



**Royal
HaskoningDHV**
Enhancing Society Together

Bestemmingsplan Heuff-terrein

Toelichting

Documenttitel: Bestemmingsplan Heuff-terrein
Toelichting

Status: Ontwerp

Datum: augustus 2023

Projectnaam: Heuff-terrein

Projectnummer: BH8152

Opdrachtgever: Klop Beheer BV en Waterschap Rivierenland

Referentie:

Auteur(s): JT/FB

Collegiale toets: KE

Datum/paraaf toets:

Vrijgegeven door: FB

Datum/paraaf vrijgave:

Heuff-terrein

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Algemeen	7
1.2 Aanleiding en doel	7
1.3 Ligging en begrenzing plangebied	8
1.4 Huidige bestemmingsplannen	8
1.5 Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2 Beleidskader	11
2.1 Rijksbeleid	11
2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
2.1.2 Beleidslijn grote rivieren	11
2.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	13
2.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro 2017)	17
2.1.5 NOVI	18
2.1.6 Deltaprogramma 2022	20
2.2 Provinciaal beleid	21
2.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland en omgevingsverordening	21
2.3 Regionaal beleid	24
2.3.1 Woonagenda Rivierenland 2020-2030	24
2.3.2 Regionaal Woningbouwprogramma Rivierenland	25
2.4 Waterschapsbeleid	26
2.5 Gemeentelijk beleid	26
2.5.1 Bidboek West Betuwe	26
2.5.2 Woonvisie West Betuwe 2020-2030	27
Hoofdstuk 3 Ruimtelijk kader en planbeschrijving	29
3.1 Ruimtelijk kader	29
3.1.1 Vuren aan de Waal	29
3.1.2 Droom versus werkelijkheid	30
3.1.3 Pas op de plaats	31
3.1.4 Kansen voor een integraal plan	32
3.1.5 Dijkversterking biedt basis voor realisatie 'Vuren aan de Waal'	33
3.1.6 Dijkpark, verbindende schakel tussen polderdorp en rivier	34
3.1.7 Ruimte voor natuur, beleving en de rivier	34
3.1.8 Dijkwoningen als verwijzing naar oorspronkelijk dorp	35
3.1.9 Woningen 'te gast' rond de steenfabriek	36
3.2 Achtergrond en aanleiding	37
3.3 Natuurcompensatie op basis van de dijkversterkingen	38
3.4 Woningbouw binnen plangebied	39
3.5 Natuurbeleving en natuurbehoud	41
3.6 Volkstuinencomplex	41
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	43
4.1 Milieueffectrapportage	43
4.2 Verkeer en parkeren	44
4.3 Luchtkwaliteit	45
4.4 Geluidhinder	47
4.5 Bedrijven en milieuzonering	48
4.6 Externe veiligheid	48
4.6.1 Wettelijk kader	48
4.6.2 Toetsingskader	49

4.6.3	Planspecifiek	49
4.6.4	Preadvies Veiligheidsregio Gelderland-Zuid	50
4.6.5	Advies Veiligheidsregio	54
4.6.6	Beleidsnotitie externe veiligheid West Betuwe 2019 - 2023	55
4.6.7	Conclusie Externe Veiligheid	55
4.7	Bodem	55
4.8	Water	57
4.9	Ecologie	61
4.9.1	Wettelijk kader	61
4.9.2	Planspecifiek	62
4.9.3	Stikstof	65
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	66
4.10.1	Wettelijk kader	66
4.10.2	Planspecifiek archeologie	66
4.10.3	Planspecifiek Cultuurhistorie Nieuwe Hollandse Waterlinie	68
4.11	Conventionele Explosieven	70
4.12	Klimaatadaptief en duurzaamheid	72
4.13	Kabels en leidingen	73
Hoofdstuk 5 Juridische planopzet		75
5.1	Standaard en plansystematiek	75
5.2	Toelichting op de regels	75
5.2.1	Algemeen	75
5.2.2	Plangebied gemeente West Betuwe	75
5.3	Welstand	79
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid		81
6.1	Economische uitvoerbaarheid	81
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	81
6.2.1	Participatie	81
6.2.2	Vooroverleg met betrokken instanties	81

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Voor u ligt het ontwerpbestemmingsplan voor het Heuff-terrein, een voormalig steenfabrieksterrein gelegen aan de Waal te Vuren. Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) schrijft voor dat een gemeente voor haar grondgebied één of meerdere bestemmingsplannen vaststelt om de bestemming van gronden weer te geven. Als bestemmingen veranderd moeten worden, is er de noodzaak bestemmingsplannen op dit punt te herzien. De wijzigingen op dit terrein vloeien deels voort uit de verplichte natuurcompensatie op grond van de vastgestelde Projectplannen Waterwet voor de dijkversterkingstrajecten Gorinchem – Waardenburg (GoWa), Tiel – Waardenburg (TiWa) en Stad Tiel (Tiel). Ook bestaat er al jaren de wens om te komen tot een kwaliteitsslag voor het plangebied om zo de verbinding tussen het dorp Vuren en de Waal te versterken, waarbij beperkte woningbouw mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Aanleiding en doel

De herinrichting van het Heuff-terrein kent al een langere geschiedenis. Zo is in 2008 de Nota van uitgangspunten en een motie door de gemeenteraad vastgesteld over het terrein. Hierin is aangegeven dat de haalbaarheidsstudie als uitgangspunt genomen moet worden voor de ontwikkelrichtingen, waaronder begrepen natuurontwikkeling, recreatie, waterbergingsmogelijkheden en beperkte woningbouw. Verder kan worden opgemerkt dat de Structuurvisie WaalWeeldeWest, de door de gemeenteraad vastgestelde Nota van uitgangspunten en het schetsontwerp op enig moment richtinggevend is geweest voor de herinrichting van het terrein.

Aanleiding voor de bestemmingsplannen dijkversterking binnen de gemeente West Betuwe (GoWa en TiWa) vloeien voort uit de Waterwet. De betreffende waterkeringen voldoen in dat kader niet aan de gestelde veiligheidsnormen en Waterschap Rivierenland heeft diverse projecten voor dijkversterking gestart. De dijkversterking is een belangrijke aanleiding geweest om eerder gevormde plannen voor het Heuff-terrein door de terreineigenaar en de ambitie van de gemeente om Vuren naar de Waal te brengen uit te werken naar een integraal ontwerp voor het Heuff-terrein en het Buko-terrein. Het voorliggende bestemmingsplan is hier een uitvloeisel van. Verder wordt in het plan meegenomen de verplaatsing van het huidige volkstuintencomplex naar een nieuw volkstuintencomplex en waneer financieel mogelijk handhaving van de schoorsteen van de voormalige steenfabriek.

Bij realisering van de dijkversterkingsmaatregelen vindt ook natuurcompensatie plaats. Op basis van de vastgestelde Projectplannen Waterwet voor de dijkversterkingstrajecten GoWa, TiWa en Tiel dient deze natuurcompensatie gerealiseerd te worden ter plaatse van het voormalige Buko-terrein en het Heuff-terrein. Deze terreinen dienen een natuurbestemming te krijgen en hiermee kan de GNN contour (Gelders Natuurnetwerk) na realisatie worden verruimd. Daarmee vindt er een kwaliteitsverbetering plaats van de natuur binnen het gehele gebied.

De aankoop van het Buko-terrein (ten behoeve van de dijkversterkingsopgave) vormde de belangrijkste basis en mogelijkheid om Vuren meer en weer te verbinden met de Waal en de recreatieve mogelijkheden van het gebied meer te benutten, zodat de genoemde integrale aanpak van een groter gebied mogelijk werd. In hoofdstuk 3 wordt hierop dieper ingegaan.

In het Projectplan Waterwet zijn in het kader van de dijkversterkingsopgave naast de natuurcompensatie tevens rivierwaterstandverlagende maatregelen opgenomen. Samen met de vaststelling hiervan en het bijbehorende bestemmingsplan Dijkversterking GoWa is duidelijk geworden op welke wijze het gebied een kwaliteitsslag moest ondergaan. Dit geheel bood eveneens de gelegenheid om beperkte woningbouw binnen het plangebied mogelijk te maken, zonder dat daardoor aanvullende maatregelen voor nodig zijn.

