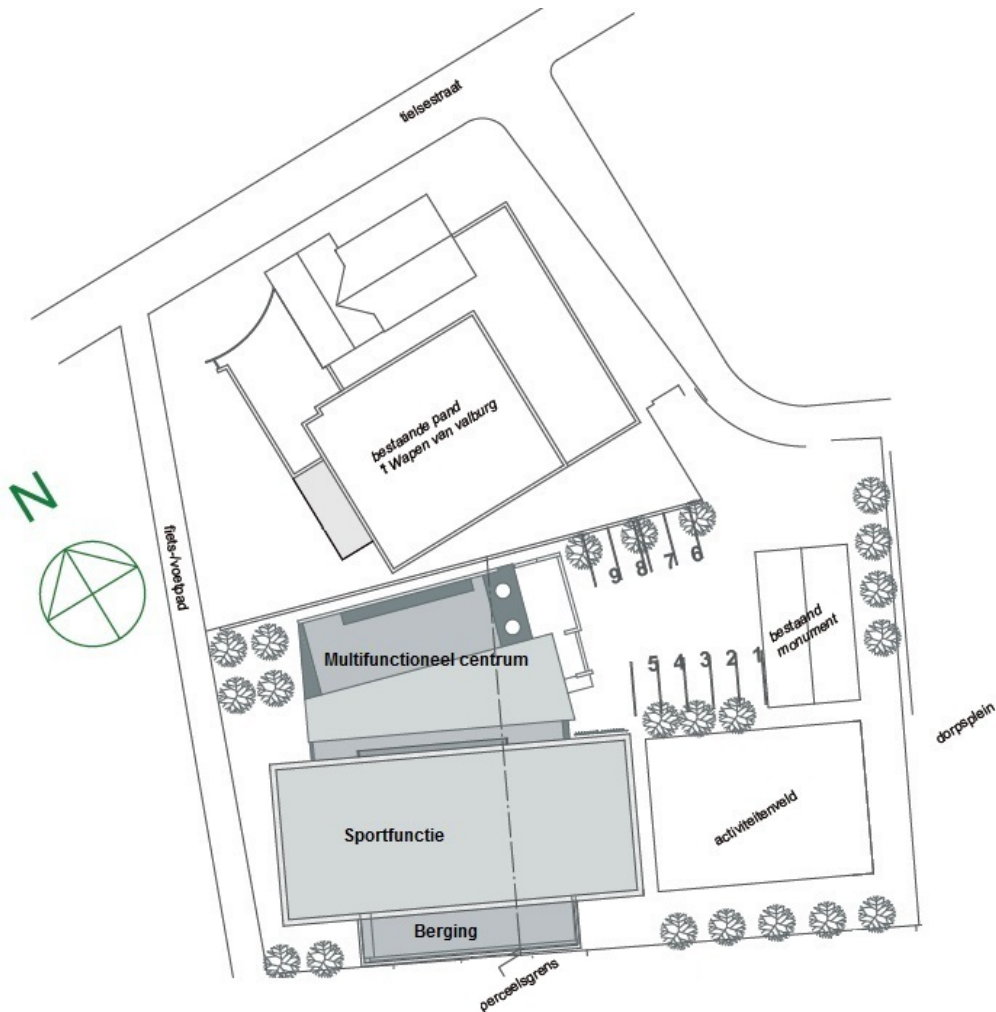
- Sportfunctie. Dit gedeelte bestaat uit een sportzaal met kleedruimten en bergruimten.
- Bijeenkomstenfunctie. Dit gedeelte bestaat uit twee vergaderruimten.

De buitenruimte naast de nieuwbouw wordt ingericht met voorzieningen ten behoeve van parkeren, fietsenstallingen, groenvoorzieningen en een speelveld welke gekoppeld zal zijn aan de sportzaal.

De nieuwbouw wordt gekenmerkt door een afwisselde bouwhoogte waarbij wordt aangesloten op de omliggende bebouwing. De sporthal wordt circa 9 meter hoog. In de nieuwbouw is 444,8 m² aan ruimte gereserveerd ten behoeve van de bijeenkomstenfunctie. Voor de sportfunctie is circa 492,8 m² aan

ruimte ingepast in het gebouw. Aan de zuidkant van het nieuwe gebouw komt aangrenzend aan de sporthal ruimte ten behoeve van berging (oppervlak van 80 m²).

In de onderstaande afbeeldingen zijn de plattegrond en een impressie opgenomen van de nieuwbouw. In de afbeeldingen is aan de rechterzijde het bestaande restaurant zichtbaar.



Plattegrond beoogde nieuwbouw





Impressie nieuwbouw MFC

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In de structuurvisie zijn drie hoofddoelen vastgesteld;

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen naar voren die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, zijn daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden. Op 1 januari 2017 is de geconsolideerde versie van het Barro in werking getreden. In het Barro zijn onder meer Rijksvaarwegen, grote rivieren en ecologische hoofdstructuur opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze ruimtelijke plannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien het bestemmingsplan niet voldoet aan het Barro dan moet het bestemmingsplan drie jaar na inwerkingtreding van het besluit worden aangepast.

Het plangebied ligt niet binnen een invloedssfeer van het Barro.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In het Bro is met ingang van 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen (artikel 3.2). Deze schrijft voor dat gemeenten bij iedere nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting bij een bestemmingsplan moeten beschrijven (en onderbouwen) dat een voorgenomen ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. En vervolgens moet er aangetoond worden dat die behoefte niet kan worden voorzien door benutting van gronden in bestaand stedelijk gebied door herstructurering, transformatie of anderszins. Zie voor de onderbouwing van de ladder voor duurzame verstedelijking, subparagraaf 3.2.4.

3.1.4 Conclusie Rijksbeleid

Het Rijksbeleid levert geen belemmeringen op voor het planvoornemen. Om strijdigheid met het Besluit ruimtelijke ordening te voorkomen, wordt voor het voorliggende plan de ladder voor duurzame verstedelijking nader toegelicht in subparagraaf 3.2.4.

Het Rijksbeleid levert geen belemmeringen op voor het planvoornemen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale omgevingsvisie

Op 9 juli 2014 heeft de Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. Op 11 november 2015 is de geconsolideerde versie in werking getreden. Het ontwerp - actualisatieplan Omgevingsvisie is op 14 februari 2017 gepubliceerd. In juni 2017 is een nieuwe geconsolideerde versie in werking getreden.

In deze geconsolideerde van de visie staan twee hoofddoelen centraal;

1. een duurzame economische structuur;

Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om krachtige steden en vitale dorpen met voldoende werkgelegenheid. Het verbeteren van de economische structuur is een belangrijke opgave voor de Gelderse samenleving. Er zijn veel kansen om de economische structuur te verbeteren. De Provincie wil samen met haar partners de kansen benutten, met oog voor de unieke kwaliteiten van Gelderland. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door een duurzame versterking van de ruimtelijk-economische structuur.

2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Een aantrekkelijke leefomgeving vergt een goede kwaliteit en beleving van natuur en landschap in Gelderland, een gezonde en veilige leefomgeving en een robuust bodem- en watersysteem. De Provincie zet daarom in op het waarborgen en op het verder ontwikkelen van die kwaliteiten van Gelderland.

Het plangebied is gelegen in de 'Stadsregio' tussen Arnhem en Nijmegen. De Stadsregio Arnhem Nijmegen is het grootste stedelijk netwerk in Oost Nederland, 20 gemeenten, 740.000 inwoners, 325.000 banen. Deze regio wordt onder meer gekenmerkt door:

- het grootste stedelijke netwerk van Oost-Nederland;
- hoge kwaliteit van het voorzieningenniveau;
- goede bereikbaarheid over weg, water en spoor;
- de combinatie van stedelijke kwaliteiten en een mooie natuurlijke omgeving.

De provincie en haar partners streven in de regio naar

- Innovatie en economische structuurversterking
- Bereikbaar en verbonden
- Sociaal economische vitaliteit en verstedelijking
- Gebiedskwaliteiten benutten

Wonen

Ten aanzien van de woningvoorraad in Gelderland heeft de provincie de volgende opgaven vastgesteld;

- verschuiven van de focus van nieuwbouw naar het benutten van bestaande voorraad;
- van aanbod gestuurd naar vraaggestuurd.

De kwantitatieve regionale opgave voor wonen is door Gedeputeerde Staten vastgesteld. In deze opgave staat de bestaande bebouwing centraal. De voorkeur van de Provincie gaat uit naar het benutten van kansen en mogelijkheden in de bestaande woningvoorraad en in vrijkomend en leegstaand vastgoed. Nieuwbouw wordt gezien als een aanvulling hierop.

Voor de afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. De juridische basis voor deze ladder vormt de Ladder voor duurzame verstedelijking welke is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. De toelichting van de ladder wordt nader uitgewerkt in 3.2.4.

3.2.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland

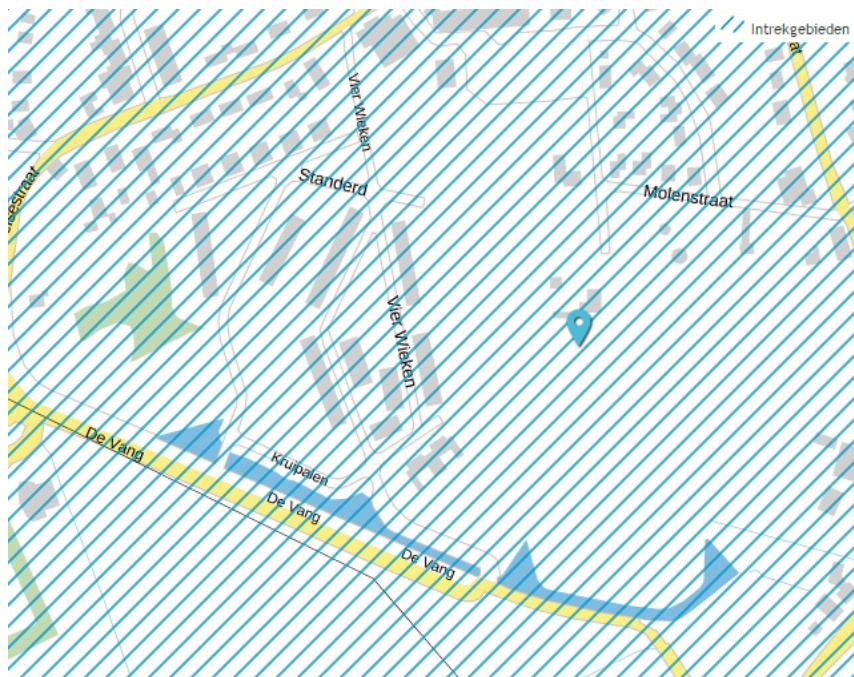
Op 24 september 2014 is de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld door de Provinciale Staten. Op 11 november 2015 is de geconsolideerde versie in werking getreden. Het ontwerp - actualisatieplan Omgevingsvisie is op 14 februari 2017 gepubliceerd.

In de Omgevingsverordening zijn regels (randvoorwaarden) opgenomen passend bij de provinciale aanpak van ambities en doelen in de Omgevingsvisie. De Verordening is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

Uit de kaart behorend bij de Verordening blijkt dat het plangebied is gelegen in een Glastuinbouwgebied.

In de huidige situatie is hervesting, nieuwvesting van glastuinbouw en uitbreiding bestaand glastuingebied niet toegestaan (titel 2.4 van de Verordening).

Uit de kaart behorend bij de Verordening is op te maken dat het gebied gelegen is in een intrekgebied. In deze gebieden mag het bestemmingsplan de winning van fossiele energie niet mogelijk maken (artikel 2.6.3.1 van de Verordening).



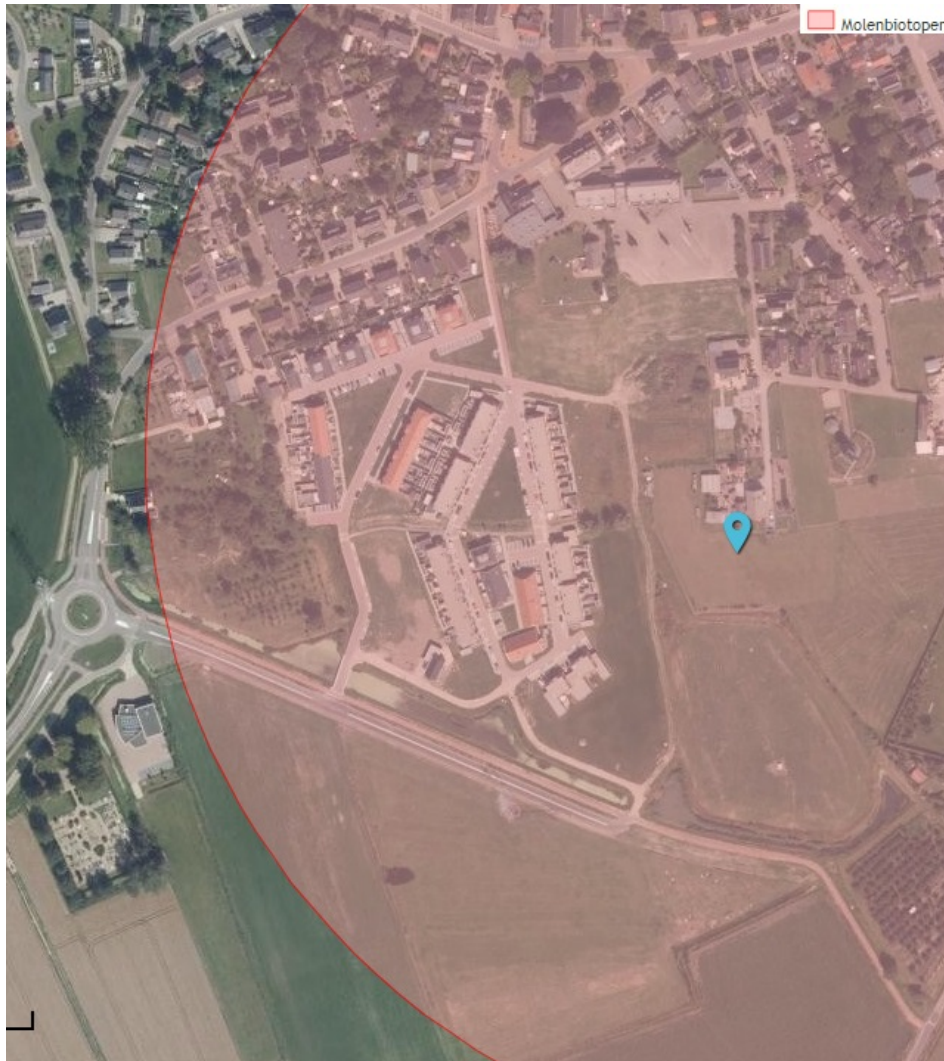
Uitsnede Provinciale Verordening - intrekgebied

Voor het plan geldt dat deze conform de Verordening is gelegen binnen een molenbiotop van de molen "Nieuw Leven". Een molenbiotop is de omgeving van een molen gelegen binnen een straal van 400 meter gerekend vanaf het middelpunt van de molen.

Windmolens met een monumentenstatus vormen een onlosmakelijk onderdeel van de regionale identiteit. Daarom streeft Gelderland naar het behoud en bescherming van molenbiotopen. Gemeenten dienen hiermee rekening te houden bij het opstellen van bestemmingsplannen. De bescherming van molenbiotopen betreft vooral behoud van het functioneren door middel van een vrije windvang.

Verder dient rekening te worden gehouden met de belevingswaarde en het historisch karakter van de omgeving van de molen. Het bestemmingsplan zal waarborgen bieden ter bescherming van het functioneren van de molen door middel van een vrije windvang. Voor windtoevoer geldt dat binnen een straal van 400 meter gerekend vanaf het middelpunt van de molen, beperkingen moeten worden gesteld aan het oprichten van bebouwing en beplanting.

Door het sluiten van het convenant tussen de gemeente Overbetuwe, Klok Ontwikkeling en Molenstichting, is een optimale situatie overeengekomen tussen de woningbouw enerzijds en de belangen van de molen anderzijds wat betreft het zoveel mogelijk handhaven van de belevingswaarde, het historisch karakter en de vrije windvang van de molen. Voor een toelichting op dit convenant wordt verwezen naar subparagraaf 2.2.1, kopje bouwhoogte. Door het ondertekenen van dit convenant door de Molenstichting, Klok ontwikkeling en de gemeente is geborgd dat er een hogere bouwhoogte kan worden toegepast dan nu mogelijk is in verband met de molenbiotoop. Ook is er in 2017 een onderzoek uitgevoerd om de invloed van de bouw van de woningen binnen de molenbiotoop te onderzoeken. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 4.12.



Provinciale verordening

Nieuwe woonlocaties

In een bestemmingsplan worden nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio. In de navolgende paragrafen zal worden aangetoond dat het plangebied voldoet aan zowel de kwalitatieve als kwantitatieve opgave.

3.2.3 Regionale woonagenda

In juni 2015 hebben Gedeputeerde Staten van Gelderland ingestemd met de regionale Woonagenda.

In de Woonagenda staat onder andere dat:

- afstemming over woningbouwprogramma's binnen de stadsregio in drie subregio's plaats vindt;
- bij de programma's gebruik wordt gemaakt van een 'stoplichtmodel'.

In de Woonagenda hebben de gemeenten van de stadsregio dus afgesproken dat zij de gemeentelijke woningbouwprogramma's onderling en met de provincie afstemmen op subregio-niveau met behulp van het 'stoplichtmodel'. Doel is om tot een meer flexibele vorm van planning te komen die ruimte biedt om in te spelen op bijvoorbeeld veranderingen in de markt, bijstellingen van prognoses en vrijkomen van potentiële woningbouwlocaties (transformatie). Voor de gemeente Overbetuwe betekent dat afspraken maken in de subregio Arnhem en omgeving (bestaande uit de gemeenten Rheden, Rozendaal, Lingewaard, Overbetuwe, Arnhem en Renkum).

