

Bestemmingsplan

Toelichting



Oosterhout, Peperstraat

Bestemmingsplan Oosterhout, Peperstraat

Gemeente Overbetuwe

Status: Ontwerp

Datum: 2 Juni 2020

IMRO-Idn: NL.IMRO.1734.0240OOSTpeperstr-ONT1

gemeente **Overbetuwe**



Oosterhout, Peperstraat

Datum

2 Juni 2020

Correspondentieadres

Postbus 11
6662 AA ELST

Telefoon

0481 362 300

E-Mailadres

info@overbetuwe.nl

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	6
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie	7
2.1	Omgeving plangebied	7
2.2	Plangebied	7
Hoofdstuk 3	Toekomstige situatie	9
3.1	Ontwikkeling aan de Peperstraat	9
Hoofdstuk 4	Beleidskader	17
4.1	Inleiding	17
4.2	Rijksbeleid	17
4.3	Provinciaal beleid	20
4.4	Regionaal beleid	21
4.5	Gemeentelijk beleid	23
4.6	Conclusie	30
Hoofdstuk 5	Milieu- en omgevingsaspecten	31
5.1	Inleiding	31
5.2	Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)	31
5.3	Bodem	35
5.4	Geluid	37
5.5	Bedrijvigheid	39
5.6	Luchtkwaliteit	42
5.7	Externe veiligheid	44
5.8	Water	49
5.9	Flora en fauna	59
5.10	Archeologie en cultuurhistorie	61
5.11	Explosieven	63
5.12	Verkeer en parkeren	65
5.13	Handhaafbaarheid	66
5.14	Duurzaamheid	66
Hoofdstuk 6	Beschrijving van de bestemmingen	68
6.1	Algemeen	68
6.2	Dit bestemmingsplan	69
Hoofdstuk 7	Financiële toelichting	72
Hoofdstuk 8	Overleg en inspraak	73
8.1	Vooroverleg	73
8.2	Inspraak	73
8.3	Zienswijzen	73
Eindnoten		74

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1	Toets Ladder voor Duurzame Verstedelijking
Bijlage 2	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 3	Historisch onderzoek Peperstraat 48
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek
Bijlage 5	Memo Bedrijven en milieuzonering
Bijlage 6	Locatiespecifiek onderzoek spuitzonering
Bijlage 7	Quick scan externe veiligheid
Bijlage 8	CAROLA-berekening en verantwoording groepsrisico
Bijlage 9	Planbeoordeling externe veiligheid Omgevingsdienst
Bijlage 10	Waterhuishoudingsplan
Bijlage 11	Quick scan flora en fauna
Bijlage 12	Nader onderzoek flora en fauna
Bijlage 13	AERIUS berekening
Bijlage 14	Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek archeologie
Bijlage 15	Explosievenonderzoek
Bijlage 16	Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 17	Onderzoek verkeerseffecten
Bijlage 18	Rapport inspraak en vooroverleg
Bijlage 19	Besluit vormvrije m.e.r.-beoordeling bestemmingsplan 'Oosterhout, Peperstraat'

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Overbetuwe is voornemens medewerking te verlenen aan de realisatie van woningbouwlocatie Peperstraat, waar in totaal maximaal 44 woningen zijn beoogd. Realisatie van de woningen is niet mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan. Om die reden is een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend document voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de noordwestzijde van Oosterhout. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Lage Wick, aan de oostzijde door de woningen aan de Spaanstraat, aan de zuidzijde door de Peperstraat en aan de westzijde door de agrarische percelen achter het tuincentrum aan de Oosterhoutsestraat.



Globale ligging plangebied (bron: Google Maps)

De locatie kent een oppervlakte van circa 1,9 ha.



Globale begrenzing plangebied (bron: pdokviewer.pdok.nl)

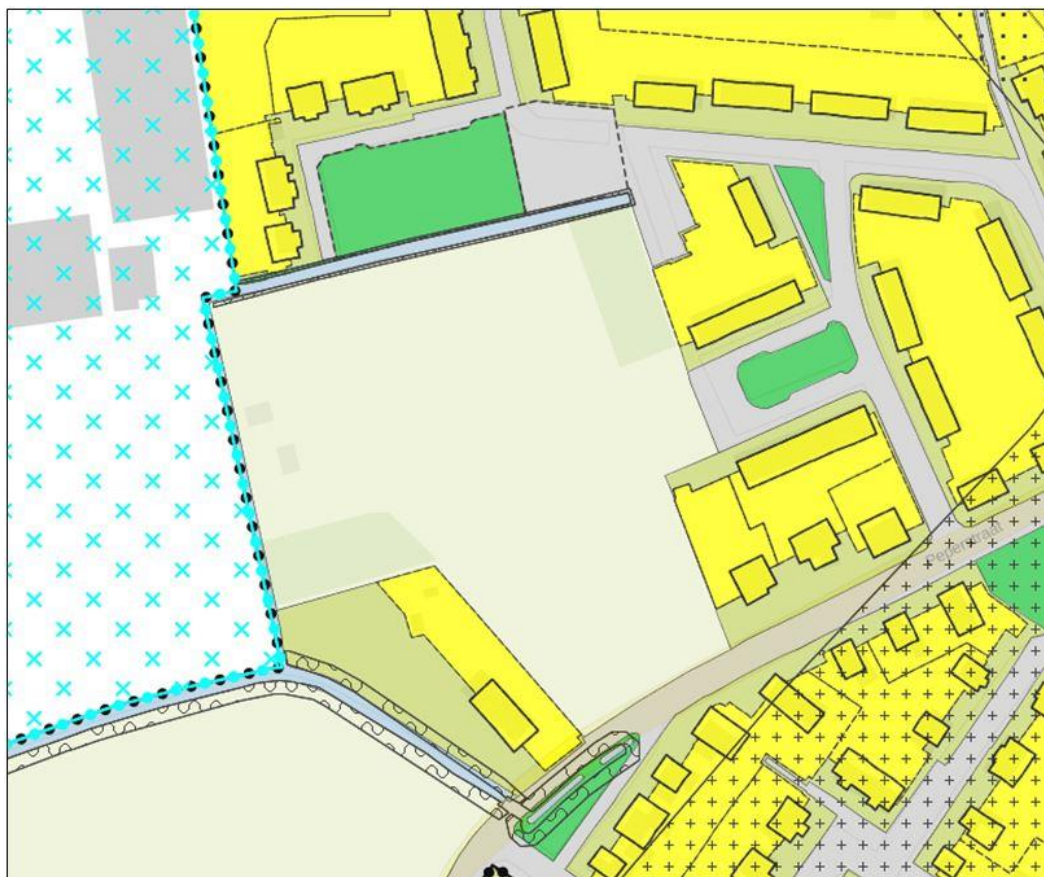
Bovenstaande afbeelding is een weergave van de globale begrenzing van het plangebied. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding bij dit bestemmingsplan.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het geldende bestemmingsplan "Oosterhout", dat is vastgesteld op 10 april 2012.

In het plangebied gelden de bestemmingen "Agrarisch", "Groen", "Water" en "Verkeer-Verblijf".

De realisatie van nieuwe woningen is niet mogelijk op grond van deze bestemmingen. Een herziening van het bestemmingsplan "Oosterhout" is dan ook noodzakelijk om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.



Uitsnede geldend bestemmingsplan "Oosterhout" (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Hieronder wordt nader ingegaan op de geldende bestemmingen in het plangebied en de afwijking daarvan ten aanzien van het in de beheersverordening van toepassing verklaarde bestemmingsplan.

Agrarisch

De als "Agrarisch" bestemde gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van grondgebonden agrarische activiteiten ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- b. (boom)kwekerijen;
- c. nevenactiviteiten;
- d. tijdelijke lage teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak;
- e. tijdelijke hoge open teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak;
- f. extensieve dagrecreatie met bijbehorende wegen en paden;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. evenementen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende voorzieningen.

Ter plaatse van het plangebied is geen bouwvlak opgenomen. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak is maximaal 1 m.

Binnen deze bestemming zijn de woningen, tuinen, ontsluitingswegen, parkeer-, groen- en watervoorzieningen voorzien. De bestemming 'Agrarisch' laat, behoudens de parkeer- en watervoorzieningen, deze functies niet toe.

Groen

De bestemming “Groen” is toegekend aan een deel van de noordzijde van het plangebied. Hier geldt tevens de functieaanduiding 'speelvoorziening'. De voor “Groen” aangewezen gronden zijn bestemd voor onder andere groenvoorzieningen, een speeltuin, voet- en fietspaden, in- en uitritten, beeldende kunst, water, evenementen en verkeersvoorzieningen. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd.

Het stedenbouwkundig plan voor de woningbouwlocatie aan de Peperstraat voorziet binnen deze bestemming eenzelfde gebruik (speeltuin, groen, water).

Water

De huidige watergang in het plangebied heeft de bestemming “Water”. De voor “Water” aangewezen gronden zijn bestemd voor waterberging, waterhuishouding, waterlopen en waterpartijen, groenvoorzieningen, alsmede kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden.

Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van maximaal 4 meter, zijn mogelijk.

Het stedenbouwkundig plan voor de woningbouwlocatie aan de Peperstraat voorziet binnen deze bestemming eenzelfde gebruik, waarbij de oppervlakte open water wordt vergroot.

Ter bescherming van de watergang is in het huidige bestemmingsplan aan weerszijden tevens de dubbelbestemming “Waterstaat - Beschermingszone watergang” opgenomen. Deze gronden zijn mede bestemd voor aanleg en onderhoud van de watergang. Er zijn ter plekke alleen bouwwerken toegestaan, die ten dienste staan van de bestemming. De realisatie van gebouwen is niet mogelijk. Deze dubbelbestemming vervalt.

Verkeer - Verblijf

Deze bestemming geldt voor de noordoosthoek van het plangebied, grenzend aan de Hoge Wickstraat. Hier is tevens de functieaanduiding “specifieke vorm van groen - hondenuitlaatplaats” opgenomen.

De betreffende gronden zijn bestemd voor onder andere wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie, voet- en rijwielpaden, een hondenuitlaatplaats, parkeer-, groen-, speel-, nuts- en watervoorzieningen.

Het beoogde plan past binnen deze bestemming, echter in de nieuwe situatie komt de nadruk op deze plaats meer te liggen op de functie 'groen' en 'water', waardoor de gelijknamige bestemmingen meer op hun plaats zijn.

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit acht hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande situatie van (de omgeving van) het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft de toekomstige situatie van het plangebied. Hierbij wordt na een algemene inleiding eerst ingegaan op de vooraf geformuleerde uitgangspunten. Vervolgens wordt het plan voor de locatie Peperstraat beschreven. Hoofdstuk 4 geeft een samenvatting van de relevante beleidskaders op rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 5 volgt een beschrijving van de relevante milieu- en omgevingsaspecten, zoals de waterhuishouding, archeologie en verkeer en parkeren. De beschrijving van de bestemmingen vindt plaats in hoofdstuk 6. Dit hoofdstuk geeft een toelichting op de opzet en inhoud van de regels en de verbeelding. In hoofdstuk 7 volgt een financiële toelichting bij het voorliggend bestemmingsplan. Ten slotte komen in het achtste en laatste hoofdstuk de resultaten van inspraak en resultaten van het vooroverleg met provincie en waterschap aan de orde.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Omgeving plangebied

Oosterhout is een dorp gelegen in de gemeente Overbetuwe. De oude kern van Oosterhout bestaat uit bebouwingslinten (Dorpsstraat, Peperstraat), die een kleinschalige opbouw kennen met vrijstaande, vaak oudere bebouwing. Deze zijn grofweg noord-zuid gelegen tussen de Waaldijk en de Oosterhoutsestraat. De linten zijn ontstaan op hoger gelegen oeverwal- en overslaggronden en zodoende kenmerkend voor het gebied. In de loop van de vorige eeuw zijn de bebouwingslinten langzaam verdicht met woon- en bedrijfsgebouwen. De buurten tussen de linten hebben zich vrij willekeurig ontwikkeld, waardoor een samenhangende structuur ontbreekt. De linten zetten zich voort in het buitengebied, waarbij de afstand tussen bebouwing soms zodanig klein is, dat kleine buurtschappen zijn gevormd.

De woonstraten in Oosterhout zijn veelal kleinschalig. Er bevinden zich meerdere plantsoenen en hofjes. Woningen hebben over het algemeen een voortuin en er bevinden zich op meerdere locaties groen en bomen in de openbare ruimte. Er is sprake van een dorpse uitstraling.

2.2 Plangebied

2.2.1 Plangebied Peperstraat

Het plangebied Peperstraat ligt aan noordwestzijde van de kern Oosterhout, aan de Peperstraat, waarlangs zich historisch één van de bebouwingslinten van Oosterhout heeft ontwikkeld. Veel van de historische bebouwing is in de loop der tijd vernieuwd, echter de kenmerkende verspringing van de rooilijn van de bebouwing is behouden gebleven.

Het plangebied ligt net buiten de dorpsrand en is in de huidige situatie bestemd en in gebruik als agrarisch grasland.



*Indicatie van de planlocatie, vanaf de Peperstraat
bron: Google Streetview, november 2008*

De locatie wordt aan de noord-, west- en zuidzijde begrensd door bestaande (grondgebonden) woningen.



Noordzijde plangebied, gezien vanaf de Lage Wick, met rechts de bestaande speeltuin en links de bestaande hondenuitlaatplaats

Bron: Google Streetview, november 2008

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

3.1 Ontwikkeling aan de Peperstraat

3.1.1 Stedenbouwkundige visie en ruimtelijke inpassing

Het plangebied ligt aansluitend aan bestaand woongebied aan alle zijden behalve het westen. Hier grenst het gebied aan het agrarische landschap. Deze situering vraagt om een secure en omgevingsbewuste inpassing van de nieuw te ontwikkelen woningen¹.

De visie is om het plangebied aan te sluiten op de omgeving en te verweven in de bestaande bebouwingsstructuur. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de Peperstraat. De bebouwing aan de Peperstraat kenmerkt zich door de dynamische aanblik die gecreëerd wordt door het verschil in rooilijn en identiteit tussen woningen. Aan de noord- en oostzijde van het plangebied liggen uitbreidingen uit de vorige eeuw die door een onderling overeenkomstige vormgeving meer als een eenheid worden ervaren. De bebouwing in het plangebied zal op deze bestaande structuren qua vormgeving en positionering aansluiten.

Ten noorden van het plangebied bevindt zich een groene ruimte die bij het plangebied ingetrokken wordt om aan te sluiten op de bestaande groenstructuur. Het stedenbouwkundig plan is zo opgesteld dat een langzaamverkeer verbinding in het oosten van het plangebied mogelijk is. Dit is nog afhankelijk van andere ontwikkelingen die los staan van dit plangebied. In het stedenbouwkundig plan is een (mogelijke) invulling aangegeven. Het beeldkwaliteitsplan is ook van toepassing op deze ontwikkeling en zal in dezelfde vorm en stijl ontwikkeld moeten worden.

Ten westen van het plangebied ligt het agrarische landschap. Woningen langs deze zijde van het plangebied zullen qua typologie en sfeer hierop aansluiten. Het uitzicht naar het weidse boerenland zal maximaal worden benut.

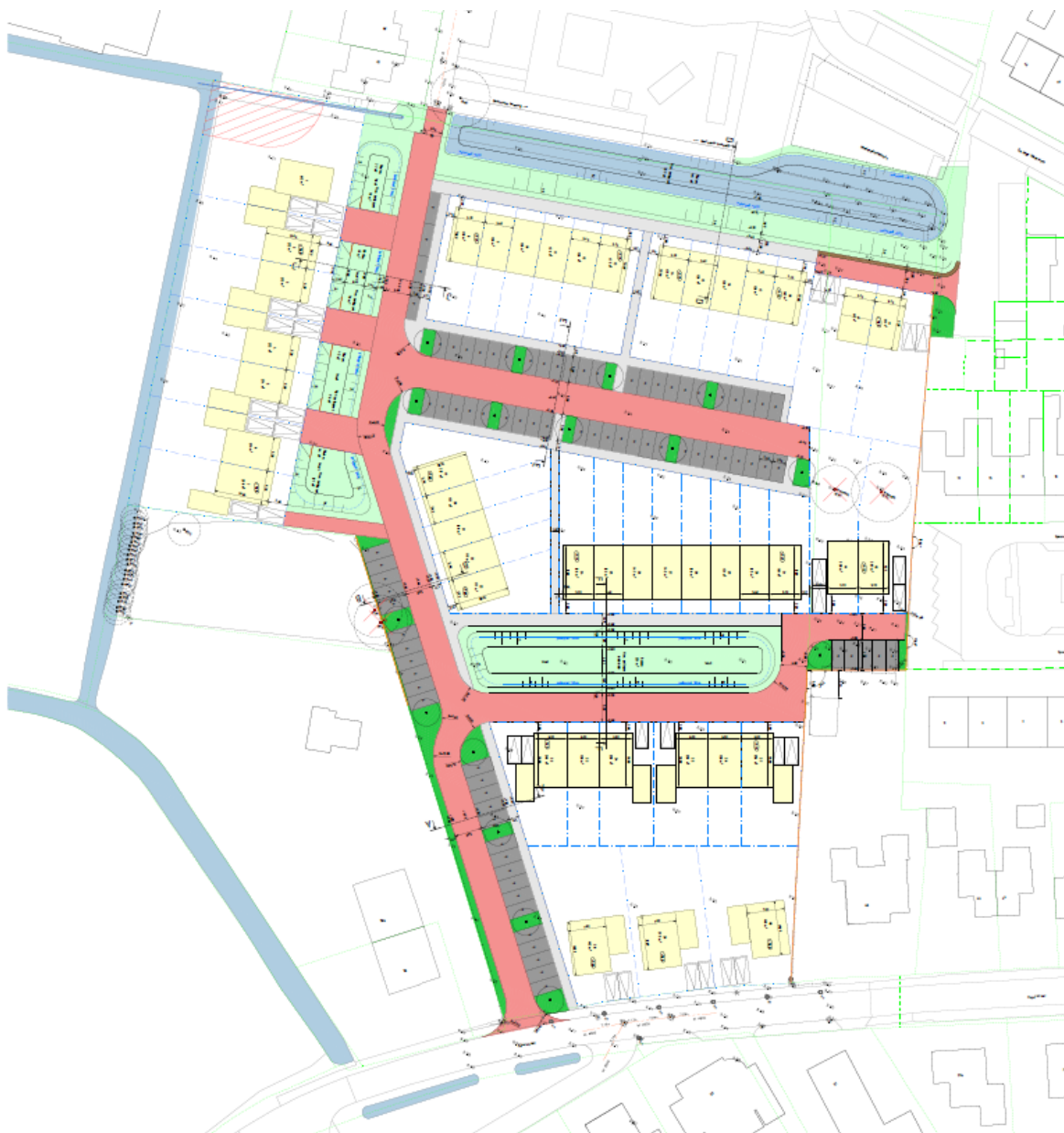


Stedenbouwkundige visie (opgesteld door IMOSS)

Op bovenstaande afbeelding zijn de vier aansluitingsgebieden op de omgeving van het plangebied visueel uitgelicht.

3.1.2 Planbeschrijving

In woongebied Peperstraat zijn (tezamen met de maximaal 4 te ontwikkelen woningen op het naastgelegen achterperceel Peperstraat 48) 44 grondgebonden woningen beoogd, in de typen vrijstaand, twee-onder-één-kap en rijwoningen. Binnen dit bestemmingsplan is enige flexibiliteit ingebouwd, zodat woningtypen onderling uitwisselbaar zijn. Om die reden is een maximum aantal van 44 woningen in woongebied Peperstraat in de regels vastgelegd en daarmee te allen tijde gewaarborgd. De maximale goothoogte bedraagt 6 meter, terwijl de maximale bouwhoogte voor alle woningen 12 meter is.



Stedenbouwkundig plan met mogelijke verkaveling (bron: Boot)

Het bestemmingsplan biedt ruimte voor uitwisseling van woningtypen. Zodoende heeft het plan een flexibel karakter, zodat ingespeeld kan worden op de actuele vraag vanuit de markt.

Ten behoeve van de ontwikkeling is een stedenbouwkundig plan opgesteld. In de bovenstaande afbeelding is het stedenbouwkundig ontwerp weergegeven. Het betreft een digitale uitwerking van een mogelijke verkaveling.

Het stedenbouwkundig plan laat een mogelijk programma zien: de realisatie van 30 rijwoningen (waarvan 6 drie-onder-een kapwoningen, 10 twee-onder-een kapwoningen en 4 vrijstaande woningen). De parkeerbalans zoals opgenomen in paragraaf 5.12.2 is grotendeels hierop gebaseerd.

Zoals gesteld, bevindt het plangebied zich tussen gebieden met een verschillende identiteit. In het noorden de groene speelruimte, in het oosten bebouwing in een hof, in het zuiden de lintbebouwing aan de Peperstraat en in het westen het agrarisch landschap. De verkaveling binnen het plan zorgt voor eenheid en aansluiting tussen al deze gebieden.

Verkeersstructuur

De verkeersstructuur sluit aan op het naastgelegen woongebied. Vanaf de Peperstraat is de hoofdontsluiting te bereiken, waarop van west naar oost autoluwe erfontsluitingen aantakken. Door deze autoluwe woonstraten en het feit dat er geen doorgaande autoverbinding door de buurt loopt, ontstaat een rustige en kindvriendelijke woonomgeving.

Openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte versterkt deze rustige, dorpse sfeer. De vele bomen en groene ruimten sluiten aan bij de sfeer van de omliggende woongebieden. Aan de westzijde van hoofdontsluiting staan twee-onder-een kapwoningen die aan de achterzijde aan het agrarisch landschap grenzen. Aan de voorzijde van deze woningen bevindt zich een wadi, wat niet alleen voor waterberging zorgt, maar ook voor een ruime afstand tot de straat. Over deze wadi worden de kavels ontsloten, wat refereert aan de inritten over sloten die vaak te zien zijn bij boerenerven.

Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich een bestaande speeltuin. Door de opzet van het stedenbouwkundig plan ontstaat hier een grotere kwalitatieve openbare ruimte, waar een combinatie van speelaanleidingen met de wadi kan plaatsvinden en die een kwaliteit voor het gehele plan biedt.