De dijkversterking heeft een belangrijke basis gevormd voor een integrale aanpak van het Heuff-terrein en

het Buko-terrein, het voorliggende bestemmingsplan is hier een direct uitvloeisel van.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is buitendijks gelegen in Vuren aan de rivier de Waal en wordt aan het zuidelijke deel globaal begrensd door diezelfde Waal. De noordzijde van het plangebied wordt gevormd door de buitenzijde van de kruin van het nieuwe dijklichaam. Aan deze buitenzijde zijn de dijkwoningen gedacht, waarbij de bestemming 'Verkeer', binnen het bestemmingsplan Dijkversterking GoWa aan de zuidkant ervan de uiterste begrenzing vormt.

Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de oude toegangsweg naar de steenfabriek (gelegen tussen de percelen Waaldijk 66 en 67) en een nagenoeg rechte lijn in zuidelijke richting getrokken naar de rivierzijde. De westzijde wordt gevormd door kadastrale grens die vrijwel evenwijdig aan de waterplas loopt en aan de zuidkant tot aan het Soldatenstrandje.

1.4 Huidige bestemmingsplannen

De locatie valt hoofdzakelijk binnen het geldende plangebied van het Bestemmingsplan Buitengebied 2012. Binnen dit plan geldt in hoofdzaak de bestemming 'Natuur'. Voor het voormalige bedrijfsterrein waarop het bedrijf Buko was gevestigd geldt de bestemming 'Bedrijf'. Ook gelden er dubbelbestemmingen, namelijk 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie', 'Waterstaat – Waterkering' en 'Waarde – Archeologische verwachting 4'. Op het plangebied is eveneens het Reparatieplan Buitengebied 2014 en het paraplubestemmingsplan Parkeren van toepassing uit 2019.

Voor een deel waar de dijkwoningen zijn voorzien geldt op dit moment het bestemmingsplan Dijkversterking GoWa. Hier geldt ter plaatse de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Over vrijwel het gehele plangebied liggen ook de beschermingszones, die zijn gebaseerd op de nieuwe Waaldijk en de zomerkade aan de zuidzijde van het plangebied. De dubbelbestemmingen, zoals die waren opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied zijn vrijwel 1 op 1 overgenomen in het bestemmingsplan Dijkversterking GoWa. Voor de geldende enkelbestemmingen moet teruggevallen worden op de enkelbestemmingen in het bestemmingsplan Buitengebied 2012.

Voor een belangrijk deel valt het plangebied ook binnen het paraplubestemmingsplan 'Buitengebied Parapluplan Nieuwe Hollandse Waterlinie'. Er is een dubbelbestemming op een deel van het plangebied gelegd 'Waarde - Nieuwe Hollandse Waterlinie'. Deze dubbelbestemming is vooral gericht op de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van het erfgoed van uitzonderlijke universele waarde van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.



Afbeelding 1.1, Overzichtskaart begrenzing plangebied Heuff-terrein (bron: RoyalHaskoningDHV).



Afbeelding 1.2, Uitsnede uit het Bestemmingsplan Buitengebied 2012 (bron: Ruimtelijke Plannen)

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt ingegaan op het beleidskader van het rijk, de provincie Gelderland, het waterschap Rivierenlanden de gemeente West Betuwe. In hoofdstuk 3 wordt het plan verder inhoudelijk beschreven. De omgevingsaspecten om te beoordelen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening komen aan de orde in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 beschrijft de juridische opzet, waarbij de verbeelding en de planregels worden besproken. Tot slot komt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aan de orde.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuren Ruimte

Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en dient als de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig", dat is de ondertitel van deze visie. De visie van het Rijk geldt voor de middellange termijn (2028). Om de ambities te verwezenlijken formuleert het Rijk drie hoofdoelen:

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

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie, waarbij de verantwoordelijkheid wordt verplaatst van rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau. Voor het Rijk worden dertien onderwerpen van nationaal belang benoemd.

Planspecifiek

Het Rijk is verantwoordelijke voor het integrale beheer van het hoofdwatersysteem en samen met de waterschappen verantwoordelijk voor de bescherming van Nederland tegen overstromingen. Het is belangrijk, dat bij ruimtelijke plannen, waaronder ook (deels) stedelijke (her)ontwikkeling, rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Het hoofdwatersysteem van Nederland bestaat uit de Noordzee, de Waddenzee, het IJsselmeer, het Markermeer, de Randmeren, de grote rivieren, de Zuidwestelijke Delta en de Rijkskanalen.

Het plangebied ligt buitendijks langs de rivier de Waal. De Waal is in de SVIR aangewezen als hoofdvaarweg en wordt begrensd door de lijn die de grens van de vaarweg aangeeft in de Legger rijkswaterstaatswerken (zie hiervoor afbeelding 2.2). Het SVIR is uitsluitend bindend voor de rijksoverheid zelf. Er is alleen sprake van doorwerking naar provincie en gemeente, wanneer de nationale belangen zijn opgenomen in het Barro. Hierop wordt nader ingegaan in paragraaf 2.1.3.

2.1.2 Beleidslijn grote rivieren

Algemeen

De Beleidslijn ruimte voor de rivier is in 1996 vastgesteld en in 1997 in werking getreden. In 2006 is de Beleidslijn ruimte voor de rivier herzien. Bij de herziening is de naam veranderd in 'Beleidslijn grote rivieren'. De Beleidslijn grote rivieren bestaat enerzijds uit een beleidsbrief van de toenmalige Staatssecretaris van Verkeer en Waterstaat en de toenmalige Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer aan de Tweede Kamer en anderzijds uit beleidsregels.

De Handreiking Beleidslijn grote rivieren (geactualiseerd in 2014) licht het beleid toe, maar heeft geen juridische status. De Beleidslijn grote rivieren is na de herziening in 2006 nog een aantal keer gewijzigd. Deze wijzigingen waren voornamelijk van cosmetische aard en betroffen vooral de aanpassing aan en de afstemming op het begrippenkader en de systematiek van de Waterwet. Het doel van de Beleidslijn grote rivieren is de beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit van het rivierbed van de grote rivieren te

behouden en ontwikkelingen tegen te gaan die de mogelijkheid tot rivierverruiming door verbreding en verlaging nu en in de toekomst feitelijk onmogelijk maken. Voor meer achtergrondinformatie wordt verwezen naar het Achtergrondrapport Rivierkunde (Bijlage 2).

De Beleidslijn grote rivieren verenigt twee sporen van beleid; de Waterwet en de Wet ruimtelijke ordening. Er is een goede afweging in het ruimtelijk spoor noodzakelijk om te voorkomen dat er bestemmingsplancapaciteit ontstaat voor activiteiten die niet, of slechts onder bepaalde voorwaarden, zijn toegestaan. Doorwerking in het spoor van de ruimtelijke ordening voorkomt het afgeven van omgevingsvergunningen voor activiteiten waarvoor de watervergunning moet worden geweigerd. Juridisch beschouwd zijn het spoor van de Waterwet en de Wet ruimtelijke ordening complementair en staan zij los van elkaar. Een goede doorwerking van waterregelgeving vereist evenwel een adequate procedurele coördinatie tussen het ruimtelijk- en het waterspoor, waar bij de voorbereiding van het bestemmingsplan gehoor aan is gegeven.

Planspecifiek

De eerder genoemde dijkversterkingsmaatregelen hebben voor een deel gevolgen voor de afvoer- en bergingscapaciteit van het rivierbed van de Waal. De compensatie hiervoor is gevonden en is grotendeels al gerealiseerd in de Woelse Waard in het kader van de dijkversterking. De herinrichting van de Woelse Waard levert meer dan voldoende waterstandsdeling om de waterstandsverhoging als gevolg van de dijkversterking Go-Wa te compenseren. Nu de herinrichting van de Woelse Waard meer waterstandsdeling oplevert dan nodig is om de waterstandsverhoging als gevolg van de dijkversterking te compenseren, ontstaat ter plaatse van het Heuff-terrein rivierkundige ruimte, die ten goede kan komen aan het realiseren van een integraal plan met onder andere woningbouw in het buitendijkse gebied. Voor de rivierverruiming in de Woelse Waard was geen bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Verder kan worden aangegeven dat het bij de dijkversterking GoWa in de lijn lag om het Heuff-terrein hierin mee te nemen. Ook in combinatie met de voorgestelde woningbouw in het buitengebied blijft aan de bovenstreamse zijde een surplus aan waterstandsdeling bestaan. Op het moment van planvorming dijkversterking was het plan voor het Heuff-terrein nog niet geheel uitgekristalliseerd qua woningbouw om meegenomen te worden in die procedure.