Het 'stoplichtmodel' maakt onderscheid in plannen waar gemeenten en provincie het over eens zijn dat het goede plannen zijn (groen), plannen waar nog aan gesleuteld wordt of die op langere termijn spelen (oranje) en plannen die uit de markt genomen moeten worden (rood).

Ten behoeve van de Woonagenda heeft het bureau ABF-research een woningmarktverkenning uitgevoerd met behulp van het Socratesmodel. Het Socratesmodel modelleert de afstemming tussen de vraag en aanbod op de woningmarkt nauwkeurig, rekening houdend met de belangrijkste elementen van vraag en aanbod, zoals demografie, woonvoorkeuren, verhuisstromen, kwaliteit van de bestaande voorraad en nieuwbouw. Doordat gemeenten, Stadsregio (Arnhem-Nijmegen) en provincie uitgaan van dezelfde woningmarktverkenning is er een goede gezamenlijke basis voor afstemming van de gemeentelijke woningbouwprogramma's.

Alle gemeenten hebben hun woningbouwprogramma getoetst aan de uitkomsten van Socrates. Plannen die in lijn zijn met de behoefteraming van Socrates zijn op groen gezet. Daarnaast is er voor de gemeenten de mogelijkheid om vanwege andere argumenten plannen op de groene lijst te zetten (bijvoorbeeld financiële of ruimtelijke argumenten).

Stoplichtmodel

Doel van het stoplichtmodel is dat de lijst van groene projecten de basis is voor toetsing van plannen door de provincie. De door gemeenten gezamenlijk voorgestelde lijst wordt door de provincie in één samenhangend proces getoetst aan de provinciale kwantitatieve en kwalitatieve richtlijnen en aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De onderliggende eigen gemeentelijke lijsten worden vervolgens bestuurlijk vastgesteld door elke gemeente.

Basis voor het stoplichtmodel zijn de planningslijsten die jaarlijks bij de provincie worden ingediend. Deze lijsten worden nu ook al door elke gemeente bestuurlijk geaccordeerd. Het stoplichtmodel wordt gekoppeld aan deze lijst. Door jaarlijks subregionaal af te stemmen over de planningslijsten met behulp van het stoplichtmodel wordt de lijst jaarlijks geactualiseerd op basis van actuele analyses of prognoses. Het ligt voor de hand om af te spreken welke prognoses gezamenlijk gebruikt worden om discussie over de uitgangspunten te voorkomen.

Op 16 oktober 2014 hebben de wethouders 'wonen' van de subregiogemeenten afspraken gemaakt over de lijst met woningbouwplannen in het 'stoplichtmodel'.

Hieronder worden de drie gemaakte afspraken weergegeven met per afspraak een korte toelichting.

Afspraak 1:

Gemeenten stemmen in met het subregionale woningbouwprogramma. Instemming van gemeenten is onder voorbehoud van vaststelling van elke gemeentelijk deel van de lijst in het eigen college van B en W en toetsing van de provincie aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

In het subregionale programma is het woningbouwprogramma van de gemeente Overbetuwe opgenomen. In de lijsten van andere gemeenten staan geen projecten die nadelige invloed hebben voor Overbetuwe. Met deze afspraak wordt door de Stadsregio en de betrokken gemeenten afgeweken van het 50/50 beleid af en programmeert het conform de eigen behoefte van de subregio.

De lijst met projecten voldoet met deze afspraak aan de eerste trede van de Ladder voor duurzame verstedelijking: elk plan moet voldoen aan de regionale woningbehoefte. In het stoplichtmodel is dit de lijst met 'groene' plannen.

Afspraak 2:

Gemeenten actualiseren jaarlijks hun woningbouwprogrammering in subregionaal verband op basis van het stoplichtmodel, gekoppeld aan het proces van de provinciale planningslijst. Basis voor de afstemming is de meest actuele PRIMOS prognose (is een landelijke prognose voor ontwikkeling van bevolking en huishoudens, die jaarlijks geactualiseerd wordt). Daarnaast kunnen gemeenten in onderling overleg andere analyses benutten. De gemeente Arnhem roept gemeenten in het eerste kwartaal van het jaar bijeen om elkaar te informeren over aanpassing van de woningbouwplannen en de afstemming daarover.

Strekking van deze afspraak is dat Arnhem en de omliggende gemeenten samen blijven afstemmen over hun woningbouwprogramma's, los van het wel of niet voortbestaan van de stadsregio. Het is een vrijwillige afspraak, niet verplicht op basis van wet- of regelgeving. Afstemmen in (sub)regionale verband is van belang voor onderbouwing van woningbouwplannen richting de provincie omdat de ladder voor duurzame verstedelijking aangeeft dat plannen moeten passen binnen de regionale woningbouwbehoefte.

Afspraak 3:

Gemeenten kunnen tussentijds plannen in procedure brengen die nog niet in het bijgevoegd woningbouwprogramma op groen staan. Indien het totaal van deze plannen de omvang van de groene plannen voor de betreffende gemeente met meer dan 10% overschrijdt stelt de gemeente de andere subregiogemeenten daarvan op de hoogte. Deze plannen worden separaat voorgelegd aan de provincie in het kader van de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Deze afspraak maakt het makkelijker om tussentijds (niet tijdens de jaarlijkse actualisatie van de woningbouwlijsten) nieuwe plannen in ontwikkeling te nemen, zonder dat daarvoor subregionaal overleg noodzakelijk is.

3.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is neergelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. In artikel 3.1.6, tweede lid, van dit besluit zijn eisen opgenomen waaraan een bestemmingsplan moet voldoen als dat nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw, bedrijventerreinen, maar ook maatschappelijke voorzieningen of recreatieterreinen kunnen ingrijpende gevolgen hebben voor de omgeving. Daarom is het noodzakelijk dat in een bestemmingsplan, maar ook in een inpassingsplan van rijk of provincie of bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan, nadrukkelijk wordt stilgestaan bij de vraag of er behoefte is aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Over de toepassing van de 'ladder' heeft de Afdeling bestuursrechtspraak in de afgelopen jaren veel uitspraken gedaan. Per 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd met als doel om de ladder te vereenvoudigen en de onderzoekslasten te verminderen.

3.2.4.1 Woningbouw

Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is een betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen BSD. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD. De ladder voor duurzame verstedelijking bevat het handelingskader. De provincie heeft de ladder voor duurzame verstedelijking ook opgenomen in de Verordening, om het provinciaal belang bij toepassing van deze ladder te benadrukken.

De ladder is een motiveringseis voor de toelichting van het bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Om een vrijblijvend karakter te vermijden, heeft de ladder daarom niet alleen betekenis voor de toelichting van het bestemmingsplan maar ook voor de inhoud.

1. De stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte;

2. In die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of;

Toetsing

Het Bro dwingt overheden ertoe om bij nieuwe ruimtelijke initiatieven allereerst te kijken of er mogelijkheden zijn om beschikbare gronden door herstructurering, transformering of anderszins te benutten. Omdat de realisatie van het plangebied plaats vindt binnen het aangewezen bestaand stedelijk gebied, wordt voldaan aan deze voorwaarde.

De realisatie van het plangebied voorziet in de realisatie van 4 extra woningen ten opzichte van het woningbouwprogramma dat was opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Valburg, Molenzicht.

Op grond van jurisprudentie blijkt dat ontwikkeling van één of enkele woningen niet gezien wordt als een stedelijke ontwikkeling (Uitspraak Raad van State, ABRvS 18 december 2013, 201302867/1/R4). Voor een dergelijk bescheiden woningaantal als in het voorliggende plan hoeft de ladderonderbouw niet te worden doorlopen. Naar aanleiding van de provinciale reactie op het bestemmingsplan is de kwalitatieve behoefte onderbouwd. Dit wordt hieronder toegelicht.

De Regionale Woningmarktanalyse Arnhem Nijmegen (januari 2017) geeft voor de subregio Arnhem (waar Overbetuwe onder valt) een aantal accenten weer. Zo blijft er sprake van groei van het aantal huishoudens - en daarmee woningbehoefte - tot 2035. Deze huishoudensontwikkeling brengt voor de periode tot 2035 een additionele vraag met zich mee van ongeveer 15.000 woningen, die grotendeels door nieuwbouw aan de voorraad moeten worden toegevoegd. Het zwaartepunt in de nieuwbouwopgave in de periode tot 2025 ligt in de koopsector (62%) en bij grondgebonden woningen (67%). In de omliggende gemeenten valt de additionele vraag voor bijna twee derde in de dure koop. Daarnaast zijn hier ook de middeldure koopwoningen in trek. In de koopsector zijn het middeldure en het duurdere segment het meest kansrijk in termen van afzetkansen.

De voorziene nieuwbouwopgave aan duurdere koopwoningen wordt in de huidige harde plan-capaciteit nog niet voldoende ingevuld, er is een aanzienlijke kloof tussen de plannen in dit segment en de behoefte die op basis van de Socrates-uitkomsten wordt voorzien. In het ommeland speelt dit naar verhouding nog sterker dan in de stad. In de middeldure koopsector zijn er in de stad naar het zich laat aanzien teveel woningen gepland, in het ommeland juist wat te weinig.

De provinciale bevolkings- en huishoudens prognose uit maart 2017 bevestigt het beeld uit de regionale woningmarktanalyse. De regio Arnhem Nijmegen wordt als groeiregio aangemerkt. Waarbij de grootste groei zich de komende jaren afspeelt (tot 2025 wordt bijna de helft van de huishoudensgroei gerealiseerd).

Het nog te realiseren deel van het woningbouwprogramma van Molenzicht bestaat uit een gedifferentieerde mix van koopwoningen. Grotendeels in de prijssegmenten koop middelduur-hoog en koop duur. Hiermee voldoet het woningbouwprogramma aan de geconstateerde behoefte aan duurdere koopwoningen uit de regionale woningmarktanalyse én de Woonagenda Overbetuwe. Daarnaast is een gefaseerde ontwikkeling voorzien van 10-20 woningen per jaar. Dit sluit aan bij de prognose dat de grootste groei de komende jaren plaatsvindt en er dus juist de komende jaren (tot 2025) de grootste behoefte aan nieuwbouw is.

Het woningbouwprogramma voor het nog te realiseren deel van Molenzicht past bovendien in het kwalitatieve streefprogramma dat gebruikt wordt voor woningbouwprioritering in Overbetuwe. Daarnaast zet de prioriteringsopgave in op versnelling, wat tot uiting komt in de gefaseerde ontwikkeling van Molenzicht in de komende jaren.

3.2.4.2 Multifunctioneel centrum (MFC)

Het planvoornemen betreft ook de realisatie van het MFC. Ook deze realisatie is getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Een Multifunctioneel centrum (MFC) is een gemeenschapsgebouw waarin diverse maatschappelijke voorzieningen, verenigingen en dorpsactiviteiten samen een plek hebben. In het MFC Valburg komt een sporthal, met bijbehorende voorzieningen, en een bijeenkomstenfunctie met een algemene

activiteitenruimte, geschikt voor diverse sociaal-maatschappelijke activiteiten. Het doel van het nieuwe MFC is om een centrale ontmoetingsplaats te bieden binnen het dorp.

Toetsing

Behoefte

Het MFC Valburg dient ter vervanging van ontmoetingscentrum 't Kriekske aan de Stationsstraat 20 te Valburg. Van dit ontmoetingscentrum wordt nu gebruik gemaakt door inwoners en verenigingsleven van Valburg. Wel wordtesignaleerd dat de bezettingsgraad van 't Kriekske dreigt terug te lopen, indien niet tijdig wordt ingegrepen. Voornaamste reden hiervoor: het bestaande ontmoetingscentrum voldoet bouwtechnisch en functioneel niet meer (goed) aan de eisen en kwalitatieve wensen van de hedendaagse gebruiker. Bovendien ontbreekt het 't Kriekske aan een goede combinatie met horecafaciliteiten. Deze zijn niet in, noch bij het pand aanwezig. Met de ontwikkeling van MFC Valburg wordt die mogelijkheid wel geboden en dus beter ingespeeld op een actuele kwalitatieve behoefte. Zo kan het gebruik van faciliteiten naar de toekomst toe worden gewaarborgd.

Het nieuwe MFC Valburg heeft een overwegend lokale functie en wordt gebruikt door inwoners en verenigingen in en uit Valburg: de Sint Jacobusschool, sportvereniging Recreatie Sport Vereniging Valburg (RSVV), de peuterspeelzaal en de lokale muziekvereniging. Met de keuze voor een nieuw MFC verandert de herkomst van gebruikers niet.

Kortom, de reikwijdte van MFC Valburg komt overeen met de kern Valburg. Dit is het niveau waarbinnen de behoefte moet worden gemotiveerd en eventuele alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied moeten worden afgewogen. De behoefte aan MFC Valburg staat daarmee niet ter discussie. Het gaat immers primair om een vervangingsvraag, geen additionele of uitbreidingsvraag. De ontwikkeling van MFC Valburg voorziet derhalve in een behoefte.

Bestaand stedelijk gebied

De beoogde locatie (Wapen van Valburg) ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Het MFC grenst direct aan het Wapen van Valburg (horeca en zalencentrum aan de Tielsestraat) en maakt deel uit van het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing van Valburg. Omdat de beoogde locatie binnen het bestaand stedelijk gebied van Valburg ligt, hoeven geen alternatieve locaties in de afweging te worden meegenomen.

Bovendien zijn, gezien de gewenste combinatie met het Wapen van Valburg en structuurversterkende werking die daarvan uitgaat, eventuele andere locaties binnen het bestaand stedelijk gebied minder geschikt (te maken) dan onderhavige locatie.

Tenslotte wordt voor de achtergebleven locatie 't Kriekske naar een nieuwe invulling gezocht. Zo wordt leegstand op de achtergebleven locatie tegengegaan.

3.2.4.3 Conclusie

Voor het realiseren van 4 extra woningen in het voorliggende plan hoeft op basis van jurisprudentie de ladderonderbouwing niet te worden doorlopen.

Het planvoornemen wat betreft het Multifunctioneel Centrum is getoetst aan de ladder. Uit deze toetsing blijkt dat het voornemen voorziet in een behoefte en dat de locatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Het planvoornemen voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2.5 Conclusie Provinciaal Beleid

Het Provinciaal beleid levert geen belemmeringen op voor het planvoornemen. Voor het voorliggende bestemmingsplan is het van belang dat de winning van fossiele brandstoffen niet mogelijk wordt gemaakt.

Bij het inpassen van de gewenste woningbouw wordt rekening gehouden met de molenbiotoop van de standerdmolen 'Nieuw Leven'. Dit is ook door middel van een convenant vastgelegd.

Het planvoornemen sluit aan op de woonvisie. De ontwikkeling van Molenzicht draagt bij aan het aantal toe te voegen woningen in de Provincie en de regio. Bij de realisatie van de nieuwe woningen kunnen energiebesparende maatregelen worden toegepast.

Voor het voorliggende plan wat betreft de woningbouw is onderbouwing van de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk. Deze ladder is wel kort toegelicht.

Voor het Multifunctioneel centrum is de ladder onderbouwd. Uit de toetsing blijkt dat er wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Het Provinciaal beleid levert geen belemmeringen op voor het planvoornemen.

3.3 Waterschap

Het plangebied valt binnen het beheergebied van Waterschap Rivierenland.

3.3.1 Waterbeheerprogramma

Het Waterschap Rivierenland heeft in december 2015 het waterbeheerprogramma 'Koers houden, kansen benutten' voor de periode 2016-2021 vastgesteld.

In dit programma staan de lange termijn doelen ten aanzien van de waterveiligheid, het watersysteem en de waterketen centraal.

Het aspect 'Stedelijk water' wordt voor het plangebied nader toegelicht.

Water bepaalt in sterke mate de ruimtelijke structuur, draagt bij aan een prettige woon- en werkomgeving en biedt allerlei mogelijkheden voor recreatie. De manier waarop de gemeente de openbare ruimte inricht en beheert, heeft directe invloed op de kwantiteit en kwaliteit van water. Door deze verwevenheid van het beheer van de openbare ruimte en het waterbeheer hebben gemeente en waterschap een gezamenlijke verantwoordelijkheid.

De watertoets is een belangrijke instrument om bij ruimtelijke ontwikkelingen de belangen van goed waterbeheer mee te wegen. Er mag in de toekomst geen nieuwe overlast ontstaan.

Ten aanzien van water in het plangebied, in subparagraaf 2.2.1 wordt water in het stedenbouwkundig plan beschreven. In paragraaf 4.9 wordt het aspect water nader getoetst.

3.3.2 Legger Wateren

Het waterschap legt informatie over wateren in het beheergebied vast in de legger. In de legger wateren wordt onder weergegeven welke wateren een A-, B-, C- status hebben. Deze status is van belang voor;

- het verlenen van een watervergunning
- het bepalen van de onderhoudsplicht.

De te beheren wateren zijn verdeeld in;

- A-wateren: van primair belang voor het waterbeheer en worden daarom door het waterschap onderhouden.
- B-wateren: van secundair belang voor het waterbeheer en dienen door de aangrenzende eigenaren te worden onderhouden.
- C-wateren: wateren die van tertiair belang zijn voor het waterbeheer waarvoor geen jaarlijkse onderhoudsplicht geldt

Het westelijk gelegen woongebied grenst aan een C watergang. Voor deze watergang geldt geen jaarlijkse onderhoudsplicht. Het gedeelte van de watergang dat onder de woningen is gelegen is verdwenen door de bouw van de woningen. Aan de westzijde van dit gebied ligt een B watergang langs de Tielsestraat. Het woongebied grenst niet direct aan deze watergang.



Uitsnede legger Wateren

3.3.3 Keur

De Keur van het waterschap is per 20 oktober 2015 in werking getreden.

Het waterschap stelt regels op om te voorkomen dat dijken en oevers beschadigen. Ook zijn er regels voor het onderhoud van sloten, beken, rivieren en andere waterlopen om de waterafvoer in dit oppervlaktewater te waarborgen.