3.1.3 Water

Het water speelt een zeer belangrijke rol in het plangebied, zowel zichtbaar als onzichtbaar. In de waterparagraaf zal dieper ingegaan worden op de technische kant van de waterhuishouding. Het water heeft ook een stedenbouwkundige werking. Op de eerste plaats zullen twee forse wadi's zorgen voor de eerste opvang en tijdelijke berging van hemelwater. Deze wadi's kunnen in drogere tijden uiteraard ook als uitdagend speelveld functioneren. Pas bij hevige of langdurige regen zullen de wadi's zich vullen. Daarnaast wordt ook de bestaande watergang in het plangebied vergroot.

In de paragraaf die ingaat op het haalbaarheidsaspect water (paragraaf 5.8) wordt nader ingegaan op de beoogde maatregelen en de waterhuishoudkundige situatie van het plangebied.

3.1.4 Ontsluiting

Het plan kent twee typen ontsluiting. Enerzijds is er de aansluiting op de huidige wegenstructuur van Oosterhout. Aan de noordzijde sluit de nieuwe woningbouwlocatie aan op de Lage Wick. Aan de zuidzijde is dat op de Peperstraat en aan de oostzijde op de Hoge Wickstraat. De laatstgenoemde ontsluiting betreft een calamiteitenroute.

Het tweede type ontsluiting is de interne ontsluiting van het gebied. Deze interne ontsluiting kent centraal in het plangebied een doodlopende 'pootje'.

3.1.5 Parkeren

Het parkeren is verspreid in het plan op diverse manieren opgelost. Iedere woning die voorzien is van een garage, heeft vóór deze garage een opstelplaats van tenminste 5 meter lang. Deze opstelplaats is voldoende voor het parkeren van één auto. Omdat niet iedereen de garage gebruikt voor het daadwerkelijk parkeren van een auto, mag een garage plus opstelplaats vóór de garage geteld worden als 1 parkeerplaats op eigen terrein. Voor iedere woning met garage is als zodanig gerekend.

Naast het parkeren op eigen terrein, is in de openbare ruimte ook gelegenheid om te parkeren. Enerzijds is dit voor bezoekers, maar ook voor de rijenwoningen die geen gelegenheid hebben om op eigen terrein te parkeren. De parkeerruimte in de openbare ruimte wordt voornamelijk gerealiseerd in parkeerkoffers en haakse parkeerstroken. De parkeervoorzieningen worden zoveel als mogelijk door groen omzoomd en liggen zoveel mogelijk aan de achterzijden van woningen, alsmede langs de zuidelijke entree van het plangebied. Zo ontstaat in ieder geval minder zicht vanuit de woningen op geparkeerde auto's.

3.1.6 Beeldkwaliteit

Om een zorgvuldige inpassing van de ontwikkeling te bewerkstelligen, is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. De hierin genoemde beeldkwaliteitscriteria zullen als aanvulling op de welstandsnota worden vastgesteld en in die hoedanigheid dienst doen als toetsingskader voor toekomstige bouwplannen.

De beeldkwaliteitseisen voor woningbouwlocatie Peperstraat zijn vastgelegd in het Beeldkwaliteitsplan ontwikkeling aan de Peperstraat (IMOSS, 12 december 2019). De volgende onderwerpen komen hierin aan de orde:

- **Openbare ruimte**
Binnen het plangebied zijn er verschillende typen openbare ruimte met elk hun eigen belevingswereld, te weten de hoofdontsluiting in het plangebied, autoluwe erfinrichtingen, de wadi met inritten en de parkeerkofter.
De hoofdontsluiting vanaf de Peperstraat loopt uit in verschillende autoluwe woonstraten. Om rekening te houden met hulpdiensten is in het noorden van het plangebied een halfverhardingstrook toegepast. Zo blijft de inrichting groen en functioneel. De opstelplaatsen voor de containers bevinden zich langs de hoofdontsluiting (voornamelijk) op de trottoirs.
- **Speelaanleidingen**
Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich een bestaande speeltuin. Door de nieuwe ontwikkelingen aan de Peperstraat zal de speeltuin uitgebreid worden en bestaan er kansen om nieuwe speelaanleidingen te combineren met de te realiseren naastgelegen wadi. Een wadi is maar op enkele momenten drassig of (gedeeltelijk) onder water, de rest van de tijd is deze zone vrij toegankelijk. Bij de inrichting van dit speelterrein is het van belang dat de bestaande bomen zo veel mogelijk behouden worden en leidend zijn voor de ligging van de wadi.
Aan de zuidzijde van de zuidelijke wadi worden rotsen gebruikt als natuurlijke parkeerbelemmeringen die ook als speelaanleidingen gebruikt kunnen worden.
- **Materialisering**
Er wordt gebruik gemaakt van een beperkt aantal kleuren, materialen en bestratingspatronen voor een rustige uitstraling en een dorps karakter.
- **Erfafscheidingen**
De erfafscheidingen met een overgang van privaat eigendom naar openbaar gebied worden projectmatig aangelegd. De grenzen tussen onderlinge percelen en achterpaden zijn vrij invulbaar. Erfafscheidingen bestaande uit bebouwing volgt de materialisering van de bebouwing op het erf.

De navolgende afbeelding toont de beeldkwaliteitsprincipes ten aanzien van de erfafscheidingen.



Beeldkwaliteitseisen erfafscheidingen (bron: Imoss)

- **Architectuur**
Qua architectuur kan in zijn algemeenheid worden gesteld dat deze een landelijk karakter moet hebben, gezien de ligging van het plangebied aan de rand van Oosterhout. Een belangrijk uitgangspunt is dat de bebouwing een natuurlijke uitstraling heeft met zoveel mogelijk natuurlijke materialen.

De bebouwing in het plangebied kent een traditionele baksteenarchitectuur. Alle woningen hebben zadeldaken en kennen een afwisseling van kaprichingen die van belang is om een gevarieerd en kleinschalig beeld te bereiken.

Wat betreft architectuur worden in het plangebied vier verschillende typen woningen onderscheiden:

1. Twee-onder-een kapwoningen en vrijstaande woningen;
2. Lintbebouwing aan de Peperstraat;
3. Rijwoningen;
4. Mogelijke ontwikkeling aan de oostzijde.



*Typen woningen met eigen beeldkwaliteitseisen ten aanzien van architectuur
bron: IMOSS*

De verschillende woningtypen kennen, conform het beeldkwaliteitsplan, verschillende beeldkwaliteitscriteria.

Voor de volledige weergave van de beeldkwaliteitseisen wordt verwezen naar het beeldkwaliteitsplan.

Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) heeft op verzoek van de gemeente, vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit, het beeldkwaliteitsplan beoordeeld. Verder is ook gekeken naar de toepasbaarheid van het document.

Bevindingen

De commissie heeft een aantal opmerkingen aangedragen t.o.v. het beeldkwaliteitsplan. Deze zijn verwerkt in het definitieve beeldkwaliteitsplan van 17 november 2017 dat in dit hoofdstuk is beschreven. De commissie heeft aangegeven dat de gemaakte opmerkingen goed zijn verwerkt in het beeldkwaliteitsplan. De nieuwe woningen zijn goed afgestemd op elkaar en op de bestaande woningen aan de Peperstraat te Oosterhout.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een weergave van het relevante beleid op rijks-, provinciaal -, regionaal en gemeentelijk niveau gegeven. Aangegeven wordt hoe het plan zich verhoudt tot de diverse beleidskaders.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De SVIR geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit 1, de MobiliteitsAanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Daarmee is de SVIR de 'Kapstok' voor uitwerkingen van beleid met ruimtelijke consequenties. De structuurvisies Project Mainport Rotterdam, Structuurschema Elektriciteitsvoorziening III en de 3^e Nota Waddenzee alsook het Nationaal Waterplan blijven bestaan. Deze structuurvisies zijn gedetailleerder dan de SVIR, of bestrijken een breder beleidsterrein dan alleen het ruimtelijk domein, en blijven als uitwerking van de SVIR bestaan. De SVIR heeft als horizon 2040, maar geeft vooral het kader voor de acties en beslissingen die op de korte termijn worden genomen.

Toetsing

In de 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' zijn nationale belangen opgenomen die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is van beperkte betekenis voor onderhavig bestemmingsplan. Het bestemmingsplan heeft geen nationaal belang. In paragraaf 4.2.3 wordt nader ingegaan op de Ladder voor duurzame verstedelijking in relatie tot dit bestemmingsplan.

4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening bevestigt in juridische zin de kaderstellende uitspraken uit het SVIR. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijkswaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Het plan raakt geen van de belangen zoals genoemd in het Barro. Dit bestemmingsplan past hiermee binnen het Barro.

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De Ladder is in artikel 3.1.6. Bro vastgelegd en luidt als volgt:

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

Dit lid heeft betrekking op de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Toetsing

Voorliggend bestemmingsplan is gericht op de ontwikkeling van maximaal 40 nieuwe woningen voor het plangebied Peperstraat en maximaal 4 nieuwe woningen ter plaatse van het achterperceel van de Peperstraat 48. Er is sprake van een ontwikkelingsmogelijkheid waarbij de Ladder aan de orde is. Het voorliggende bestemmingsplan maakt een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening mogelijk.

Door Stec Groep is een toets² aan de ladder voor duurzame verstedelijking uitgevoerd³. Uit de toets kan worden geconcludeerd dat het plan inspeelt op diverse kwalitatieve behoeften in Overbetuwe. Er is de komende tien jaar nog vraag naar zowel koop- als huurwoningen en er is sprake van een additionele behoefte aan grondgebonden woningen in centrum-dorpse woonmilieus in de marktregio.

Met de mogelijkheid tot het realiseren van een gedifferentieerd programma kan met dit plan worden ingespeeld op de kwalitatieve behoefte.

In het kader van trede 2 van de ladder is onderzocht of er mogelijk (potentiële) alternatieven in het bestaand stedelijk gebied aanwezig zijn. Binnen het bestaand stedelijk gebied van de gemeente zijn meerdere locaties in ontwikkeling dan wel recent tot ontwikkeling gebracht. Al deze locaties voorzien voor zichzelf al in de opvang van een deel van de woningbehoefte.

Andere grotere braakliggende locaties in het bestaand stedelijk gebied, die kunnen voorzien in de realisatie van grondgebonden woningen, zijn momenteel niet beschikbaar.

Uit een inventarisatie van de gemeente blijkt dat de onderzochte alternatieven niet beschikbaar of geschikt te maken te zijn. Deze locaties vallen daarom af als mogelijk alternatief voor het plan. Ook de mogelijk alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied waarop wellicht in de toekomst woningen kunnen worden gerealiseerd zijn te klein (zie ook pagina 18 Laddertoets Plan Peperstraat van Stec). In de kern Oosterhout zelf betreffen dit de volgende locaties:

- Dorpsstraat 25
- Dorpsstraat 29-31
- Dorpsstraat 40a
- Dorpsstraat 42
- Dorpsstraat 72
- Dorpsstraat 82

Genoemde locaties hebben een capaciteit variërend van circa 1 tot circa 7 à 8 woningen. Gesteld kan worden dat dit onvoldoende is voor de benodigde capaciteit van 44 woningen. Bovendien is het niet reëel te veronderstellen dat deze locaties gelijktijdig beschikbaar zijn.

Op de locaties die qua beschikbaarheid en omvang wel mogelijkheden bieden – overwegend deel uitmakend van het gebied Elst Centraal – ziet de gemeente een meer gemengd programma voor zich, in een hogere dichtheid dan in voorliggend plan. Ook deze locaties zijn niet passend als alternatief.

Ten slotte kan worden gesteld dat een plan van deze omvang, met bijbehorend woonmilieu, zich moeilijk laat inpassen in het bestaand stedelijk gebied van de overige kernen binnen de gemeente. Dit zou teveel invloed hebben op de bestaande woon- en leefkwaliteit, en structuur van de kernen.

Ook betreffen de overige kernen veelal landelijke kernen, waar de bestemming 'Agrarisch' veelal voorkomt direct grenzend aan het woongebied, of temidden van woongebied. Dit geldt ook voor Oosterhout. Om die reden is er al snel sprake van een uitleggegebied, omdat immers jurisprudentie bepaalt dat gronden waarop een agrarische bestemming rust, en die overeenkomstig die bestemming worden gebruikt, geen onderdeel vormen van bestaand stedelijk gebied.

In het kader van de derde en laatste trede kan worden gesteld dat het plan Peperstraat grondgebonden woningen mogelijk maakt in verschillende maten en kwaliteiten. Het plan richt zich dan ook met name op de doelgroep gezinnen. Deze doelgroep acht doorgaans een goede autobereikbaarheid belangrijk. De autobereikbaarheid van de locatie is goed. De snelwegen A325 en A15 en de provinciale weg N325 liggen op korte afstand (tussen circa vijf en tien minuten autoreistijd) van het plangebied. De bereikbaarheid van het plangebied met het openbaar vervoer is redelijk, met het NS station Lent op circa vier kilometer en bushaltes die op vijf minuten loopafstand te bereiken zijn.

Gesteld wordt dat het plan voldoende passend ontsloten is.

Voor een nadere onderbouwing wordt verwezen naar het rapport van Stec Groep in de bijlage.

Woningbouwprioritering Overbetuwe

Overigens is in het gemeentelijke woningbouwprogramma beperkt ruimte voor nieuwe woningbouwinitiatieven, terwijl een deel van de beschikbare ruimte in het woningbouwprogramma is ingevuld met plannen waarvoor al meer dan een paar jaar een vastgesteld bestemmingsplan aanwezig is maar die niet tot uitvoering komen. Om dergelijke situaties in de toekomst te voorkomen en om alleen nog ruimte te bieden aan initiatieven die ook echt worden uitgevoerd, geldt op grond van de systematiek 'Woningbouwprogrammering gemeente Overbetuwe' (vastgesteld door B&W 7 november 2017, actualisatie 9 november 2018) een realisatietermijn voor nieuwe woningbouwinitiatieven die in principe 3 jaar bedraagt. Die termijn gaat lopen vanaf het besluit van het college tot prioriteitstelling.

Ter uitvoering van de beleidsnotitie wordt in bestemmingsplannen, die de bouw van nieuwe woningen mogelijk maken, een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Daarmee kunnen burgemeester en wethouders het bestemmingsplan wijzigen door de mogelijkheden voor woningbouw te verwijderen als na de termijn de betreffende woningen niet zijn gerealiseerd en ook nog niet in aanbouw zijn. De programmatische ruimte die daardoor vrij komt, kan vervolgens worden aangewend voor een andere woningbouwontwikkeling. In dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen grotendeels in lijn met het voorgaande. Echter, de realisatietermijn betreft in dit (bestemmings)plan slechts één jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Voorwaarde voor toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid is, naast het verstreken zijn van de termijn van één jaar, uit rechtszekerheidsoogpunt ook dat eventueel verleende

omgevingsvergunningen voor het oprichten van woningen zijn ingetrokken.

In de regels staat de volgende wijzigingsbevoegdheid: *Wijziging naar 'Agrarisch'*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming 'Wonen' geheel of gedeeltelijk te wijzigen naar de bestemming 'Agrarisch' en het bouwvlak daarbij geheel of gedeeltelijk te verwijderen. Van deze bevoegdheid kan alleen gebruik worden gemaakt indien ten minste één jaar na het onherroepelijk worden van het plan ter plaatse van de betreffende gronden:

- a. geen woningen zijn opgericht, en
- b. het bevoegd gezag eventueel verleende omgevingsvergunningen voor het oprichten van de woningen heeft ingetrokken.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. Sinds 1 maart 2019 is deze Omgevingsvisie van kracht. De provincie heeft in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal gesteld.

- Gezond en veilig. Dat is een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat is voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat is aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- Schoon en welvarend. Dat is een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat is ook: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En: het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Onderdeel van de Omgevingsvisie zijn diverse thematische visieschetsen met de volgende thema's:

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

De Omgevingsvisie bevat de strategische ambities voor de lange termijn.

De Omgevingsverordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Toetsing

Algemeen

Onderhavig plan is niet strijdig met de provinciale omgevingsvisie en –verordening. Het plan betreft een herontwikkelingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied. Wat betreft locaties binnen bestaand stedelijk gebied geven de omgevingsvisie en –verordening veel beleidsruimte. Verder strookt het plan met de in de Omgevingsvisie geformuleerde ambities om de aantrekkelijkheid van de woon- en leefomgeving op duurzame wijze te versterken.

De provincie heeft in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal gesteld.

Gezond en veilig

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van een woongebied, waarbij diverse duurzaamheidsmaatregelen zijn toegepast. Aandacht is besteed aan het niet toebrengen van schade aan het milieu.

Schoon en welvarend

Onderhavig plan, dat voorziet in de realisatie van een woongebied, heeft als doel om het woon- en leefklimaat in Oosterhout te versterken. Tevens worden diverse duurzaamheidsmaatregelen toegepast, waardoor schadelijke uitstoot wordt voorkomen middels de toepassing van alternatieve vormen van energie.

Raadpleging van de digitale versie van de Omgevingsvisie en -verordening wijst uit dat de gronden van het plangebied zijn aangewezen voor de aspecten 'grote zonneparken mogelijk' en 'windenergie aandachtsgebied'. Beide onderdelen hangen samen met de ambitie van de provincie om de klimaatbestendigheid te vergroten door onder andere de mogelijkheden om zonne- en windenergie op te wekken in kaart te brengen.

Voorliggend bestemmingsplan staat de mogelijkheid tot uitvoering van deze ambitie niet in de weg. De vaststelling van onderhavig bestemmingsplan betekent niet dat er niet voldoende mogelijkheden voor opwekking van zonne- en windenergie overblijven. Bovendien kan de opwekking van zonne-energie ook hand in hand gaan met onderhavige ontwikkeling, al is het dan niet in de vorm van een zonnepark.

4.4 Regionaal beleid

4.4.1 Subregionale woonagenda

De 18 samenwerkende gemeenten van de regio Arnhem Nijmegen werken samen in het kader van de woonruimteverdeling. Iedere subregio (Arnhem e.o., De Liemers en Nijmegen e.o.) heeft een geactualiseerde woonagenda vastgesteld. Deze zijn in samenwerking met de provincie tot stand gekomen op basis van de meest recente bevolkingsprognose en de regionale uitwerking van het woonbehoefteonderzoek WoON2015.

De gemeente Overbetuwe maakt deel uit van de subregio Arnhem e.o. In maart 2018 is door Gedeputeerde Staten de 'Subregionale Woonagenda Arnhem e.o. 2017-2027 Wendbaar sturen, verantwoord versnellen' vastgesteld. In de woonagenda geven de samenwerkende gemeenten in de subregio Arnhem aan waar zij de komende jaren op willen inzetten.

Ambities zijn:

1. Betaalbaar en beschikbaar: er wordt gestreefd naar voldoende beschikbare, passende en kwalitatief goede woningen nu en straks, in leefbare wijken en dorpen, ongeacht leeftijd, huishoudenssamenstelling en inkomen.
 - Beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen voor verschillende doelgroepen staat centraal
 - Focus op bestaande voorraad, transformatie is cruciaal
 - Kwaliteit als vertrekpunt
 - Flexibeler plannen en programmeren
 - Vinger aan de pols: gezamenlijk onderzoeken en monitorsysteem inrichten (prioriteit)
 - Toekomstgericht (ver)bouwen van wijken en woningen met aandacht voor levensloopbestendigheid en duurzaamheid
2. Op en top duurzaam: er wordt gestreefd naar een optimale levensloopbestendigheid en duurzaamheid van woningen en woongemeenschappen in steden en dorpen.
 - Aansluiten bij regionale Routekaart
 - Lokaal uitvoeren, regionaal delen van kennis, expertise en goede voorbeelden
3. Verschil maken: er wordt niet meer van hetzelfde toegevoegd (behalve daar waar nodig, maar mét kwaliteit), maar er wordt gezocht naar vernieuwende woonvormen en woonmilieus.
 - Verkenning uitwerking pilot in het kader van SpotOn
 - Verkenning en realisatie tijdelijke woonvormen of andere oplossingen voor het vraagstuk van korte termijn vraag en lange termijn vraaguitval sociale huur
 - Verkenning en realisatie nieuwe tussenvormen tussen verpleeghuis en zelfstandig thuis
 - Verkenning potentie en realisatie nieuwe woonmilieus in stad, omgeving én hybride landschappen
 - Unusual suspects: samenwerking en verbinding zoeken met stakeholders, waaronder ook minder voor de hand liggende samenwerkingspartners

Uitgangspunten zijn:

1. 'Betaalbaar en beschikbaar'
 - Sociale huur
 - Middeldure huur
 - Bijzondere doelgroepen
2. 'Op en top duurzaam'
 - Verduurzaming bestaande voorraad
 - Gasloze nieuwbouw bij nieuwe plannen
 - Naar een energieneutrale en klimaatbestendige woonomgeving
 - Faciliteren zelfstandig thuis blijven wonen en realiseren 'tussenvormen' (tussen intramuraal en extramuraal wonen);
3. 'Verschil maken'
 - Naar een kleurrijker palet aan woonmilieus en woonvormen.

Hoewel bij nieuwbouw de kwantitatieve behoefte onderdeel blijft van de overweging en argumentatie ligt de focus meer op de kwaliteit. Verantwoord versnellen en wendbaar sturen zijn daarbij het motto. Versnellen is nodig om het huidige woningtekort in te lopen en – op een verantwoorde wijze – in te kunnen spelen op de huidige druk op de regionale woningmarkt.

Regionale afstemming van woningbouwplannen op gemeentelijk en regionaal niveau blijft van cruciaal belang. Meer dan in het verleden wordt de kwaliteit van plannen centraal gesteld. Kwantitatief gezien geven gemeenten binnen de regio elkaar de ruimte om in de komende jaren gebruik te maken van het momentum in de economie en woningmarkt.

De nieuwe werkwijze begint met een toets van nieuwe initiatieven op basis van een aantal gewenste kwaliteiten. De prioriteringsmethodiek van de gemeente Overbetuwe kan hierbij als voorbeeld dienen.