Ter plaatse van het Heuff-terrein ontstaat als gevolg van de dijkversterking, de herinrichting van de Woelse Waard en de herinrichting van het Heuffterrein zelf, per saldo een verlaging van de maatgevende waterstand van ruim 1,5 cm. Deze verlaging geeft voldoende invulling aan de eis die voortvloeit uit de Beleidsregels Grote Rivieren (art. 6.e) en het Besluit algemene regels Ruimtelijke Ordening, titel Rivieren (art. 2.4.5.) om 'per saldo ruimte voor de rivier' te realiseren indien woningbouw en andere niet-riviergebonden activiteiten en bestemmingen op het Heuff-terrein mogelijk gemaakt worden.

Binnen de natuurcompensatie van het bestemmingsplan voor het Heuff-terrein wordt tevens een buitendijkse taludverflauwing gerealiseerd. Samen met de open verbinding naar de westelijk gelegen waterplas zorgt dit ervoor dat het waterpeil fluctueert gelijk aan die van de Waal en (de noodzakelijke) inundatie van de natuurontwikkeling kan plaatsvinden.

Op basis van de dijkversterking GoWa dient ongeveer 8 hectare natuurcompensatie te worden gerealiseerd. Het Heuff-terrein en Buko-terrein bieden meer ruimte voor natuurontwikkeling. Zodoende is ervoor gekozen om hier tevens de natuurcompensatie vanuit de dijkversterkingsopgaven TiWa en Tiel te realiseren, samen ruim 3 hectare. Er is binnen het plangebied meer ruimte voor natuurontwikkeling dan de voor natuurcompensatie gereserveerde oppervlakten. In aansluiting op het deel dat voor woningbouw is gereserveerd, wordt het merendeel van deze ruimte ook bestemd en ingericht als natuur.

Conclusie:

De geringe afname van de afvoer- en bergingscapaciteit van het rivierbed van de Waal als gevolg van de dijkversterkingsmaatregelen wordt gecompenseerd in de Woelse Waard. De herinrichting van de Woelse Waard heeft meer waterstandsdeling tot gevolg dan benodigd voor de waterstandsverhoging van de dijkversterking. Het surplus ontstaan door de dijkversterking gaf de ruimte tot realisering van de woningen in het buitendijkse gebied. Voorliggend bestemmingsplan biedt op beperkte schaal de

mogelijkheid tot realisering van maximaal zestien woningen. De verantwoording van deze woningen komt eveneens aan de orde in paragraaf 2.1.3. Verder kan worden vastgesteld dat er binnen het plan geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, die de mogelijkheid tot rivierverruiming door verbreding en verlaging nu en in de toekomst feitelijk onmogelijk maken. De woningen op het terrein van de voormalige steenfabriek liggen op het hoogste gedeelte van het terrein, dat bij hogere waterstanden niet onder water komt te staan. De dijkwoningen zullen als een lint op ongeveer kruinhoogte van de nieuw aan te leggen dijk worden gerealiseerd.

2.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Algemeen

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro worden een aantal projecten van Rijksbelang met name genoemd en exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Het nationale belang dat het stellen van regels voor deze onderwerpen rechtvaardigt, is vastgelegd in de SVIR. Er worden vijftien onderwerpen in het Barro geregeld, waaronder grote rivieren en erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. De eerste aanvulling op het Barro is op 1 oktober 2012 in werking getreden.

Nationale belangen Barro

De volgende nationale belangen uit het Barro zijn relevant voor het plangebied:

1. Rijkswaarwegen (Titel 2.1 artikel 2.1.2 t/m 2.1.3)

De rivier de Waal is aangewezen als rijkswaarweg in de CEMT klasse VIc. Voor deze klasse geldt een vrijwaringszone van 25 meter aan weerszijde, gemeten vanaf de begrenzingslijn.

In artikel 2.1.3 Barro is geregeld dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden binnen de begrenzing van een rijkswaarweg of op een vrijwaringszone en dat een wijziging inhoudt ten opzichte van het ten tijde van inwerkingtreding van deze titel geldende bestemmingsplan, wordt rekening gehouden met het voorkomen van belemmeringen voor:

- a. de doorvaart van de scheepvaart in de breedte, hoogte en diepte;
- b. de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur voor de scheepvaart;
- c. het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten;
- d. de toegankelijkheid van de rijkswaarweg voor hulpdiensten, en
- e. het uitvoeren van beheer en onderhoud van de rijkswaarweg.



Afbeelding 2.1, Waal inclusief vrijwaringszone uitsnede Barro (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

2. Grote rivieren (Titel 2.4 artikel 2.4.3 t/m 2.4.7)

Vanwege de ligging binnen de begrenzing van een rijksvaarweg in (een stroomvoerend deel van) een rivierbed zijn de voorwaarden uit artikel 2.4.3 en 2.4.7 Barro van toepassing. Voor een rivierbed geldt dat een bestemmingsplan ten opzichte van het voorgaande alleen nieuwe bestemmingen aanwijst als:

- a. het veilig en doelmatig gebruik van het oppervlaktewater gewaarborgd blijft;
- b. het plan geen feitelijke belemmering vormt voor de vergroting van de afvoercapaciteit van de rivier;
- c. een zodanige situering van de bestemming dat de waterstandverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is, en
- d. een zodanige situering van de bestemming dat de ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam niet verslechtert.

Bij het aanwijzen van nieuwe bestemmingen moeten resterende waterstandeffecten of afname van het bergend vermogen worden gecompenseerd en moet worden aangegeven hoe dat gebeurt.

Stroomvoerend deel Waal

Voor een stroomvoerend deel geldt daarnaast dat een bestemmingsplan uitsluitend een wijziging mogelijk kan maken voor zover daarbij een of meer van de activiteiten zoals opgesomd in artikel 2.4.4 Barro mogelijk worden gemaakt, zoals de verwezenlijking en het beheer van natuurterreinen (2.4.4 onder f), de verwezenlijking van voorzieningen van groot openbaar belang die niet buiten het rivierbed kunnen worden gerealiseerd (2.4.4 onder j), een functieverandering binnen de bestaande bebouwing (2.4.4 onder l) en het behoud van bekende of te verwachten archeologische monumenten (2.4.4 onder n).

Ruimte voor de rivier

In artikel 2.4.5. Barro is bepaald dat in een bestemmingsplan slechts activiteiten mogelijk worden gemaakt, die per saldo meer ruimte voor de rivier opleveren en waarbij is vastgelegd welke maatregelen dit betreft. Om voor concrete gevallen een praktische invulling te kunnen geven aan deze elementen, in hun onderlinge samenhang, is door het Rijk een rekenregel ontwikkeld. Deze rekenregel (rekenregel 6D) is opgenomen in de handreiking Beleidsregels grote rivieren en kan worden gezien als een richtlijn

waarlangs ruimtevragende maatregelen kunnen worden vertaald in een aanvullende verruimingseis. Deze rekenregel wordt niet alleen door Rijkswaterstaat gehanteerd bij de beoordeling van vergunningsaanvragen, maar is eveneens bruikbaar voor de verantwoording van de bestemmingswijzigingen in relatie tot het Barro.

Planspecifiek

Algemeen

Belangrijkste reden voor het in procedure brengen van dit bestemmingsplan is het uitvloeisel (de verplichting) van de natuurcompensatie op grond van de eerdergenoemde dijkversterkingsmaatregelen. Het is namelijk gebleken dat de natuurcompensatie niet of niet volledig binnen de projecten voor de dijkversterkingen gerealiseerd kan worden. Bovendien biedt het Heuff-terrein de mogelijkheid om een schaars natuurdoeltype hard- en zacht hout oobos op een groter aaneengesloten oppervlak tot ontwikkeling te brengen. De natuurcompensatie wordt gerealiseerd op het voormalige Buko-terrein, een terrein met een bedrijfsbestemming. Het bedrijf is op de locatie beëindigd. Bij de natuurontwikkeling zal onder meer het maaiveld worden verlaagd ten behoeve van inundatie.