De status van het water (A, B, C) bepaalt wie verantwoordelijk is voor het onderhoud. In de Keur is vastgelegd dat de verantwoordelijke verplicht is tot het uitvoeren van gewoon of buitengewoon onderhoud. En de onderhoudsplichtigen zijn verplicht tot instandhouding van het waterstaatwerk overeenkomstig de functie van dit werk.

3.3.4 Conclusie beleid Waterschap

Uit de beschrijving van het beleid van het Waterschap zijn een aantal punten naar voren gekomen die in het voorliggende bestemmingsplan worden uitgewerkt. In lijn met het Waterbeheerprogramma wordt voor het voorliggende plan een watertoets uitgevoerd, deze wordt in paragraaf 4.9 nader toegelicht.

Het beleid van het Waterschap levert geen belemmeringen op voor het planvoornemen.

3.4 Gemeente

3.4.1 Structuurvisie

Op 8 september 2009 heeft de gemeente Overbetuwe de gemeentelijke structuurvisie 'Toekomstvisie +' vastgesteld. De Toekomstvisie geeft in hoofdlijnen weer hoe de gemeente wil omgaan met de aspecten wonen, werken en leven, met een doorkijk tot 2020. Voor 2020 zijn de volgende kernopgaven vastgesteld;

- Overbetuwe verbindt... kwaliteiten in de samenleving.
- Overbetuwe verbindt... het sociale netwerk.
- Overbetuwe verbindt... ruimte, identiteit en beleving.
- Overbetuwe verbindt... beleidsvelden.

In de structuurvisie is opgenomen dat het aantal woningen wat nu gebouwd wordt moet aansluiten op de toekomstige vraag naar woonruimte. Tevens moet er voldoende flexibiliteit bestaan om veranderingen als gevolg van hoge (of eventueel lage) economische groei op te kunnen vangen.

De gemeente acht het van belang om snel te kunnen reageren op veranderingen in de vraag naar woningen en flexibel te kunnen zijn met betrekking tot de in de inrichting en het gebruik van ruimte.

De kwaliteit van de kernen is het uitgangspunt bij eventuele groei. In de kernen binnen de gemeente bestaat veel vraag naar woningen voor starters en ouderen.

In de visie wordt ook ingegaan op het bevorderen van duurzaamheid binnen de gemeente. Hierbij wordt gedacht aan duurzaam omgaan met energie, bouwmaterialen, ruimte en milieuvervuilende stoffen.

3.4.2 Woonagenda Overbetuwe 2020

Op 7 februari 2017 heeft de gemeente Overbetuwe de Woonagenda Overbetuwe 2020 vastgesteld. In de Woonagenda 2020 verwoordt de gemeente Overbetuwe haar doelen en ambities op het gebied van wonen. Als basis voor deze woonagenda is een opgavennotitie opgesteld. Deze woningmarktanalyse geeft zicht op huidige en toekomstige kansen en knelpunten en is het startpunt voor de uitwerking van de woonagenda. De woonagenda bevat de koers waarbinnen de komende jaren plannen voor kernen en locaties kunnen worden uitgewerkt. De ontwikkelingen die de komende jaren afkomen op de gemeente (vergrijzing, gezinsverdunning) vragen om meer variatie in het woonaanbod. Over het algemeen zijn inwoners tevreden over hun woonsituatie. Niet voor iedereen is het echter even makkelijk om een woning naar wens te vinden. De gemeente wil over voldoende woningen met de juiste kwaliteit beschikken om huishoudens de gewenste stappen in hun wooncarrière te laten maken. Dat wil zeggen voor iedere stap in de levensloop een geschikt woonalternatief.

De woonagenda benoemt 5 belangrijke opgaven tot en met 2020:

1. Urgente huisvestingsnood oplossen;
2. Groei van de sociale huurvoorraad;
3. Verduurzaming van de woningvoorraad;
4. Passende woning en woonomgeving voor langer thuis wonen;
5. Prioritering en versnellen van het woningbouwprogramma.

Het aantal huishoudens binnen de gemeente Overbetuwe neemt naar verwachting in de periode 2015-2040 toe met ca. 2.250. Tot 2025 is een uitbreiding van de woningvoorraad met 1.400 woningen nodig voor het oplossen van bestaande tekorten en het opvangen van de autonome huishoudensgroei.

Variatie in het woonaanbod is bij realisatie van nieuwbouw een speerpunt. De grootste vraag bestaat naar woningen voor starters en ouderen. Een ander uitgangspunt is dat nieuwe woningen zoveel mogelijk levensloopbestendig worden gebouwd. De gemeente legt het accent op het bestaande bebouwde gebied: kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad en mogelijkheden voor inbreiding en intensivering, bijvoorbeeld door functieverandering. Daarnaast blijft nieuwbouw nodig om in te spelen op de ambities. Doel van de nieuwbouw is, naast het in de pas lopen met die groei van het aantal huishoudens, meer variatie in het woonaanbod te realiseren en beter aan te sluiten op de kwalitatieve behoefte.

3.4.3 Parkeerbeleid

In de Nota parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016 zijn de parkeernormen geactualiseerd op basis van de nieuwe CROW parkeer kencijfers.

Primair wordt de Nota parkeernormen gebruikt bij het verlenen van omgevingsvergunningen. Secundair wordt de Nota parkeernormen gebruikt als onderlegger voor herziening van een bestaand dan wel vaststelling van een nieuw bestemmingsplan, waarmee een nieuwe ontwikkeling planologisch mogelijk wordt gemaakt.

In de Nota parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016 worden de landelijke richtlijnen vertaald naar de situatie in Overbetuwe.

3.4.4 Conclusie gemeentelijk beleid

Overeenkomstig met de gemeentelijke structuurvisie wordt er bij het bouwen van nieuwe woningen rekening gehouden met de toekomstige vraag naar woonruimte. Voor de nieuwe woningen wordt voldoende flexibiliteit ingepast om veranderingen in de vraag op te kunnen vangen. Bij het bouwen van de nieuwe woningen kunnen energiebesparende maatregelen worden toegepast. Dit sluit aan bij het aspect duurzaamheid uit de structuurvisie.

Het planvoornemen sluit ook aan de Woonagenda Overbetuwe 2020. Het voldoet zowel aan de kwalitatieve als kwantitatieve behoefte. Dit is in subparagraaf 3.2.4.1 nader toegelicht.

In het plangebied is er bij het ontwerp van de woningen rekening gehouden met de verschillende soorten doelgroepen. De woningen worden in verschillende prijsklassen en typen aangeboden. Dit is nader toegelicht in Hoofdstuk 2.

In paragraaf 4.10 Verkeer en parkeren wordt het aspect parkeren nader uitgewerkt waarbij de parkeernorm wordt meegenomen.

Het gemeentelijk beleid levert geen belemmeringen op voor het planvoornemen.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Voor het plangebied worden meerdere omgevingsaspecten beoordeeld en/of onderzocht. Het doel hiervan is vaststellen of er ter plaatse van het gebied een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Nadat de onderzoeken waren afgerond is het stedenbouwkundig aangepast. Deze aanpassing heeft geen gevolgen voor de conclusies van de onderzoeken.

4.1 M.E.R.

4.1.1 Inleiding

Plannen en activiteiten kunnen nadelige gevolgen hebben voor het milieu. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is geregeld dat in zulke gevallen een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten. Een plan is plan m.e.r.-plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten. Een bestemmingsplan (of wijzigingsplan) kan plan m.e.r.-plichtig zijn. Dit is het geval als het plan kaders stelt voor latere m.e.r.-plichtige activiteiten en/of als voor het plan een passende beoordeling nodig is. Daarnaast kan een plan ook m.e.r.-plichtig zijn als er een concreet (bouw)plan ter uitvoering ligt.

4.1.2 Kader

Een gemeente is gehouden om bij een voorgenomen plan of project te onderzoeken of de activiteit(en) die het plan mogelijk maakt, merplichtig zijn. Een eerste indicatie hiervoor zijn de drempelwaarden in lijst C (merplicht) en D (merbeoordelingsplicht) van het Besluit m.e.r.. Naast de omvang van de activiteit, waarvoor de drempelwaarde een indicatie geeft, moet ook naar de andere criteria worden gekeken. Op grond van artikel 2.5, sub b, van het Besluit m.e.r. moet het bevoegd gezag aan de hand van de selectiecriteria als bedoeld in de bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectrapportage nagaan of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. De criteria van bijlage III van de richtlijn betreffen:

- kenmerken van het project;
- plaats van het project;
- kenmerken van het potentiële effect.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is te beschouwen als een eenvoudige, compacte versie van de m.e.r.-beoordeling. De vraag die beantwoord moet worden is of, gelet op de omvang (waarvoor de drempelwaarde een indicatie geeft), én de aard en de ligging van het project, sprake kan zijn van aanzienlijke milieueffecten, waardoor het opstellen van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

4.1.3 Onderzoek

Het planvoornemen betreft het realiseren van 4 extra woningen ten opzichte van het aantal woningen dat was opgenomen in het vigerende plan. Het plan bevat een activiteit die genoemd wordt in onderdeel D van de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage. De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen valt onder onderdeel D in de bijlage van het Besluit Milieueffectrapportage.

In de volgende gevallen waarop de activiteit betrekking heeft op is een aparte m.e.r.-beoordeling nodig;

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De omvang van het planvoornemen blijft onder de drempelwaarden genoemd in onderdeel D.11.2 in de bijlage van het Besluit Milieueffectrapportage. De activiteit betreft de realisatie van 4 extra woningen en zit daarmee ruim onder de drempelwaarde van 2000 woningen waarvoor een aparte m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Wel is het nodig om voor het te nemen besluit kort uit te leggen dat er geen significante milieugevolgen voor de omgeving zijn.

Dit heet een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Vormvrije m.e.r. beoordeling

1 Kenmerken project / activiteit,

De omvang van het project betreft het realiseren van 4 extra woningen, deze activiteit zit ruim onder de drempelwaarden van 2000 woningen. Er worden 4 extra woningen zijn voorzien op de woninglocatie, Molenzicht Valburg, waar nu al woningbouw is/wordt gerealiseerd. De toename, met name met betrekking tot verkeer, zal geen significante toename zijn. Het aantal extra verkeersbewegingen kunnen worden opgenomen op de omliggende ontsluitingswegen.

Het plan voldoet ruimschoots aan de wettelijke bepalingen voor de luchtkwaliteit en kan derhalve zonder verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2 plaats van het project / activiteit

De 4 woningen worden gerealiseerd op de woningbouwlocatie Molenzicht Valburg. Voor het planvoornemen zijn omgevingsaspecten nader beoordeeld en/of onderzocht.

3 samenhang met andere activiteiten

Er is geen samenhang met plannen/ontwikkelingen buiten het plangebied. Binnen het plangebied wordt de uitbreiding mogelijk gemaakt. De onderzoeken naar de verscheidene milieueffecten worden toegelicht in dit hoofdstuk.

4 kenmerken van de (mogelijk belangrijke) nadelige milieugevolgen

De nieuwe ontwikkeling in het plangebied leidt niet tot belangrijke milieugevolgen. Er is geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

4.1.4 Conclusie

Gelet op bovenstaande overwegingen zijn er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten. De effecten op het milieu worden voldoende beschreven in de navolgende paragrafen. Een formele m.e.r.-beoordeling is niet nodig.

4.2 Bodem

Voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld die de toevoeging van functies waar langdurig of frequent mensen verblijven mogelijk maakt, moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Door Buro Antares is een verkennend bodemonderzoek en nader bodemonderzoek verricht. Het onderzoek (d.d. 17-11-2017) is als Bijlage 1 toegevoegd.

4.2.1 Kader

Ten behoeve van het bodemonderzoek is een standaard vooronderzoek uitgevoerd (NEN 5725), een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) en een nader onderzoek (NTA-5755) uitgevoerd. Het doel van het vooronderzoek is het verzamelen van informatie voor een juiste invulling van de uit te voeren werkzaamheden. Het doel van het milieukundig bodemonderzoek is het vaststellen van de huidige milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse. In het nader bodemonderzoek worden enkele resultaten uit het verkennend bodemonderzoek nader onderzocht.

4.2.2 Onderzoek

De volgende resultaten volgen uit het vooronderzoek en verkennend bodemonderzoek.

Vooronderzoek

Op westelijk deel van de onderzoekslocatie heeft een woning met schuur gestaan (achter de woning aan de Tielsestraat 115). De bouwvergunning van de woning dateert uit 1948. Op kaartmateriaal is, in de periode van 1886 tot en met 1990 de schuur naast de woning weergegeven.

Uit archief stukken (bouwvergunning d.d. 2009) blijkt dat de schuur waarschijnlijk in 1989 afgebrand. Op oude topografische kaarten is ten zuiden van de woning en schuur, in de periode van 1950 tot 1980, een weg (toegangspad) weergegeven. De woning is in 2009 afgebrand en in 2014 gesloopt.

In het voorgaande onderzoek uit 2004 zijn de bovengrond maximaal licht verhoogde gehalten koper, kwik, en OCB's aangetoond. In het grondwater is een matig verhoogde concentratie arseen en zijn licht verhoogde concentraties koper en tetrachlooretheen (per) aangetoond.

Verkennd bodemonderzoek

Het plangebied is voor het onderzoek opgedeeld in twee gebieden. Deelgebied A is het oostelijk gedeelte en deelgebied B het westelijke gedeelte van het plan gebied.

Deelgebied A is in gebruik voor agrarisch doeleinden (weiland). Ter plaatse van dit deelgebied is een pad met puinhoudend materiaal aangetroffen en een gronddepot. Omdat op het pad een fundatie wordt aangelegd waarop een weg zal worden gerealiseerd, is het pad niet verder onderzocht. Het gronddepot (depot B) is wel onderzocht.

Deelgebied B bestaat voornamelijk uit struiken (bramen) en is moeilijk begaanbaar. Op het maaiveld zijn diverse resten puin en afval aangetroffen. Daarnaast is een depot (depot A) aanwezig welke is onderzocht.

In het navolgende zal per deelgebied de onderzoeksresultaten worden omschreven.

Deelgebied A

In het opgeboorde materiaal is zintuiglijk waargenomen dat de boven- en ondergrond plaatselijk sporen tot matig roest bevat. Daarnaast bevat de bovengrond plaatselijk baksteen (sporen tot zwak), kolengruis (sporen), metselpuin (zwak), houtskool (sporen) en/of plastic (sporen). Er zijn op zintuiglijk indicatieve wijze in het opgeboorde materiaal geen asbestverdachte materialen waargenomen. Op de onderzoekslocatie is een depot (depot B) en een puinpad aanwezig.

Analytisch zijn in het samengestelde mengmonster van de zintuiglijk schone zandige bovengrond (zuidelijk deel) licht verhoogde gehalten kobalt, nikkel en lood gemeten. In de bovengrond met plaatselijk sporen baksteen zijn analytisch licht verhoogde gehalten cadmium, koper, kwik, lood en zink gemeten.

In de overige mengmonsters van zowel de boven- als de ondergrond zijn geen van de onderzochte parameters verhoogd aangetoond. In het grondwater zijn analytisch licht verhoogde concentraties barium, arseen, kobalt en/of nikkel gemeten.

Uit de indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit blijken de mengmonsters ingedeeld te worden als klasse 'achtergrondwaarde'.

Deelgebied B

De bodemlaag van 0,0 tot 0,5 m-mv van boring 142, welke gesitueerd staat ter plaatse van voormalige schuur, bevat zintuiglijk sterk baksteen-, sterk metselpuin- en sterk kolengruishoudend materiaal. De onderliggende bodemlaag van 0,5 tot 0,8 m-mv bevat zintuiglijk matig baksteen-, zwak metselpuin- en zwak kolengruishoudend materiaal. Daarnaast bevat de grond plaatselijk tot maximaal 1 m-mv bijmengingen met sporen tot zwak baksteen, zwak metselpuin en/of sporen kolengruis. Er zijn op zintuiglijk indicatieve wijze in het opgeboorde materiaal geen asbestverdachte materialen waargenomen.

Uit analyseresultaten blijkt de bodemlaag (0,0-0,5 van boring 142) met sterk baksteen, sterk metselpuin en sterk kolengruis een sterk verhoogd gehalte koper en licht verhoogde gehalten cadmium, lood en zink bevat. Vanwege het aangetroffen sterk verhoogde gehalte aan koper is de zintuiglijke schone bodemlaag van 0,8 tot 1,3 m-mv van boring 142 geanalyseerd op koper, waaruit blijkt dat de bodemlaag een licht verhoogd gehalte koper bevat. De sterke verontreiniging is hiermee in verticale richting afgeperkt.

De zintuiglijk schone klei uit de bovengrond bevat licht verhoogde gehalten cadmium, koper en nikkel. In de zandige bovengrond met zintuiglijk sporen tot matig baksteen en sporen kolengruis is analytisch een licht verhoogd gehalte lood gemeten. In de overige samengestelde mengmonsters van de boven- en ondergrond zijn geen van de onderzochte parameters verhoogd aangetroffen.

In het grondwater is plaatselijk een licht verhoogde concentratie barium gemeten. Uit de indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit blijkt de sterk met koper verontreinigde bodem ingedeeld te worden als 'niet toepasbaar'. De onderliggende bodemlaag die een licht verhoogd gehalte koper bevat is ingedeeld als klasse 'wonen'. De overige mengmonsters worden ingedeeld als klasse 'achtergrondwaarde'.

Depot A en depot B

Depot A

Depot A bevat zintuiglijk sporen puin, sporen beton en resten hout. Op zintuiglijk indicatieve wijze zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen. Uit analyseresultaten blijkt dat geen de onderzochte parameters verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde zijn gemeten. Uit de indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit wordt de grond ingedeeld als klasse 'achtergrondwaarde'.