Voorts worden op subregionaal niveau kwalitatieve randvoorwaarden opgesteld voor de lokale toetsing van de kwaliteit. Enkele kwalitatieve toetsingscriteria zijn:

- De behoefte (speelt het plan in op geconstateerde mismatches, juiste woning op de juiste plek)
- Versterken verzorgingsstructuur, bijdrage aan gevarieerde wijkopbouw (kwetsbare wijken)

- Inbreiding gaat voor uitbreiding, tenzij het ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit van wijk of kern. Uitbreiding aan de randen van bestaand stedelijk gebied is onder voorwaarden acceptabel, mits het de ruimtelijke kwaliteit van het gebied vergroot, er geen acceptabele alternatieven binnen de bebouwde kom aanwezig zijn en er een bijzonder, vernieuwend woonmilieu wordt toegevoegd.

Regionale woningmarktanalyse

De subregionale woonagenda en de afspraken tussen de samenwerkende gemeenten zijn gebaseerd op de Regionale woningmarktanalyse (Companen, 10 januari 2017).

Gesteld wordt dat het aantal huishoudens in de subregio Arnhem tot 2035 blijft groeien, en daarmee ook de woningbehoefte. Een afnemend aantal huishoudens, met de daarmee gepaard gaande gevolgen voor de woningmarkt, speelt in de subregio Arnhem pas op de langere termijn.

Zowel in de stad Arnhem als in de omliggende gemeenten neemt het aantal senioren aanzienlijk toe in de komende decennia. De groep alleenstaande huishoudens neemt sterk toe in de komende jaren, zowel in de stad als in de omliggende gemeenten. Het aantal gezinnen met kinderen neemt af. Het aantal huishoudens met een inkomen boven de € 50.200 neemt aanzienlijk toe.

De voorziene 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 moet worden toegevoegd. Door kwalitatieve mismatches tussen vraag en aanbod wordt ook een slooppogave voorzien, die bij een toenemende woningvraag grotendeels door nieuwbouw moet worden gecompenseerd.

Het zwaartepunt in de nieuwbouwopgave in de periode tot 2025 ligt in de koopsector (62%) en bij grondgebonden woningen (67%). De additionele vraag in de omliggende gemeenten valt voor bijna tweederde in de dure koop. Ook zijn hier de middeldure koopwoningen in trek.

De voorziene nieuwbouwopgave aan duurdere koopwoningen wordt in de huidige harde plancapaciteit nog niet voldoende ingevuld. Er is een aanzienlijke kloof tussen de plannen in dit segment en de behoefte die wordt voorzien. In het ommeland speelt dit naar verhouding nog sterker dan in de stad. Ook in de middeldure koopsector zijn er in het ommeland te weinig woningen gepland.

In de huursector is met name het segment boven de liberalisatiegrens op basis van de modeluitkomsten zeer kansrijk. Hier wordt zowel in Arnhem als in de omliggende gemeenten een grote aanvullende vraag voorzien en doen zich weinig fricties voor op de woningmarkt.

Ten aanzien van migratie en verhuisrelaties blijkt dat de grote steden Arnhem en Nijmegen naar verhouding veel vestigers van buiten de regio trekken die zich bij doorverhuizen in één van de andere regiogemeenten vestigen. Dit mechanisme wordt 'de hybride motor' genoemd. In de periode 2012 tot 2014 heeft met name Nijmegen een grote aantrekkingskracht gehad op vestigers van buiten de regio. Bij Nijmegen is ook het doorstromingseffect naar de andere gemeenten in de regio duidelijker aanwezig dan bij Arnhem.

Toetsing

Uit de uitgevoerde laddertoets blijkt reeds dat het plan inspeelt op diverse kwalitatieve behoeften in Overbetuwe. Het plan komt tegemoet aan de vraag naar grondgebonden koop- en huurwoningen zoals ook blijkt uit de woningmarktanalyse van Companen. In de prioriteringsmethodiek van de gemeente Overbetuwe is dit plan dan ook positief getoetst.

Gezien de open woningmarkt van Oosterhout en de gunstige, nabije ligging ten opzichte van Nijmegen, profiteert het dorp van de 'hybride motor' en het doorstromingseffect vanuit Nijmegen.

4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 Kadernota 'Visie op ruimte'

In 2004 is door de gemeente Overbetuwe de kadernota 'Visie op ruimte' opgesteld. Deze kadernota biedt een landschappelijk en stedenbouwkundig kader, de criteria die de geschiktheid en beperkingen van gebieden voor verschillende vormen van grondgebruik aangeven en een handleiding voor de toepassing van die criteria.

De kadernota kent twee uitgangspunten. Allereerst zal binnen de gemeente Overbetuwe, voordat uitbreiding voor woningbouw aan de orde komt, eerst gezocht worden naar mogelijkheden voor inbreiding binnen bestaande kernen. Hierbij wordt niet alleen gedacht aan een (her-)opvulling van onbebouwde plekken, maar moet vooral worden gedacht aan creatieve toepassingsmogelijkheden voor intensief, meervoudig en/of flexibel ruimtegebruik, geënt op de aard en de schaal van de kern. Het tweede uitgangspunt betreft de toenemende druk op de gemeente Overbetuwe om de stedelijke ontwikkeling van de Stadsregio Arnhem Nijmegen verder vorm te geven in het oostelijk deel van de gemeente. Vanuit de regionale ontwikkelingsbehoefte wordt vooral ruimte gezocht voor woningbouw, bedrijventerreinen, windenergie en dergelijke.

Het oostelijk deel van de gemeente valt binnen het te verstedelijken gebied. Hierdoor ontstaat voor de gemeente de mogelijkheid voor het ontwikkelen van zowel een dynamisch, stedelijk gebied met hoog voorzieningenniveau, als een groen en landelijk gebied. Door te kiezen voor het versterken van de identiteit van beide soorten gebieden, ontstaat een grote meerwaarde voor de gemeente als geheel.

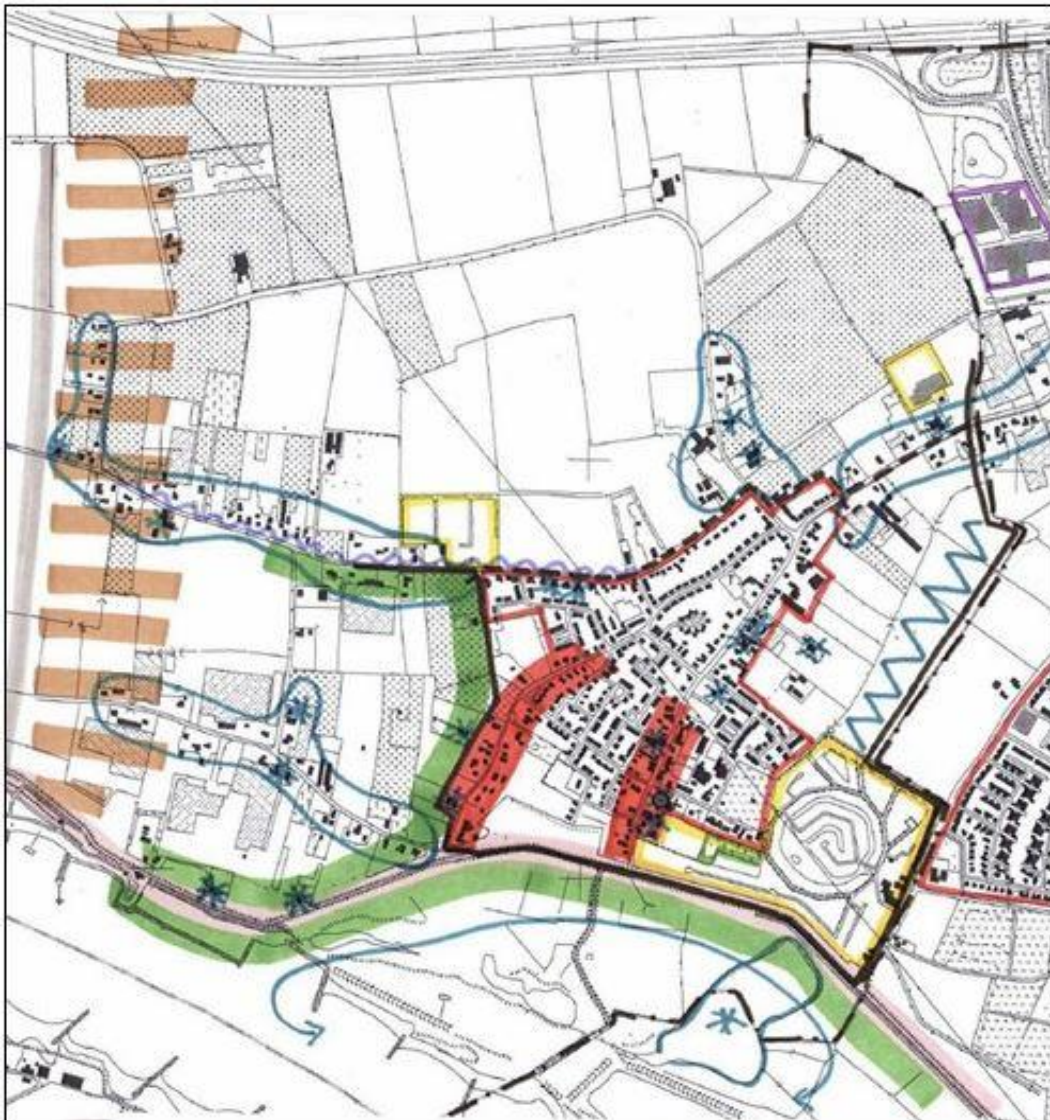
Oosterhout ligt binnen de stedelijke zone, waardoor er ruimte aanwezig is voor stedelijke en regionale ontwikkelingen. Daarbij is het van belang dat de eigen identiteit van Oosterhout behouden blijft. Zodoende is het ook ongewenst dat Oosterhout aan de Waalsprong van de gemeente Nijmegen vastgroeit.

De oude, historische bebouwingslinten en de karakteristieke, kleinschalige bebouwing zijn erg belangrijk voor de identiteit van Oosterhout. Ook de verhoogde woongronden, woerden en de kasteelruïne zijn waardevol. Oosterhout heeft daarbij mogelijkheden voor grootschalige woningbouw buiten het komgebied. Daarbij dienen kleine buurtschappen behouden te blijven.

Naast de oude, historische bebouwingslinten zijn ook de winterdijken (zoals de Waaldijk) bepalend voor de identiteit van het landschap en de gemeente Overbetuwe. De Waaldijk is een zogenoemde 'Parel van Overbetuwe'. Vanaf deze dijken is een imposant uitzicht aanwezig over het binnen- en buitendijkse landschap. Bij helder weer zijn de stuwwallen van de Veluwe en Nijmegen duidelijk zichtbaar.

Toetsing

Met onderhavig plan wordt invulling gegeven aan de mogelijkheden voor invulling met woningbouw, zoals aangegeven in de kadernota. Het plangebied bevindt zich daarbij binnen het zoekgebied van de kern en is niet gelegen in het aangeduide waardevol gebied ten westen van de kern.



- | | | | |
|---|-------------------------|---|---|
|  | Rand oude kern |  | Parel van de Overbetuwe |
|  | Rand dorpsuitbreiding |  | Waardevol element |
|  | Rand bedrijventerrein |  | Kleinschaligheid |
|  | Recreatie-/sportterrein |  | Landschappelijk belangrijke lijn |
|  | Waardevol gebied |  | Waardevolle visuele relatie |
|  | Bufferzone |  | Geprojecteerde A73 |
| | |  | Bufferzone stedelijk gebied |
| | |  | Grens zoekgebied |
| | |  | Overschrijdbare grens t.b.v. zoekgebied |
| | |  | Gemeentegrens |

Kadernota Visie op ruimte
 Uitsnede Overbetuwe
 Bron: Gemeente Overbetuwe, 2004

4.5.2 Woonagenda Overbetuwe 2020

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 geen gedetailleerd uitvoeringsprogramma, maar 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, gezinsverdunding) 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.

Accentpunten zijn:

- Aandacht voor urgente huisvestingsnood: inzetten op geschikte woningen voor bijzondere doelgroepen;
- Betaalbaarheid en beschikbaarheid: meer betaalbare huurwoningen beschikbaar;
- Wijs omgaan met de bestaande woningvoorraad: inzetten op verduurzaming;
- Een levensloopvriendelijke gemeente: langer thuis wonen en er op uit;
- Een gezonde woningmarkt in balans: prioriteren én versnellen van onze woningbouwplannen.

Aandacht voor urgente huisvestingsnood: inzetten op geschikte woningen voor bijzondere doelgroepen

Er komen steeds meer urgente woningzoekenden vanuit verschillende doelgroepen) die niet lang kunnen wachten op een woning en die weinig kunnen betalen. De gemeente Overbetuwe wil werk maken van een flexibele woonschil, met name op plekken waar gaten vallen in de woningmarkt, zoals leegkomende boerderijen en leegstaand (maatschappelijk) vastgoed. Aangesloten kan worden bij nieuwe (tijdelijke) concepten waarbij diverse doelgroepen met een urgente huisvestingsvraag samenleven.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid: meer betaalbare huurwoningen beschikbaar

De gemeente Overbetuwe wil dat ook 'reguliere' woningzoekenden die recht hebben op een sociale huurwoning snel terechtkunnen in een betaalbare huurwoning. Tot 2030 neemt de vraag naar sociale huurwoningen in de gemeente toe, met name als gevolg van vergrijzing en pensionering. Een gedifferentieerde strategie is noodzakelijk om aan de toenemende vraag te kunnen voldoen.

Wijs omgaan met de bestaande woningvoorraad: inzetten op verduurzaming

Het grootste deel (95%) van de toekomstige woningvoorraad is reeds gebouwd. In de gemeente bevinden zich geen buurten waar de kwaliteit van de voorraad onder druk staat. Echter, kijkende naar de energielabels is er wel winst mogelijk ten aanzien van energiebesparing en de duurzame opwekking van energie. Dit geldt tevens voor het geschikt maken van bestaande woningen voor mensen met een beperking. Door middel van een gedifferentieerde aanpak legt de gemeente de lat hoog ten aanzien van verduurzaming, zowel voor de particuliere voorraad als voor de voorraad van woningcorporaties.

Een levensloopvriendelijke gemeente: langer thuis wonen en er op uit

Het woonzorglandschap verandert als gevolg van decentralisaties. Steeds meer mensen willen en moeten langer thuis wonen, ook als ze zorgbehoefte krijgen. Overbetuwe telt ruim 3.000 huishoudens met mobiliteitsbeperkingen en deze groep groeit. Naast de geschiktheid van de woning spelen daarom ook de toegankelijkheid van de woonomgeving, de kwaliteit van het sociaal netwerk en het professioneel vangnet een belangrijke rol. Daartoe dienen ambities van verschillende beleidsterreinen

met elkaar verbonden te worden. Een levensloopvriendelijke gemeente vraagt om een toegankelijke woonomgeving en een zorgende samenleving.

Een gezonde woningmarkt in balans: prioriteren én versnellen van onze woningbouwplannen

Tot 2040 groeit Overbetuwe met circa 2.250 huishoudens, waarbij de ene kern zal groeien terwijl anderen zullen krimpen. Hoewel er kwantitatief voldoende capaciteit is om aan deze behoefte te voldoen, komen projecten maar mondjesmaat van de grond. Bovendien is het programma voornamelijk gericht op de middeldure koopsector, terwijl de woonvraag meer is gericht op de 'vleugels'. De gemeente Overbetuwe richt zich daarom op het afstemmen van het aanbod aan de kwalitatieve vraag door juist daar het programma te versnellen. Dit vraagt om maatwerk per project en onderbouwd inzicht per kern, zodat voor iedere kern de benodigde vitaliteit op een juiste manier kan worden toegevoegd. Voor kleine kernen wordt gewerkt langs de route 'manifeste lokale woningbehoefte'.

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 huishoudengroei.

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.

Toetsing

In de Woonagenda heeft de gemeente haar woningbouwprogramma niet alleen kwalitatief, maar ook kwantitatief vastgelegd voor de periode tot en met 2020. Dit programma vormt een uitwerking van het door Gedeputeerde Staten van Gelderland vastgesteld Kwalitatief Woonprogramma en de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave voor wonen in de regio. Op regionaal niveau zijn afspraken gemaakt met betrekking tot het toevoegen van woningen per gemeente. Overbetuwe heeft een rol in het opvangen van de regionale woningbehoefte door de toenemende druk vanuit het stedelijk gebied van Arnhem en Nijmegen. Uit de woningbouwopgave, die in hoofdstuk 8 van de Woonagenda is vastgelegd, blijkt dat er tot 2020 nog ruimte is om ca. 1.000 woningen te realiseren. Kwalitatief is de behoefte aan de oostkant van de gemeente (waaronder Oosterhout) gericht op de vleugels: een iets groeiende vraag naar huur en de sterk toenemende behoefte aan duurdere koop.

Kwalitatief blijkt uit de huishoudensgroei geconfronteerd met de plannen een behoefte aan zowel huur- als koopwoningen, vooral in de middeldure en dure segmenten. Alleen in het goedkope huursegment is volgens de Woonagenda geen ruimte meer.

Op de koopmarkt wordt op de korte termijn (tot 2025) nog vraag naar eengezinswoningen verwacht. Tot 2030 blijft er behoefte aan vrijstaande woningen en 2-onder-1 kapwoningen bestaan.

De 44 grondgebonden koop- en huurwoningen, in verschillende prijsklassen, waarin dit bestemmingsplan voorziet, passen dan ook in het woonprogramma van Overbetuwe. De ontwikkeling is in kwalitatieve en kwantitatieve zin in overeenstemming met de gemeentelijke Woonagenda.

4.5.3 Toekomstvisie+ 2020, Overbetuwe verbindt...

Op 8 september 2009 heeft de raad van de gemeente Overbetuwe de 'Toekomstvisie 2020, Overbetuwe verbindt...' vastgesteld, kortweg de Toekomstvisie+.

De Toekomstvisie+ omvat het gehele gemeentelijke beleidsterrein. Voor wat betreft de ruimtelijke onderdelen is de Toekomstvisie+ te zien als structuurvisie in de zin van artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voor het grondgebied van de gemeente Overbetuwe. In de toekomstvisie zijn de aspecten leefomgeving, vergrijzing, economische gesteldheid (werk en werkgelegenheid) en duurzaamheid opgenomen om een gewenste identiteit uiteen te zetten.

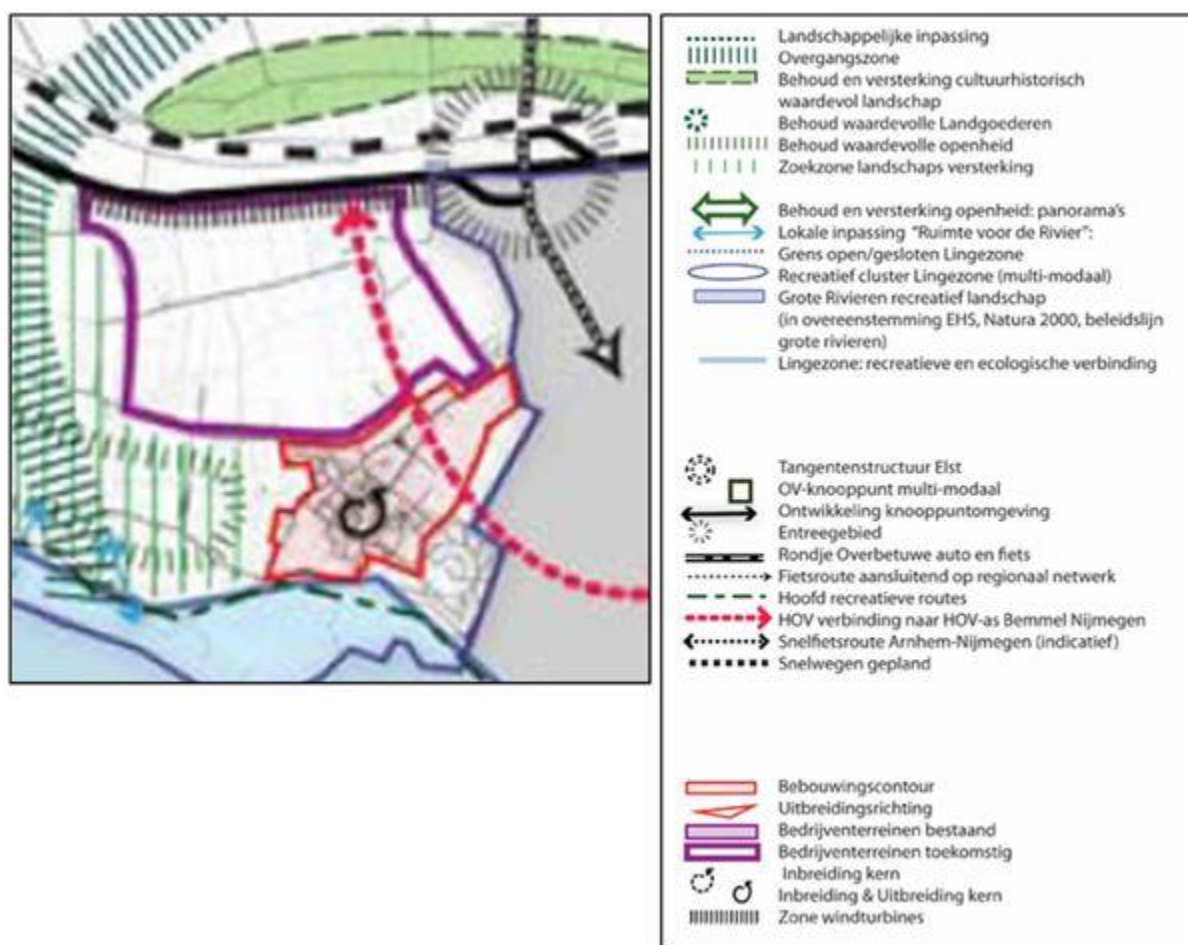
Binnen de gemeente Overbetuwe zijn voor de periode 2010-2020 circa 3.000 woningen gepland. Uitgaande van deze forse uitbreiding van het aantal woningen heeft Overbetuwe in 2020 ruim 50.000 inwoners.

De prognoses zijn gebaseerd op aannames wat betreft economische ontwikkeling en migratie. Scenario's die de provincie Gelderland hanteert laten voor 2040 een verschil zien van bijna 11.000 inwoners in Overbetuwe. De toekomstige ontwikkeling van het inwoneraantal kan dus variëren. Na 2010 komt het vergrijzingsproces in een stroomversnelling. Dit heeft verschillende effecten. Het aandeel ouderen en de vraag naar voorzieningen en huisvesting voor deze groep nemen toe. Ook zal de beroepsbevolking verouderen en op termijn afnemen. Tevens ontstaan er meer kleinere huishoudens.