Het plan maakt ook op beperkte schaal woningbouw mogelijk op basis van plannen en besluiten, onder meer de raadsbesluiten op de Nota van Uitgangspunten en Schetsontwerp in 2013 en de Structuurvisie WaalWeeldeWest in 2015. Deze plannen en besluiten dateren al van vóór de verkenningen van de dijkversterkingsmaatregelen en kunnen nu gecombineerd opgepakt worden. Het gaat hierbij om twaalf dijkwoningen, die op het talud en tegen de kruin van het nieuw aan te leggen dijklichaam gerealiseerd gaan worden. Deze woningen doen geen afbreuk aan de waterafvoerende functie en capaciteit van de Waal. Verder zullen een viertal woningen aan de zuidoostzijde van de voormalige steenfabriek op enkele verhogingen worden gerealiseerd. De gronden waar de vier woningen worden gerealiseerd bevinden zich op een hoogte vanaf 5,30 m op NAP, die bij hoge waterstanden van de Waal naar verwachting niet meer onder water komen te staan. Deze uitgangspunten zijn gebaseerd op de betrekkinglijnen van 2018 van Rijkswaterstaat.

Barro

De locatie ligt buitendijks en valt daarmee binnen de begrenzing van de rijksvaarweg. De locatie ligt eveneens binnen de vrijwaringszone, zoals aangegeven in artikel 2.1.2 van het Barro.

Het bestemmingsplan dient feitelijk twee doelen, namelijk realisering van 12 ha natuurcompensatie met een kwaliteitsslag voor natuurontwikkeling binnen de bestaande natuur. Eén en ander zoals ook aangegeven in paragraaf 2.1.2. Verder wordt op beperkte schaal woningbouw mogelijk gemaakt op basis van eerdere afspraken. Het gaat hierbij om woningbouw langs het nieuwe dijklichaam (dijkwoningen) en uiterwaardwoningen op de hoger gelegen delen. Verder wordt een nieuw volkstuinencomplex mogelijk gemaakt en wordt de schoorsteen van de voormalige steenfabriek wanneer financieel mogelijk behouden.

Op grond van het Barro geldt er vanaf de begrenzing van de vaarweg een 25 meter brede vrijwaringszone. Ligt een bestemmingsplan binnen deze zone, dan moet rekening worden gehouden met het voorkomen van belemmeringen voor de scheepvaart en het vaarwegbeheer. De begrenzing van de vaarweg is bepaald in de Legger rijkswaterstaatswerken. Het betreft de blauwe lijn in onderstaande afbeelding. Vanaf daar geldt een 'vrijwaringszone' waar rekening mee gehouden moet worden met de belangen van de hoofdvaarweg. Voor de Waal (scheepvaartklasse VIc) is deze zone 25 m breed. Deze zone is rood aangegeven in onderstaande afbeelding.

Zoals in 2.1.1 is aangegeven vormt de Waal onderdeel van het basisnet. Hierbij is het uitgangspunt dat Rijkswaterstaat ervoor moet zorgen dat het plaatsgebonden risico van 10^{-6} binnen de begrenzing van de vaarweg blijft. Normaliter zou de begrenzing van de vaarweg ook daadwerkelijk de vaarweg volgen. Fysiek zou er geen verschil moeten zijn met andere plekken waar de vaarweg in de Legger rijkswaterstaatswerken wel buiten land blijft en de daadwerkelijke vaarweg volgt. Voorgaande redenering volgend blijft Rijkswaterstaat verantwoordelijk voor de daadwerkelijke vaarweg en is de gemeente voor landzijde het bevoegd gezag. In paragraaf 4.6 wordt op dit onderdeel verder ingegaan.



Afbeelding 2.2, gedeelte van de vrijwaringszone Waal op basis van de Legger rijkswaterstaatswerken

Vanuit het Barro moet rekening worden gehouden met vijf onderdelen, namelijk:

- a. de doorvaart van de scheepvaart in de breedte, hoogte en diepte;
- b. de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur voor de scheepvaart;
- c. het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten;
- d. de toegankelijkheid van de rijksvaarweg voor hulpdiensten, en
- e. het uitvoeren van beheer en onderhoud van de rijksvaarweg.

Kijkend naar de vijf onderdelen kan het volgende worden aangegeven. Het bestemmingsplan maakt woningen mogelijk op gronden, die zelfs bij hoge waterstanden, droog blijven. Doorvaart is nu al niet mogelijk binnen het plangebied, zodat vastgesteld kan worden dat deze ook niet verder wordt ingeperkt, het betreft een bestaande situatie die na vaststelling van het bestemmingsplan en haar ontwikkelingsmogelijkheden niet veranderd. Hetzelfde kan worden opgemerkt voor wat betreft de zichtlijnen, de navigatie, het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten en het uitvoeren van beheer en onderhoud van de rijksvaarweg. Voor wat betreft de toegankelijkheid van de rijksvaarweg voor hulpdiensten kan worden aangegeven dat door de ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt de toegankelijkheid van de Waal voor hulpdiensten niet wordt gewijzigd of wordt belemmerd.

Ruimte voor de rivier

De woningen zelf worden hoger gerealiseerd waarbij een peil aangehouden wordt van 5,60 m op NAP, waarbij uitgangspunt is van de kans op overstroming van eens in de 150 jaar. Bij de bepaling van de bouwhoogte is rekening gehouden met de eventuele effecten van de waterstand op zee (opstuwende effect). Op termijn zal de zeespiegelstijging ook effect hebben op de toekomstige waterstanden. De verwachting is dat de zee de komende 50 jaar met 30 tot 50 cm zal stijgen. Op dit moment wordt een peil (bovenzijde vloer) van 5.60 m op NAP als toereikend beschouwd. De woningen worden daarbij op een hoogwatervrij terrein binnen het buitendijkse gebied gerealiseerd.

Binnen de Beleidslijn Grote Rivieren is al nader ingegaan op de waterstandsvaling en de rivierkundige ruimte die ontstaat als gevolg van herinrichting van de Woelse Waard. Het surplus als gevolg van de dijkversterking heeft de mogelijkheid gegeven tot woningbouw in het buitendijkse gebied.

Aanvullend hierop kan worden aangegeven dat ter plaatse van het Heuff-terrein, als gevolg van de dijkversterking, de herinrichting van de Woelse Waard en de herinrichting van het Heuffterrein zelf, per saldo een verlaging ontstaat van de maatgevende waterstand van ruim 1,5 cm. Deze verlaging geeft

voldoende invulling aan de eis die voortvloeit uit de Beleidsregels Grote Rivieren (art. 6.e) en het Besluit algemene regels Ruimtelijke Ordening, titel Rivieren (art. 2.4.5.) om 'per saldo ruimte voor de rivier' te realiseren indien woningbouw en andere niet-riviergebonden activiteiten en bestemmingen op het Heuff-terrein mogelijk gemaakt worden.

Externe veiligheid

Vastgesteld kan worden dat de Plaatsgebonden Risico (PR) 10^{-6} zone binnen de begrenzing van de vaarweg ligt, zoals die is opgenomen in de Legger Rijkswaterstaatswerken. De Waal maakt onder uit van het basisnet waarin gewerkt wordt met risicoplafonds. Hiervan uitgaande blijkt dat RWS verantwoordelijk is dat de PR 10^{-6} binnen de begrenzing van de vaarweg blijft.

De begrenzing van de vaarweg in de Legger van RWS vormt een grove lijn, die binnen het plangebied over een stuk grond loopt, waar evident niet gevaren kan worden. Verwacht zou worden dat de begrenzing de oeverlijn zou volgen ter hoogte van het Heuff-terrein. Voorgaande is reden om het onderdeel Externe Veiligheid verder inhoud te geven in paragraaf 4.6. Het is namelijk niet mogelijk wijzigingen aan te brengen in de begrenzing van de vaarweg, maar in kader van de Externe Veiligheid kan wel een nader afweging worden gemaakt.

Conclusie:

Vastgesteld kan worden dat de ontwikkelingen die binnen het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt geen belemmering vormen voor de doorvaart, zichtlijnen, toegankelijkheid hulpdiensten en het uitvoeren van beheer en onderhoud van de rijksvaarweg.

Verder kan worden opgemerkt dat de transformatie naar natuur ook aan de gestelde voorwaarden uit artikel 2.4.3 Barro voldoet.

De waterstandverlagende maatregelen in de Woelse Waard geven voldoende surplus voor de ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt met dit bestemmingsplan. Hiermee wordt voldaan aan het bepaalde in 2.4.5 Barro.

De externe veiligheid is onderdeel gemaakt van de omgevingsaspecten in hoofdstuk 4.

Voldaan wordt aan de regels binnen het Barro.