Depot B

Depot B bevat zintuiglijk sterk puin, sporen plastic en matig metsel-puinhoudend materiaal. Zintuiglijk zijn op indicatieve wijze geen asbestverdachte materialen waargenomen. Analytisch zijn geen van de onderzochte parameters verhoogd aangetoond. Uit de indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit blijkt het depot te worden ingedeeld als klasse 'achtergrondwaarde'.

Nader onderzoek

Naar aanleiding van de analyseresultaten van het verkennend bodemonderzoek, boring 142 sterk verontreinigd met koper, is aansluitend een nader bodemonderzoek uitgevoerd. Het nader bodemonderzoek richtte zich op de volgende onderzoeksvragen:

- Wat is de omvang van de sterke verontreiniging met koper?
- Is op basis van de omvang sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging (volumecriterium: grond >25m³) zo ja, wat is de eventuele spoedeisendheid van de bodemverontreiniging?

Op basis van de onderzoeksresultaten blijkt dat de sterke verontreiniging met koper in zowel in horizontale als verticale richting is afgeperkt tot maximaal een matig verhoogd gehalte. De omvang van de sterke verontreiniging wordt ter plaatse van boring 142 geschat op 7 m³ (oppervlakte van 14 m² en een laagdikte van 0,5m). Ter plaatse van boringen 203 en 213 wordt de omvang geschat op 7,5 m³ (oppervlakte van 15 m² met een laagdikte van 0,5 m). In totaal wordt de omvang geschat op 14,5 m³, oftewel er is voor de aangetroffen koper verontreiniging *geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging* (minder dan 25m³ verontreinigd).

4.2.3 Conclusie

Deelgebied A en B

Op basis van de onderzoeksgegevens kan geconcludeerd worden dat de locatie, met uitzondering van het terreindeel ter plaatse van en rondom boorlocatie 142, 203 en 213, geschikt is voor wonen met tuin. Binnen het projectgebied zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan kobalt, nikkel, lood, cadmium, koper en/of zink in de grond en barium, arseen, koper, kobalt en/of nikkel in het grondwater gemeten.

Op basis van het onderhavig uitgevoerde bodemonderzoek dient bij de werkzaamheden en ontwikkeling van het gebied rekening gehouden te worden met de sterke koper-verontreiniging ter plaatse van boring 142, 203 en 213. Voor het saneren van de verontreiniging dient vooraf een Plan van Aanpak opgesteld te worden. Er mogen geen werkzaamheden in de matig tot sterk verontreinigde grond zonder toestemming van het bevoegd gezag plaatsvinden

Depot A en B

In de depots A en B zijn geen van de onderzochte parameters verhoogd aangetoond. Uit de indicatieve toetsing volgens het Besluit bodemkwaliteit worden de depots ingedeeld als klasse 'achtergrondwaarde'. Echter dient er bij hergebruik van de grond uit de depots rekening gehouden te worden met de bijmengingen.

Asbest

Tijdens de locatie-inspectie en in het opgeboorde bodemmateriaal zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Wel is in de grond van beide deellocaties en beide depots puin (baksteen, metselpuin en/of beton) aangetroffen. Tevens is een puinpad aanwezig (deellocatie A). Puin is volgens het vigerend beleid in principe asbestverdacht. Asbestonderzoek is noodzakelijk tenzij voldoende kan worden onderbouwd (type puin, type ouderdom, historisch onderzoek) dat het puin niet kan worden gerelateerd aan asbest. De bijmengingen met puin in de grond ter plaatse van deellocatie A kunnen niet worden gerelateerd aan asbest. Dit vanwege de mate en eenduidigheid van het puin (sporen tot zwak baksteen en in één boring zwak metselpuin). Deellocatie A wordt dan ook als niet asbestverdacht beschouwd. Dit met uitzondering van het aanwezige puinpad. Van het aanwezige puinpad is geen certificaat beschikbaar.

De grond ter plaatse van Deellocatie B bevat plaatselijk sporen baksteen. Dit kan gezien de mate en eenduidigheid, niet worden gerelateerd aan asbest. In de grond ter plaatse van de voormalige schuur zijn echter sterke bijmengingen aangetroffen met puin (sterk metselpuin en sterk baksteenpuin). Dit puin is hoogstwaarschijnlijk afkomstig van de voormalige schuur. Gezien de bebouwing op de topografische kaart uit 1886 al aanwezig is zal het gaan om historisch puin en is de verwachting dat de voormalige bebouwing geen asbesthoudende materialen bevatte. Derhalve wordt ook hier geen asbest verwacht in de grond. Deellocatie B wordt dan ook als niet asbestverdacht beschouwd.

Vervolg

Op basis van onderhavig verkennend bodemonderzoek en de voorgenomen ontwikkeling dient rekening met het volgende gehouden te worden:

- Het saneren van de aangetroffen verontreiniging met koper, hiervoor dient vooraf een plan van aanpak opgesteld te worden welke door het bevoegd gezag goedgekeurd dient te worden;
- Het puin pad onderzoeken op de aanwezigheid van asbest conform de NEN 5897;
- De aanwezige depots onderzoeken op de aanwezigheid van asbest.

Het asbest onderzoek en de plan van aanpak voor de sanering van de verontreiniging met koper worden in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning uitgevoerd / opgesteld en ten behoeve van deze aanvraag aangeleverd.

4.3 Flora en Fauna

Voor het plangebied is door het adviesbureau Natuurbalans - Limes Divergens op 30 mei 2017 een rapportage uitgebracht voor een Quick scan beschermde natuur. Dit rapport is als Bijlage 2 toegevoegd aan de toelichting.

Doel van het onderzoek is het toetsen van de voorgenomen ingreep aan de Wet natuurbescherming. Hiertoe is voor eventueel aanwezige beschermde soorten nagegaan of de voorgenomen ingreep naar verwachting leidt tot het overtreden van verbodsbepalingen.

4.3.1 Kader

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. De bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen wordt via deze wet geregeld.

De regels die toezien op bescherming van Natura 2000-gebieden (voorheen Natuurbeschermingswet 1998) zijn opgenomen in 'Hoofdstuk 2 Natura 2000-gebieden' van de Wet natuurbescherming.

De verbodsbepalingen ten aanzien van beschermde soorten (voorheen Flora- en faunawet) zijn in de Wet natuurbescherming opgenomen in 'Hoofdstuk 3 Soorten' en beschreven per beschermingsregime. De regels voor houtopstanden (voorheen Boswet) zijn beschreven in Hoofdstuk 4 van de wet.

In het onderzoek wordt getoetst aan de bepalingen voor beschermde soorten (Wnb: Hoofdstuk 3), er is niet getoetst aan de bepalingen uit de hoofdstukken 2 en 4 van de wet.

Er wordt niet getoetst aan de hoofdstukken 2 en 4, omdat het plangebied geen deel uitmaakt van de Natura 2000-gebied en geen houtopstanden worden gekapt.

4.3.2 Onderzoek

Het onderzoek bestaat uit een bronnen - en veldonderzoek. Door middel van een effectanalyse is onderzocht of de voorgenomen ingreep leidt tot negatieve effecten op beschermde soorten. Daarbij onderscheidt de Wet natuurbescherming (Wnb) drie beschermingsregimes:

1. Soorten Vogelrichtlijn (paragraaf 3.1 Wnb): alle van nature in Nederland in het wild levende vogels.
2. Soorten Habitatrichtlijn (paragraaf 3.2 Wnb): alle soorten van bijlage IV van de Habitatrichtlijn, bijlage I en II van het Verdrag van Bern en bijlage II van het Verdrag van Bonn.
3. Andere soorten (paragraaf 3.3 Wnb): alle soorten die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden met uitzondering van vrijstellingen.

Door middel van een voortoets wordt bepaald of er voor de voorgenomen ingreep een vergunningplicht geldt ex artikel 2.4 van de Wnb. In het rapport wordt uiteindelijk antwoord gegeven op de vraag of een vergunning op de Wnb vereist is en zo ja, middels welke toets een verlening daarvan dient te worden beoordeeld; een verstoring- of verslechteringstoets of een passende beoordeling. Indien mitigerende of compenserende maatregelen nodig zijn om schade te verzachten of te compenseren, houdt dat per definitie in dat er een kans is op negatieve effecten. In dat geval dient voor uitvoering van de ingreep een vergunning aangevraagd te worden.

4.3.3 Conclusie

In onderstaand tabel wordt een samenvatting gegeven van de resultaten van de quick scan.

GROEN	: geen problemen, de werkzaamheden kunnen zonder meer worden uitgevoerd.
ORANJE	: attentie vereist: de werkzaamheden zijn gebonden aan een periode of wijze van uitvoer.
ROOD	: de werkzaamheden kunnen pas worden uitgevoerd na aanvullend onderzoek en/of het treffen van mitigerende maatregelen.
PAARS	: voor uitvoering van de werkzaamheden is een ontheffing nodig.

NATUURWAARDEN	NEGATIEVE EFFECTEN ALS GEVOLG VAN DE INGREEP	MITIGERENDE MAATREGELEN	ONTHEFFING NODIG?
WNB: SOORTENBESCHERMING			
Vleermuizen	Mogelijk. Nader onderzoek geadviseerd	Mogelijk	Mogelijk
Grondgebonden zoogdieren	Nee	Nee	Nee
Vogels	Verstoring in broedseizoen	Werken buiten broedseizoen voor vogels (dat loopt van maart t/m juli), of mitigerende maatregelen treffen vóór aanvang broedseizoen	Nee
Reptielen	Nee	Nee	Nee
Amfibieën	Nee	Nee	Nee
Vissen	Nee	Indien demping watergang: vooraf vissen wegvangen en verplaatsen	Nee
Ongewervelden	Nee	Nee	Nee
Planten	Nee	Nee	Nee
WNB: GEBIEDSBESCHERMING			
Locatie ligt ver buiten Natura 2000-gebied, geen externe werking	Nee	Nee	Nee

Toelichting gebiedsbescherming

De ingreeplocatie ligt ruim buiten de begrenzing van Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, Rijntakken, ligt op 2,5 kilometer afstand van de ingreeplocatie. Gezien de grote afstand en de kleinschaligheid van de ingreep zijn geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden te verwachten. Ook effecten van stikstofuitstoot (NOx) en -depositie op stikstofgevoelige habitats worden gezien de aard van de ingreep als nihil ingeschat. Verdere toetsing aan de Wnb voor het onderdeel gebiedsbescherming is niet noodzakelijk.

Vleermuizen

Met betrekking tot de vleermuizen dient een nader onderzoek verricht te worden. Er zijn, van de afgelopen 10 jaar, geen waarnemingen van vleermuizen bekend uit het ingreepgebied. Er is een waarneming bekend van 21 november 2007 van twee gewone dwergvleermuizen in winterslaap, op een locatie net buiten de ingreeplocatie; deze locatie is inmiddels door nieuwbouw volledig veranderd.

In het plangebied zijn geen gebouwen aanwezig. In de vervallen boomgaard in het westelijke deelgebied staan diverse fruitbomen met holten. Deze fruitbomen zouden een functie kunnen hebben als verblijfplaats voor boombewonende vleermuizen als gewone grootvleermuis of ruige dwergvleermuis. De zuidelijke watergang zou een functie kunnen hebben als foerageergebied voor vleermuizen. Er zal echter geen sprake zijn van essentieel foerageergebied, in de directe omgeving zijn meer watergangen aanwezig die geschikt zijn als foerageergebied. Ook de vervallen boomgaard zou kunnen fungeren als foerageergebied voor vleermuizen. Dit betreft een van de weinige locaties aan de zuidrand van het dorp Valburg waar nog een boomopstand van enige omvang aanwezig is.

Daarnaast zijn in het plangebied geen lijnvormige landschapselementen aanwezig die een functie zouden kunnen hebben als vliegroute van vleermuizen. Het is niet bekend of de vervallen boomgaard in het westelijke deelgebied een functie heeft voor vleermuizen, als verblijfplaats en /of als essentieel foerageergebied. Door nader veldonderzoek kan hierover zekerheid verkregen worden. Dan kan ook worden beoordeeld of de geplande ingreep leidt tot negatieve effecten op vleermuizen. Afhankelijk van het nadere onderzoek kan bepaald worden of mitigatie dan wel compensatie ten aanzien van verblijfplaatsen of foerageergebieden van vleermuizen vereist is. Toetsing aan de Wnb en bepaling of een ontheffing vereist is, vindt plaats na afronding van het aanvullend vleermuisonderzoek conform het vleermuisprotocol. Dit onderzoek bestaat uit veldonderzoeken conform het vleermuisprotocol in de periode half mei tot en met september. Het aanvullend onderzoek naar vleermuisenonderzoek is opgestart. Het rapport hierover volgt nader.

4.4 Archeologie

4.4.1 Kader

Verdrag van Malta

Het Verdrag van Malta is sinds 1995 in werking. Het doel van dit verdrag is om archeologische waarden te beschermen en te behouden. Dit is ook van invloed op de ruimtelijke ordening. De inhoud van het Verdrag van Malta is daarom opgenomen in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg die op 1 september 2007 van kracht is geworden en een wijziging van de Monumentenwet 1988 tot gevolg heeft gehad. Met deze aangescherpte regelgeving moet in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed omgegaan worden. Om hierin te voorzien moet voorafgaand aan bodemingrepen eerst archeologisch onderzoek uitgevoerd worden. De resultaten hiervan worden betrokken in de belangenafweging van de ruimtelijke ontwikkeling. De voorgenomen beleidsuitgangspunten zijn vertaald in onder meer de Nota Belvédère en de herziene Monumentenwet 2006.

Cultuurhistorisch beleid

In 2009 is door het rijk een nieuwe visie op de monumentenzorg geformuleerd genaamd Modernisering Monumentenzorg (MoMo). Eén van de pijlers in deze visie is het belang laten meewegen in de ruimtelijke ordening. Hierbij zal een verschuiving plaatsvinden van objectgerichte bescherming naar een gebiedsgerichte aanpak. In het verlengde van deze pijler is een ander doel in de visie geformuleerd, namelijk het opstellen van een visie op erfgoed.

Een belangrijk ander doel van deze nieuwe visie is het formuleren van een visie op erfgoed.

De visie, Visie Erfgoed en Ruimte (VER) 'Kiezen voor Karakter', is gericht op het verbinden van de zorg voor het cultureel erfgoed met andere ruimtelijke ontwikkelingsopgaven op het gebied van onder meer economie, veiligheid en duurzaamheid. De visie zet overheden, initiatiefnemers, eigenaren, ontwikkelaars en ruimtelijk ontwerpers er toe aan om de waarde van het cultureel erfgoed in te zetten bij de ontwikkeling van gebieden. De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is aanvullend aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, waarin het kabinet de unieke cultuurhistorische waarde van nationaal belang planologisch borgt. De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is de vervanging voor de in 2009 verlopen 'Nota Belvedere', waarin een visie is gegeven op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van gebieden en objecten in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in Nederland kan worden omgegaan.

Het archeologisch beleid van de gemeente Overbetuwe is vertaald naar een archeologische beleidskaart (2009).

4.4.2 Onderzoek 2004

In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse onderzoeksgebieden en vondstlocaties bekend. Direct ten zuidwesten van het huidige plangebied heeft BAAC in 2004 een bureau- en booronderzoek uitgevoerd (zaakidentificatienummer 2086871100). De noordoosthoek van dit plangebied grenst aan het huidige plangebied. Uit dit onderzoek kwam naar voren dat in vrijwel alle boringen rivierduinzand in de ondergrond aanwezig is. Bovendien werden in een groot deel van het plangebied archeologische indicatoren aangetroffen, die voornamelijk uit aardewerk bestonden, maar ook zijn fosfaatvlekken, botresten en een vuurstenen afslag met onbekende datering opgeboord. Het oudste aardewerk dateert uit de ijzertijd. De vondsten bevonden zich tussen 10 en 160 cm –mv waardoor geen duidelijke archeologische horizont kon worden aangewezen.

Het proefsleuvenonderzoek dat op het vooronderzoek volgde leverde sporen uit de Romeinse tijd en middeleeuwen op (zaakidentificatienummer 2174253100). In de sleuven werden vier crematiegraven uit de Romeinse tijd, enkele waterputten uit de periode Romeinse tijd-late middeleeuwen, een mogelijke waterput uit de Romeinse tijd of ouder, twee paalkuilen uit de Romeinse tijd of ouder en een greppel uit de periode vanaf de middeleeuwen aangetroffen. Een deel van het plangebied bleek verstoord te zijn. Met name ter plaatse van de hoger gelegen delen zijn grote verstoringen aanwezig. Het gaat dan om noordelijke, noordoostelijke en zuidelijke delen van het toenmalige plangebied. De zones die op de overgang van hoger naar lager gelegen delen liggen, zijn opgevuld met komklei waardoor sporen zijn afgedekt. In het noordwestelijke deel bevinden zich sporen uit de middeleeuwen. Op basis van de resultaten werden enkele vindplaatsen aangewezen: het Romeinse grafveld, Romeinse bewoning en middeleeuwse bewoning.

In verband met de nieuwbouw en de aanleg van infrastructuur zijn vier locaties geselecteerd voor nader onderzoek. Hier heeft een opgraving en een archeologische begeleiding plaatsgevonden omdat op deze locaties dieper dan 100 cm –mv zou worden verstoord (zaakidentificatienummer 2278906100).⁴³ In het noordelijke deel van dit terrein bestond de bodemopbouw uit een recente bouwvoor met daaronder opgebrachte humeuze grond op rivierduinzand. De opgraving leverde een grafveld uit de midden-Romeinse tijd op, bestaande uit crematiegraven, brandrestenkuilen, kringgreppels en aardewerkconcentraties. Deze bevond zich op de flank van de rivierduin. Ook zijn nederzettingssporen uit de midden-Romeinse tijd aangetroffen, evenals uit de laat-Romeinse tijd. De kern van de midden-Romeinse nederzetting is niet aangesneden en wordt in (noord)oostelijke richting verwacht, mogelijk ter hoogte van het huidige plangebied. Tevens zijn in het plangebied (enige) sporen uit de ijzertijd en (vroeg) middeleeuwen aanwezig. De verwachting is dat de bijbehorende nederzettingen zich in de nabijheid van onderhavig plangebied bevinden.