Door deze verwachte bevolkingsontwikkeling moet Overbetuwe in 2020 beschikken over een sterke structuur. Dit betreft een sterke economische structuur en een goede aansluiting van de beroepsbevolking op de vraag naar arbeidskracht. Dit betekent ook een sterke ruimtelijke structuur. De ruimtelijke structuur zal de voorwaarden moeten scheppen voor het kunnen realiseren van een goede kwaliteit van de leefomgeving. In de verdere toekomst zal minder vraag naar extra wonen en werken beschikbaar zijn om ruimtelijke structuren te veranderen. De ruimtelijke structuur moet in 2020 dus op orde zijn. Vernieuwing van gebieden binnen de structuur zal wel aan de orde blijven. Het aantal woningen dat nu gebouwd wordt, moet vooral aansluiten op de toekomstige vraag naar woonruimte. Bovendien moet voldoende flexibiliteit bestaan om veranderingen als gevolg van hoge (of eventueel lage) economische groei te kunnen opvangen.

De ontwikkelingsmogelijkheden van de verschillende kernen en buurtschappen in de gemeente verschillen. Identiteit en het karakter van de verschillende kernen, de grootte en het voorzieningenniveau zijn belangrijke eigenschappen die de ontwikkelingsmogelijkheden per kern bepalen. Daarnaast zijn ook de landschappelijke en ruimtelijke overwegingen aan de orde.

Bij eventuele groei van een kern wordt uitgegaan van de bestaande contouren voor woningbouw en zoekzones (zie navolgende visiekaart). Inbreiding moet leiden tot een kwaliteitsverhoging met aandacht voor leefbaarheid en dit wordt gekoppeld aan herstructurering van de gebouwde omgeving. Hier liggen kansen voor meervoudig ruimtegebruik waarbij meer gedaan wordt met dezelfde ruimte (zowel ruimte met een openbaar als privé karakter). Als inbreiding in een bepaalde kern niet mogelijk en/of wenselijk is, wordt gezocht naar locaties binnen de contouren of zoekzones of bij de uitbreidingsrichtingen op de visiekaart.



Visie kaart Toekomstvisie+, uitsnede Oosterhout
bron: gemeente Overbetuwe, 2009

Toetsing

In de Toekomstvisie+ wordt aangegeven dat bij eventuele groei van een kern uitgegaan moet worden van de bestaande contouren voor woningbouw en zoekzones. Als inbreiding in een bepaalde kern niet mogelijk en/of wenselijk is, wordt gezocht naar locaties binnen de contouren of zoekzones of bij de uitbreidingsrichtingen op de visiekaart. Met de realisatie van woningbouwlocatie Peperstraat wordt invulling gegeven aan de uitbreiding van Oosterhout met maximaal 44 woningen. Deze ontwikkeling zal aan de noordwestzijde van de kern plaatsvinden, aangezien in de kern zelf geen ruimte is voor een ontwikkeling van deze omvang. De locatie Peperstraat ligt weliswaar buiten de bebouwingscontouren uit de toekomstvisie, maar past binnen de gemeentelijke beleidsdoelstellingen op het gebied van ruimte en wonen. Er wordt ingezet op een flexibel plan ten aanzien van woningbouwtypen. Zodoende kunnen veranderingen in woonwensen, als gevolg van hoge (of eventueel lage) economische groei, worden opvangen.

4.6 Conclusie

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijk beleid van het rijk, de provincie, de regio en de gemeente geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van het plan. Weliswaar bevindt de locatie zich buiten de bebouwingscontouren zoals opgenomen in de Toekomstvisie+, de locatie bevindt zich wel binnen de grenzen van het zoekgebied van de gemeentelijke Kadernota. De Ladder voor duurzame verstedelijking heeft aangetoond dat het plan voorziet in een behoefte welke niet kan worden opgevangen op een inbreidingslocatie. Om aan de woonvraag en woonwensen te kunnen voldoen is invulling van het zoekgebied nodig.

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen alle relevante milieu- en omgevingsaspecten aan bod. Het betreffen hier de randvoorwaarden en beperkingen die voortkomen uit het beleid en wetgeving op het gebied van: milieueffecten (Wet milieubeheer en Besluit m.e.r.), bodem (Wet bodembescherming), geluid (Wet geluidhinder), bedrijvigheid (Wet milieubeheer), luchtkwaliteit (Wet luchtkwaliteit), externe veiligheid (Besluit risico's zware ongevallen (BRZO), Regeling externe veiligheid en inrichtingen (REVI), Besluit externe veiligheid en inrichtingen (BEVI), Wet milieubeheer), water (Kaderrichtlijn water), flora en fauna (Flora- en faunawet), archeologie, cultuurhistorie en monumenten (Wet op de archeologische monumentenzorg en Monumentenwet 1988), verkeer en parkeren en handhaafbaarheid.

5.2 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

5.2.1 Algemeen

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r.

In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. In onderdeel C zijn activiteiten genoemd waarbij direct sprake is van een m.e.r.-plicht als bij besluiten de genoemde drempelwaarden worden overschreden. Voor de activiteiten die zijn genoemd in onderdeel D geldt dat als de drempelwaarden worden overschreden een m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Voor besluiten met een omvang onder de drempelwaarden moet een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling worden gedaan.

Het bevoegde gezag (het college van burgemeester en wethouders of de gemeenteraad) moet voorafgaande aan het besluit inzake het plan formeel de beslissing nemen of, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die de activiteit mogelijk voor het milieu kan hebben, een m.e.r. moet worden doorlopen. Het bevoegd gezag kan dit besluit nemen aan de hand van een 'aanmeldingsnotitie'.

5.2.2 Toetsing

Onderhavig plan, zoals in hoofdstuk 5 van de toelichting van het bestemmingsplan beschreven, kan worden gekwalificeerd als de aanleg of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen als genoemd in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.

Bij de uitleg van de Europese m.e.r.-richtlijn wordt immers aangegeven dat 'stedelijke ontwikkelingsprojecten' breed moet worden geïnterpreteerd.

Bij de activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen;
- een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Onderhavig plan betreft de realisatie van 44 woningen binnen een plangebied van ca. 2 ha. De omvang van onderhavig plan blijft hiermee ver onder de indicatieve drempelwaarden. Er kan in eerste instantie met een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden volstaan.

In deze vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden beoordeeld of de activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Hierbij moet in het bijzonder worden nagegaan of er sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling. Daarbij dient te worden ingegaan op de volgende onderdelen:

- de kenmerken van het project;
- de plaats waar de activiteit plaatsvindt;
- de kenmerken van het potentiële effect.

5.2.3 Beoordeling

Kenmerken van het project
<i>Algemeen</i>
Het plan betreft de realisatie van een woningbouwlocatie aan de rand van de kern Oosterhout. Het plangebied maakt deel uit van de bebouwde kom, maar is hoofdzakelijk in gebruik als agrarisch perceel (grasland).
<i>Omvang van het project</i>
Het plangebied is ca. 2 ha groot. Er worden 44 grondgebonden woningen binnen het plangebied gerealiseerd.
<i>Beschrijving bestemmingsplan (als van toepassing)</i>
Het bestemmingsplan gaat uit van globale bestemmingsvlakken 'Woongebied' waar de woningen in de aangeduide bouwstroken kunnen worden gerealiseerd. De hoofdstructuur van het plan is vastgelegd in bijpassende bestemmingen 'Groen' en Verkeer. In de regels is het maximale aantal woningen vastgelegd.
<i>Cumulatie met andere projecten</i>
Er is geen sprake van cumulatie met een ander plan.
<i>Gebruik van natuurlijke hulpbronnen</i>
De nieuwe functies binnen het plan maken geen gebruik van natuurlijke hulpbronnen in de direct nabijheid van het plangebied. In het geheel legt het project hiermee geen bijzonder beslag op natuurlijke hulpbronnen.
<i>Productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder en risico van ongevallen</i>
Afgezien van de tijdelijke aanlegfase is geen sprake van een betekenisvolle productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder. Ook brengt het plan geen bijzondere risico's voor ongevallen met zich mee. De nieuwe functies hebben een verkeersaantrekkende functie. Dit heeft onder meer ook consequenties voor de aspecten lucht en geluid.

Plaats van het project
<i>Het bestaande grondgebruik</i>
Het plangebied maakt deel uit van de huidige bebouwde kom maar is in de huidige situatie bestemd en in gebruik als agrarisch grasland. De locatie wordt aan de noord-, west-, zuid-, zuidwest- en noordwestzijde begrensd door bestaande (grondgebonden) woningen.
<i>Het opnamevermogen van het natuurlijk milieu</i>
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu heeft te maken met de gevoeligheid van gebieden voor ontwikkelingen. In het kader van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling is een korte analyse gedaan naar het voorkomen van en het mogelijke effect van de ontwikkeling op zogenaamde gevoelige gebieden, zoals gedefinieerd in bijlage III van de EU-Richtlijn, of gebieden die krachtens nationale en provinciale regels zijn aangewezen. Hieruit ontstaat het volgende beeld: - <i>Speciale beschermingszones, door de lidstaten aangewezen krachtens Richtlijn 79/409/EEG (Vogelrichtlijn) en Richtlijn 92/43/EEG (Habitatrichtlijn):</i> In de omgeving van het plangebied ligt Natura 2000-gebied Rijntakken dat op grond van de Wet natuurbescherming beschermd is. - <i>Gebieden met hoge bevolkingsdichtheid:</i> Het plangebied is niet gelegen in een gebied met een hoge bevolkingsdichtheid. - <i>Landschappen van archeologisch of cultureel belang:</i> Het plangebied betreft geen archeologisch monument, wel geldt evenwel een hoge archeologische verwachting. - <i>Ecologische Hoofdstructuur / Natuurnetwerk Nederland:</i> Het meest nabijgelegen deel van het Natura 2000 gebied Rijntakken maakt ook deel uit van de NNN - <i>Gebied geschikt voor beschermde soorten (Wet natuurbescherming)</i> Binnen het plangebied kunnen zich beschermde (dier- en planten-)soorten hebben ontwikkeld. - <i>Beschermde stads- en dorpsgezichten.</i> Het plangebied is niet gelegen in een beschermd dorpsgezicht.
Kenmerken van het potentiële effect
<i>Algemeen</i>
Het project betreft de realisatie van een woningbouwontwikkeling met 44 woningen. De omgeving van het projectgebied kent een beperkt aantal kwetsbaarheden. Gezien voorgaande zijn de milieugevolgen voor de volgende aspecten nader beoordeeld: - <i>archeologie:</i> er kan sprake zijn van negatieve effecten op de archeologische waarden in het projectgebied. - <i>geluid:</i> er kan sprake zijn van milieueffecten op de omgeving als gevolg van geluid veroorzaakt door onderhavig project; - <i>lucht:</i> er kan sprake zijn van milieueffecten op de omgeving als gevolg van de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen, veroorzaakt door onderhavig project; - <i>natuur:</i> flora en fauna: het project kan voor wat betreft soortenbescherming leiden tot negatieve milieueffecten op beschermde flora en fauna en wat betreft gebiedsbescherming op beschermde gebieden; - <i>verkeer:</i> het project kan leiden tot negatieve milieueffecten op de verkeerssituatie (doorstroming, congestie, etc.).

Voor de overige milieuaspecten geldt dat op voorhand geen negatieve effecten hoeven te worden verwacht. Hierover kan heel kort het volgende worden gesteld:

- *externe veiligheid*: onderhavig plan brengt geen activiteiten met zich mee die leiden tot externe veiligheidsrisico's op de omgeving;
- *bodem*: bij onderhavig plan zal het momenteel hoofdzakelijke agrarische plangebied worden ontwikkeld met woningbouw. Er hoeft niet te worden verwacht dat deze bouwactiviteiten bodemverontreiniging met zich meebrengen;
- *water*: onderhavig plan betreft geen functies die risico's met zich meebrengen voor de waterhuishouding; de toename aan bebouwing en verharding kan worden gecompenseerd.

Archeologie

Op grond van de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart is sprake van een lage archeologische waarde. Wel is in het kader van het bestemmingsplan een archeologisch onderzoek uitgevoerd (zie verder paragraaf 5.10 van de toelichting). Hieruit blijkt dat het grootste deel van het plangebied kan worden vrijgegeven. Voor de zuidelijke rand van het plangebied geldt dat hier mogelijk archeologische waarden aanwezig zijn. In het bestemmingsplan worden die beschermd middels een archeologische dubbelbestemming. Hiermee worden de archeologische waarden beschermd. Negatieve effecten op het aspect archeologie hoeven daarom niet te worden verwacht.

Geluid

Onderhavig plan kan leiden tot meer geluidshinder op de bestaande omgeving als gevolg van het lawaai van wegverkeer van en naar het onderhavige plangebied.

Het plan wordt voor autoverkeer aan de zuidzijde op de Peperstraat aangesloten. Verder is aan de oostzijde een calamiteitenontsluiting op de Spaanstraat aanwezig.

Op voorhand is de toename van het verkeer beperkt. Zoals hierna in de paragraaf 'Verkeer' wordt besproken, kan worden uitgegaan van ca. 352 verkeersbewegingen per etmaal op de Peperstraat. Op de Peperstraat zijn (zie ook de paragraaf 'Verkeer') bestaande verkeersintensiteiten van ca. 2.000 motorvoertuigen per etmaal.

Uit de Wet geluidhinder is af te leiden dat bij een geluidstoename van 1,5 dB de geluidstoename merkbaar toeneemt en mogelijk maatregelen gewenst zijn. Deze toename komt neer op een verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling van circa 40%.

Bij dit plan zal de verkeerstoename op de Peperstraat ruimschoots lager zijn dan 40%; deze overschrijdt de 20% niet. Hiermee is geen sprake van een merkbare geluidstoename.

Luchtkwaliteit

Bij onderhavig plan zal sprake zijn van een toename van het verkeer (zie ook bij 'Verkeer'). De toename is echter niet zodanig dat sprake is van een ontwikkeling die wordt aangemerkt als 'In betekende mate' conform de ministeriele regeling NIBM. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat er geen negatieve effecten zijn op de luchtkwaliteit.

Natuur

Gebiedsbescherming

In het kader van het bestemmingsplan is een quick scan flora en fauna uitgevoerd. Wat betreft gebiedsbescherming kan gezien de afstand niet worden uitgesloten dat er veranderingen in stikstofdepositie optreden ten aanzien van het nabijgelegen Natura 2000-gebied "Rijntakken". Dit natuurgebied (ook onderdeel van de NNN) is gelegen op 420 meter van het plangebied.

Gezien voorgaande is een Aeries-berekening uitgevoerd. Uit de berekening blijkt dat op de stikstofgevoelige habitattypen in de nabijgelegen Natura 2000-gebieden geen toename van stikstofdepositie te verwachten is. Voor wat betreft stikstof zijn dan ook geen negatieve effecten te verwachten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden vanwege de voorgenomen bestemmingsplanwijziging. Er is hiermee geen sprake van negatieve milieu-effecten.

Soortenbescherming

In de voornoemde quick scan natuur is ook gekeken naar beschermde soorten. Uit het onderzoek blijkt dat voor de meeste beschermde soorten er geen effecten worden verwacht. Wel is mogelijk sprake van de verstoring van de steenuil en kerkuil. Hiernaar heeft nader soortonderzoek plaatsgevonden. Hieruit blijkt dat het plan geen negatieve effecten tot gevolg zal hebben ten aanzien van kerkuil en nestplaatsen van steenuilen, alsmede de functionele leefomgeving van deze nestplaatsen.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een negatief milieueffect.

Verkeer

De hoofdontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Peperstraat. Daarnaast wordt de locatie, met een langzaamverkeersverbinding, via een smaller profiel, ontsloten op de Lage Wick. Een calamiteitendoorgang verbindt het plangebied met de Hoge Wickstraat aan de oostzijde. Op voorhand is de toename van het verkeer beperkt. Uitgaande van 8 verkeersbewegingen per etmaal per woning bedraagt het 352 verkeersbewegingen. Dit is een beperkte intensiteit, als in acht wordt genomen dat de intensiteit op de Peperstraat in 2027 2.000 motorvoertuigen per etmaal bedraagt. Dit blijkt uit navolgende tabel uit het akoestische onderzoek:

Weg	Etmaalintensiteit in 2027 [mvt/etmaal]
Oosterhoutsestraat	1900
Peperstraat	2000

Etmaalintensiteiten (bron: akoestisch onderzoek)

Er kan worden aangenomen dat dit extra verkeer kan worden ingepakt binnen het bestaande verkeersbeeld. Verder geldt de volgende specifieke opmerking:

- Wat betreft de Peperstraat kan hieraan worden toegevoegd dat bekend is dat deze straat zal worden gereconstrueerd. Door de reconstructie van de Peperstraat is de capaciteit op dat moment zodanig, dat extra verkeersbewegingen als gevolg van dit plan zonder problemen kunnen worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld.

Concluderend is wat betreft verkeer geen sprake van een negatief milieueffect.

5.2.4 Conclusie

Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Hieruit volgt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en de locatie van het project die leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse. Voor de beoordeelde milieuaspecten geldt dat er geen of zeer beperkt effect optreedt. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-)procedure is daarom niet nodig.

Ook gezien het feit dat geen passende beoordeling op grond van de Wet natuurbescherming nodig is, is een m.e.r. niet aan de orde.

5.3 Bodem

5.3.1 Algemeen

Voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld voor de toevoeging van functies waar langdurig of frequent mensen verblijven, moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Voor het plangebied dient een bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

5.3.2 Verkennend bodemonderzoek plangebied

Door Ingenieursbureau Land is in januari 2016 een verkennend bodemonderzoek⁴ uitgevoerd. Het onderzoek had betrekking op het perceel kadastraal bekend gemeente Valburg, sectie L, nummer 648.

Op basis van het gebruik is de onderzoekslocatie in twee deellocaties verdeeld, te weten:

1. Weiland (maisveld): hoofdperceel circa 13.300 m²;
2. Strook met schuren circa 1.500 m².

In het onderstaande zijn de conclusies ten aanzien van beide deellocaties opgenomen.

Weiland

In zowel beide twee boven- (BG1 en BG2) als ondergrond mengmonsters (OG1 en OG2) zijn geen overschrijdingen van achtergrondwaarde voor de onderzochte parameters aangetoond. Uit de indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit blijkt dat de klei van de boven- en ondergrond altijd toepasbaar is.

In het grondwater is een overschrijding van de streefwaarde voor barium aangetoond.

Strook

In het bovengrondmengmonster (BG3) is een overschrijding van de interventiewaarde voor lood aangetoond. Echter bij uitsplitsing van dit mengmonster is voor de afzonderlijke grondmonsters geen verhoogd gehalte aan lood (kleiner dan de achtergrondwaarde) aangetoond. Dit is te verklaren doordat lood inhomogeen kan voorkomen in de bodem. In het ondergrond mengmonster (OG3) zijn geen overschrijdingen van de achtergrondwaarde van de onderzochte parameters aangetoond.

Uit de indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit blijkt dat de klei van de boven- en ondergrond altijd toepasbaar is.

In het grondwater zijn overschrijdingen van de streefwaarde voor barium en naftaleen aangetoond.

Voor de onderzoekslocatie, het gehele perceel, wordt op basis van de aangetroffen licht verhoogde gehalten in de grond en het grondwater de hypothese "onverdacht" voor het voorkomen van ernstige bodemverontreinigingen bevestigd. Er is geen geval van ernstige bodemverontreiniging aangetoond. Op basis van de resultaten is er geen noodzaak voor het uitvoeren van nader onderzoek.

5.3.3 Historisch onderzoek Peperstraat 48

In juli 2017 is er onderzoek⁵ verricht naar mogelijke activiteiten die in het verleden de bodem van het kadastrale perceel (Gemeente Valburg, Sectie L, Nummer 649) verontreinigd zouden kunnen hebben.

Daaruit volgt dat op basis van de verkregen informatie er geen aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van een verontreiniging van de bodem op het perceel. Het voormalige agrarische perceel is deels bebouwd en deels in gebruik genomen als moes- of siertuin.

Punt van aandacht is de ligging van het perceel binnen een gebied met een hoge archeologische verwachting. In paragraaf 5.10 wordt onderzoek naar dit aspect nader toegelicht.

5.3.4 Conclusie

Het verkennend bodemonderzoek heeft aangetoond dat de bodem van het plangebied geschikt is voor het beoogde gebruik. Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.4 Geluid

5.4.1 Algemeen

Wanneer in een plan nieuwe geluidsgevoelige ruimten, zoals woningen worden gerealiseerd, stelt de Wet geluidhinder (Wgh) de verplichting akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op deze geluidsgevoelige bebouwing ten gevolge van omliggende wegen. Deze geluidsbelasting mag de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden.

5.4.2 Onderzoek

Voor het plangebied is in juli 2017 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd⁶. Het onderzoek is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan. De belangrijkste conclusies zijn hieronder weergegeven.

Het plangebied is gelegen aan de Peperstraat. Dit is een 30 km/uur weg welke formeel niet getoetst hoeft te worden aan de Wet geluidhinder, maar in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel in de beoordeling wordt betrokken.

Daarnaast ligt het plangebied in de nabijheid van de Oosterhoutsestraat. Het betreft hier een weg in binnenstedelijk gebied met een akoestische aandachtszone van 200 meter. Het plangebied is in deze zone gelegen.

Van de overige wegen (30 km/uur) kan worden aangenomen dat deze akoestisch niet relevant zijn gezien het te verwachten geringe verkeer en de afstand tot het plangebied. Verder is het plangebied niet gelegen in de zone van een spoorweg of een gezoneerd industrieterrein.

Akoestisch onderzoek is derhalve uitgevoerd voor de wegen Peperstraat en Oosterhoutsestraat.

Toetsing in het kader van de Wet geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder is de geluidbelasting van de Oosterhoutsestraat berekend. Uit de berekening blijkt dat de geluidbelasting van deze weg maximaal 38 dB(A) bedraagt. Dit is lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er is verder geen onderzoek naar maatregelen noodzakelijk.