2.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro 2017)

Algemeen

Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. De toelichting bij een bestemmingsplan zal antwoord moeten geven op de volgende vragen:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Dat wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling in relatie tot omgeving. Voor wonen geldt dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

2. Gaat het om een stedelijke ontwikkeling die nieuw is?

Als sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dan moet de Laddertoets worden uitgevoerd.

3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied en is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

Wanneer sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving bevatten van de behoefte aan de te realiseren woningen. Deze behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. Het gaat zowel om kwantitatieve aspecten als ook kwalitatieve aspecten die een rol spelen bij de beschrijving van de

behoefte. Gedacht kan worden aan specifieke woontypen, wooncategorieën en woonmilieus.

4. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied, dan wordt voldaan aan de Ladder. Is dat niet het geval dan moet volgens artikel 3.1.6 Bro lid 2 gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Planspecifiek

Bovenstaande vragen dienen aan de hand van de planlocatie te worden beantwoord. Hieronder wordt op elke vraag verder ingegaan:

1. Is sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Volgens jurisprudentie geldt dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling vanaf twaalf woningen. Eveneens volgt uit jurisprudentie dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling bij een toevoeging van 400 tot 500 m². In deze situatie gaat het om een project van in totaal zestien woningen, zodat sprake is van een Ladderplicht.

2. Betreft het een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

De ladder is alleen van toepassing op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Het betreft een functiewijziging naar woningbouw, zodat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een beschrijving van de behoefte (zie paragraaf 2.3.2) in het kader van de Laddertoets is noodzakelijk.

3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied en is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

In paragraaf 2.3 en in paragraaf 2.5.2 wordt hierop ingegaan.

4. Ligt ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Vastgesteld kan worden dat de ontwikkeling voor wat betreft de dijkwoningen direct aansluit op bestaand stedelijk gebied en in ruimtelijke zin een overgang vormen naar en verbinding maken met de Waal. De woningen op het terrein van de voormalige steenfabriek liggen buiten het stedelijk gebied. Voor de motivering wordt verder verwezen naar paragraaf 2.3 en paragraaf 2.5.2.

2.1.5 NOVI

Algemeen

De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte komt te zijner tijd te vervallen. De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet.

De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Het ontwerp van de NOVI heeft in de tweede helft van 2019 ter inzage gelegen. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. Omgevingskwaliteit is daarmee het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het rijk.

Nationale belangen

Met de NOVI benoemt het rijk 21 nationale belangen. De eerste drie nationale belangen zijn van een ander meer overkoepelend karakter, dan de overige. Deze nationale belangen zijn:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit.
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties.
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.
6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit.
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving.
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
10. Beperken van klimaatverandering.
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO²-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur.
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen.
13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie.
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit).
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat.
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit.
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie.
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter-)nationaal belang.
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Prioriteiten

Tevens geeft de NOVI richting met behulp van vier prioriteiten:

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

Afwegingsprincipes

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als de ondergrond. Zo wordt 'omgevingsinclusief' beleid gevoerd. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal
3. Afwentelen wordt voorkomen

Uitgangspunten voor samenwerking

De uitvoering van de NOVI vraagt om nieuwe manieren van samenwerken met blijvende brede maatschappelijke betrokkenheid en inzet van overheden. Hierbij worden vier uitgangspunten gehanteerd:

1. Er wordt gewerkt als één overheid, samen met de samenleving
2. De opgave staat centraal
3. Er wordt gebiedsgericht gewerkt
4. Er wordt permanent en adaptief gewerkt aan de opgaven.

Brede maatschappelijke betrokkenheid is een voorwaarde voor het slagen van gezamenlijke ambities. Daarom wordt in de NOVI tevens aandacht besteed aan participatie. Participatie vraagt om maatwerk per opgave, gebied en bestuurlijke situatie.

NOVI-gebieden

Ten slotte worden in de NOVI op vier thema's voorlopig acht zogenaamde NOVI-gebieden benoemd welke onderdeel worden van de Omgevingsagenda. Het Rijk zal in deze gebieden een actieve rol gaan spelen. Deze thema's en bijbehorende gebieden zijn:

- Transities van havengebieden in Regio Rotterdam en Amsterdam
- Transities landelijk gebied: De Peel en Groene Hart
- Energie- en klimaattransities in relatie tot verstedelijking: Groningen en regio Zwolle
- Transities in grensoverschrijdende context: Zuid-Limburg en de Zeeuwse havens/Zeeuws-Vlaamse kanaalzone.

Uitvoeringsagenda

De NOVI gaat vergezeld met een Uitvoeringsagenda, waarin staat hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd. Zo helpt de NOVI om keuzes te maken waar dat moet. Want niet alles kan overal.

Conclusie:

Met de realisering van natuur en deels natuurcompensatie en de realisering van de nevengeul wordt invulling gegeven aan de nationale belangen, zoals verwoord onder punt 14, 19 en 20. Voor wat betreft de woningbouw wordt invulling gegeven aan punt 5. In zekere mate wordt verder ook invulling gegeven aan de punten 1, 2 en 4. Te denken valt aan het versterken van de verbinding van het dorp Vuren met de Waal. Daarbij wordt verder een betere leefomgeving gecreëerd, die natuurbeleving mogelijk maakt. Het voorliggende bestemmingsplan is op voorhand niet in strijd met de NOVI. De NOVI wordt definitief met de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

2.1.6 Deltaprogramma 2022

Het Deltaprogramma 2022 is aangeboden op Prinsjesdag 2021 aan de Tweede Kamer, samen met de begroting van het Deltafonds. In het programma staat de voortgang van de uitvoering van het werk aan de delta centraal. Het gaat daarbij om de (wettelijke) uitwerking en de uitvoering van de deltabeslissingen en voorkeursstrategieën.

In het Deltaprogramma staan drie deltaplannen met onderzoeken, maatregelen en voorzieningen voor de waterveiligheid, ruimtelijke adaptatie en zoetwatervoorziening in Nederland. De programmering is voor de eerste zes jaar gedetailleerd ingevuld en voor de twaalf jaar daarna indicatief, met een doorkijk naar 2050.

Nederland had in 2018 te maken met extreme weersomstandigheden: langdurige droogte, hitte en fikse hoosbuien. In de zomer van 2019 sneuvelde het nationale hittesterecord uit 1944. Onderzoek liet tegelijkertijd zien dat de zeespiegel in de toekomst mogelijk sneller gaat stijgen dan waar de deltasenario's van uitgaan. En het World Economic Forum (WEF) constateerde dat klimaatverandering de grootste dreiging is voor de wereldeconomie. Het is dan ook van groot belang dat Nederland zich goed blijft voorbereiden op de gevolgen van klimaatverandering. Met een goede bescherming tegen hoogwater, voldoende zoetwater en een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting.

Met het ingezette beleid is kernopgave Nederland in 2050 klimaatbestendig en klimaat robuust is ingericht. Op dit moment vinden binnen Nederland stresstesten per gemeente plaats om knelpunten van bestaande infrastructuur in kaart te brengen. In een driedelig nationaal programma worden de kwetsbare situaties in beeld gebracht, afgewogen en geprioriteerd. Voorgaande leidt tot concrete maatregelen die

getroffen moeten worden. Bij ruimtelijke ontwikkelingen zal vooraf gekeken moeten worden of deze klimaatadaptief zijn en of de inrichting voldoende robuust kan worden ontwikkeld. Klimaatadaptatie en duurzaamheid zijn aandachtspunten voor deze ontwikkeling. Binnen hoofdstuk 4 komen deze verder aan de orde.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland en omgevingsverordening

2.2.1.1 Omgevingsvisie

Provinciale Staten van Gelderland hebben de Omgevingsvisie op 19 december 2018 vastgesteld. De omgevingsvisie stuurt de ruimtelijke ordening op hoofdlijnen op (boven)regionaal niveau. De visie is gericht op een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland.

Op 01 februari 2022 zijn geconsolideerde versies van de Omgevingsverordening en de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. Er heeft een nog een actualisatieslag plaatsgevonden op 5 juni 2022.

In de visie worden op zeven thema's ambities gesteld:

1. Duurzaamheid

In 2050 is Gelderland klimaatneutraal. Dit wordt bereikt door grootschalige besparing en opwekking uit verschillende duurzame bronnen van energie, zoals wind, zon, waterkracht, biomassa en bodemenergie. Innovatie en het uitrollen van bewezen technieken wordt in dat kader gestimuleerd.