In ieder geval is in 2011 tijdens een aanvullende archeologische begeleiding de zuidelijke rand van een vindplaats uit de volle middeleeuwen aangetroffen ten zuidwesten van onderhavig plangebied.

4.4.3 Bureauonderzoek 2017

Adviesbureau Baac heeft een archeologisch onderzoek uitgevoerd ter plaatse van de locatie waar het MFC is voorzien. Het rapport behorende bij dit onderzoek (d.d. juli 2017) is opgenomen in Bijlage 3. De minimale bodemverstoring bij de realisatie van de nieuwbouw is te verwachten tot in de C-horizont van de bodem, waarbij een gerede kans bestaat dat eventueel aanwezige archeologische waarden verstoord of vernietigd worden.

Het doel van een bureauonderzoek is het verwerven van informatie over bekende of verwachte archeologische waarden binnen een omschreven gebied aan de hand van bestaande bronnen. Met behulp van de verworven informatie wordt een specifiek archeologisch verwachtingsmodel opgesteld. Tijdens het bureauonderzoek is aan de hand van bestaande bronnen een archeologische verwachting voor het plangebied opgesteld. Bij de inventarisatie van de archeologische waarden is gebruik gemaakt van gegevens van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Daarnaast is de gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidskaart geraadpleegd. Ook is de provinciale kennisagenda geraadpleegd.

Conclusie

Het grootste deel van het plangebied is op de geomorfologische kaart gekarteerd als een lage rivierduin, ten dele begraven (donk) (3K20). Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een van zuidwest naar noordoost lopende rivieroeverwal (3K25). Volgens de bodemkaart ligt het plangebied ter plaatse van 'oude woongrond'. Het AHN en ook een luchtfoto laten zien in het midden van het plangebied een steilrand aanwezig is, waarbij het noordelijk deel van het plangebied hoger ligt dan het zuidelijk deel. Volgens historische kaarten hebben in het noordelijk deel van het plangebied, langs de huidige Tielsestraat ook erven met huizen, bijgebouwen en tuinen gelegen. Op de gemeentelijke beleidskaart valt het plangebied binnen een zone met een zeer hoge archeologische verwachting. Direct grenzend aan het plangebied is een Romeins grafveld opgegraven, evenals delen van een nederzetting uit de midden- en late Romeinse tijd en de volle middeleeuwen. De aangetroffen bewoningssporen zouden zich in het plangebied kunnen voortzetten. Bovendien kunnen sporen van bewoning uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd worden aangetroffen.

Vanwege de geplande nieuwbouw dient met een vervolgonderzoek nagegaan te worden of de bodem in het plangebied intact is, wat de aard en oorsprong van de steilrand is en op welke niveaus archeologische resten verwacht kunnen worden. Om die reden adviseert BAAC om in het plangebied een verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren (zes boringen per hectare met een minimum van vijf boringen per hectare), om de geologische ligging, de bodemkundige opbouw en mate van verstoring in kaart te brengen. Dit komt neer op in totaal vijf boringen. Indien de bodem intact is, is conform de huidige standaard, een proefsleuvenonderzoek de meest gebruikelijke methode voor vervolgonderzoek in dergelijke situaties.

Bovenstaand advies is beoordeeld door de bevoegde overheid (gemeente Overbetuwe) en leidt tot een selectiebesluit. Dit betekent niet dat reeds gestart kan worden met bodemversturende activiteiten of de daarop voorbereidende activiteiten. Ter plaatse van het plangebied is een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen en geldt een onderzoeksplicht. Voorafgaand aan bodemversturende activiteiten moet een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

4.4.4 Vervolgonderzoek 2017

Adviesbureau BAAC heeft ter plaatse van de locatie waar het MFC is voorzien, een inventariserend vervolgonderzoek uitgevoerd. Het rapport is toegevoegd in Bijlage 4. Door middel van het inventariserend verkennend booronderzoek is aanvullende informatie vergaard over de intactheid van de bodemopbouw en eventueel aanwezige archeologische resten en/of vindplaatsen in het plangebied. Het inventariserend veldonderzoek hadt als doel het toetsen c.q. bijstellen van het verwachtingsmodel zoals dat is opgesteld tijdens het bureauonderzoek (zie subparagraaf 4.4.3). Uit dit rapport is op te maken dat voor het plangebied een zeer hoge verwachting toegekend wordt op het voorkomen voorkomen van bewoningssporen uit de ijzertijd, Romeinse tijd, middeleeuwen en nieuwe tijd.

Conclusie

Op basis van de resultaten van onderhavig onderzoek is aan het gehele plangebied een zeer hoge verwachting toegekend op het voorkomen van archeologische vindplaatsen uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd. De zeer hoge archeologische verwachting die is opgesteld tijdens het bureauonderzoek op het voorkomen van bewoningssporen uit de ijzertijd, Romeinse tijd en middeleeuwen kan gehandhaafd blijven. Aan de top van alle laagpakketten kunnen archeologische resten verwacht worden. Aangezien bij de bouw van de sporthal de bodem tot in het archeologisch niveau zal worden verstoord, adviseert BAAC bv om voorafgaand aan de graafwerkzaamheden vervolgonderzoek te laten plaatsvinden. Afhankelijk van de geplande verstoringsdiepte zullen meerdere vlakken aangelegd moeten worden. Conform de huidige standaard is een proefsleuvenonderzoek de meest gebruikelijke methode voor vervolgonderzoek in dergelijke situaties. Het doel van een dergelijk onderzoek zal zijn het vaststellen van de exacte omvang, datering, gaafheid en conserveringsgraad van de (eventueel aanwezige) vindplaats(en) op basis waarvan de archeologische waarde van het gebied definitief kan worden vastgesteld. Bovendien wordt met een proefsleuf informatie verkregen over het voorkomen van eventuele grondsporen die met een booronderzoek zelden zullen worden gevonden.

Bovenstaand advies is beoordeeld en wordt onderschreven door de adviseur van de bevoegde overheid (gemeente Overbetuwe).

4.4.5 Conclusie

Op basis van het bureauonderzoek en het inventariserend veldonderzoek kan worden gesteld dat er plaatse van de locatie van het MFC een zeer hoge archeologische verwachting kan worden toegekend. Voor het gehele plangebied is de dubbelbestemming Waarde - Archeologie opgenomen, ter bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

4.5 Luchtkwaliteit

Door onderzoeksbureau DPA Caubergen-Huygen is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd in april 2017. Dit onderzoek is als Bijlage 5 toegevoegd. Dit onderzoek is nodig omdat het bestemmingsplan voorziet in de bouw van nieuwe woningen.

4.5.1 Kader

In de Wet milieubeheer (Wm) zijn kwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Hoofdstuk 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' wordt kortweg aangeduid als de Wet luchtkwaliteit. Het doel van de wet is om mens en milieu bescherming te bieden tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn grenswaarden opgenomen voor een aantal stoffen die als verontreiniging in de lucht voorkomen.

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate, ofwel niet in betekende mate (NIBM), leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. NIBM projecten kunnen - juridisch gezien - zonder toetsing aan de grenswaarden voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Daarnaast wordt uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

4.5.2 Onderzoek

Voor het onderzoek is gebruik gemaakt van de verkeersgegevens die zijn aangereikt door de gemeente Overbetuwe. Het betreft de gegevens voor de stedelijke wegen, met name De Vang, de Reethsestraat, de Julianastraat en de Molenhoekplein-'t Meulland-Molenstraat. De gegevens betreffen de etmaalintensiteiten, voertuigverdelingen en maximumsnelheden en hebben betrekken op het peiljaar 2025. De gemeente Overbetuwe houdt voor de autonome groei standaard een groeipercentage van 2% per jaar aan, waardoor is gekomen tot het peiljaar 2027.

De verkeersgegevens voor de N836 (Provinciale weg) zijn afkomstig van de website van de provincie Gelderland. De gegevens hebben betrekking op het teljaar 2016. Volgens opgave van de Provincie dient een groeipercentage van 1% per jaar aangehouden te worden. Zo is gekomen tot het peiljaar 2027.

In het onderzoek is naast het autonome verkeer, tevens rekening gehouden met een verkeersaantrekkende werking van de planologisch mogelijk te maken woning. Voor de lokale wegen in het plangebied is in het onderzoek uitgegaan van 590 voertuigbewegingen per werkdag. Deze aantallen zijn gebaseerd op 71 planologisch mogelijk te maken woningen, vermenigvuldigd met 8.2 voertuigen per etmaal. Het kental van 8,2 voertuigbewegingen per woning is afgeleid van de CROW-publicatie 317 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' voor de categorie: 'koopwoningen twee onder een kap'. Ook de verkeerscijfers van de doorgaande wegen zijn verhoogd met 590 voertuigbewegingen per etmaal. Dit is een worst case scenario.

Op basis van de genoemde uitgangspunten zijn berekeningen uitgevoerd naar de concentratie NO_2 , PM_{10} , en $\text{PM}_{2,5}$ langs wegen in en rondom het plangebied.

De in het onderzoek hoogst berekende jaargemiddelde concentratie NO_2 ter plaatse van een rekenpunt bedraagt $19,6 \text{ } \mu\text{g}/\text{m}^3$ (rekenpunt 01). Dit ligt ruimschoots beneden de grenswaarde van $40 \text{ } \mu\text{g}/\text{m}^3$.

De in het onderzoek hoogst berekende jaargemiddelde concentratie PM_{10} ter plaatse van een rekenpunt bedraagt $21,3 \text{ } \mu\text{g}/\text{m}^3$ (rekenpunt 01; 03; 08). Dit ligt ruimschoots beneden de grenswaarde van $40 \text{ } \mu\text{g}/\text{m}^3$.

De in het onderzoek hoogst berekende jaargemiddelde concentratie $\text{PM}_{2,5}$ ter plaatse van een rekenpunt bedraagt $13,4 \text{ } \mu\text{g}/\text{m}^3$ (gelijk in alle toetspunten). Dit ligt ruimschoots beneden de grenswaarde van $25 \text{ } \mu\text{g}/\text{m}^3$.

4.5.3 Conclusie

Uit de berekeningen is gebleken dat in de beoogde situatie voor de parameters NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ langs de beschouwde wegen binnen en rondom het plangebied, geen overschrijdingen van de grenswaarden uit bijlage II van de Wet milieubeheer zullen optreden.

De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen.

4.6 Geluid

4.6.1 Kader

Indien een plan nieuwe geluidsgevoelige ruimten, zoals woningen worden gerealiseerde, dient op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden naar de geluidsbelasting op deze geluidsgevoelige bebouwing ten gevolge van omliggende wegen. Deze geluidsbelasting mag de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden.

4.6.2 Onderzoek

Op 4 april 2017 heeft DPA Cauberg-Huygen een rapport uitgebracht met betrekking tot een akoestisch onderzoek. Het rapport is opgenomen in Bijlage 6 van dit bestemmingsplan.

Het plangebied wordt aan de zuidzijde omsloten door de spoorlijn Betuweroute. Daarnaast is het plan gelegen in de zone van de N836, De Vang en de Reethsestraat. Tot slot worden de omliggende 30 km/uur wegen, met name de Julianastraat en de Molenhoekplein-'t Meulland-Molenstraat, meegenomen in het akoestisch onderzoek.

De geluidsbelasting op de gevels van de woningen is bepaald en getoetst aan de grenswaarden conform de Wet geluidhinder. Het onderzoek is tevens uitgevoerd in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De belangrijkste conclusies zijn hieronder weergegeven.

Spoorwegverkeer- Betuweroute

De geluidbelasting ten gevolge van het railverkeer op de Betuweroute bedraagt maximaal 52 dB Lden. Er wordt overal voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB.

Door de Wet geluidhinder worden voor de woningen van het plan Molenzicht geen restricties gesteld (spoorweglawaaï).

Wegverkeer- N836

De geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de N836 bedraagt maximaal 52 dB Lden. Er wordt niet overal voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt slechts voor één woning van het westelijke gebied overschreden. Het betreft de meest westelijk gelegen woning, dicht aan de rotonde van de N836. Voor de overige woningen van het westelijk gebied en het oostelijk gebied wordt de voorkeursgrenswaarde wegverkeerslawaaï niet overschreden ten gevolge van wegverkeer op de N836.

De Vang

De geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op De Vang bedraagt maximaal 43 dB Lden. Er wordt overal voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Reethsestraat

De geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de Reethsestraat bedraagt maximaal 34 dB Lden. Er wordt overal voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

30 km/u wegen

Ingevolge artikel 74, lid 2 Wgh behoeven de omliggende 30 km/uur-wegen geen akoestisch onderzoek. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening zijn de geluidbelastingen ten gevolge van de omliggende 30 km/uur-wegen, met name de Julianastraat en de Molenhoekplein – 't Meulland – Molenstraat, inzichtelijk gemaakt.

De geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de Julianastraat bedraagt maximaal 33 dB Lden. De geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de Molenhoekplein – 't Meulland – Molenstraat bedraagt maximaal 39 dB Lden.

De berekeningsresultaten tonen aan dat de geluidbelastingen ten gevolge van de omliggende 30 km/u wegen zich ver beneden de voorkeursgrenswaarde wegverkeerslawaaï bevinden.

4.6.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan. Het plan voldoet aan de Wgh. Wel dient voldaan te worden aan het volgende. De woning waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden en er een hogere waarde moet worden afgegeven, maakt geen onderdeel meer uit van het plangebied. Geadviseerd wordt om voor de woningen die een cumulatieve geluidbelasting Lden van meer dan 53 dB ondervinden wel een hogere grenswaarden af te geven. Bij de bouwvergunningsaanvraag dient aangetoond te worden dat aan de gestelde geluideisen zoals genoemd in artikel 3.1 van het Bouwbesluit wordt voldaan. De karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies dient te worden bepaald conform NEN 5077.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

4.7.1 Kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies noodzakelijk. Daarbij wordt gebruik gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Deze richtafstanden hebben betrekking op de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

4.7.2 Onderzoek

Voor de beoordeling van het aspect bedrijven en milieuzonering is de VNG brochure gehanteerd. Het plangebied valt onder het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor. Langs de randen is weinig verstoring door verkeer.

Ten zuiden van westelijk woongebied is een brandweerkazerne gesitueerd aan De Vang 1. Naast deze brandweerkazerne is een begraafplaats gelegen aan De Vang 3. Voor een brandweerkazerne geldt milieucategorie 3.1. Er moet conform de VNG brochure een afstand van 50 meter tussen de kazerne en gevoelige functies, ofwel de woningen, worden aangehouden. Voor de begraafplaats geldt milieucategorie 1. De grootste richtafstand die moet worden aangehouden bedraagt 10 meter.

Het plangebied is gelegen op een afstand van meer dan 50 meter tot de brandweerkazerne en tot de begraafplaats.

Ten noorden van het plangebied, aan de rand van Valburg, is aan de Julianastraat 16 een bandwerkerij / slijperij gevestigd. Het plangebied ligt op voldoende afstand van dit bedrijf om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen.

Aan de Mellardsestraat 3 is een rioolwaterzuivering gelegen. Deze installatie ligt ten westen van het plangebied. Voor deze zuivering is milieucategorie 2 van toepassing en er dient een afstand van 30 meter te worden aangehouden tot gevoelige functies. Het plangebied ligt op een afstand van meer dan 30 meter van deze zuiveringsinstallatie.



Ligging relevante bedrijven en locaties vanuit milieu gezien nabij het plangebied

Multifunctioneel centrum (MFC)

Het planvoornemen is om direct aangrenzend aan het bestaande restaurant het Wapen van Valburg nieuwbouw te realiseren. In de nieuwbouw zal een MFC worden gerealiseerd waarin verschillende functies worden ondergebracht; o.a. sportfunctie en vergaderzalen.

Voor het MFC wordt nader toegelicht welke richtafstanden aangehouden moeten worden vanaf de verschillende functies tot de woningen. Hiervoor wordt de staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging gebruikt (zie hiervoor ook Bijlage 2 bij de regels). In deze staat zijn 2 categorieën opgenomen A en B. Voor categorie A gaat om activiteiten in milieucategorie 1. Voor categorie B gaat het om activiteiten in;

- milieucategorie 1 voor het aspect gevaar;
- milieucategorie 2 voor de aspecten stof en geur
- milieucategorie 3.1 voor het aspect geluid.

In de onderstaande tabel is opgenomen welke richtafstand aangehouden moet worden vanaf de het vlak met de betreffende milieucategorie tot de dichtstbijzijnde woningen in het plangebied. Hierbij is uitgegaan van de afstanden die aangehouden moeten worden tot het omgevingstype "rustige woonwijk".

Milieucategorie	Richtafstand tot rustige woonwijk
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m

Tabel milieucategorieën en richtafstanden

Omdat het bestemmingsvlak "Gemengd", waarbinnen het MFC wordt gerealiseerd, direct grenst aan het bestemmingsvlak "Wonen" is het aspect akoestiek nader onderzocht om te bepalen of de er sprake is van geluidhinder ten gevolge van het MFC.

Akoestiek

In november 2017 heeft onderzoeksbureau DPA de geluidsemmissie van het MFC op de woningen in het plangebied onderzocht. Het onderzoek is als Bijlage 7 bijgevoegd.

Voor het onderzoek is de geluiduitstraling van de inrichting berekend op basis van de aangeleverde representatieve bedrijfssituatie, literatuurgegevens en akoestische ervaringscijfers die opgedaan zijn bij een vergelijkbare accommodatie. Het onderzoek heeft betrekking op het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) en maximale geluidniveau (L_{Amax}).