Toetsing in het kader van een goede ruimtelijke ordening

Peperstraat

De geluidbelasting vanwege de Peperstraat bedraagt maximaal 56 dB. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder, maar minder dan de hoogst toelaatbare geluidbelasting van 63 dB. Een goed woon- en leefklimaat kan hiermee worden gewaarborgd.

Gecumuleerd geluid

De geluidbelasting van alle wegen bij elkaar bedraagt maximaal 61 dB zonder aftrek conform artikel 110g Wgh en 56 dB met aftrek. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde, maar lager dan de hoogst toelaatbare geluidbelasting. Een goed woon- en leefklimaat kan hiermee worden gewaarborgd.

Mogelijkheden voor geluidreducerende maatregelen

Ondanks dat vanuit de Wet geluidhinder geen onderzoek naar maatregelen noodzakelijk zijn, is er vanwege de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde vanwege de Peperstraat (30 km/uur weg) gekeken naar mogelijke maatregelen.

Er is onderzocht of, en zo ja, welke doeltreffende maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting terug te brengen tot een waarde die lager of gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde. Bij het treffen van maatregelen geldt een voorkeursvolgorde: bron, overdracht en ontvanger.

Bronmaatregelen

Afstand vergroten

Een mogelijkheid om de geluidbelasting te reduceren is het vergoten van de afstand tussen het plan en de weg. Gezien de geringe ruimte binnen het plangebied is er niet of nauwelijks een mogelijkheid voor het vergroten van de afstand.

Geluidstil asfalt

Geluidstil asfalt kan een bijdrage leveren aan het verminderen van de geluidemissie van de wegen. Echter wordt de overschrijding veroorzaakt door de 30 km/uur weg de Peperstraat. Voor dit soort wegen is met name het motorgeluid de veroorzaker van het geluid. Daarnaast is een stil asfalt type minder slijtvast. Door het vele wringende verkeer zal een stil asfalt type hier stuiten op financiële bezwaren door de kosten voor het onderhoud. Ander stil asfalt is derhalve gezien de omvang van het plan en de beperkte geluidwinst niet doelmatig.

Overdrachtsmaatregelen

Gezien de binnenstedelijke situatie en de daarmee gepaard gaande beperkte ruimte zullen schermen of wallen niet geplaatst kunnen worden. Daarnaast zullen schermen op de hogere hoogtes geen effect hebben. Nader onderzoek naar overdrachtsmaatregelen is derhalve niet uitgevoerd.

Maatregelen bij de ontvanger

De maatregelen die kunnen worden genomen bij de ontvanger zijn erop gericht om de binnenwaarde te beperken tot een aanvaardbaar niveau. Het niveau van 33 dB uit de Wet geluidhinder kan hierbij als leidraad worden gehanteerd. Bij een geluidbelasting op de gevel van 61 dB is dan een gevelwering van 28 dB noodzakelijk. Deze gevelwering kan zonder meer gehaald worden. Een goed woon- en leefklimaat kan daarmee worden gewaarborgd.

Aanbeveling

Wel wordt aanbevolen om voor de gevels van het bouwvlak direct aan de Peperstraat een geluidwering te realiseren van 28 dB zodat de binnenwaarde van 33 dB is gewaarborgd.

5.4.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

5.5 Bedrijvigheid

5.5.1 Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking)
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking)

Wat betreft de aanbevolen afstand tussen de te realiseren woningen en omliggende bedrijven, is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'⁷ geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor zowel het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woningbouwlocatie' en 'rustig buitengebied' aanbevolen. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woningbouwlocatie en buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustig woongebied'.

Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande woningen gelegen buiten betreffend perceel. Het plangebied maakt gezien de omliggende functies deel uit van een 'rustig woongebied'. De VNG-uitgave biedt overigens de mogelijkheid om gemotiveerd van deze indicatieve afstanden af te wijken.

5.5.2 Onderzoek

Ad 1 (externe werking)

Hierbij gaat het om de vraag of de realisatie van de plannen leidt tot hinder of belemmeringen voor de (milieugevoelige) omgeving. In voorliggende ontwikkeling worden alleen woningen gerealiseerd. De plannen leiden dan ook niet tot hinder of belemmering voor in de omgeving aanwezige functies.

Ad 2 (interne werking)

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie(s) binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving, aangezien onderhavig plan de realisatie van een hindergevoelige functie (wonen) betreft.

In de omgeving van het plangebied zijn twee functies aanwezig die van belang zijn in het kader van de ontwikkeling van de beoogde woningen:

- een tuincentrum aan de Oosterhoutsestraat 87: richtafstand 30 m (VNG-brochure 4752)
- een tuinbouwbedrijf met kassen aan de Oosterhoutsestraat 89: richtafstand 30 m (VNG-brochure 011)

Vanwege de aanwezigheid van deze bedrijven in de omgeving van het plangebied is het aspect bedrijven en milieuzonering nader uitgewerkt⁸.

Uit de VNG-brochure volgt zowel ten aanzien van het tuincentrum als het tuinbouwbedrijf een maximale indicatieve hinderafstand van 30 meter.

Bedrijfstype + adres	Omschrijving VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering	Richtafstanden					Milieu-categorie
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	
Tuincentrum Oosterhoutsestraat 87	Tuincentrum	0	0	30	10	30	2
Tuinbouwbedrijf Oosterhoutsestraat 89	Tuinbouw: kassen	10	10	30	10	30	2

Overzicht nabijgelegen functies (afstanden in meters)
bron: Antea Group/VNG

Binnen deze maximale indicatieve hinderafstand van het tuincentrum aan de Oosterhoutsestraat 87 zijn in het westelijke deel van het plangebied woningen geprojecteerd.

Bij het afwijken van de afstanden uit de VNG-brochure moet het bevoegd gezag onderbouwen waarom desondanks een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd is. Hiertoe zal een locatiespecifiek onderzoek worden uitgevoerd.

Geluid - locatiespecifiek

Bij het afwijken van de afstanden uit de VNG-brochure moet het bevoegd gezag onderbouwen waarom desondanks een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd is. Hiertoe is een indicatief geluidonderzoek gedaan naar de geluiduitstraling van de functie 'tuinbouwbedrijf' richting de nieuw te realiseren bebouwing.

Voor het indicatieve onderzoek zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Voor de bepaling van de geluidssituatie met invulling van het plan wordt het betreffende tuinbouwperceel opgevuld met een oppervlaktebron die de inrichtingen 'akoestisch verkavelt' met dB(A)/m². Voor glastuinbouw wordt een bronsterkte 45 dB(A)/m² gehanteerd (kengetal [1], [2]).
- Voor het inzichtelijk maken van het industrielowaaier wordt de kavelbron ingevoerd in een grafisch computermodel dat rekent volgens de Standaardrekenmethode II uit het 'Reken- en meetvoorschrift geluid 2012'. Daarbij is gebruik gemaakt van het programma Geomilieu v4.30.
- Aangenomen is dat de functie 'tuinbouwbedrijf' continu in bedrijf is. Dit moet worden beschouwd als een maximale invulling van het perceel.
- Voor de spectrale verdeling is het standaard industrielowaaier spectrum gehanteerd.

Frequentie	31	63	125	250	500	1K	2K	4K	8K
Niveau	-25	-20	-15	-11	-7	-5	-8	-9	-11

Met behulp van het berekeningsmodel is de geluidbelasting op het nieuwbouwplan vanwege de functie 'tuinbouwbedrijf' berekend.



Uit de rekenresultaten blijkt dat het gehele plan buiten de 50 dB(A) geluidcontour als gevolg van de functie 'tuinbouwbedrijf' ligt. Dit betekent dat de functie 'tuinbouwbedrijf' niet in haar akoestisch milieurecht wordt aangetast, aangezien conform het Activiteitenbesluit de geluidbelasting 50 dB(A) op nabijgelegen woningen mag zijn.

De 2 noordwestelijk geprojecteerde woningen ondervinden een geluidbelasting van ten hoogste 46 dB(A). Hiermee wordt niet voldaan aan de richtwaarde zoals gesteld in 'stap 2' van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' voor een rustige woonwijk van 45 dB(A).

Inpassing is mogelijk tot en met 50 dB(A) ('stap 3'), indien het bevoegd gezag kan motiveren waarom het deze belasting in de concrete situatie mogelijk acht. Hierbij dient tevens de cumulatie met eventueel reeds aanwezige geluidbelasting te worden betrokken.

In dit geval is de inpassing te motiveren aangezien er:

- geen andere relevante geluidbronnen in de omgeving zijn;

- een worst case situatie is beschouwd;
- de richtwaarde van 45 dB(A) maar nét wordt overschreden, op maar 2 woningen;
- met een geluidbelasting van 46 dB(A) met de minimale geluidwering eis uit het Bouwbesluit (20 dB) wordt voldaan aan het wettelijk binnenniveau van 35 dB(A);
- de functie 'tuinbouwbedrijf' niet in haar akoestisch milieurecht wordt aangetast.

Concluderend is er sprake van een goede ruimtelijke ordening (goed woon- en leefklimaat) en zijn er geen akoestische belemmeringen voor het inpassen van het plan.

Sputzone - locatiespecifiek

Door de Omgevingsjurist is in januari 2020 een nader onderzoek⁹ uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de kortste afstand tussen de noordelijke grens van de woonpercelen en de grenzen van de agrarische percelen waar zich een spuitzone bevindt, 1 meter bedraagt. Om ter plaatse van de nieuwe woningen een goed woon- en leefklimaat te garanderen is er minimaal een afstand van 10 m vanaf de zuidgrens van het agrarische perceel tot aan de grens van de woonbestemming nodig. Deze 10 m is verantwoord wanneer een 3 meter hoge, in de winter groenblijvende haag, op de grens van het agrarische perceel gerealiseerd en in stand gehouden wordt.

In dit bestemmingsplan is het bovenstaande geborgd met een voorwaardelijke verplichting waarbij niet eerder gebruik mag worden gemaakt van de woonbestemming dan nadat een groenblijvende haag is gerealiseerd met een minimale hoogte van 3 m ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - groenblijvende haag'. De 10 m is verder geborgd door het opnemen van de bestemming 'Groen- Waterberging'. Tevens is een aanduiding 'milieuzone - spuitzone' opgenomen waar geen 'voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies' zijn toegestaan.

Het memo Bedrijven en milieuzonering alsmede het nader onderzoek spuitzone is opgenomen in de bijlage.

5.5.3 Conclusie

Het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.6 Luchtkwaliteit

5.6.1 Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor NO_2 en PM_{10} betekent dit dat aanneemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt 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 verzorgingshuizen 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.

5.6.2 Onderzoek

Met dit initiatief bestaat het voornemen om in totaal maximaal 44 nieuwe woningen te realiseren. Het aantal te realiseren woningen is kleiner dan 1.500. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan van deze omvang niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

Het plangebied ligt niet binnen de onderzoekszone van 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg. Volgens de criteria uit de Wet milieubeheer inzake luchtkwaliteitseisen kan er daardoor geen sprake zijn van een gevoelige bestemming langs drukke infrastructuur. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

De Regeling Beoordeling luchtkwaliteit geeft aan dat er bij onder andere een woning sprake is van een significante blootstellingsduur. Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht. De sanerings-tool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het Ministerie van VROM maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2014, 2015, 2020 en 2030 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

5.6.3 Conclusie

Zowel vanuit de Wet luchtkwaliteit (onderdeel van de Wet milieubeheer) als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

5.7 Externe veiligheid

5.7.1 Algemeen

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

Het groepsrisico is een afwegingsinstrument dat tot doel heeft een bewuste afweging te stimuleren over het risico op een ongeval met een groot aantal slachtoffers. Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

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

Samen met de hoogte van groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer¹⁰.

5.7.2 Quickscan

Door AnteaGroup is een quick scan externe veiligheid¹¹ uitgevoerd. Hieruit is naar voren gekomen dat in de omgeving van het plangebied zich diverse risicobronnen bevinden. In onderstaande tabel is een overzicht van de relevante risicobronnen weergegeven.

Risicobron	Afstand tot plangebied	Invloedsgebied	(Maximale) PR 10 ⁻⁶ -contour	Beschouwen groepsrisico	Verantwoording groepsrisico
Hogedruk aardgas-transportleiding A-533	370 meter	540 meter	5 meter	QRA	Verplicht
Hogedruk aardgas-transportleiding A-524	375 meter	540 meter	5 meter	QRA	Verplicht
Waal	900 meter	1.070 meter	0 meter	Kwalitatief	Verplicht
Rijksweg A15	1.300 meter	880 meter	Niet van toepassing (invloedsgebied niet tot plangebied)		
Betuweroute	1.450 meter	>4.000 meter	48 meter	Kwalitatief	Verplicht
CUP Betuweroute	1.450 meter	3.000 meter	305 meter	Kwalitatief	Verplicht

Tabel: overzicht risicobronnen
bron: AnteaGroup

Uit bovenstaande tabel blijkt dat een nadere beschouwing van twee hogedruk aardgastransportleidingen, de Waal, de Betuweroute en het CUP Betuweroute noodzakelijk is in het kader van de bestemmingsplanprocedure. Hierbij moet de hoogte van het groepsrisico worden beschouwd en moeten elementen ter verantwoording van het groepsrisico worden beschreven.

Verantwoording Groepsrisico

Op basis van de quick scan externe veiligheid is door AnteaGroup een QRA uitgevoerd en is een verantwoording groepsrisico opgesteld¹². Dit vanwege het onderkennen van risicobronnen die een invloedsgebied hebben die de planlocatie overlappen. Relevante scenario's zijn: (wolk-)brand en toxische wolk.

QRA hogedruk aardgasleiding

De hogedruk aardgastransportleidingen waarvan het invloedsgebied tot aan het plangebied reiken hebben geen 10⁻⁶ plaatsgebonden risicocontour. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmeringen.

Het groepsrisico van de hogedruk aardgastransportleidingen is lager dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde en neemt niet toe in de toekomstige situaties. Conform het Besluit externe veiligheid buisleidingen is verantwoording van het groepsrisico verplicht.

Verantwoording Groepsrisico

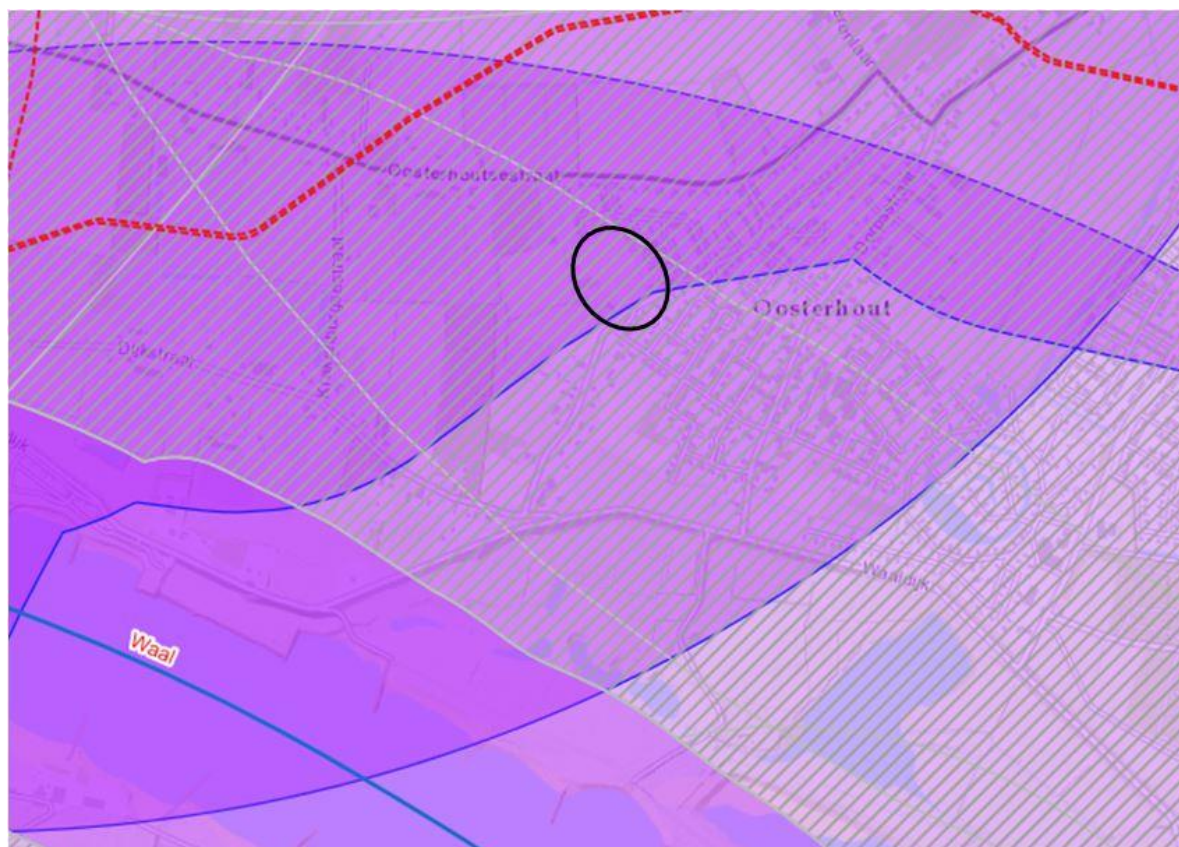
Beschouwd vanuit de maatgevende scenario's is voor zelfredzaamheid vooral het aspect 'schuilen' van belang. Binnen het plangebied zijn ruimtelijke maatregelen niet relevant. De woningen die voorzien worden zijn goed geschikt om bescherming te bieden. Geadviseerd wordt een eenvoudige voorziening in de woning aan te brengen om de mechanische ventilatie uit te schakelen (dit mag handmatig). Daarnaast dienen de ventilatieopeningen in de woningen eenvoudig sluitbaar te zijn.

Het aspect bestrijdbaarheid speelt zich voornamelijk af nabij de calamiteit, op grote afstand van het plangebied. Voor een goede uitwerking van de aspecten bereikbaarheid en bluswatervoorziening wordt verwezen naar de Handreiking Bluswatervoorziening en bereikbaarheid van Brandweer Nederland.

5.7.3 Planbeoordeling Omgevingsdienst Regio Arnhem

Op 24 januari 2018 heeft de Omgevingsdienst Regio Arnhem een planbeoordeling opgesteld¹³. In deze paragraaf zijn de bevindingen daarvan overgenomen.

Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en rondom het plangebied, die een extern veiligheidsrisico kunnen veroorzaken. In figuur 1 is een uitsnede opgenomen van de provinciale risicokaart.



Uitsnede provinciale risicokaart (geraadpleegd op 21-12-2017) met het plangebied in de zwarte cirkel.

De informatie van de provinciale risicokaart levert de volgende inzichten op:

Transportroutes

Het plangebied ligt op ± 1.300 meter van de Rijksweg A15, op ± 1.450 meter van de Betuweroute, op ± 2.500 meter van de Spoorlijn Arnhem - Nijmegen en op ± 1.000 meter van de Waal. Op basis van de Regeling Basisnet is vastgesteld dat de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze vier risicobronnen niet over plangebied gelegen is. Ten aanzien van het groepsrisico is het plan gelegen binnen het invloedsgebied van deze vier risicobronnen (Waal 1.080 meter, rest 4.000 meter).

Daarmee hebben wijzigingen in het plangebied mogelijk een invloed op de hoogte van het groepsrisico van deze risicobronnen. Echter is de afstand tussen het plan en de risicobronnen der mate groot (groter dan 200 meter) dat de wetgever heeft aangegeven dat het groepsrisico alleen beperkt verantwoord hoeft te worden. Hierdoor hoeft niet de hoogte van het groepsrisico in beeld gebracht te worden maar enkel nog de aspecten zelfredzaamheid en beheersbaarheid.

Buisleidingen

Op ongeveer 370 meter van het plangebied liggen een tweetal aardgastransportleidingen (A-524 en A-533). Hiervoor is een notitie CAROLA-berekening en Verantwoording Groepsrisico¹⁴ opgesteld. Uit de risicoberekening blijkt dat ter hoogte van het plan voor beide aardgastransportleidingen geen plaatsgebonden 10^{-6} risicocontour wordt berekend. Het plaatsgebonden risico vormt dan ook geen belemmering voor het plan. Ten aanzien van het groepsrisico is het plan gelegen in het invloedsgebied groepsrisico (540 meter) van beide aardgastransportleidingen. Uit de risicoberekening blijkt dat het groepsrisico voor beide aardgastransportleidingen lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde en niet toeneemt door het plan. Doordat de hoogte van het groepsrisico lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde kan er worden volstaan met beperkte verantwoording groepsrisico. Hierdoor hoeft enkel nog de aanwezigheid, de hoogte van het groepsrisico, de zelfredzaamheid en beheersbaarheid beschouwt te worden.

Inrichtingen

Het plangebied ligt op ongeveer 1.450 meter van het emplacement van de Betuweroute (genaamd CUP) en op 3.500 meter van het bedrijf Broekman Logistics. Bij beide inrichtingen vinden handelingen plaats met gevaarlijke stoffen, zij het rangeren van gevaarlijke stoffen bij het emplacement en zijnde opslag bij Broekman Logistics. Er is een notitie Quicksan externe veiligheid¹⁵ opgesteld. Hieruit is gebleken dat het plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van beide risicobronnen niet over het plan is gelegen. Ten aanzien van het groepsrisico is het plan wel gelegen in het invloedsgebied groepsrisico van beide risicobronnen. Hierover wordt het volgende geconcludeerd in de notitie 'Quicksan externe veiligheid': De hoogte van het groepsrisico van het CUP en Broekman Logistics ligt ver onder de oriëntatiewaarde. Gezien de grote afstand van beide risicobronnen tot het plangebied, moet worden gesteld dat de invloed van de voorgenomen ontwikkeling op de hoogte van het groepsrisico voor beide risicobronnen nihil zal zijn. Het groepsrisico van beide risicobronnen zal met de geprojecteerde ontwikkeling ruim onder de oriëntatiewaarde blijven. Wel moet voor beide risicobronnen het groepsrisico volledig verantwoord worden conform het besluit externe veiligheid inrichtingen.