2. Klimaatadaptatie

In 2050 is Gelderland klimaatbestendig. De provincie is goed voorbereid en toegerust op de gevolgen van klimaatverandering: wateroverlast, droogte, hittestress en overstromingsgevaar. In 2020 zijn samen met partners de risico's en kansen van het veranderend klimaat in beeld gebracht en strategieën opgesteld die leidraad zijn voor ons handelen.

3. Circulaire economie

Gelderland wil de eerste afvalloze provincie van Nederland zijn. Afval bestaat niet meer; er zijn alleen nog grondstoffen die blijvend hun waarde behouden in onze schone industrie. Om dit te bereiken is in 2030 het gebruik van primaire grondstoffen in Gelderland met 50% teruggebracht.

4. Biodiversiteit

In 2050 gaat het goed met de biodiversiteit in Gelderland. In Gelderland wordt natuur-inclusief gewerkt. Biodiversiteit wordt overal waar mogelijk versterkt en ingepast, óók buiten de specifiek als natuur aangewezen gebieden. In 2030 is 75% van de Europese doelen van de vogel- en habitatrictlijn behaald.

5. Bereikbaarheid

In 2050 is de groei van de mobiliteit op een slimme manier opgevangen en verplaatsen mensen in Gelderland zich veilig, snel, betaalbaar en klimaatneutraal. Snel en veilig internet fungeert daarbij als alternatief voor fysieke verplaatsingen. Het netwerk voor goederenvervoer in Gelderland is dan toegankelijk, duurzaam en klimaatneutraal. In 2030 is al het busvervoer zonder uitstoot en is 35% van het totaal aantal verplaatsingen met de fiets.

6. Vestigingsklimaat

Gelderland wil de concurrerende positie binnen het internationale stedelijke netwerk van Amsterdam, Brussel en Keulen verder versterken. Om onderscheidend te blijven, halen we in 2050 maximaal profijt uit de unieke combinatie van stedelijke en groene kwaliteiten. In 2050 zijn alle werklocaties in Gelderland duurzaam ingericht qua energie, klimaatbestendigheid en logistieke en productiestromen. Gelderland is koploper in Nederland.

7. Woon- en leefomgeving

Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan

woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. We benutten de bestaande bebouwde omgeving optimaal met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen. Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas. Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal.

De Omgevingsvisie is uitsluitend bindend voor de Provincie zelf en heeft geen rechtstreekse doorwerking naar het bestemmingsplan. Een aantal beleidsuitspraken uit de Omgevingsvisie is doorvertaald naar de Omgevingsverordening.

Klimaatadaptatie

In 2022 is klimaatadaptatie toegevoegd aan de Omgevingsverordening. Het Nederlandse klimaat verandert snel. We krijgen te maken met hete zomers en natte winters. Het aantal weerextremen neemt rap toe. De provincie werkt aan het verminderen van de impact van hitte, droogte, wind- en wateroverlast. Aanpassingen zijn nodig om grote schade aan gebouwen, infrastructuur en gewassen tegen te gaan. Ook schade aan de biodiversiteit en onze gezondheid moet voorkomen worden. Doel van de provincie is om in 2050 een aan het veranderde klimaat aangepast Gelderland te hebben.

Actualisatieplan 9 Omgevingsverordening

Grote delen van de gemeente West Betuwe, waaronder het plangebied, zijn aangewezen als drinkwaterreserveringsgebied. Doel is dat het grondwater in het gebied in de toekomst (2040) nog steeds geschikt is om drinkwater te maken, zonder vergaande zuivering. In het gebied wordt nog geen drinkwater gewonnen, maar er gelden al wel bepaalde regels voor een aantal activiteiten. Er gelden regels die een onderscheid maken in activiteiten die gemeld moeten worden en waarvoor algemene regels gelden, en activiteiten waarvoor een vergunning moet worden aangevraagd en activiteiten die verboden zijn. Voorgaande wordt afhankelijk gesteld van mogelijk nadelig gevolgen voor de kwaliteit van het drinkwater. De toepassing van open en gesloten bodemenergiesystemen en geothermie zijn binnen de reserveringsgebieden niet toegestaan, uitzondering vormt bodemenergie boven de diep gelegen kleilaag.

Opgemerkt kan worden dat woningbouw wel wordt toegestaan in drinkwaterreserveringsgebieden, waarbij de eerder genoemde beperkingen van bodemenergie gelden. Wel gelden er aanvullende regels voor aanleg van een individuele behandeling van afvalwater (IBA).

2.2.1.2 Omgevingsverordening Gelderland

Algemeen

Tegelijk met de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland, is ook de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld door Provinciale Staten. De Omgevingsverordening is een van de instrumenten om de ambities uit Omgevingsvisie te kunnen realiseren. Bijna alle regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, natuur, water, verkeer en bodem zijn in deze verordening opgenomen. Alleen de Waterverordeningen (per waterschap) en de Gelderse Vaarwegverordening 2009 (nog) niet.

De Omgevingsverordening heeft daarom de status van:

- Ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening;
- Milieuverordening in de zin van artikel 1.2 Wet Milieubeheer;
- Natuurverordening in de zin van de Wet Natuurbescherming;
- Waterverordening in de zin van de Waterwet;
- Verkeersverordening in de zin van artikel 57 van de Wegenwet en artikel 2 A van de Wegenverkeerswet.

Planspecifiek

De Omgevingsverordening geeft voor het plangebied en directe omgeving het volgende aan:

Windenergie en landbouw

In het kader van windenergie en landbouw worden instructieregels gegeven. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin niet, zodat de verordening op deze punten niet relevant is voor de onderhavige ontwikkeling.

Natuur

De gronden ten westen (donkergroen) het plangebied behoren tot het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Op onderstaande afbeelding is het plangebied ten opzichte van het GNN weergegeven.



Afbeelding 2.3 Gedeelte uit Omgevingsverordening (bron: provincie Gelderland).

Het beleid hiervoor richt zich op het versterken van de ecologische samenhang door de aanleg van verbindingzones. De omgevingsverordening geeft regels over hoe om te gaan met het GNN in bestemmingsplannen. Binnen het bestemmingsplan is sprake van natuurontwikkeling. Enerzijds krijgt het Buko-terrein een natuurbestemming en wordt toegevoegd aan de al bestaande natuur in de directe omgeving. Anderzijds wordt een kwaliteitsimpuls gegeven aan de bestaande natuur, zodat dit een bijdrage levert aan het behoud, herstel en/of ontwikkeling van natuurwaarden. Voor het merendeel van het plangebied geldt al een natuurbestemming en zal deels worden ingezet om meer dan voorheen de verbinding met de Waal te maken, zodat ook de recreatieve functie binnen het plangebied versterkt zal worden. Het gebied zal uiteindelijk worden opgenomen binnen het GNN. Van strijdigheid met de regels uit de Omgevingsverordening is daardoor geen sprake. In paragraaf 4.9 wordt nader ingegaan op ecologie en meer specifiek op de gebiedsomstandigheden.

Nieuwe Hollandse Waterlinie

Het zuidelijke deel van het plangebied maakt onderdeel uit van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Vastgesteld kan worden dat de kernkwaliteiten niet worden aangetast. Binnen het plangebied is sprake van een militair werk nabij de voormalige steenfabriek. Deze is niet gesitueerd binnen het plangebied dat voor woningbouw is bestemd. De locatie wordt verder ongemoeid gelaten. Binnen het plangebied bevinden zich verder geen cultuurhistorische waarden verband houdend met de Waterlinie, die bescherming behoeven op grond van de benoemde kernkwaliteiten uit de Omgevingsverordening. Zie ook paragraaf 4.10.

Water en milieu

Voor zover relevant komen deze onderdelen terug in hoofdstuk 4. De instructieregels uit de Omgevingsverordening voor deze onderdelen zijn niet relevant voor de onderhavige ontwikkeling.

Klimaatadaptatie

Het voormalige Buko-terrein wordt volledig ingezet voor natuur, zodat meer groen wordt gerealiseerd. Verder wordt eveneens een kwaliteitsimpuls gegeven aan de bestaande natuur. De uiterwaardwoningen worden gerealiseerd in de natuur en de dijkwoningen aan de natuur. De bebouwing en de verharding worden hier, door de specifieke eisen die aan beide type woningen worden gesteld tot een minimum beperkt. Ook kan worden opgemerkt dat de woningen aan de laatste eisen qua bouw moeten voldoen, waardoor minder overlast wordt ervaren van hitte. Extreme regenval heeft nauwelijks effect op de woningen, doordat ze verhoogd worden aangelegd in het terrein (uiterwaardwoningen) en op kruinhoogte

van de dijk worden gerealiseerd.