De geluiduitstraling van de inrichting is getoetst aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn bij de activiteiten inzichtelijk gemaakt die volgens de bepalingen van het Activiteitenbesluit zijn uitgesloten van toetsing (stemgeluid, arriveren en vertrekken bezoekers en laad- en losactiviteiten). De mogelijke indirecte hinder is beoordeeld volgens de 'Circulaire indirecte hinder'.

Uit de rekenresultaten is het volgende gebleken:

- De berekende langtijdgemiddeld beoordelingsniveaus ($L_{Ar,LT}$) voldoen in de dag- en avondperiode aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit bij de gerealiseerde en de nog te realiseren nieuwbouwwoningen;
- Ter plaatse van de bestaande woning Molenstraat 1 en de appartementen aan het Molenhoekplein worden de grenswaarden van het Activiteitenbesluit met respectievelijk 9 en 2 dB(A) overschrijden in de maatgevende nachtperiode. Hierbij is rekening gehouden met de muziekstrafcorrectie van 10 dB, welke toegepast dient te worden indien het muziekgeluid nabij deze gevels waarneembaar is. Indien het muziekgeluid vanuit de ontmoetingsruimte niet waarneembaar behoeft de muziekstrafcorrectie niet te worden toegepast en wordt voldaan aan de grenswaarden. Dit kon niet worden getoetst omdat het gebouw nog niet gerealiseerd;
- De berekende maximale geluidniveaus (L_{Amax}) voldoen bij alle onderzochte woningen aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit;
- Bij de onderzochte woningen is geen sprake van indirecte hinder.

Als het bouwplan, waarop het bovengenoemd onderzoek gebaseerd is, gerealiseerd wordt dan zijn er gezien vanuit geluid geen belemmeringen voor de realisatie van het MFC in de nabijheid van de woningen.

Ten tijden van het onderzoek was het definitieve bouwplan nog niet bekend. Derhalve is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan. Hiermee wordt geborgd dat in het kader van de omgevingsvergunning voor de bouw van het MFC, daarmee ook voor de sportzaal, er eerst moet worden onderbouwd welke maatregelen er worden getroffen om een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen te garanderen. Hiermee wordt geborgd dat het definitieve gebouw van het MFC een goed woon- en leefklimaat van de nabijgelegen woningen niet in de weg staat. Het gaat hierbij om maatregelen ten aanzien van geluids- en, parkeeroverlast.

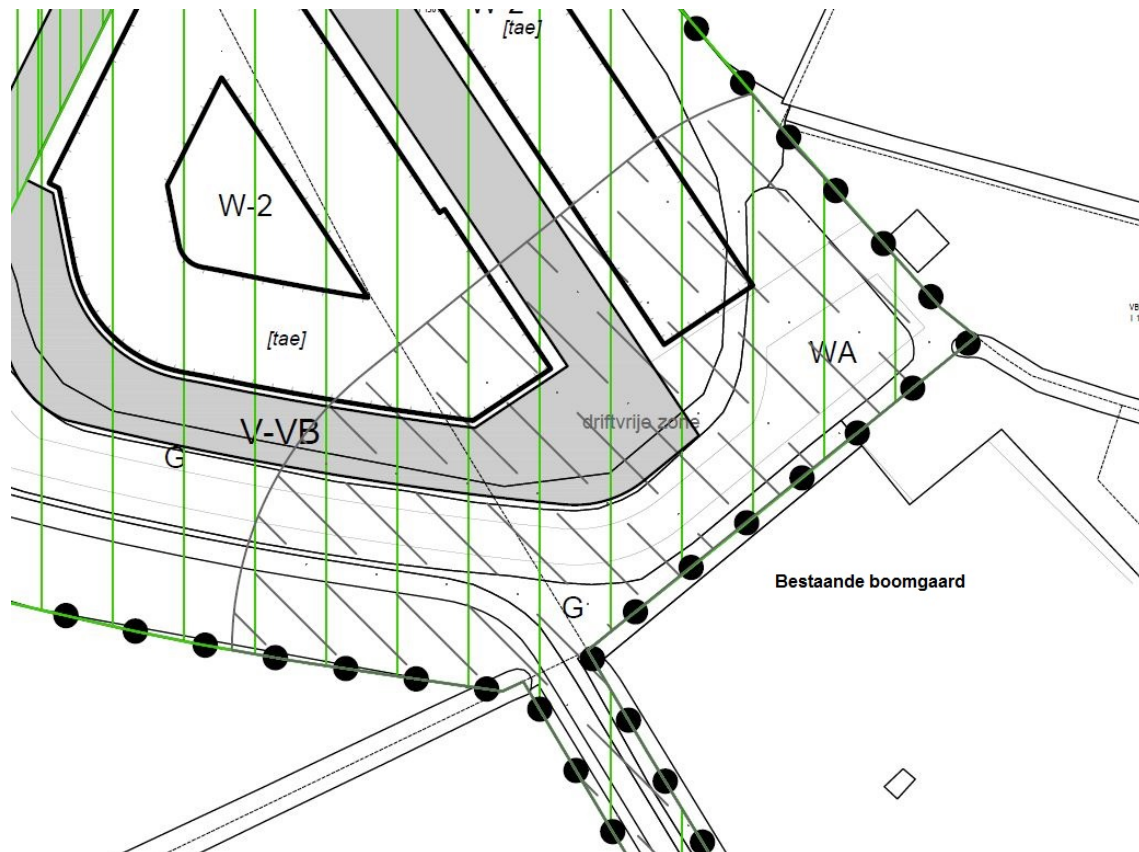
Boomgaard

Grenzend aan het plangebied geldt het bestemmingsplan Buitengebied Overbetuwe, vastgesteld 30-4-2014 en deels onherroepelijk. In dit plan zijn gronden aangewezen met de bestemming Agrarisch. Deze bestemming staat onder meer het kweken van fruit toe. Bij het kweken van fruit kunnen gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast.

In het bestemmingsplan Valburg Molenzicht zijn gronden aangewezen met een woonbestemming. Bij het toepassen (spuiten) van gewasbeschermingsmiddelen moet rekening worden gehouden met gevoelige bestemmingen zoals wonen. Ten oosten van het plangebied is thans geen sprake van fruitteelt.

Aan de zuidkant, ter plaatse van het perceel aan de Reethsestraat, kadastraal bekend Valburg, sectie I, nr. 1357 is sprake van een bestaande boomgaard, waarbij het gebruik van bestrijdingsmiddelen niet expliciet is uitgesloten.

Ter plaatste van de woningen die zijn gelegen binnen de driftzone van de boomgaard is een gebiedsaanduiding "overige zone - driftvrije zone" opgenomen. Middels een voorwaardelijke verplichting is geborgd dat de bebouwing gelegen binnen deze gebiedsaanduiding niet eerder gebouwd en in gebruik mag worden genomen nadat middels een locatie specifiek onderzoek is aangetoond dat een kortere afstand gehanteerd kan worden.



Ligging plangebied en de boomgaard aan de zuidoost zijde

4.7.3 Conclusie

De bovengenoemde bedrijven/locaties leveren geen belemmeringen op voor het planvoornemen. In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven of locaties aanwezig die vanuit bedrijven- en milieuzonering belemmeringen kunnen opleveren. Het plangebied is op geruime afstand gelegen van bedrijven met een hogere milieucategorie en waarvoor een richtafstand van meer dan 30 meter geldt.

Een nader onderzoek moet worden uitgevoerd om te bepalen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat binnen de spuitzone van de boomgaard. Middels een aanduiding en voorwaardelijke verplichting is geborgd dat dit onderzoek moet worden uitgevoerd.

Ook is een nader onderzoek nodig om te bepalen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen nabij het MFC. Middels een voorwaardelijke verplichting is geborgd dat er eerst moet worden onderbouwd welke maatregelen er worden getroffen om een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen te garanderen.

Omdat het uitvoeren van deze onderzoeken is geborgd hoeven deze niet in het kader van het bestemmingsplan te worden uitgevoerd. Daarom staan deze aspecten de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.8 Externe veiligheid

Door onderzoeksbureau AnteaGroup is in september 2017 een extern veiligheidsonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als Bijlage 8 toegevoegd.

4.8.1 Kader

Voor het milieuaspect externe veiligheid zijn een aantal bronnen van belang, namelijk het vervoer van gevaarlijke stoffen via de weg, het spoor of het water, het transport door ondergrondse leidingen en de opslag van gevaarlijke stoffen. Het externe veiligheidsbeleid heeft betrekking op het gebruik, productie, opslag en transport van gevaarlijke stoffen.

De overheid stelt grenzen aan de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen. De grenzen zijn vertaald in een norm voor het plaatsgebonden risico (PR), een oriëntatiewaarde en verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR).

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Er worden in dit kader twee normstellingen gehanteerd, te weten:

- het plaatsgebonden risico: richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het groepsrisico: stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR.

Het PR kent een grenswaarde van 10^{-6} . Binnen de PR 10^{-6} contour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde. In nieuwe situaties moet voor beperkt kwetsbare objecten in beginsel ook aan deze waarde worden voldaan.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Het groepsrisico is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting in situaties waarin zich een ramp met gevaarlijke stoffen voordoet. De verantwoordingsplicht is erop gericht om een weloverwogen afweging te maken over de risico's in relatie tot de ontwikkelingen in het plangebied.

Het groepsrisico wordt vergeleken met de oriëntatiewaarde: de kans op een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers van 10^{-5} per jaar, met de kans op een ongeval met 100 dodelijke slachtoffers van 10^{-7} per jaar, en met de kans op 1000 of meer dodelijke slachtoffers van 10^{-9} per jaar. Deze getallen gelden voor de oriëntatiewaarde in de omgeving van inrichtingen. Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg en via buisleidingen ligt de oriëntatiewaarde een factor 10 lager.

In de verantwoording van het groepsrisico worden onderwerpen behandeld die van belang zijn bij het maken van een afweging over het risico. Behalve de hoogte van het groepsrisico zijn dat de noodzaak van de ruimtelijke ontwikkeling, risicoreducerende maatregelen en mogelijkheden tot rampenbestrijding.

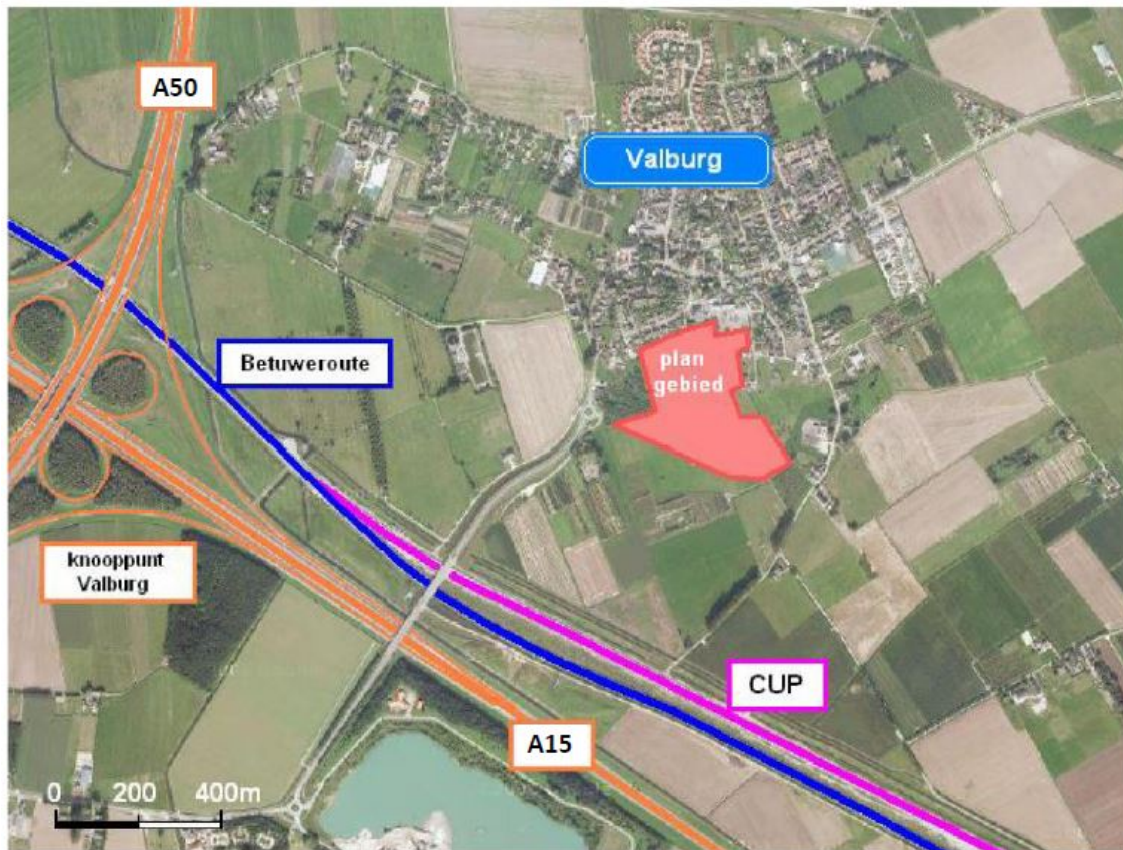
4.8.2 Onderzoek

Uit het externe veiligheidsonderzoek is gebleken dat in de omgeving van het plangebied verschillende risicobronnen aanwezig zijn. Het betreffen de volgende risicobronnen:

1. **Betuweroute.** Deze route ligt op zo'n 580 meter ten zuiden van het plangebied. Over deze spoorlijn vindt, conform de regeling Basisnet, transport van gevaarlijke stoffen plaats.
2. **Containeruitwisselpunt Betuweroute (CUP).** Het CUP van de Betuweroute ligt op zo'n 490 meter ten zuiden van het plangebied. Het CUP is een inrichting die valt onder de werkingssfeer van het Bevi.
3. **Rijksweg A50.** De rijksweg ligt op zo'n 1.110 meter ten westen van het plangebied. Over deze weg

vindt conform de regeling Basisnet, transport van gevaarlijke stoffen plaats.

4. **Rijksweg A15.** Deze rijksweg ligt op zo'n 660 meter ten zuiden van het plangebied. Over deze weg vindt, conform de regeling Basisnet, transport van gevaarlijke stoffen plaats.



Ligging risicobronnen in de omgeving van het plangebied

De resultaten van het onderzoek zijn in onderstaand tabel weergegeven.

Risicobron	Afstand tot plangebied	Invloedsgebied	(Maximale) PR 10 ⁻⁶ -contour	Beschouwen groepsrisico	Verantwoording groepsrisico
Betuweroute	580 meter	> 4.000 meter	48 meter	Niet nodig; afstand > 200 m	Verplicht; artikel 7 Bevt
CUP Betuweroute	490 meter	> 4.000 meter	305 meter	Kwalitatief; invloed marginaal	Verplicht; artikel 13 Bevi
Rijksweg A50	1.110 meter	> 4.000 meter	9 meter	Niet nodig; afstand > 200 m	Verplicht; artikel 7 Bevt
Rijksweg A15	660 meter	> 4.000 meter	18 meter	Niet nodig; afstand > 200 m	Verplicht; artikel 7 Bevt

Tabel resultaten onderzoek

Met betrekking tot het plaatsgebonden risico levert het geen belemmeringen op voor het plangebied. Met betrekking tot de groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht conform artikel 7 van het Bevt. Deze verantwoording wordt hieronder nader toegelicht.

Verantwoording groepsrisico

In Bijlage 9 is het rapport met daarin de verantwoording groepsrisico opgenomen. In dit rapport worden elementen aangedragen voor de invulling van de verantwoordingsplicht door het bevoegd gezag: de gemeenteraad van Overbetuwe. Ter verantwoording van het groepsrisico dienen, naast de hoogte van het groepsrisico, enkele kwalitatieve elementen beschouwd te worden. In dit rapport zijn alle elementen beschouwd;

- algemene beschouwing veiligheidssituatie;
- ruimtelijke veiligheidsmaatregelen;
- zelfredzaamheid;
- bestrijdbaarheid.

Het bevoegd gezag, de gemeenteraad van Overbetuwe, kan deze elementen betrekken bij de besluitvorming ten aanzien van de verdere vergunningsprocedure voor de bouw van de woningen en het MFC. In het kader van de groepsrisicoverantwoording is advies ingewonnen bij de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden. Dit advies is als Bijlage 10 toegevoegd bij dit bestemmingsplan. De conclusie uit het advies is dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

4.8.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.9 Water

Voor het planvoornemen is een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Dit plan is toegevoegd in Bijlage 11. In deze paragraaf is alleen de waterparagraaf opgenomen. Voor een uitgebreide toelichting met betrekking tot het aspect wordt verwezen naar het waterhuishoudkundig plan in de bijlage.

Aan de zuidzijde van de Tielsestraat in Valburg wordt uitbreidingsplan Molenzicht gerealiseerd. Binnen het plangebied worden maximaal 163 woningen gerealiseerd, waarvan er reeds 90 stuks zijn gerealiseerd van 2011 (fase 1). De tweede fase is anders ingericht, maar borduurt voort op de ingeslagen weg ten aanzien van de waterhuishouding. Het totale plangebied is zo'n 9,5 hectare groot.

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

- Het terrein varieert in hoogte tussen ca. +8.0 m NAP aan de zuid-, west- en oostzijde tot ca. +9.0 m NAP aan de noordzijde;
- De bodem bestaat uit fijn zand die plaatselijk wordt onderbroken door kleilagen;
- Binnen het plangebied liggen B- en C-watgang met een streefpeil van +6.80 m;
- De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) wordt geschat op ca. +7.0 m NAP.

4.9.1 Grondwater

Op grond van de grondwaterstanden blijkt ten behoeve van de beoogde bestemming voldoende ontwateringsdiepte en drooglegging aanwezig te zijn, indien het terrein licht wordt opgehoogd met vrijkomende grond. De bouwpeilen van de woningen zijn vastgesteld op minimaal +8.10 m NAP en gemaximaliseerd door de bouwhoogte in combinatie met de molenbiotoop. De kruin van de wegen wordt 0.30 m lager aangelegd en de groenstroken ca. 0.40 m lager dan de bouwpeilen.