Verantwoording groepsrisico

Het plan is gelegen in het invloedsgebied groepsrisico van verschillende externe veiligheidsrisicobronnen. Conform vigerende wetgeving moet de gemeente hierdoor het groepsrisico verantwoorden. Meer specifiek gaat het om de wettelijke verplichting op grond van Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) artikel 7 en 9 vanwege het vervoer gevaarlijke stoffen over de A15, de Betuweroute, de spoorlijn Arnhem - Nijmegen en de Waal (zie onderdelen H en I), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) artikel 12 vanwege een tweetal aardgastransportleidingen (zie onderdelen A, B en H en I) en Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) artikel 13 vanwege het spoor emplacement CUP en Broekman Logistics (zie onderdelen A t/m I). De gemeente heeft bij het invullen van de verantwoordingsplicht een grote mate van beoordelingsvrijheid. Ten aanzien van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid heeft de veiligheidsregio adviesrecht. Bij het invullen van de verantwoordingsplicht is gebruikgemaakt van het advies van Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) van 18 januari 2018 (kenmerk: 180118-0009).

A. Personendichtheid

Het plan maakt de bouw van 44 woningen mogelijk waar het voorheen agrarisch landbouwgrond betrof. Hierdoor neemt het aantal personen toe met 106 personen. Voor de kern Oosterhout geldt een gemiddelde aanwezigheid van 25 personen per hectare conform PGS 1 deel 6 aanwezigheidsgegevens.

B. Hoogte groepsrisico

Hierover wordt het volgende geconcludeerd in de notitie 'Quickscan externe veiligheid': De hoogte van het groepsrisico van CUP en Broekman Logistics ligt ver onder de oriëntatiewaarde. Gezien de grote afstand van beide risicobronnen tot het plangebied, moet worden gesteld dat de invloed van de voorgenomen ontwikkeling op de hoogte van het groepsrisico voor beide risicobronnen nihil zal zijn. Het groepsrisico van beide risicobronnen zal met de geprojecteerde ontwikkeling ruim onder de oriëntatiewaarde blijven.

Uit de notitie 'CAROLA-berekening en verantwoording groepsrisico' blijkt dat voor beide buisleidingen (A-524 en A-533) het groepsrisico lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Daarnaast neemt het groepsrisico niet toe door de ontwikkeling van het plan.

C t/m E. Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico binnen de inrichting

Omdat het plan beperkt van aard is en op flinke afstand is gelegen van CUP en Broekman Logistics ziet de gemeente Overbetuwe geen mogelijkheden om het groepsrisico verder te beperken. In het verleden zijn bij beide inrichtingen aanvullende veiligheidsmaatregelen opgenomen in de omgevingsvergunning.

F. De voor- en nadelen van andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico

De gemeente Overbetuwe heeft in haar beleid een aantal ontwikkellocaties aangewezen. Deze planlocatie is daar één van. Er zijn dan ook geen andere ontwikkelmogelijkheden met een lager groepsrisico. Daarnaast betreft het plan alleen woningbouw. Binnen het plan zijn dan ook geen ontwikkelmogelijkheden met een lager groepsrisico.

G. Mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen tot beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst

De gemeente Overbetuwe is niet voornemens nieuwe maatregelen te nemen om het groepsrisico te beperken.

H bestrijdbaarheid

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om effecten ten gevolge van het incident met toxische stoffen te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen. VGGM ziet ook geen reden om nader te adviseren over de bestrijdbaarheid.

I. Zelfredzaamheid

Met de term "zelfredzaamheid" wordt bedoeld: Het vermogen om jezelf en/of anderen in veiligheid te brengen bij (een dreiging van) een gevaarlijke situatie. Bij het bepalen van de mate van zelfredzaamheid spelen onder andere de fysieke gesteldheid en zelfstandigheid van de aanwezigen, de alarmeringsmogelijkheden en vluchtmogelijkheden een rol.

Het advies van Veiligheids en Gezondheidsregio Gelderland Midden geeft het volgende aan:

- Door de ontwikkeling neemt het aantal aanwezigen in het gebied toe, ook in de nachtelijke uren. Het ligt in de verwachting dat de aanwezige personen, mits tijdig gewaarschuwd, zichzelf in veiligheid kunnen brengen;
- Wel adviseert de VGGM, ter verbetering van de zelfredzaamheid aandacht te hebben voor Risicocommunicatie.

Ten aanzien van risicocommunicatie is er NL-alert. Hiermee zijn mensen binnen een bepaald gebied gericht te informeren door het sturen van een bericht naar mobiele telefoons. Verder is het plan via de

Peperstraat te ontvluchten. De gemeente acht het dan ook niet noodzakelijk om verdere maatregelen te treffen om de zelfredzaamheid te verbeteren. Daarnaast zijn de geadviseerde maatregelen van de VGGM niet ruimtelijk relevant.

5.7.4 Conclusie

Het plan ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van een inrichting, buisleiding en transportroute met externe veiligheidsrisico's. De plaatsgebonden risicocontour van de diverse risicobronnen vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plan in het invloedsgebied van de A15, de Betuweroute, de spoorlijn Arnhem-Nijmegen, de Waal, een tweetal aardgastransportleidingen, het CUP en Broekman Logistics. Op basis van bovenstaande verantwoording groepsrisico kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijke initiatief geen significant effect heeft op het groepsrisico en op de mogelijkheden voor rampenbestrijding en zelfredzaamheid. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van dit plan.

5.8 Water

5.8.1 Algemeen

Bij nieuwe ontwikkelingen moet zijn aangetoond dat met het plan mogelijkheden bestaan voor een goede waterhuishouding. Hierbij moet onder andere worden getoetst aan het beleid van het waterschap en de gemeente.

5.8.2 Rijksbeleid

EU Kaderrichtlijn Water

Sinds 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. De Europese Kaderrichtlijn water beoogt de bescherming van aquatische ecosystemen en het duurzaam gebruik van water. De Europese Kaderrichtlijn heeft, waar het de gemeente betreft, consequenties voor riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid.

Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoet water
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien is het aantal mensen en de economische waarde

achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een normspecificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

5.8.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. De hoofdzaken van het provinciaal beleid voor water zijn gericht op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit systeem bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater en is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten.

De provincie onderschrijft de ambitie van de Europese Kaderrichtlijn Water dat uiterlijk in 2027 het grond- en oppervlaktewater in Europa schoon en ecologisch gezond moet zijn en dat er voldoende water is voor duurzaam gebruik en voert deze uit. De beschermde gebieden voor grondwater, waterberging, de Kaderrichtlijn Water en Natura 2000 zijn leidend bij de uitwerking van dit beleid in programma's of in kaders in de verordening. Er worden condities gesteld voor effectief en zuinig gebruik van drinkwater, speciale waterecologie (Hoogst Ecologisch Niveau wateren en Specifiek Ecologische Doelstelling wateren), (grond)waterafhankelijke landnatuur plus de beschermingszones natte landnatuur en grondwateronttrekkingen voor drinkwater en industrie, groter dan 150.000 m³/jaar.

De provincie stelt via uitvoerend beleid de doelen voor de regionale wateren voor de Kaderrichtlijn Water vast en geeft daarbij ook invulling aan de voorzieningenniveaus. Met de Gelderse waterschappen en de landbouw geeft de provincie invulling aan het vasthouden van water in de bodem, het grondwater en de haarvaten van het watersysteem. Bescherming tegen overstromingen vindt primair plaats op basis van preventie, waar nodig aangevuld met maatregelen in de ruimtelijke ordening en evacuatie. Deze bescherming gebeurt bij voorkeur in combinatie met het ontwikkelen en versterken van karakteristieke riviernatuur in Natura 2000-gebieden.

5.8.4 Beleid Waterschap Rivierenland

Waterbeheerprogramma 2016-2021

Op 27 november 2015 heeft het bestuur van Waterschap Rivierenland het Waterbeheerprogramma 2016-2021 vastgesteld. Het waterbeheerprogramma richt zich op het veilig houden van het riviereengebied tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om het afvalwater effectief te zuiveren. Het plan is ingegaan op 22 december 2015 en heeft een looptijd van zes jaar.

Waterschap Rivierenland speelt bij het waterbeheer in op veranderingen in de omgeving zoals klimaatverandering. De doelen richten zich op de lange termijn. Zo moeten bijvoorbeeld de dijken in 2050 voldoen aan de nieuwe veiligheidsnormen en de waterkwaliteit moet in 2027 aansluiten bij de doelen uit de Kaderrichtlijn Water. Hogere overheden als het rijk, de provincies en de Europese Unie hebben deze doelen voor het waterbeheer bepaald. Waterschappen hebben ook gezamenlijke doelen afgesproken, onder andere in het Bestuursakkoord Water en het Klimaatakkoord.

Waterschap Rivierenland trekt in het Waterbeheerprogramma 2016-2021 de lijn door van het vorige waterbeheerplan. De koers wordt niet gewijzigd, maar het werk wordt gecontinueerd. De doelen voor de lange termijn blijven het uitgangspunt. Om de inhoudelijke ambities te realiseren, wordt geanticipeerd op nieuwe ontwikkelingen en worden strategische allianties aangegaan. Het accent ligt in de periode 2016-2021 onder meer op:

- gebiedsgericht werken;
- waterbewustzijn;
- innovatie.

Waterveiligheid

Het beschermen van het rivierengebied tegen overstromingen is de hoogste prioriteit van dit programma. Veel rivierdijken zijn momenteel niet veilig genoeg op basis van de veiligheidsnormen. Overheden werken hard aan de waterveiligheid met als doel dat men hier veilig kan wonen en werken. Het beleid volgt het principe van 'meerlaagsveiligheid': preventie, ruimtelijke inrichting en crisisbeheersing. De komende 6 jaar zijn er forse verbeteringen nodig bij zowel onze primaire keringen als de regionale keringen. Het waterschap gaat tot en met 2021 het volgende doen:

- verbetering van afgekeurde dijken;
- toepassing van innovatieve dijkverbeteringen;
- behoud van sterke dijken;
- deelname aan regionaal programma WaalWeelde;
- grensoverschrijdende samenwerking.

Watersysteem

Er zijn diverse maatregelen die wateroverlast moeten voorkomen. Deze maatregelen dragen bij aan een betere waterkwaliteit waardoor men in het hele watersysteem over voldoende en schoon water kan beschikken. Een goed waterpeil en goede grondwatercondities worden bediend door aan- en afvoer van water. Een aandachtspunt hierbij is dat de belangen van de verschillende partijen in het gebied zo goed mogelijk nagestreefd worden. De ambitie is dat er in 2021 voldoende water van goede kwaliteit beschikbaar is voor stedelijk gebied, bedrijfsleven, landbouw, natuur en recreatie.

Waterketen

Afvalwater wordt in de waterketen ingezameld, getransporteerd en gezuiverd. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de inzameling en het transport tot aan een overnamepunt. Vanuit deze overnamepunten transporteert het waterschap het afvalwater naar de rioolwaterzuivering waar het wordt gezuiverd. Aandachtspunten hierbij zijn het doelmatig en duurzaam zuiveren waarbij een goede samenwerking in de waterketen onontbeerlijk is. Het doel is dat in 2021 zuiveringen efficiënter werken en het gezuiverde afvalwater schoner is. Om dit te bereiken worden energie, grondstoffen en water hergebruikt.

Keur Waterschap

De keur is regelgeving van het waterschap. Deze regelgeving is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging.

Wateren

Alle wateren binnen het beheergebied van Waterschap Rivierenland, voor zover ze deel uitmaken van het watersysteem, hebben een functie. De wateren zijn van belang voor het functioneren van het watersysteem, maar sommige wateren zijn daarbij belangrijker dan andere. Er wordt onderscheid gemaakt in A-, B- en C-wateren:

- A-wateren kunnen worden gezien als de 'slagaders' van het watersysteem. Ze hebben zowel een bergende als een aan- en afvoerende functie. Vanwege het waterhuishoudkundige belang van A-wateren worden ze door het waterschap zelf onderhouden. A-wateren hebben daarom een beschermingszone van 4 meter;
- B-wateren kunnen worden gezien als de 'aders' van het watersysteem. Ook B-wateren hebben een bergende en een aan- en afvoerende functie, maar zijn minder van belang voor het functioneren van het watersysteem in vergelijking met A-wateren. B-wateren worden onderhouden door de eigenaren van de aangrenzende percelen. Het waterschap voert jaarlijks controles uit ('schouw') om de instandhouding van de B-wateren te waarborgen. B-wateren hebben een beschermingszone van 1 meter;
- C-wateren kunnen worden gezien als de 'haarvaten' van het watersysteem. Ze hebben alleen een waterbergende functie. C-wateren worden niet geschouwd, maar het waterschap en de eigenaren van de aangrenzende percelen hebben er wel een belang bij dat de wateren in stand worden gehouden. C-wateren hebben geen beschermingszone.

De kernzone van een water betreft de zone tussen de 'insteeken' van het water. Onder de insteek wordt het punt verstaan waar het maaiveld overgaat in het talud. De beschermingszone wordt gemeten vanuit de insteek.

5.8.5 Gemeentelijk waterplan

Het gemeentelijke waterplan¹⁶ is in samenwerking met het Waterschap Rivierenland opgesteld teneinde inzicht te geven in de relevante wateropgaven voor:

- Wateroverlast, het zoeken van oplossingen om wateroverlast tegen te gaan;
- Waterkwaliteit, het onderzoeken van mogelijkheden voor het verbeteren van de waterkwaliteit;
- Grondwater, het inventariseren van grondwateroverlast;
- Beleving van water, burgers betrekken bij water;
- Afspraken en taken van waterschap en gemeente.

Dit alles met als doel om te streven naar een gezond, veerkrachtig en goed functionerend watersysteem en waterketen in samenhang met de ruimtelijke inrichting. In het waterplan worden de volgende thema's onderscheiden: watersysteem, waterketen, functies van water, waterorganisatie.

Ten aanzien van het watersysteem wordt in het waterplan gesteld dat ernaar wordt gestreefd om problemen zoals wateroverlast en een watertekort brongericht aan te pakken. Water wordt zo veel mogelijk vastgehouden daar waar het valt of kwelt (retentiegebieden, verbrede waterlopen). Voor het zoeken naar oplossingen ter voorkoming van wateroverlast wordt de drietrapsstrategie vasthouden - bergen - afvoeren gehanteerd. Voor het zoeken naar oplossingen ter voorkoming van watertekorten wordt de drietrapsstrategie vasthouden - bufferen - aanvoeren gehanteerd (brongerichte maatregel).

Wat betreft de waterketen is in het waterplan de visie neergelegd om geen ongezuiverde lozingen in het buitengebied meer plaats te laten vinden. Negatieve beïnvloeding van het watersysteem vanuit de waterketen door riooloverstorten en regenwaterlozingen wordt (naast de basisinspanning) alleen verder teruggedrongen als de waterkwaliteit plaatselijk onder de maat is of als functioneel gebruik of de belevingswaarde daar aanleiding voor zijn.

Met betrekking tot ruimtelijke plannen is het streven om water medeordenend te laten zijn. Gemeente

en waterschap hebben gezamenlijk afspraken ten aanzien van locatiekeuze en - inrichting vastgelegd. Water krijgt de juiste aandacht bij het inrichten van nieuwe woon- en werkgebieden. Enerzijds om mogelijke (toekomstige) problemen te voorkomen en anderzijds om de leefomgeving en de belevingswaarde te verbeteren. In de bebouwde gebieden draagt het water bij aan een aantrekkelijke en veilige woonomgeving met optimale belevings- en gebruiksmogelijkheden. Water is zichtbaar in de vorm van open water en is functioneel. Nieuwe wijken zijn 'wateraantrekkelijk' ingericht.

Ten slotte kan wat betreft de waterorganisatie worden gesteld dat gemeente en waterschap in ieder geval jaarlijks contact hebben op bestuurlijk niveau en frequenter op ambtelijk niveau. Er vindt goede afstemming van activiteiten en taken plaats en er is een goede afstemming en planning voor het onderhoud en beheer van het aanwezige water.

5.8.6 Situatie plangebied

Door Buro Boot is een waterhuishoudingsplan¹⁷ opgesteld. In het rapport is aandacht besteed aan de huidige waterhuishoudkundige situatie van het terrein. Daarna zijn de uitgangspunten beschreven die enerzijds gelden vanuit het beleid (rijk, provincie, waterschap, gemeente) en anderzijds zijn opgesteld naar aanleiding van overleg met betrokken partijen. Op basis van genoemde uitgangspunten en het ontwerp is de benodigde retentie van hemelwater en de wijze van afvoer van het hemelwater uitgewerkt.

Ontwerp watersysteem

Randvoorwaarden ontwerp watersysteem

Voor de waterhuishouding van het plangebied moet worden uitgegaan van onderstaande randvoorwaarden.

UITGANGSPUNTEN		
Droogleggingseisen t.o.v. streefpeil:		* 1,30 m onder bebouwing * 1,00 m onder wegen
Ontwateringseisen t.o.v. GHG:		* 0,90 m onder bebouwing * 0,70 m onder wegen
Maatgevende bui	Herhalingstijd:	1x per 100 jaar +10%
	Bergingseis:	664 m ³ /ha
Lokaal peilbeheer	Streefpeil	7,80 m +NAP
Grondwaterstanden	GHG	ca. 8,45 m +NAP
	GLG	ca. 7,00 m +NAP
Afvoernorm (landelijk gebied)		max. 1,5 l/s.ha
Bestaande maaiveldhoogte		ca. NAP +8,70 m tot NAP +9,20 m
Minimale ontwerphoogte op basis van ontwaterings- en droogleggingseisen:		Vloerpeil: NAP +9,35 m Wegen: NAP +9,15 m

Randvoorwaarden waterhuishouding (bron: Buro Boot)

Afvloeiende oppervlakken

Binnen het plangebied zijn diverse oppervlakken aanwezig. Deze zijn aangegeven in de navolgende tabel.

TYPE OPPERVLAK		AFVLOEIENDE OPPERVLAKTE [M ²]
Bebouwing en verhard kaveloppervlak	Vrijstaand 50 %	6.100
	2-onder-1 kap 60 %	
	Rijwoningen 80 %	
Rijbaan		2.420
Parkeren		950
Voetpad		620
Totaal		10.090

Overzicht diverse oppervlakken (bron: Buro Boot)

Met de stelregels van Waterschap Rivierenland levert dat de volgende benodigde berging op:

$$T=100+10\%$$

$$664 \text{ (m}^3\text{/ha)} \times 1,01 \text{ (ha)} = 671 \text{ m}^3 \text{ berging}$$

Omdat een groot deel van de berging in watergangen en wadi's wordt vormgegeven wordt in het vervolg van de rapportage de T=100 als maatgevende norm gehanteerd. Derhalve dient het plan minimaal 671 m³ berging te bevatten.

Omgang hemelwater

De benodigde berging wordt gecreëerd in een aantal wadi's binnen het plangebied en door het verbreden van de noordelijk gelegen B-watergang. De bodem van de wadi's bevinden zich op circa NAP +8,80m en worden voorzien van een drainageleiding om ook in natte periodes vertraagd af te kunnen voeren.

In onderstaande tabel is weergegeven hoeveel er in de geprojecteerde wadi's binnen het plangebied geborgen kan worden tijdens een maatgevende T=100 + 10% situatie.

GEBEURTENIS	BODEMOPPERVLAK:	PEILOPZET:	OPPERVLAK OP WATERLIJN:	BESCHIKBARE BERGING:
T = 100 +10%	470 m ²	0,5 m ¹	1020 m ²	373 m ³

Berging in wadi's (bron: Buro Boot)

Zoals gezegd wordt de B-watergang ten noorden van het plangebied verbreed. Vanwege de bomen aan de noordzijde wordt voorgesteld deze zijde van de watergang niet te wijzigen. Wel is het mogelijk om de watergang aan de oostzijde te verbreden richting de hondenuitlaatplaats. Verder wordt voorgesteld de zuidzijde van de watergang uit te voeren in een flauw talud. De onderhoudsstrook wordt uitgevoerd in talud (1:6).

Aan de westkant van het plangebied is een stuw geprojecteerd in de B-watgang met een niveau van NAP + 8,55 m. Hierdoor kan de beschikbare berging in de B-watgang binnen het plangebied benut worden. De stuw wordt voorzien van een doorlaat zodat er landelijke afvoer vanuit het plangebied mogelijk is van 1,5 l/s.ha. Voorgesteld wordt de doorlaat op 0,2 m boven de bodem van de watgang te situeren.

De B-watgang is een droogvallende watgang. Om de watgang achter de stuw ook droog te laten vallen, wordt voorgesteld een drainageleiding aan te leggen in de bodem van de watgang welke doorloopt tot aan de bestaande B-watgang voor de stuw. Via deze drainageleiding kan tijdens droge periodes het water dat nog achtergebleven is in de watgang achter de stuw afgevoerd worden richting de bestaande B-watgang voor de stuw.

Het aanlegniveau van de drainageleiding bevindt zich onder de GHG. Tijdens natte periodes is er geen verschil in het energieniveau in de drainageleiding voor en achter de stuw. Hierdoor zal er geen extra afvoer vanuit de watgang achter de stuw richting de watgang voor de stuw plaatsvinden.

Bij een T = 100 + 10% situatie kan de watgang volledig gevuld worden, tot een niveau van NAP + 8,70 m. In onderstaande tabel is de beschikbare berging in de B-watgang als gevolg van de uitbreiding weergegeven.

GEBEURTENIS	SITUATIE	BODEMOPPER- VLAK:	PEILOFZET:	OPPERVLAK OP WATERLIJN:	BESCHIKBARE BERGING:
T=100+10%	Huidig	105	0,90	390	223
T=100+10%	Toekomstig	440	0,90	810	663
T=100+10%	Toename	335	0,90	420	340

Berging in uitbreiding watgang (bron: Buro Boot)

Ook onder de wadi's wordt drainage voorgesteld op een hoogte van NAP +7,60 m in een sleuf van drainagezand. De drainage watert af op het HWA-stelsel dat vervolgens loost op de B-watgang. Het aanleg niveau van de drainagebuizen ligt hier onder de GHG van NAP + 8,45 m. Op de drainageleiding wordt een opzetstuk gemonteerd die voorziet in een overstortniveau dat gelijk is aan de GHG. Door overstortweerstand zal het drainageniveau altijd boven de GHG liggen, waardoor geen extra water onttrokken wordt.

In onderstaande tabel wordt weergegeven hoeveel berging er met het voorgestelde watersysteem binnen het plangebied gecreëerd wordt.