Drinkwaterreserveringsgebieden

In het plangebied is sprake van natuur en in het gebied wordt de natuurfunctie nog verder uitgebreid, doordat het voormalige Buko-terrein wordt omgevormd. Verder wordt beperkte woningbouw mogelijk gemaakt. Woningbouw is mogelijk op basis van de regels die gesteld worden aan de drinkwaterreserveringsgebieden. Doel van het drinkwaterreserveringsgebied is het beschermen van de diepe kleilaag boven de potentiële drinkwaterwinning. Er gelden wel aanvullende regels voor de toepassing van bodemenergie en IBA. Voor wat betreft riolering, worden de te realiseren woningen aangesloten op het gemeentelijk systeem.

Conclusie:

Er bestaat geen strijdigheid met de geformuleerde aanpak vanuit de ambities uit de Omgevingsvisie. Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de regels zoals gesteld in de Omgevingsverordening.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Woonagenda Rivierenland 2020-2030

Algemeen

In deze woonagenda staan gezamenlijke afspraken over de woningbouwopgave voor de komende tien jaar voor de 8 gemeenten van de Regio Rivierenland. In deze periode moeten tussen de 7.900 en 12.500 nieuwe woningen gebouwd worden, om te kunnen voorzien in de regionale vraag naar woningen. In de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland is opgenomen dat alle regio's binnen de provincie een regionale woonagenda moeten opstellen. Het doel van zo'n woonagenda is om de woningbouwopgave in de regio af te stemmen. Regionale afstemming moet ervoor zorgen dat er wordt gebouwd naar behoefte en dat gemeenten samenwerken op gemeentelijk overstijgende onderwerpen.

Rivierenland

Rivierenland is een aantrekkelijke woonregio, door haar gunstige centrale ligging en goede ontsluiting met de rest van Nederland. De regio beschikt over veel groen, ruimte en een relatief betaalbare woningvoorraad ten opzichte van omliggende steden. De verwachting is dat de druk vanuit deze omliggende steden hoog blijft.

Ontwikkelingen als vergrijzing en toenemende mobiliteit hebben hun weerslag op de vraag naar woningen in Rivierenland. Daarnaast zijn er de laatste jaren veel nieuwe regels rondom het onderwerp wonen gekomen. Al deze ontwikkelingen samen vormden de aanleiding voor actualisatie van de Regionale Woonagenda Rivierenland.

Regionale opgaven

In de Regionale Woonagenda zijn vijf thema's uitgewerkt waarop de acht regiogemeenten de komende jaren willen samenwerken. Deze thema's zijn:

1. Continuïteit in productie;
2. Betaalbaarheid van het wonen;
3. Flexibiliteit op de woningmarkt;
4. Wonen en zorg;
5. Duurzaamheid.

Opgave nieuwbouw

Naast de inhoudelijke thema's, bevat de regionale woonagenda ook een woningbouwprogramma voor de komende tien jaar. Hierin staan per gemeente bandbreedtes voor het aantal toe te voegen woningen. In totaal verwacht de regio Rivierenland in de periode 2020-2030 tussen 7.900 en 12.500 nieuwe woningen te realiseren, om te voorzien in de regionale woningbehoefte. De opgave is fors. Net als in veel delen van Nederland zullen er nieuwe woningen bij moeten komen om de druk op de woningmarkt te verlichten.'

2.3.2 Regionaal Woningbouwprogramma Rivierenland

Algemeen

De gemeenten van de regio Rivierenland hebben afspraken gemaakt voor het opstellen en monitoren - actueel houden - van een regionaal woningbouwprogramma. Om voldoende inzicht te hebben in de woningmarkt en als basis voor het regionale woningbouwprogramma heeft de regio Rivierenland in 2015 een regionaal woningbehoefteonderzoek uit laten voeren. Het regionaal woningbehoefteonderzoek geeft inzicht in de verwachte woningbehoefte voor de komende jaren op basis van de effectieve vraag. Het regionale woningbouwprogramma is een dynamische lijst en wordt jaarlijks geactualiseerd. De meest recente actualisatie van het regionale woonbeleid bestaat uit: 'Uitvoeringsplan wonen, wonenzorg en woonladder regio Rivierenland 2018 16 november 2017'

Toetsing van projecten

Alle projecten worden getoetst op drie punten:

1. Planstatus

Van alle projecten is de planstatus geïnventariseerd. Vanuit de provincie wordt mede gestuurd op planologische hardheid. Het is van belang om te monitoren of kansrijke plannen opgenomen zijn/worden in harde bestemmingsplancapaciteit. Voorkomen moet worden dat plancapaciteit gebruikt wordt voor niet-kansrijke plannen of projecten die pas op zeer lange termijn ontwikkeld worden. Plannen met harde plancapaciteit worden 'groen' gemarkeerd. Plannen met zachte plancapaciteit zijn 'rood'. Voorliggende ontwikkeling scoort op dit punt rood, omdat het plan nog niet is vastgesteld. Voorliggend plan ligt inde lijn met de behoefte van de gemeente en is daarmee in potentie groen.

2. Urgentie

Onder deze noemer vallen in ieder geval de plannen waar sprake is van een verbetering van locatie en omgeving zoals bij herstructurering, bedrijfssanering, afronding van een gebied. Daarnaast kan een bepaald woningbouwprogramma, zoals voor senioren geschikte woningen in combinatie met zorgvoorzieningen, aanleiding zijn om prioriteit te geven aan een project. Voorliggende ontwikkeling voorziet in de verbetering van de omgeving van de steenoven en betreft naast een bedrijfsbeëindiging op het terrein in natuurcompensatie, zodat een fraaie afronding van het gebied plaatsvindt. Het plan draagt voor wat betreft de dijkwoningen bij aan doorstroming op de woningmarkt. Hiermee wordt door het planologisch mogelijk maken van een twaalfstal dijkwoningen voorzien in een concrete woningbehoefte en scoort de ontwikkeling 'groen'.

3. Woonmilieu, prijs en woningtype

In het WBO is aangegeven waar de belangrijkste tekorten en overschotten zijn. Het regionale woningbouwprogramma wordt hieraan getoetst. Dit kan aanleiding zijn om een aantal projecten opnieuw te bezien en mogelijk meer af te stemmen op de actuele vraag. Projecten worden gespiegeld aan de geschetste behoefte uit het WBO waarbij maatwerk per gemeente en kern mogelijk is. Een groot deel van de projecten bedient immers een specifieke, lokale vraag.

Indeling projecten

Alle bekende projecten zijn getoetst en ingedeeld in drie categorieën.

1. Kansrijke plannen en/of korte termijn (realisatie binnen vijf jaar) Dit zijn plannen die goed aansluiten op de actuele marktvraag. Deels gaat het dan om projecten met woningen in de lagere huur- en kooprijscategorieën. Ook zorggerelateerde woningen scoren hoog. Daarnaast lijkt de markt voor middeldure, en soms zelfs dure, koopwoningen weer aan te trekken. Projecten in categorie 1 zijn opgenomen in harde plancapaciteit. Kansrijke plannen waar nog geen vastgesteld bestemmingsplan voor is, worden opgenomen in categorie 2.

2. Plannen met aandachtspunten en/of middellange termijn (realisatie over vijf tot tien jaar) De projecten in categorie 2 zijn plannen met een (beïnvloedbaar) risico. Zo kan het een kansrijk project zijn met als enige aandachtspunt dat er nog geen vastgesteld bestemmingsplan ligt. Andere belemmeringen zijn omgevingsfactoren zoals milieubelemmeringen of een te verwachten weerstand vanuit de omgeving. Bij de toetsing wordt onderscheid gemaakt tussen plannen in categorie 2A waarvan verwacht wordt dat de oplevering gepland is voor de middellange termijn (2020-2025) en plannen in categorie 2B met aandachtspunten of belemmeringen.
3. Risicovolle plannen en/of lange termijn (realisatie tien jaar of verder) Een deel van deze plannen betreft een of meer fasen van een groter project. Ook zijn er projecten die nog niet aansluiten op de actuele marktomstandigheden of waar concrete knelpunten gesignaleerd zijn. Tot slot zijn het projecten die ooit een keer bedacht zijn, in de tijd dat er nog onbeperkt plannen gemaakt werden, maar waarvan nu ingeschat wordt dat deze niet meer tot ontwikkeling komen.