4.9.2 Waterberging

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 het plangebied. De benodigde waterberging wordt gerealiseerd in een vergroting van de gerealiseerde watervoerende watergangen, de aanleg van nieuwe droogvallende watergangen en de aanleg van een wadi. In totaal wordt hiermee 2380 m³ waterberging gerealiseerd, terwijl er 2342 m³ benodigd is.

In dit plan is gekozen het hemelwater grotendeels via ondergrondse rioolleidingen af te voeren naar de zuidelijk retentie. Dit systeem is voor een groot deel al gerealiseerd in de eerste fase. Een klein deel van het hemelwater wordt bovengronds afgevoerd naar de droogvallende watergangen en de wadi. Bij bovengrondse afvoer en berging van het hemelwater is deze zichtbaar, waardoor de belevingswaarde en bewustwording voor water zal worden vergroot bij de toekomstige bewoners.

4.9.3 Watergangen

Binnen het plangebied vervallen enkele watergangen die volledig worden gecompenseerd binnen het plangebied. De nieuwe watergangen binnen het plangebied krijgen de A-status en bergen het hemelwater afkomstig van het verhardoppervlak.

4.9.4 Waterkwaliteit

Door bodempassage wordt het vuil in het afstromend hemelwater opgevangen in de berm tussen de droogvallende watergangen of wadi en de verharding. Daarnaast is door de structuur van de nieuwe watergangen getracht om voldoende stroming te creëren, hetgeen de waterkwaliteit ten goede zal komen.

4.9.5 Riolering en zuiveringswerken

Voor het inzamelen en transporteren van het afvalwater van het plangebied wordt een gescheiden vuilwaterrioolstelsel dat onder vrijval functioneert aangelegd. Via dit vuilwaterriool wordt het afvalwater afgevoerd naar het bestaande gemengde rioolstelsel in de Tielsestraat. Het extra aanbod aan afvalwater door realisatie van het plan heeft te verwaarlozen gevolgen voor het bestaande gemengde rioolstelsel van Valburg en de daar aanwezige rioolvoorzieningen.

4.10 Verkeer en parkeren

4.10.1 Verkeer

De woningen worden ontsloten via de interne ontsluitingslus die op twee plaatsen aansluit op De Vang en de Tielsestraat. Het MFC is gelegen aan het Molenhoekplein en wordt ontsloten vanaf de Tielsestraat/Kerkstraat/Kerkplein.

4.10.2 Parkeren woongebied

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruik gemaakt van de door de gemeenteraad vastgestelde Nota parkeernormen 2016.

In deze nota zijn de landelijke parkeerkencijfers vertaald naar gemeentelijke parkeernormen. De parkeernormen zijn onderverdeeld in verschillende groepen te weten: Wonen, Winkelen en boodschappen, Werken, Onderwijs, Sport cultuur en ontspanning, Horeca en recreatie en Gezondheidszorg en voorzieningen. De parkeernormen zijn van toepassing als er sprake is van een nieuwe ontwikkeling.

Het plangebied valt onder overige kernen 'rest bebouwde kom'. Uitgangspunt in het plan is de huidige Nota parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016. De Nota parkeernormen is als Bijlage 1 bij de regels toegevoegd. In Bijlage 2 van deze nota zijn de onderstaande normen en rekenwaarden vastgelegd:

Bijlage 2: Parkeernormen auto 2016

Wonen	Elst-Zetten		Overige kernen	Buiten-gebied	Aandeel bezoekers	Eenheid per
	Centrum	Rest bebouwde kom	Rest bebouwde kom			
Koop, vrijstaand	2,2	2,6	2,7	2,8	0,3 pp/woning	Woning
Koop, 2 onder 1 kap	2,1	2,5	2,6	2,6	0,3 pp/woning	Woning
Koop, tussen/hoek	1,9	2,3	2,4	2,4	0,3 pp/woning	Woning
Koop, etage, duur	2,0	2,4	2,5	2,5	0,3 pp/woning	Woning
Koop, etage, duur/midden	1,9	2,3	2,4	2,4	0,3 pp/woning	Woning
Koop, etage, midden	1,8	2,2	2,3	2,3	0,3 pp/woning	Woning
Koop, etage, goedkoop	1,7	2,0	2,0	2,0	0,3 pp/woning	Woning
Huurhuis, vrije sector	1,9	2,3	2,4	2,4	0,3 pp/woning	Woning
Huurhuis, sociale huur	1,7	2,0	2,0	2,0	0,3 pp/woning	Woning
Huur, etage, duur	1,8	2,2	2,3	2,3	0,3 pp/woning	Woning
Huur, etage, duur/midden	1,7	2,0	2,1	2,1	0,3 pp/woning	Woning
Huur, etage, midden	1,5	1,8	1,8	1,8	0,3 pp/woning	Woning
Huur, etage, goedkoop	1,5	1,8	1,8	1,8	0,3 pp/woning	Woning
Serviceflat/ Aanleunwoning	1,3	1,3	1,4	1,4	0,3 pp/woning	Woning
Kamerverhuur, zelfstandig (niet studenten)	0,6	0,8	0,8	0,8	0,2 pp/woning	Kamer
Kamerverhuur, studenten, niet zelfstandig	0,3	0,3	0,3	0,3	0,2 pp/woning	Kamer

Rekenwaarden	Theoretisch aantal	Berekenings-aantal	Opmerking afmeting
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	Oprit min. 5,0 meter diep
Lange oprit zonder garage of carport	2	1,0	Oprit min. 10,5 meter diep
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7	Oprit min. 5,0 meter breed
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0	-
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5	-
Garage met enkele oprit	2	1,0	Oprit min. 5,0 meter diep
Garage met lange oprit	3	1,3	Oprit min. 10,5 meter diep
Garage met dubbele oprit	3	1,8	Oprit min. 5,0 meter breed

Afbeelding parkeernormen gemeente Overbetuwe

Parkeerdruk

Er worden 71 nieuwe woningen gerealiseerd binnen het plangebied van 'Wonen 2'. Het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan gaat op dit moment uit van:

- 15 vrijstaande woningen, koop x norm van 2,7 = 40,5
- 29 twee-onder-één-kapwoningen, koop x norm van 2,6 = 75,4
- 27 tussen-/hoekwoningen, koop x norm van 2,4 = 64,8

Uitgaande van de in de Nota Parkeernormen 2016 gehanteerde normen houdt dit in dat de totale parkeerbehoefte $180,7=181$ parkeerplaatsen bedraagt.

Beoogde parkeerplaatsen

De parkeerplaatsen zullen gedeeltelijk op eigen terrein en gedeeltelijk in het openbaar gebied worden gerealiseerd.

Voor vrijstaande woningen en de twee-onder-één-kap-woningen is het uitgangspunt om zoveel mogelijk parkeren op eigen terrein op te lossen. Daarnaast zijn er enkele hoekwoningen met een opstelplaats en garage op eigen terrein. De volgende tabel toont het aantal parkeerplaatsen dat beschikbaar is op eigen terrein. Hierbij is onderscheid gemaakt in type woning en soort oprit. Dit is gebaseerd op het stedenbouwkundig plan.

		aantal woningen	rekenwaarde	parkeerplaatsen eigen terrein
koop, vrijstaand	dubbele oprit met garage	15	1,8	27,0
koop, 2 onder 1 kap	dubbele oprit met garage	17	1,8	30,6
koop, 2 onder 1 kap	lange oprit met garage	11	1,3	14,3
koop, 2 onder 1 kap	enkele oprit met garage	1	1	1,0
koop, tussen/hoek	dubbele oprit met garage	1	1,8	1,8
koop, tussen/hoek	lange oprit met garage	3	1,3	3,9
koop, tussen/hoek	zonder oprit	23	n.v.t	0,0
TOTAAL		71		78,6

Tabel berekening parkeerplaatsen op eigen terrein

Beschikbaar eigen terrein	78,6
Beschikbaar openbaar gebied	111
Totaal	189,6

Tabel parkeernormen

In totaal zijn er 189 parkeerplaatsen aanwezig in het plangebied. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte van 181 parkeerplaatsen. De voor dit plan geldende parkeernormen zijn opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan, zodat bij de realisatie van het plan gewaarborgd is dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

4.10.3 Parkeren MFC

Voor het planvoornemen voor het MFC zijn de aspecten verkeersgeneratie en parkeren onderzocht door onderzoeksbureau Goudappel Coffeng. Het onderzoek is toegevoegd in Bijlage 13.

Voor de parkeervraag zijn de parkeernormen gehanteerd uit de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016. Voor het bepalen van de toekomstige verkeersgeneratie die samenhangt met het MFC zijn de kencijfers van het CROW gebruikt zoals deze zijn opgenomen in publicatie 317: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie. Deze cijfers zijn gedifferentieerd naar de ligging. Er wordt uitgegaan van een weinig stedelijke omgeving, rest bebouwde kom.

Voor een sportzaal geldt een parkeernorm van 3,1 parkeerplaats per 100 m² bvo. De verkeersgeneratie bedraagt 12,0 tot 14,3 ritten per 100m² bvo (gemiddelde weekdag).

Voor een wijkgebouw/cultureel centrum geeft de Nota Parkeernormen geen parkeernormen, daarvoor wordt de CROW publicatie gehanteerd. Voor een cultureel centrum/wijkgebouw is het parkeerkencijfer 2,0 tot 4,0 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. In aansluiting op de Nota Parkeernormen wordt uitgegaan uit van de hoge norm. Deze publicatie geeft geen cijfers voor de verkeersgeneratie. Maar op basis van de parkeerkencijfers lijkt een drukke dag bij een filmhuis een goede referentie te zijn. De bijbehorende verkeersgeneratie is 4,4 tot 9,8 ritten per 100 m² bvo.

In de onderstaande tabellen zijn de parkeernormen en een berekening opgenomen van het aantal benodigde parkeerplaatsen voor het planvoornemen.

	parkeernorm, categorie	Parkeernorm, aantal	Eenheid
Multifunctioneel Centrum	dorps/wijk centrum	4	per 100 m ² BVO
Sportzaal	sport	3,1	per 100 m ² BVO

Tabel geldende parkeernormen MFC en sportzaal

	Oppervlaktes (m ²)	Benodigd aantal parkeerplekken
Multifunctioneel centrum	444,8	17,8
Sportzaal	492,8	15,3
Totaal (afgerond)		33,1

Tabel berekening benodigd aantal parkeerplekken MFC en sportzaal

	Kental	Gemiddelde weekdag	Factor	Gemiddelde werkdag
Multifunctioneel centrum	9,8	43,6	1,1	48,0
Sportzaal	14,3	70,5	1,0	70,5
Totaal (afgerond)		114,1		128,5

Tabel berekening verkeersgeneratie

Er zijn voor het planvoornemen, conform de nota Parkeernormen, minimaal 34 parkeerplaatsen benodigd. De huidige parkeersituatie in de directe omgeving van het toekomstige MFC is in kaart gebracht. Uit dit parkeeronderzoek is gebleken dat minimaal 75 parkeerplaatsen beschikbaar zijn in het centrum van Valburg.

Voor het MFC wordt een reguliere parkeervraag van 34 parkeerplaatsen verwacht. Op basis van het parkeeronderzoek is de conclusie dat deze parkeervraag op het parkeerterrein op het Molenhoekplein kan worden opgevangen en dat er geen risico is op parkeeroverlast in de omgeving.

Het MFC zorgt op een gemiddelde werkdag voor 130 autoritten extra in Valburg. De groei van het verkeer door de komst van het MFC is daarmee beperkt, zowel in absolute als relatieve zin. Het verkeer kan goed worden afgewikkeld op de bestaande wegen. De toename leidt niet tot een andere afwikkelingskwaliteit van het autoverkeer.

4.10.4 Conclusie

De parkeerdruk als gevolg van het plan voor de woningen wordt in zijn geheel binnen het plangebied opgevangen. Op basis van het stedenbouwkundig plan worden 79 parkeerplaatsen op eigen terrein en 111 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd. In totaal worden er 189 parkeerplaatsen gerealiseerd. Derhalve wordt voldaan aan de norm voor de woningen.

Geconcludeerd wordt dat het aspect verkeer en parkeren voor wat betreft de woningen geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

Uit de parkeerberekening voor het MFC blijkt dat de parkeervraag opgevangen kan worden op het naastgelegen Molenhoekplein. De verkeerstoename ten gevolge van het MFC kan worden afgewikkeld op bestaande wegen.

4.11 Hoogspanning

Onderzoeksbureau Liandon heeft middels een rapport de specifieke magneetveldzone van de bovengrondse 150 KV hoogspanningslijn Nijmegen- Dodewaard vastgelegd. Dit rapport is als Bijlage 12 bijgevoegd.

4.11.1 Kader

Hoogspanningslijnen en de zakelijk rechtstrook

Op basis van het privaatrecht is er aan weerszijden van een hoogspanningslijn in het algemeen sprake van een zogenaamde zakelijk rechtstrook, waarbinnen een recht van opstal geldt. Dit recht is meestal gevestigd door de beheerder van de hoogspanningslijn, het distributiebedrijf.

Als dit het geval is, wijken de belangen van de eigenaar van het terrein voor het belang van de beheerder van de hoogspanningslijn. Naast het recht van opstal voor de elektriciteitsmast op het desbetreffende perceel wordt dan meestal ook bedongen dat er een strook grond aan weerszijden van de lijn moet worden vrijgehouden: de zakelijk rechtstrook. Het recht van opstal bestaat onafhankelijk van de verplichtingen die voortvloeien uit de bouwverordening.

De breedte van deze vrij te houden zakelijk rechtstrook is afhankelijk van de capaciteit en de uitvoering van de hoogspanningslijn.

In de meeste gevallen wordt een strook van 30 meter aan weerszijden van de leiding vrijgehouden. In uitzonderingssituaties, bijvoorbeeld bij het gebruik van zeer hoge masten, kan de breedte oplopen tot meer dan 2 x 60 m. Aangezien er vrij veel uitzonderingssituaties zijn, is het noodzakelijk om voor de juiste breedte van de zakelijk rechtstrook steeds contact op te nemen met de leidingbeheerder.

In onderling overleg kan de beheerder van een hoogspanningslijn aan de terreineigenaar een gehele of gedeeltelijke ontheffing verlenen.

Het RIVM hanteert een handreiking voor berekening van de specifieke magneetveldzone, waarin de achtergrond en de rekenmethodiek wordt beschreven. De manier waarop deze magneetveldzone kan worden berekend, is vastgelegd in de Handreiking van het RIVM.

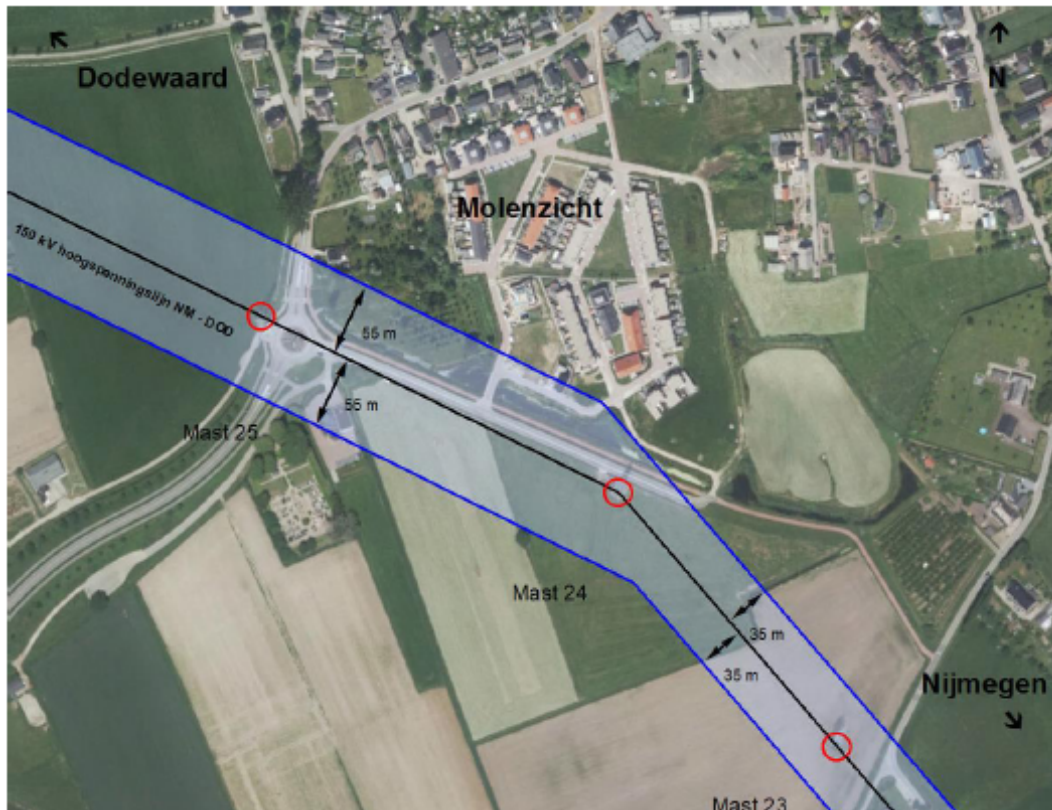
4.11.2 Onderzoek

Voor het berekenen van de magnetische veldsterkte wordt het softwarepakket EFC-400 versie 2008 (build 2791) gebruikt. Met EFC-400 worden de berekeningen driedimensionaal uitgevoerd, waarbij de relevante stroomvoerende delen van de bovengrondse hoogspanningslijn gemodelleerd worden.

De berekening van de specifieke magneetveldzone is uitgevoerd in week 14 van 2017. Conform de RIVM Handreiking is de zonebreedte berekend op 1 meter boven maaiveld en afgerond op veelvouden van 5 meter.