GEBEURTENIS	BERGING IN WADI'S	EXTRA BERGING IN WATERGANG	TOTALE BERGING	VEREISTE BER- GING
T = 100 + 10%	373 m ³	340 m ³	713 m ³	671 m ³

Beschikbare berging binnen plangebied (bron: Buro Boot)

Met het voorgestelde watersysteem wordt voldoende berging gecreëerd binnen het plangebied. Voor de maatgevende neerslaggebeurtenis wordt voldaan aan de door het waterschap gestelde eisen.

In bijlage D van het waterhuishoudingsplan is de bergingsberekening op basis van de methode van Buishand en Velds voor een neerslaggebeurtenis $T = 100+10\%$ opgenomen. Hieruit volgt dat er voldoende berging binnen het plangebied aanwezig is. De ledigingstijd van de wadi's is minder dan 24 uur.

Ter plaatse van de B-watergang aan de noordzijde is de onderhoudsstrook langs het water geborgd door de garage buiten de onderhoudsstrook te plaatsen. Onderhoud wordt bij een B-watergang door de aanwonenden verzorgd.

Ontwerp HWA-stelsel

Ontwerp

Om het hemelwater dat afstroomt van de verharde oppervlakken binnen het plangebied in de wadi's en de noordelijk gelegen watergang te bergen, is een HWA-stelsel opgenomen in het ontwerp. De woningen en wegen welke direct aan de wadi's en de watergang zijn gelegen, voeren oppervlakkig af richting de wadi's en de watergang.

De westelijk gelegen wadi's zijn onderling verbonden middels duikers met een diameter van 400 mm. Met deze diameter is voldoende afvoercapaciteit beschikbaar om de wadi's gelijkmatig te vullen.

In de zuidelijk gelegen wadi en de meest noordelijk gelegen wadi is een roosterput in het ontwerp opgenomen met een dekselniveau van NAP +9,20 m. Hiermee wordt de wadi gevuld tot dit niveau voordat het middels het HWA-stelsel overstort richting de noordelijk gelegen watergang.

Geadviseerd wordt de woningen aan de Peperstraat middels een HWA-leiding op eigen terrein aan te sluiten op het HWA-stelsel. Dit vanwege de ligging van kabels en leidingen in het trottoir en de weg voor deze woning. Het water zal hierdoor direct via het HWA-stelsel afwateren naar de B-watergang waar dit water geborgen wordt. Ook het water vanaf de parkeerplaatsen wordt door het HWA-stelsel afgevoerd en geborgen in de B-watergang.

Voorgesteld wordt de dakoppervlakken en afvoeren te vervaardigen van niet uitlogende en duurzame bouwmaterialen. Hiermee wordt de kwaliteit van het afvloeiende hemelwater gewaarborgd. Om de vuilvracht richting het HWA-stelsel te beperken, wordt geadviseerd bladvangers en voldoende zandvang toe te passen.

Toetsing en dimensionering HWA-stelsel

Het HWA-stelsel is ontworpen aan de hand van het 'Handboek locatie-eisen 2014', gemeente Overbetuwe, d.d. 4 februari 2014. De gehanteerde uitgangspunten t.a.v. het ontwerp en de dimensionering van het HWA-stelsel zijn weergegeven in onderstaande tabel.

ONDERDEEL			PARAMETERS
Hydraulische rekenwijze			Statisch
Hemelwaterbelasting	con-	Bui:	L09
form Leidraad	Riolering	Piek intensiteit:	160 l/s.ha
C2100		Norm:	Geen water-op-sstraat
Aangesloten verhard oppervlak op HWA-stelsel:			ca. 3.900 m ²
Toe te passen materiaal		Buizen:	PVC t/m Ø400 mm
			Beton vanaf Ø400 mm
		Putten:	Beton of PP/PE
Maximale putafstand:			65 m
Minimaal leidingverhang			1,0 ‰
Minimale buisdiameter	Hoofdleiding:		315 mm
	HWA-riool Peperstraat:		200 mm
Minimale dekking op buizen:		Hoofdleiding:	1,10 m
Minimale ruimte tussen kruisingen riolen:			300 mm
Buizen berekenen op:			Volledige vulling
Voor de bepaling van de diameter is uitgegaan van:			Energieverhang = piëzo-metrisch niveau verschil
Minimale hart-op-hartafstand riolen:			1,50 m

Uitgangspunten ontwerp HWA-stelsel (bron: Buro Boot)

Het HWA-stelsel is dusdanig ontworpen dat wordt voldaan aan de in bovenstaande tabel genoemde uitgangspunten. In bijlage C van het waterhuishoudingsplan is het ontwerp van het HWA-stelsel opgenomen.

De hydraulische toetsing van het ontworpen HWA-stelsel is opgenomen in de navolgende tabel. De toetsing toont geen berekend water-op-sstraat bij bui L09. Er is sprake van ruim voldoende waking in het stelsel. Hiermee is voldoende capaciteit om naast het afvoeren van het afvloeiend hemelwater ook de afvoer van de wadi's richting de watergang te waarborgen.

putnr. begin	putnr. eind	streng- lengte m	verhard opp. m ²	debiet intr. l/s	debiet cum. l/s	diam. mm	spiegel- verhang ‰	mv begin m tov NAP	WS begin m tov NAP	WS eind m tov NAP
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
H001	H002	35	720	11,52	11,52	200	1,57	9,20	8,69	8,63
H002	H004	65	600	9,60	21,12	400	0,13	9,10	8,63	8,62
H004	H005	10	50	0,80	21,92	400	0,14	9,40	8,62	8,62
H005	H006	35	1.000	16,00	37,92	400	0,42	9,40	8,62	8,61
H006	H008	15	0	0,00	37,92	400	0,42	9,40	8,61	8,60
H007	H008	65	1.500	24,00	24,00	400	0,17	9,40	8,61	8,60
H008	H009	30	0	0,00	61,92	400	1,11	9,40	8,60	8,57
H009	H017	10	50	0,80	62,72	400	1,14	9,40	8,57	8,56
H017	U001	5	0	0,00	62,72	400	1,14	9,35	8,56	8,55
Totalen:			3.920	62,72						

Toetsing HWA-stelsel bui L09 (bron: Buro Boot)

Peilenplan

Als onderdeel van het rioolplan is voor het projectgebied ook een peilenplan opgesteld. Hierin is een advies voor de vloer- en wegpeilen gegeven. De voorgestelde peilen zijn opgenomen in tekening K16-0281-001 in de bijlage bij het waterhuishoudingsplan.

Op basis van de droogleggings- en ontwateringseisen is de minimale ontwerphoogte voor de vloerpeilen NAP +9,35 m en voor de as-weg NAP +9,15 m. De vloerpeilen in de omgeving van het plangebied bevinden zich op ca. NAP + 9,60 m. Om het plan aan te sluiten op de omgeving, zijn binnen het plangebied de vloerpeilen zoveel als mogelijk op NAP +9,60 m ontworpen. In relatie tot deze vloerpeilen is het peil van de as-weg ontworpen op NAP +9,40 m.

Ontwerp DWA-stelselOntwerp

Het ontworpen systeem (zie tekening K16-0281-001 in de bijlage bij het waterhuishoudingsplan) sluit aan op de bestaande gemengde riolering in de Peperstraat. Het b.o.b.-niveau van het systeem varieert van NAP +8,07 m tot NAP +7,20 m ter hoogte van de aansluiting op het bestaande gemengde stelsel.

Geadviseerd wordt de woningen aan de Peperstraat rechtstreeks aan te sluiten op het bestaande gemengde riool in de Peperstraat. In de bijlage van het waterhuishoudingsplan is het ontwerp van het DWA-stelsel met de daarbij behorende informatie opgenomen.

Het DWA-stelsel is ontworpen aan de hand van het 'Handboek locatie-eisen 2014', gemeente Overbetuwe, d.d. 4 februari 2014. De parameters in onderstaande tabel zijn gehanteerd t.a.v. het ontwerp en de dimensionering van het DWA-stelsel.

ONDERDEEL		PARAMETERS
Hydraulische rekenwijze		Statisch
Totaal aantal woningen: (aangesloten op DWA-stelsel:		44
Bezettingsgraad per woning:		2,5 i.e.
DWA-debiet:		10 l/uur.pers
Totaal DWA-debiet:		0,31 l/s
Toe te passen materiaal	Buizen:	PVC t/m Ø400 mm
	Putten:	Beton vanaf Ø400 mm
		Beton of PP/PE
Putafstand maximaal		65 m
Gemiddeld leiding verhang:		3,0 ‰
Minimaal leiding verhang:		2,0 ‰
Minimale inwendige buisdiameter hoofdleiding		250 mm
Minimale buisdiameter eindstreng met maximaal 8 aansluitingen:		200 mm
Minimale h.o.h.-afstand tot ander riool:		1,5 m
Minimale dekking op buizen		1,10 m
Minimale ruimte tussen kruisingen riolen		300 mm
Maximale vulling buizen:		50%
Voor de bepaling van de diameter is uitgegaan van:		Energieverhang = bodemverhang

Uitgangspunten ontwerp DWA-stelsel (bron: Buro Boot)

Dimensionering

Het aan te leggen DWA-stelsel is ontworpen met de minimale inwendige diameter van 250 mm. Het maximale debiet van een PVC buis met een inwendige diameter van 250 mm met $k = 3,0$ mm en $i = 0,002$ (minimaal toegepast verhang) bij 50 % vulling bedraagt 12,1 l/s. Dit is ruim voldoende om het DWA-debiet uit het plangebied af te voeren.

5.8.7 Conclusie

Met inachtneming van de uitgangspunten en maatregelen uit het waterhuishoudingsplan, dat is opgesteld in overleg met het waterschap, vormt het aspect 'water' geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.9 Flora en fauna

5.9.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en provinciale verordeningen van toepassing. De provincies beschermen via provinciale verordening waardevolle natuurgebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland, weidevogelgebied en ganzenfoerageergebied. Daarnaast kunnen natuurgebieden of andere gebieden die essentieel zijn voor het behoud van bepaalde flora en fauna, aangewezen worden als Europees vogelrichtlijn- en/of habitatrichtlijngebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Ook de bescherming van individuele plant- en diersoorten is geregeld in deze wet.

5.9.2 Quick scan flora en fauna

Door Staro is een quick scan flora en fauna¹⁸ uitgevoerd. Uit de quick scan kan het volgende worden geconcludeerd.

Beschermde gebieden

Er kan niet worden uitgesloten dat er veranderingen in stikstofdepositie optreden, positief dan wel negatief, ten aanzien van het nabijgelegen Natura 2000-gebied "Rijntakken" en NNN. Dit natuurgebied is gelegen op 420 meter van het plangebied.

Beschermde soorten

In het plangebied komen mogelijk verschillende beschermde soorten voor die vermeld staan in de tabellen van de Flora- en faunawet, zie tabel 1 op de volgende pagina.

Soorten van FFtabel 1

Mogelijk wordt het plangebied gebruikt door enkele grondgebonden zoogdieren, amfibieën en de wijngaardslak, die zijn opgenomen in FFtabel 1. De voorgenomen plannen hebben mogelijk een negatief effect op zoogdieren, amfibieën en/of de wijngaardslak van FFtabel 1. Voor de soorten van FFtabel 1 geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkeling een algehele vrijstelling. Het is derhalve niet noodzakelijk mitigerende maatregelen te nemen voor de soorten van FFtabel 1.

Soorten van FFtabel 2

Mogelijk vormt het plangebied een onderdeel van het grotere leefgebied/foerageergebied van de steenmarter. De voorgenomen plannen hebben geen effect op het leefgebied/foerageergebied van de steenmarter. Verblijfplaatsen van steenmarter zijn redelijkerwijs uit te sluiten in de schuren.

Soorten van FFtabel 3

Het plangebied kan deel uitmaken van het foerageergebied van vleermuizen. Voorgenomen plannen zullen geen negatief effect hebben op het foerageergebied van vleermuizen. De grenzen van het plangebied bieden mogelijk lijnvormige groenstructuren die zouden kunnen functioneren als vliegroute voor vleermuizen. Er zijn echter geen werkzaamheden aan de structuren van de grenzen van het plangebied voorzien. Mogelijkerwijs wordt met name de structuur van de oostelijke grens zelfs versterkt door de aanleg van tuinen. Met de voorgenomen plannen blijft het mogelijk voor vleermuizen om zich langs de randen van het plangebied te verplaatsen.

Er kan redelijkerwijs worden uitgesloten dat de voorgenomen plannen negatieve effecten hebben op het voorkomen van de beschermde libelsoorten rivierrombout of gevlekte witsnuitlibel (beide FFtabel 3). Mogelijkerwijs komen deze soorten sporadisch zwervend voor in het plangebied. Het plangebied vormt geen essentieel leefgebied voor deze soorten. Aangezien het plangebied geen essentieel foerageergebied vormt voor de das (FFtabel 3) kan worden uitgesloten dat de voorgenomen plannen negatieve effecten hebben op das.

Soorten van FFtabel vogels

Het plangebied is geschikt als foerageer- en broedgebied voor algemene vogelsoorten (FFtabel vogels). Als het verwijderen van de schuren buiten het broedseizoen plaatsvindt, wordt voorkomen dat er negatieve effecten optreden ten aanzien van algemeen voorkomende vogelsoorten. Gezien de ligging van het plangebied en nestmogelijkheden in de directe omgeving, kan niet worden uitgesloten dat het plangebied essentieel foerageergebied vormt voor steen-, ransen/ of kerkuil waarvan het nest jaarrond beschermd is. Indien het plangebied essentieel foerageergebied vormt voor één of meer van deze soorten zullen de voorgenomen plannen hier een negatief effect op hebben. Nader onderzoek naar de functie van het plangebied voor uilen wordt aanbevolen.

5.9.3 Nader onderzoek steenuil en kerkuil

Door Staro is een nader onderzoek¹⁹ steenuil en kerkuil uitgevoerd. Uit het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat in het plangebied en de omgeving daarvan geen nestplaatsen van kerkuil aanwezig zijn. De voorgenomen plannen hebben zodoende geen negatieve effecten ten aanzien van kerkuil.

Op drie locaties in de omgeving van het plangebied zijn territoria van steenuil vastgesteld. Gezien de afstand tussen het plangebied en de vastgestelde territoria is het mogelijk dat de steenuil gebruik maakt van het plangebied. Het terrein betreft een maïsakker en is derhalve een beperkt deel van het jaar geschikt foerageergebied voor de steenuil. Het plangebied vormt daarom geen essentieel foerageergebied voor steenuil. In de omgeving zijn voldoende geschiktere terreinen voor de steenuil. De voorgenomen plannen hebben zodoende geen negatief effect op de functionele leefomgeving behorende bij de nestplaats van steenuil.

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen plannen binnen het plangebied Peperstraat te Oosterhout geen negatieve effecten tot gevolg zullen hebben ten aanzien van kerkuil en nestplaatsen van steenuilen, alsmede de functionele leefomgeving van deze nestplaatsen. Verdere procedures ten aanzien van de Wet natuurbescherming zijn zodoende niet aan de orde.

5.9.4 Aeries-berekening

Voor de bestemmingsplanherziening is een AERIUS-berekening²⁰ opgesteld. In deze AERIUS-berekening is uitgerekend of met de geplande ruimtelijke ontwikkeling stikstofemissies te verwachten zijn die leiden tot een toename in stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen van nabij gelegen Natura 2000-gebieden.

Uit de AERIUS-berekening blijkt dat er geen significante toename van depositie te verwachten is aangezien de berekening geen berekende waarde geeft voor depositie op een Natura 2000-gebied. De berekening is uitgevoerd voor zowel de gebruiks- als aanlegfase. Voor beide fases geldt dat de grenswaarde van 0,00 mol/ha/jaar niet wordt overschreden. Nader onderzoek is daarmee niet noodzakelijk.

Eveneens kan geconcludeerd worden dat voor het plan geen 'passende beoordeling' ten aanzien van het Natura 2000-gebied uitgevoerd hoeft te worden. Daarmee bestaat voor het plan eveneens geen m.e.r.-plicht.

5.9.5 Conclusie

Het aspect 'natuur' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

5.10 Archeologie en cultuurhistorie

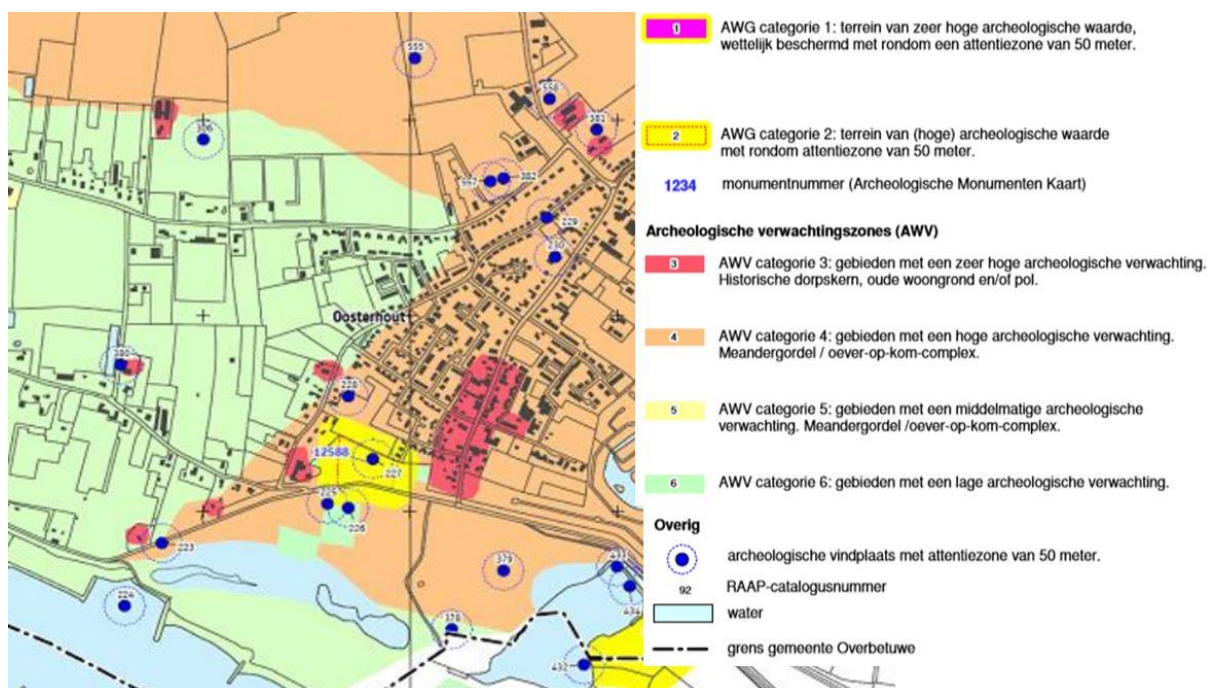
5.10.1 Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, moet worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

5.10.2 Archeologische beleidsadvieskaart

In opdracht van de gemeente Overbetuwe heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in 2004 een archeologische beleidsadvieskaart vervaardigd, die in 2011/2019 is geactualiseerd. De archeologische beleidsadvieskaart maakt deel uit van het in het voorjaar van 2004 gestarte gemeentelijk erfgoedplan. Dit plan heeft tot doel een integraal kader met beleidsvoornemens op te stellen om de cultuurhistorie (archeologie, historische geografie en historische bouwkunde) beter te verankeren in de ruimtelijke planning, de cultuurhistorie beter zichtbaar te maken en de educatieve en recreatieve waarde ervan te verhogen. De archeologische beleidsadvieskaart (inclusief themakaart) vormt daarbij een van de pijlers van het Erfgoedplan.

De navolgende kaart is de archeologische beleidsadvieskaart en geeft een globaal beeld weer wat betreft de indicatie tot de archeologische verwachtingswaarde. Het plangebied heeft hier een lage archeologische verwachtingswaarde.



Fragment archeologische beleidsadvieskaart gemeente Overbetuwe bron: RAAP

5.10.3 Situatie plangebied

Op de gemeentelijke beleidskaart is het gebied grotendeels aangegeven als een gebied met een lage archeologische waarde. Een gebied in het zuidelijk deel heeft een hoge verwachtingswaarde.

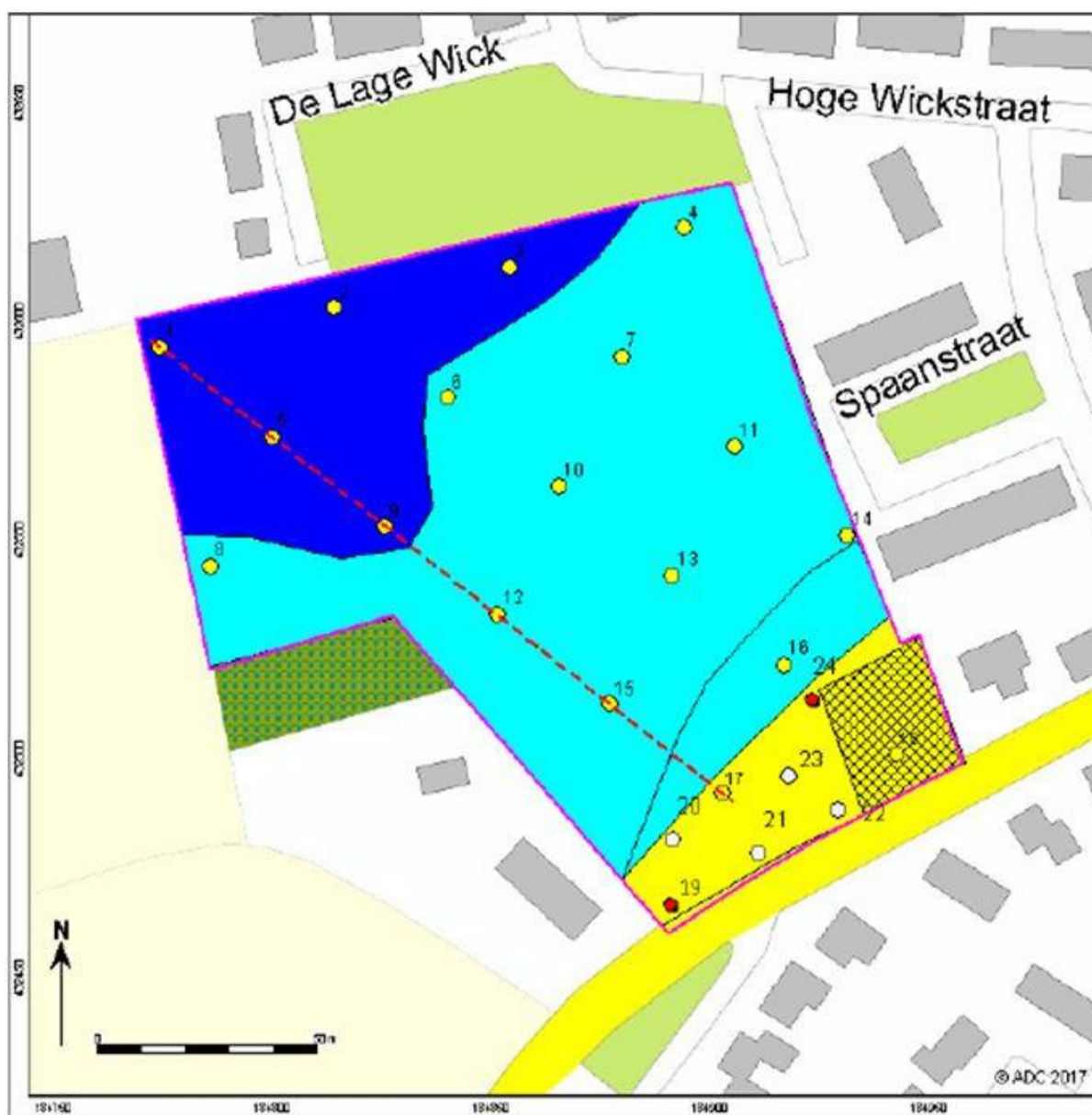
Het gemeentelijk beleid stelt hier geen noodzaak tot streven naar behoud in huidige staat. Als het bruto-oppervlak van de ingreep groter is dan 2.500 m² en de diepte van de ingreep dieper is dan 30 cm -mv is een inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (IVO-protocol 1).

Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek

Door ADC ArcheoProjecten is een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek²¹ uitgevoerd om de verwachting voor archeologische resten vanaf de IJzertijd te toetsen en zonodig aan te vullen. Tevens is in het uiterste zuidelijke deel langs de Peperstraat een karterend booronderzoek uitgevoerd.

Op basis van de uitkomsten van het veldonderzoek wordt het zuidelijke deel, uitgezonderd de zone rond boring 18, relatief kansrijk bevonden voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. In een vegetatiehorizont op een diepte van 50-70 cm -mv en op een diepte van 90-120 cm -mv zijn archeologische indicatoren aangetroffen. Deze kunnen wijzen op voormalige bewoning op afzettingen van de Ressenense stroomgordel. ADC adviseert voor de zuidelijke zone (rond boringen 17 t/m 24 uitgezonderd boring 18) een vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek.

Dit onderzoek heeft als doel de aan- of afwezigheid van een vindplaats vast te stellen en indien aanwezig, te waarderen. De exacte invulling van de werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE). Geadviseerd wordt om het overige deel van het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is niet uit te sluiten dat buiten het voor vervolgonderzoek geselecteerde gebied en binnen de vrijgegeven dieptes toch nog archeologische resten voorkomen.



Kaart boringen archeologisch onderzoek
bron: ADC ArcheoProjecten

Selectiebesluit bevoegd gezag
p.m.

5.10.4 Conclusie

Het grootste gedeelte van het plangebied is – na inventariserend booronderzoek – vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkeling. Aan het zuidelijke deel is, in afwachting de resultaten van het vervolgonderzoek door middel van proefsleuven, een archeologische dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van eventuele archeologische waarden.

5.11 Explosieven

5.11.1 Algemeen

Als gevolg van oorlogshandelingen in de Tweede Wereldoorlog kunnen explosieven in een plangebied zijn achtergebleven. Bij het spontaan aantreffen van explosieven ontstaat een verhoogd veiligheidsrisico, doordat het explosief door direct contact of trillingen kan exploderen. Onbedoelde explosies kunnen dodelijk letsel en zware schade aan materieel en omgeving tot gevolg hebben. Tevens kan een spontane vondst resulteren in meerkosten door stagnatie van de uitvoeringswerkzaamheden.

5.11.2 Onderzoek

Voor het plangebied is in september 2016 door BeoBom een explosievenonderzoek uitgevoerd²². Het onderzoek is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan. De belangrijkste conclusies zijn hieronder weergegeven.

Uit de luchtfotoanalyse voor de risicokaart is gebleken dat het hele grondgebied van de gemeenten Overbetuwe en Lingewaard kan worden beschouwd als getroffen door artillerie- en/of mortierbeschietingen.

Binnen de gemeente Overbetuwe hebben sinds de Tweede Wereldoorlog diverse ontwikkelingen plaatsgevonden die van invloed zijn geweest op de bodem. Op locaties waar bodemroerende werkzaamheden zijn uitgevoerd kan worden aangenomen dat (tot op zekere diepte) eventuele aanwezige NGE (Niet Gesprongen Explosieven) reeds opgemerkt en verwijderd zijn. Dit geldt bijvoorbeeld voor de naoorlogs gerealiseerde bebouwing.

De beoogde bebouwing zal echter aangelegd worden in tot zover ongeroerde grond. Hier zijn maatregelen nodig om de detonatie van eventueel aanwezige NGE tegen te gaan. Om het projectgebied vrij te geven dient detectie plaats te vinden. Daarmee kunnen gedetecteerde objecten benaderd worden en indien het explosieven blijken te zijn, geïdentificeerd worden, teneinde de EODD in te schakelen.

Op basis van de beschikbare archiefgegevens, literatuur en luchtfotomateriaal kan worden gesteld dat binnen het plangebied de volgende (sub)soorten NGE kunnen zijn achtergebleven:

- Geschutmunitie, met een maximaal kaliber van 15 cm, met schokbuis, tot een diepte van maximaal circa 6,70m+NAP (circa 2m-MV).
- Klein-kalibermunitie, hand- en geweergranaten en munitie voor granaatwerpers tot een diepte van 6,2m+NAP (circa 2,5m-MV).

Om de risico's met betrekking op NGE te minimaliseren wordt hieronder per taak een maatregel voorgesteld. In het schema staan alleen de werkzaamheden waarvan tot nu toe melding is gedaan. Verder is een korte analyse opgenomen van de uit te voeren werkzaamheden en de relatie hiervan met de verdachte gebieden (risico).

Taaknummer	Taak	Risico	Maatregel
1	Realisatie nieuwe infrastructuur in niet-naoorlogs geroerde bodem, Hoge Wei 1 (Waldijk)	Stoten/bewegen van NGE	Oppervlakedetectie

Voorafgaand aan deze werkzaamheden dient er een projectplan OCE opgesteld te worden dat goedgekeurd dient te worden door het bevoegd gezag, te weten de burgemeester van de gemeente Overbetuwe als eindverantwoordelijke voor de openbare orde en veiligheid. Het gehele proces dient te worden uitgevoerd conform het WSCS-OCE als herzien/vastgesteld in 2016.

5.11.3 Conclusie

Het aspect explosieven vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

5.12 Verkeer en parkeren

5.12.1 Verkeer

De hoofdontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Peperstraat. Daarnaast wordt de locatie, met een langzaamverkeersverbinding, via een smaller profiel, ontsloten op de Lage Wick. Een calamiteitendoorgang verbindt het plangebied met de Hoge Wickstraat aan de oostzijde.

Door Goudappel Coffeng is onderzoek gedaan naar de verkeerskundige gevolgen van de realisatie van de woningen op onderhavige planlocatie. Daarbij is getoetst of de omliggende wegen de toekomstige verkeersintensiteiten (inclusief de verkeersstromen gegenereerd door het plan) verkeersveilig kunnen verwerken. Daarbij zijn twee ontsluitingsvarianten bekeken: via de Peperstraat en via De Lage Wick.

Voor de Peperstraat geldt dat deze straat de (toekomstige) intensiteiten prima kan verwerken. De functie en de vormgeving van deze weg zijn in balans met zowel het huidige als het toekomstige gebruik.

Voor De Lage Wick geldt dat de vormgeving en het gebruik bij elkaar passen, maar de functie als woonerf aangetast wordt als deze weg als ontsluitingsvariant wordt aangewezen. Deze weg is dan ook niet geschikt als ontsluiting van de woningbouwlocatie, maar wel als incidentele calamiteitenontsluiting.

Geconcludeerd kan worden dat de Peperstraat de meest logische ontsluitingsroute is en dat deze weg voldoende is toegerust voor de verkeerstoename door het plan.

Met de voorgestelde ontsluiting in het plangebied zoals beschreven wordt hieraan voldaan.

Voor het volledige onderzoek naar verkeerseffecten wordt verwezen naar de bijlage.

5.12.2 Parkeren

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.

Parkeerdruk

Ter plaatse van de woningbouwlocatie worden maximaal 44 woningen gerealiseerd. Het indicatieve stedenbouwkundige plan gaat uit van 44 woningen, bestaande uit verschillende woningtypen. Uitgaande van de in de Nota Parkeernormen 2016 gehanteerde normen levert dit de volgende parkeervraag:

- Koop, vrijstaand: $4 \times 2,7 = 10,8$
- Koop, 2^e kap: $10 \times 2,6 = 26$
- Koop tussen/hoek: $30 \times 2,4 = 72$

De totale parkeerdruk bedraagt 108,8 parkeerplaatsen.

Beoogde parkeerplaatsen

De parkeervraag die woningbouwlocatie Peperstraat met zich meebrengt, zal gedeeltelijk op eigen terrein en gedeeltelijk in het openbaar gebied op worden gevangen. Navolgend overzicht laat zien welk gedeelte van de parkeervraag op eigen terrein wordt opgevangen en in welke mate in het openbaar gebied geparkeerd kan worden. Een en ander is gebaseerd op het indicatief stedenbouwkundig plan.

- Openbaar: 83
- Garage met dubbele oprit: $5 \times 1,8 = 9$
- Garage met lange oprit: $9 \times 1,3 = 11,7$
- Dubbele oprit zonder garage: $2 \times 1,7 = 3,4$
- Lange oprit zonder garage: $2 \times 1,0 = 2$

Het aanbod aan parkeerplaatsen binnen het stedenbouwkundig plan komt hiermee op 109,1.

Op grond hiervan kan worden gesteld dat de parkeervraag realiseerbaar is binnen het plangebied.

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.

5.12.3 Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.13 Handhaafbaarheid

Het opstellen van één eenduidig bestemmingsplan met voor iedereen dezelfde (on)mogelijkheden maakt handhaving makkelijker; de rechtsgelijkheid is namelijk goed verzorgd op deze manier. De regels die voor het plangebied worden opgesteld zijn waar mogelijk flexibel en ruim en zijn waar nodig stringent en strak gesteld. In het volgende hoofdstuk 'Beschrijving van de bestemmingen' zijn de bestemmingen nader toegelicht.

5.14 Duurzaamheid

De gemeente heeft een duurzame leefomgeving hoog in het vaandel staan. Duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik is onontkoombaar om bij te dragen aan het beperken van het gebruik van op termijn eindige en niet hernieuwbare grondstoffen.

Het duurzame karakter van het plan komt onder andere naar voren in de volgende onderdelen:

Stedenbouwkundig plan

Openbare ruimte

Een duurzame woonomgeving biedt voldoende ruimte voor groen en water. Enerzijds zichtbaar, voor de beleving in het plangebied. Anderzijds om gevolgen van klimaatverandering (extreme neerslag, hittestress) het hoofd te bieden.

De reeds aanwezige omliggende groenzones bij de Spaanstraat en De Lage Wick worden doorgetrokken in het plan om de ontwikkeling aan de Peperstraat aan te laten sluiten op de bestaande groenstructuur.

Ook voor water is voldoende ruimte. Straat- en voetpaden worden uitgevoerd in klinkerbestrating, hetgeen waterdoorlatend is. De parkeerkoffers worden gerealiseerd in halfverharding waardoor ook hier ruimte wordt geboden voor infiltratie en tevens een groen aanzicht wordt gecreëerd.

Het waarborgen van een duurzame waterkwantiteit houdt in dat neerslag bij voorkeur wordt vastgehouden op de plaats waar het valt. Wanneer vasthouden niet mogelijk is, wordt neerslag geborgen in oppervlaktewater. De ontwikkeling van onderhavig plan gaat gepaard met de aanleg van een duurzaam watersysteem waarbij voldoende ruimte c.q. capaciteit wordt gecreëerd om water binnen het plangebied te bergen. Dit gebeurt door de aanleg van wadi's en het verbreden van de noordelijk gelegen B-watergang.

Woningen

De te realiseren woningen zijn energetisch ver uitontwikkeld en dragen bij aan een duurzame bebouwing door het toepassen van FSC/PEFC gecertificeerd hout. Goede en doordachte detaillering en materiaalkeuzes beperken afval. Met vaste partijen (co-makers) wordt steeds nagedacht hoe de woning verder verduurzaamd kan worden. Met respect voor elkaar en de omgeving leidt het bouwproces tot duurzaam gebouwde woningen. Gemiddeld scoort zij een 7 voor de GPR gebouwscore 4.2.1. Alle woningen worden verder voorzien van pv-panelen om een bijdrage te leveren aan het terugdringen van het gebruik van fossiele brandstoffen. Vaak is het aandeel hernieuwbare energie minimaal 50% (o.a. door de warmtepomp en pv-panelen). Het toepassen van een warmtepomp en het 'all-electric' concept draagt verder bij aan het terugdringen van gebruik van fossiele brandstoffen. Er wordt in de woning lage temperatuurverwarming gebruikt, waaronder vloerverwarming, wat het energiegebruik verder terugdringt. Ook worden alle woningen standaard voorzien van mechanische ventilatie met CO₂ sensor, welke ervoor zorgt dat er alleen geventileerd wordt wanneer dit noodzakelijk is. Het uitgangspunt bij het opstellen van een ontwerp is de Trias Energetica om zo een duurzame woning te ontwerpen.

Hoofdstuk 6 Beschrijving van de bestemmingen

6.1 Algemeen

6.1.1 Wat is een bestemmingsplan?

Het bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Wabo, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

6.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

1. Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
2. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

6.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en algemene procedureregels.
4. Overgangs- en slotregel. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

6.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

6.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen Groen - Waterberging, Verkeer - Verblijf, Water, Woongebied en de dubbelbestemming Waarde - Archeologische verwachting 1.

Groen - Waterberging

De gronden binnen de bestemming Groen - Waterberging zijn bestemd voor onder andere groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ook zijn parkeervoorzieningen mogelijk alsmede in- en uitritten. Speelvoorzieningen en een hondenuitlaatplaats zijn alleen mogelijk daar waar deze functies zijn aangeduid op de verbeelding. Er zijn alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan, die ten dienste staan van deze bestemming.

Om voldoende waterberging binnen het plangebied te borgen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels (artikel 3.4.2 juncto artikel 9.2)

Verkeer - Verblijf

De gronden binnen de bestemming Verkeer - Verblijf zijn bestemd voor wegen en straten en alle daarbij horende voorzieningen ten behoeve van de verblijfsfunctie (bestemmingsverkeer), waaronder ook water, groen-, parkeer- en speelvoorzieningen. Er zijn alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan die ten dienste staan van deze bestemming.

Water

De bestemming Water heeft betrekking op water en bijbehorende oevers en voorzieningen. Gebouwen mogen hier niet worden gebouwd. Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

Woongebied

De woonfunctie is een belangrijke functie in het plangebied. De bestemming Woongebied is enigszins flexibel omdat hier een uitwisseling mogelijk is tussen wonen, groen en water.

De bestemming Woongebied onderscheidt vrijstaande -, dubbele - en rijwoningen. Voor bepaalde gebieden binnen de bestemming Woongebied geldt dat enkel vrijstaande of dubbele woningen zijn toegestaan.

Bij recht is een aan huis verbonden beroep of bedrijf toegestaan. Dit omdat hiermee tegemoet wordt gekomen aan de wens van velen om ook thuis enige activiteiten/-werkzaamheden te ontplooiën. Publieksgerichte activiteiten/-werkzaamheden zijn alleen toegestaan na afwijken, niet-publieksgerichte activiteiten/-werkzaamheden zijn bij recht toegestaan. Daarnaast levert het toestaan hiervan in een woningbouwlocatie levendigheid op, hetgeen ten goede komt aan de leefbaarheid van de wijk.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Bijbehorende bouwwerken, waaronder carports, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.

Waarde - Archeologische verwachting 1

Ter bescherming van eventuele waardevolle archeologische resten is voor het zuidelijk deel van het plangebied de bestemming Waarde - Archeologische verwachting 1 opgenomen. Ter plaatse van deze dubbelbestemming mag alleen onder voorwaarden of na het verkrijgen van een omgevingsvergunning worden gebouwd.

6.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht. De regelingen die wel specifiek om aandacht vragen betreffen de algemene bouwregels en algemene gebruiksregels:

Algemene bouwregels

In verband met de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied zijn ondergrondse bouwwerken, waaronder kelders, niet toegestaan.

Algemene gebruiksregels

Dit artikel geeft aan wat in ieder geval als strijdig gebruik met de bestemmingen wordt gezien. Ook is een algemene gebruiksregel opgenomen in verband met de parkeernormering. Voldaan moet worden aan de gemeentelijke parkeernormen.

Hoofdstuk 7 Financiële toelichting

Voorliggend bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat tegelijkertijd met dit bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld, waarmee de gemeente de door haar te maken kosten kan verhalen op de initiatiefnemer. Een exploitatieplan hoeft niet vastgesteld te worden indien verhaal van exploitatiekosten anderszins is verzekerd (op een andere manier geregeld is) en tevens locatie-eisen en regels voor woningbouwcategorieën niet nodig zijn of anderszins zijn verzekerd.

De ontwikkeling van voorliggend plan betreft een particulier initiatief. De gemeente neemt niet deel aan de ontwikkeling van het plan. De gemeente verzorgt de planologische kaders na toetsing van de planontwikkeling. De kosten verband houdend met dit bestemmingsplan, alsmede met de uitvoering ervan, zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De door de gemeente te maken kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd via een anterieure overeenkomst, die is gesloten met initiatiefnemer. Ditzelfde geldt voor eventuele planschade. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak

8.1 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan Oosterhout, Peperstraat is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verzonden aan een aantal overlegpartners, te weten het Waterschap Rivierenland en de Provincie Gelderland. De vooroverlegreacties en de gemeentelijke reactie daarop zijn als bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan. De reacties hebben geen inhoudelijke gevolgen voor het bestemmingsplan.

8.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan Oosterhout heeft conform de gemeentelijke inspraakverordening voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is één inspraakreactie binnengekomen. Voor een samenvatting en beantwoording van deze inspraakreactie wordt verwezen naar de bijlage. De inspraakreactie heeft geleid tot een geringe aanpassing van de plangrens en een verduidelijking van de wijze van ontsluiten (de ontsluiting richting de Lage Wick is uitsluitend bedoeld voor langzaam verkeer).

8.3 Zienswijzen

p.m.

Eindnoten

1. Tekst ontleend aan: Imoss stedenbouw landschap buitenruimte (2019), Oosterhout, Beeldkwaliteitsplan Peperstraat. Projectnummer 15082-R, 12 december 2019.
2. Stec Groep (2017), Laddertoets Plan Peperstraat. 16.074. 9 mei 2017.
3. Per 1 juli a.s. treedt een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in werking, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt aangepast. In het kader van voorliggend bestemmingsplan is de toets aan de Ladder reeds doorlopen onder het 'oude' regime van voor 1 juli 2017. Bij de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening is geen overgangsrecht opgenomen. Omdat in voorliggend bestemmingsplan de oude ladder is toegepast is daarmee tevens voldaan aan de nieuwe motiveringsvereisten.
4. Ingenieursbureau Land (2016), Verkennend bodemonderzoek Peperstraat te Oosterhout. Projectnummer 76950.27. 28 januari 2016.
5. Ingenieursbureau Land (2017), Rapportage historisch onderzoek Peperstraat 48. Kenmerk: B01-77445-RC. 14 juli 2017.
6. SAB (2017), Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Oosterhout Hogewei fase 2. Projectnummer 160176, 7 juli 2017.
7. Bedrijven en milieuzonering, Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 2009, ISBN: 9789012130813.
8. Antea Group (2018), Memo Bedrijven en milieuzonering Peperstraat Oosterhout. Projectnummer 0420092.00, 6 maart 2018.
9. De Omgevingsjurist (2020), Locatie-specifiek onderzoek spuitzonering bouwplan Peperstraat te Oosterhout. 28 januari 2020.
10. Omgevingsdienst Regio Arnhem (2018). Paragraaf externe veiligheid BP Hoge Wei II. 24 januari 2018.
11. AnteaGroup (2017), Quickscan externe veiligheid. Projectnummer 420092 - AA73. 8 november 2017.
12. AnteaGroup (2017). CAROLA-berekening en Verantwoording Groepsrisico. Projectnummer 410092 - AA73. 8 november 2017.
13. Omgevingsdienst Regio Arnhem (2018). Paragraaf externe veiligheid BP Hoge Wei II. 24 januari 2018.
14. AnteaGroup (2017). CAROLA-berekening en Verantwoording Groepsrisico. Projectnummer 410092 - AA73. 8 november 2017.
15. AnteaGroup (2017), Quickscan externe veiligheid. Projectnummer 420092 - AA73. 8 november 2017.
16. Grontmij (2008), Waterplan Overbetuwe. Referentienummer: 11/99039256, 23 april 2008.
17. Boot (2017), Rapport Waterhuishouding Hoge Wei II, Oosterhout. Documentnummer P16-0281-005, 13 oktober 2017.
18. Staro (2017), Quickscan flora en fauna Peperstraat te Oosterhout. Rapportnummer 15-0306/17-0173.
19. Staro (2017), Resultaten onderzoek steenuil en kerkuil Peperstraat te Oosterhout. Projectnummer: 16-0044/17-0173. 10 september 2016, aangepast mei 2017.
20. DGMR (2019), Onderzoek stikstofdepositie Hoge Wei. Rapportnummer: M.2019.1190.11.R002, 2 december 2019.
21. ADC ArcheoProjecten (2017), Peperstraat 48 en omgeving, Oosterhout (gemeente Overbetuwe). Een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek. ADC Rapport 4033. 5 mei 2017.
22. BeoBom (2016). Explosievenonderzoek Oosterhout, Hoge Wei 1 en 2. Projectnummer 2016-BB-41. 1 september 2016.