De specifieke magneetveldzone tussen masten 23 - 24 is aan weerszijden minder breed dan de specifieke magneetveldzone tussen masten 24 - 25. De zonebreedte is afhankelijk van de configuratie van de fasegeleiders in de hoogspanningslijn. De faseconfiguratie wijzigt in mast 24 (wisselmast), waardoor de zonebreedte bij mast 24 wijzigt.

De magneetveldzone voor mast 23-24 bedraagt 35 meter en voor mast 24-25 bedraagt de magneetveldzone 55 meter.



Magneetveldzone geprojecteerd op luchtfoto (rapport Liandon)

4.11.3 Conclusie

De omvang van de specifieke magneetveldzone tussen mast 23 en mast 24 bedraagt 35 meter aan weerszijden van de lijn. Tussen mast 24 en mast 25 is de omvang van de specifieke magneetveldzone 55 meter aan weerszijden van de lijn. De specifieke magneetveldzone heeft overlap met de zuidwestzijde van het plangebied. Naar aanleiding van de conclusie van het onderzoek is het stedenbouwkundig plan aangepast. De magneetveldzone heeft overlap met de zuidwest hoek van het plangebied. Daarom is in plaats van een invulling met woningen gekozen voor een invulling met groen in de zuidwest hoek van het plangebied.

4.12 Wind

Adviesbureau Royal Haskoning heeft in september 2017 een onderzoek uitgevoerd naar de invloed van de nieuwbouw in het plangebied op de winvang van de molen "Nieuwe Leven". Het rapport is als Bijlage 14 bijgevoegd.

De aanleg van de nieuwbouw valt binnen de molenbiotoop van de Molen "Nieuw Leven". Er is daarom getoetst dat de molen geen onoverkomelijke hinder van de nieuwbouw ondervindt. Hiertoe zijn met behulp van het CFD programma Autodesk Simulation CFD 2018 twee numerieke modellen gemaakt van de windmolen en zijn omgeving. Eén model voor de huidige situatie en één model voor de nieuwe situatie (plan 2017). Met deze modellen is een eventuele afname van de windvang te bepalen. De numerieke modellen zijn doorgerekend op de windrichtingen zuid, zuidzuidwest, westzuidwest, west, westnoordwest en noordnoordwest. Bij wind uit deze richtingen wordt de windvang van de molen door de nieuwe situatie mogelijk belemmerd. Bij de andere windrichtingen gaat de wind naar de molen over de bestaande bebouwing en is er sprake van een ongewijzigde situatie, daarom zijn de modellen niet doorgerekend op deze richtingen.

De input voor het windonderzoek (o.a. 'vlucht') voor de molen "Nieuw Leven" is vooraf afgestemd met het bestuur van de Stichting OpNieuw Leven. Daarbij is gekozen om alle windrichtingen en alle windsnelheden mee te nemen in het onderzoek.

Gezien het beperkt verlies aan windvang van de molen (1,95%) zijn compensatiemogelijkheden niet onderzocht.

4.12.1 Kader

Voor het functioneren van een molen als maalwerktuig is een goede windvang (de mate waarin de molen met zijn wieken wind kan onderscheppen) van cruciaal belang. Dit komt voornamelijk door de verhouding tussen de windsnelheid en het molenvermogen. Het vermogen van een molen is evenredig met de derde macht van de windsnelheid, waardoor een geringe afname van de wind leidt tot een groot verlies aan vermogen. Obstakels hebben een remmend effect op de wind.

De omgeving rond een klassieke molen wordt de molenbiotoop genoemd. Een goede molenbiotoop is van fundamenteel belang voor de werking en het behoud van de molen. De molenbiotoop is een landelijke standaard, die criteria biedt waarmee kan worden beoordeeld of de functie van een windmolen, als werktuig en monument, behouden blijft als gevolg van ingrepen in de omgeving. Ter bescherming van de molen als maalwerktuig wordt volgens de biotoopformule (www.molenbiotoop.nl) het maximaal aanvaardbare verlies aan windvang ten gevolge van obstakels voor de molenbiotoop gesteld op 5% (vermogensverlies van de molen 14%).

4.12.2 Onderzoek / Conclusie

Op basis van de berekende windvang van de molen in de bestaande- en in de nieuwe situaties wordt de afname van de windvang ten gevolge van de nieuwbouw bepaald.

Over de reële afname van de windvang en het criterium van de molenbiotoop kan een uitspraak worden gedaan aan de hand van de windstatistiek die geldt voor de omgeving van Valburg. De windroos die hieruit afgeleid is (Afbeelding 3-5) laat zien dat het waait uit het noordnoordwesten in 5.63% van de totale uren van het jaar, uit het westnoordwesten in 7.05% van de totale uren van het jaar, uit het westen in 10% van de totale uren van het jaar, uit het westzuidwesten in 16.72% van de totale uren van het jaar, uit het zuidzuidwesten in 14.64% van de totale uren van het jaar en het zuiden in 9.03% van de totale uren van het jaar.

Met koppelingen van de berekende afnamen en met de kans dat de wind uit een bepaalde richting komt, worden de afnames van de windvang berekend per richting. De afnames van de windvang per richting na koppeling met de windstatistiek zijn weergegeven in onderstaande tabel.

richting	Afname windvang	Kans wind uit richting	Gecorrigeerde afname windvang
S	2.2%	9.03%	0.20%
SSW	4.8%	14.64%	0.70%
WSW	4.2%	16.72%	0.70%
W	1.4%	10%	0.14%
WNW	2.6%	7.05%	0.18%
NNW	0.6%	5.63%	0.03%
Totaal			1.95%

Tabel afname windvang per windrichting

Dat betekent dat de maximale afname van de windsnelheid van alle windrichtingen en over het hele jaar 1,95% zal zijn.

De molenbiotoop, volgens de biotoopformule (www.molenbiotoop.nl), stelt het maximaal aanvaardbare verlies aan windvang van de molen ten gevolge van obstakels op 5% (vermogensverlies van de molen 14%).

Naar aanleiding van de windstatistiek van het onderzoeksgebied kan derhalve worden geconcludeerd dat bij de realisatie van de nieuwbouwplannen het gecorrigeerde verschil in windvang t.o.v. de bestaande situatie als gevolg van de bebouwing onder de 5% zal blijven.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

In dit hoofdstuk wordt in het kort ingegaan op de opbouw en inhoud van de regels van het bestemmingsplan Valburg Zuid.

Het bestemmingsplan Valburg Zuid moet voldoen aan de bepalingen van de Wro en de daaruit volgende aanvullende regelingen. De Wro en het Bro stellen de digitalisering van ruimtelijke plannen en besluiten volgens daartoe gestelde standaarden verplicht. De digitaliserings- en standaardisatieverplichting is op 1 januari 2010 in werking getreden.

Het Bro stelt verplicht dat een bestemmingsplan in digitale vorm volgens de ro-standaarden voor de digitalisering wordt vastgesteld. Voor nieuwe bestemmingsplannen is er altijd een digitaal plan, welke prevaleert boven het analoge, afgedrukte plan. Het voorliggende bestemmingsplan voldoet wel aan de standaarden voor vergelijkbaarheid (de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen, het SVBP 2012) en is als digitaal plan (GML-bestand met bijbehorende bestanden) opgesteld.

5.1 Planvorm

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken en betreft een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. De nieuwe ontwikkelingen vormen het vertrekpunt voor het opstellen van de toelichting, regels en verbeelding van het voorliggende plan.

Omdat het voorliggende bestemmingsplan een bouwplan mogelijk maakt is het opstellen van een exploitatieplan of een overeenkomst dat inzicht geeft in kosten en wie daar zorg voor draagt verplicht.

5.2 Bestemmingsregeling

In het voorliggend bestemmingsplan zijn verschillende bestemmingen opgenomen. In deze paragraaf wordt kort ingegaan op de inhoud van de verschillende bestemmingen. In de regels zijn de exacte gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden geregeld.

De planregels zijn opgedeeld in 4 hoofdstukken.

In hoofdstuk 1 worden de inleidende regels gegeven. In hoofdstuk 2 is de bestemmingsregeling gegeven die geldt voor het plangebied. In hoofdstuk 3 zijn de algemene regels opgenomen. Tot slot staan in hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels.

In de onderstaande paragrafen wordt per artikel uiteengezet wat de functie van het artikel is binnen het bestemmingsplan.

5.2.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen en Artikel 2 Wijze van meten

De begrippen die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, worden in Artikel 1 nader gedefinieerd. Bij toetsing van het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel opgenomen definities van de begrippen. Naast de begrippen zijn in het bestemmingsplan ook bouwmaten opgenomen die van belang zijn bij het bouwen van bouwwerken. Artikel 2 van de regels geeft een andere omschrijving hoe de bedoelde maten gemeten moeten worden.

5.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

Binnen 'Gemengd' is een MFC (multifunctioneel centrum) alsmede een restaurant en zaalaccommodatie toegestaan.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - multifunctioneel centrum' zijn onder meer maatschappelijke voorzieningen toegestaan, waaronder een sportzaal, vergaderzalen en ondergeschikte horeca.

Ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2' is uitsluitend een restaurant en zaalaccommodatie toegestaan.

Voor de bestaande bedrijfswoning en het woonhuis zijn respectievelijk de aanduidingen 'bedrijfswoning' en 'woning' opgenomen.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd. De maximum goot- en bouwhoogte is middels een aanduiding op de verbeelding aangegeven.

De omgevingsvergunning voor het bouwen van de gebouwen voor het MFC is slechts toegestaan nadat is aangetoond dat de geluidsbelasting op de gevels van de woningen de wettelijke geluidsgrenswaarden niet overschrijdt en is aangetoond dat de ontwikkeling niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeers- en parkeersituatie. Dit is geborgd middels een voorwaardelijke verplichting voor de gronden met de aanduidingen 'specifieke vorm van maatschappelijk - multifunctioneel centrum'. Op de gronden met deze aanduidingen is het MFC voorzien.

Artikel 4 Groen

De gronden waar groen is aangewezen zijn bestemd met 'Groen'. Het betreft gronden die bedoeld zijn voor van verblijf en spelen en gronden die als zijnde groengebieden zijn aangewezen, om ruimte te realiseren in de bebouwing ten behoeve van de windvang van de molen. Binnen de bestemming 'Groen' zijn onder meer groen-, speel-, en water voorzieningen toegestaan.

Artikel 5 Tuin

De tuinen die zijn gelegen op de aangrenzende gronden van hoofdgebouwen zijn bestemd met 'Tuin'. Binnen deze bestemming zijn ook parkeervoorzieningen op eigen terrein toegestaan.

Artikel 6 Verkeer

Binnen het bestemmingsplangebied zijn twee verkeersbestemmingen opgenomen. De bestemming 'Verkeer' is opgenomen voor de wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een doorstroomfunctie. Deze bestemming is opgenomen voor de weg "De Vang" gelegen aan de zuidkant van het plangebied. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Artikel 7 Verkeer - Verblijfsgebied

De wegen die de interne ontsluitingsstructuur van de wijk Valburg Zuid vormen zijn bestemd met 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Deze bestemming is toegekend aan wegen, straten en paden, met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie ten dienste van de aangrenzende bestemmingen. Binnen deze bestemming zijn ook evenementen toegestaan, welke niet langer dan 7 aaneengesloten dagen (inclusief opbouw en afbraak) duren. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Artikel 8 Water

Het (bestaande) water in het bestemmingsplangebied is bestemd met 'Water'. Ter plaatse van de gronden met deze bestemming zijn water, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging, waterstaatkundige kunstwerken en vijvers toegestaan. Op de gronden met deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn worden gebouwd die ten staan van de bestemming met een bouwhoogte van maximaal 4 meter.

Artikel 9 Wonen - 1

De al gerealiseerde woningen zijn bestemd met 'Wonen - 1'. Ter plaatse van deze bestemming is wonen in de vorm van grondgebonden woningen toegestaan. De bouwhoogte bedraagt ten hoogste 9,15 m, tenzij op de verbeelding een andere bouwhoogte is aangegeven, dan geldt de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte. Op de gronden met deze bestemming zijn ten hoogste 96 woningen toegestaan.

Artikel 10 Wonen - 2

De nog te realiseren woningen zijn bestemd met 'Wonen - 2'. Ter plaatse van deze bestemming is wonen in de vorm van grondgebonden woningen toegestaan. De bouwhoogte bedraagt ten hoogste 9,15 m, tenzij op de verbeelding een andere bouwhoogte is aangegeven, dan geldt de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte. Op de gronden met deze bestemming zijn ten hoogste 71 woningen toegestaan.

Voor alle woonbestemmingen geldt dat naast grondgebonden woningen ook beroep aan huis, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen en bijbehorende voorzieningen zijn toegestaan. Ook geldt voor deze bestemmingen dat hoofdgebouwen alleen gebouwd mogen worden binnen het bouwvlak.

Artikel 11 Leiding - Hoogspanningsverbinding

De bestaande hoogspanningsleiding ten zuiden van het plangebied is bestemd 'Leiding - Hoogspanningsverbinding'. Binnen de beschermingszone van de leiding is de bouw van woningen niet mogelijk.

Artikel 12 Waarde - Archeologie

Ter bescherming van archeologische waarden is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.

5.2.3 Hoofdstuk 3 en 4 Algemene regels en slotregels

In hoofdstuk 3 worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, aanvullende regels gesteld. Bijvoorbeeld over gebruik wat voor het gehele plangebied van toepassing is. In hoofdstuk 4 zijn de overgangsbepalingen en de slotregel opgenomen.

In Artikel 15 zijn de algemene gebruiksregels opgenomen. In dit artikel is geregeld dat nieuwe hoofdgebouwen niet eerder in gebruik mogen worden genomen ten behoeve van de functie(s), die op grond van de desbetreffende bestemming is (of zijn) toegelaten dan nadat ten behoeve van die hoofdgebouwen voldoende parkeerplaatsen zijn gerealiseerd. Ook is in de artikel opgenomen wanneer er sprake is van strijdig gebruik.

In Artikel 16 zijn de algemene aanduidingsregels opgenomen. Ter plaatse van de gronden die zijn gelegen binnen de molenbiotoop van de molen 'Nieuw Leven' is de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' opgenomen. De gronden ter plaatse van deze aanduiding zijn met bestemd voor de bescherming van de functie van de molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element. In verband met deze vrijwaringszone is een bouwhoogte van maximaal 9,15 meter voor de woningen opgenomen.

Aan de zuidoostkant van het plangebied is een bestaande boomgaard gelegen. Een boomgaard heeft een driftzone van 50 meter. Voor de gronden die zijn gelegen binnen deze zone is de gebiedsaanduiding 'overige zone - driftvrije zone' opgenomen. Een omgevingsvergunning voor de bouw en gebruik van de bebouwing ter plaatse van deze aanduiding wordt slechts verleend, indien wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden waaronder het uitvoeren van een locatie specifiek onderzoek.

In de artikelen 17 t/m 19 zijn de algemene regels met betrekking tot afwijkingen, wijzigingen en procedures opgenomen.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond te worden. Dit om te voorkomen dat recht gaat gelden dat niet realistisch blijkt te zijn.

Op grond van artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet voor een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld indien er in het bestemmingsplan sprake is van een 'bouwplan'. Artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschrijft wat een 'bouwplan' is. De gemeenteraad kan bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, wanneer:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is (art. 6.12 Wro);
- er geen kosten te verhalen zijn (art 6.2.1a Bro).

De 'grex-wet' is erop gericht dat de overheid kosten kan verhalen die gemaakt worden naar aanleiding van een bouwplan. Indien er geen kosten gemaakt worden, hoeven deze ook niet verhaald te worden.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voordat dit bestemmingsplan rechtskracht verkrijgt, dient de bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen, zoals deze is neergelegd in de Wet ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk worden de uitkomsten van het bestuurlijk vooroverleg (conform artikel 3.1. Bro) met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met de diensten van de Provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn

Ingevolge de Wet uniforme openbare voorbereidingsprocedure dienen alle ruimtelijke plannen te worden voorbereid met toepassing van het in afdeling 3.4 Awb geregelde voorbereidingsprocedure. In deze periode kunnen belanghebbenden hun zienswijzen naar voren brengen. Hierna nemen burgemeester en wethouders een besluit over vaststelling van het bestemmingsplan en nemen daarbij ook een standpunt in met betrekking tot eventueel ingediende zienswijzen. Mochten er eventuele zienswijzen worden ingediend dan zullen deze vervolgens verwerkt worden. Na deze fase wordt het vaststellingsbesluit ter inzage gelegd. Tegen het vaststellingsbesluit van burgemeester en wethouders kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.1 Inspraak

Voor het bestemmingsplan is de keuze gemaakt om geen voorontwerp op te stellen, derhalve wordt inspraak fase voor het voorontwerp ook niet doorlopen. Het ontwerp bestemmingsplan is wel ter visie gelegd.

7.2 Overleg artikel 3.1.1. Bro

Het (concept) ontwerp bestemmingsplan is in het kader van vooroverleg toegestuurd, naar de provincie Gelderland en naar de omgevingsdienst ODRA inclusief VVVM.

De omgevingsdienst Regio Arnhem heeft als zijnde reactie (d.d. 24 januari 2018, Bijlage 16) een advies uitgebracht inzake externe veiligheid. De conclusie van dit advies is dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de realisatie van dit plan. Dit is conform de conclusie zoals genoemd in paragraaf 4.8.

Naar aanleiding van de provinciale reactie op het bestemmingsplan is de conclusie van het windonderzoek (zie paragraaf 4.12) aangescherpt en is een kwalitatieve onderbouwing toegevoegd aan de ladderonderbouwing van de woningen in het plangebied (zie subparagraaf 3.2.4.1). De provinciale reactie is als Bijlage 17 bijgevoegd.



Dorpstraat 67
6661 EH Elst
Postbus 11
6660 AA Elst
telefoon (0481) 362 300
fax (0481) 372 482

info@overbetuwe.nl
www.overbetuwe.nl