Regionale woningbouwprogramma

De projecten uit de categorieën 1 en 2 vormen gezamenlijk het regionale woningbouwprogramma Rivierenland. De voorliggende ontwikkeling sluit aan op de in het regionale woningbouwprogramma aangeduide categorie 2 er is namelijk nog geen vastgesteld bestemmingsplan. Het betreft echter wel een plan dat binnen vijf jaar gerealiseerd kan worden, maar door het ontbreken van een vastgesteld bestemmingsplan schuift dit plan automatisch door naar categorie 2. Op urgentie en programma scoort de ontwikkeling goed.

Conclusie:

Voorliggend bestemmingsplan past binnen de systematiek die gehanteerd wordt bij het regionale woningbouwprogramma.

2.4 Waterschapsbeleid

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Versterken, verbinden, vergroenen' beschrijft wat het waterschap Rivierenland in de planperiode 2022-2027 wil bereiken, met wie, hoe men dat wil gaan doen en waarom. In het waterbeheerplan zijn de kaders voor het waterbeheer gegeven en de opgaven gedefinieerd. De visie van het waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema's: beschermen tegen overstromingen; water eerlijk verdelen; voorbereiden op extreem weer; streven naar schoon water van een goede biologische kwaliteit; bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur; kwaliteitsverbetering zwemwater; toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit; toewerken naar circulariteit.

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 Bidboek West Betuwe

Algemeen

Het Bidboek West Betuwe geeft een visie op de toekomst en alles wat de stadjes, dorpen en het prachtige landelijke gebied te bieden hebben. Het Bidboek is niet bestuurlijk vastgesteld, maar heeft een breed maatschappelijk draagvlak. De kernboodschap is 'schappelijkheid'. Schappelijk bestuur met begrip en ruimte voor de gemeentelijke 'volksaard', waarbij voorop staat dat de gemeente zelf haar verantwoordelijkheid neemt voor de woon-, werk- en leefomgeving en voor elkaar.

In het Bidboek wordt aan de hand van de thema's 'wonen en werk', 'gezonde en veilige leefomgeving', 'zorg, welzijn en voorzieningen' en 'identiteit en saamhorigheid' de dorpen en steden geschetst. Op basis hiervan zijn acties geformuleerd, die verbeterd en gekoesterd moeten worden. Ook zijn daar waar nodig aandachtspunten geformuleerd. Voor de dijkversterking zelf zijn de voor de steden en dorpen

geformuleerde de acties en aandachtspunten uit het Bidboek niet van belang of niet van toepassing.

Naast de dorpen/steden zijn er ook bijeenkomsten geweest met mensen die in het buitengebied wonen of werken, met ondernemers en met organisaties uit het sociaal maatschappelijk veld. De inbreng van deze groep is geclusterd in drie schappen", namelijk:

- 'Landschap' voor het inrichten van een duurzaam buitengebied;
- 'Vriendschap' voor alle aspecten van welzijn en zorg;
- 'Ondernemerschap' voor winst, werk en inkomen.

Ook staat in het Bidboek aangegeven dat het Lingeland en de Nieuwe Hollandse Waterlinie met haar cultuurhistorische waarden belangrijk zijn. Ze dragen bij aan de leefbaarheid van het gebied en zijn tegelijkertijd aantrekkelijk voor toeristen uit de Randstad. Veel mensen komen naar West Betuwe voor recreatie en ontspanning. Dat moeten gekoesterd worden, maar het betekent ook dat geïnvesteerd moet worden in het behoud en het versterken van het landschap. Voorgaande kan bereikt worden door nieuwe initiatieven te ondersteunen die bijdragen aan de beleving van het gebied. Hierbij moet gedacht worden aan initiatieven op het vlak van cultuurhistorie, landschap, fruit en water.

Het rivierenlandschap in de nieuw-gevormde gemeente kenmerkt zich door diversiteit en is gevormd door de Linge en de Waal die van oost naar west door West Betuwe stromen. Op de hoge oeverwallen langs de rivieren ontstonden ooit de dorpen en vestigden zich boerderijen, omringd door boomgaarden en akkers. De lage komkleigebieden werden benut voor hooilanden, eendenkooien, rietlanden en grienden. De kenmerkende verschillen tussen deze gebieden zijn nog steeds zichtbaar in het landschap: op de oeverwallen is meer bebouwing en veel fruitteelt, de komgronden zijn nog steeds vooral weidegebied. De inwoners koesteren de openheid met lage begroeiing van de uiterwaarden, het zicht op de rivieren en de openbaarheid van de dijken en uiterwaarden. Ook het behoud van oude bomenlanen bij nieuwe ontwikkelingen, het aantrekkelijke Mariënwaardt, de Nieuwe Hollandsche Waterlinie en het Lingeland hebben prioriteit. Het behoud van het karakteristieke Lingeland, de Nieuwe Hollandsche Waterlinie, de uiterwaarden van de Waal, landgoederen en oude bebouwing staan centraal.

Planspecifiek

De voorgenomen natuurontwikkeling draagt bij aan het prachtige landschap tussen en rond de Waal. Het landschap als geheel stimuleert. De toekomst van het buitengebied, en daarmee van ook van het plangebied, ligt dan ook in de combinatie van natuurontwikkeling en recreatief gebruik, met respect voor landschap, cultuurhistorie.

Conclusie:

Door de voorgenomen ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt sluiten goed aan bij en zijn niet in strijd met de geformuleerde uitgangspunten en ambities uit het Bidboek West Betuwe en dragen bij aan een kwalitatieve verbetering en versterking van het rivierenlandschap.

2.5.2 Woonvisie West Betuwe 2020-2030

Algemeen

In december 2020 is de woonvisie 'Wonen naar behoefte' voor de gemeente vastgesteld. De woonvisie geeft de kaders voor de komende 10 jaar, met als doel: woningaanbod en behoeften sluiten op elkaar aan. De woonvisie biedt mede het kader voor woningbouwcorporaties en ontwikkelaars, zodat samengewerkt kan worden aan een woningmarkt, die klaar is voor de toekomst en aansluit op de behoeften van de inwoners.

West Betuwe is een geliefde en aantrekkelijke woongemeente, niet enkel voor de eigen inwoners, maar ook van woningzoekenden uit Rivierenland en andere regio's. De gemeente kent veel bedrijvigheid, er wordt veel gebouwd. Bedrijven en inwoners zijn via de weg, het water en het spoor uitstekend verbonden met de grote steden en de werklocaties elders. De 26 dorpen en kleine stadjes zijn dorps, ruim en groen.

De gemeente zet in op huizen die haal- en betaalbaar zijn. Verder moet het gaan om woningen die

passen bij het landschap en het karakter van de Betuwe. Een gezonde mix tussen koop- en sociale huurwoningen, waarbij rekening is gehouden met de verschillende doelgroepen zoals ouderen, starters of huurders.

De komende jaren wordt ingezet op bouwen in ieder kern. Kleinschalige projecten worden gestimuleerd, passend bij de aard en schaal van de kern. Hierbij valt te denken aan bijvoorbeeld Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, projecten die woningzoekenden samen ontwikkelen. Uitgangspunt is dat binnen de gemeente tot 2030 ongeveer 2200 woningen gebouwd worden verdeeld over de 26 dorpen en stadjes.

Samengevat wordt binnen de woonvisie uitgegaan van een viertal leidende principes, namelijk:

1. We beschermen de unieke landschappelijke kwaliteiten en het karakter van West Betuwe en haar kernen;
2. Voor elke inwoner is een passende woning haalbaar en betaalbaar;
3. Ieder kan gezond en veilig wonen;
4. Woningbouw is mogelijk in elke kern, passend bij de aard en schaal van de kern. Extra groei krijgt de ruimte in de A2-corridor.

Planspecifiek

De plannen voor woningbouw op het Heuff-terrein in de vorm van uiterwaardwoningen en dijkwoningen is een langlopend plan en is kwalitatief (duur/koop) en kwantitatief (16 woningen in totaal) opgenomen in de vastgestelde Woonvisie voor West Betuwe. Afstemming heeft daarmee zowel regionaal als provinciaal plaatsgevonden. Voorliggend plan draagt bij aan het beschreven oplossen van een deel van de grote woningbehoefte in de gemeente en met name in de kern Vuren. Het plan wordt zorgvuldig ingepast in de omgeving. Het uitgangspunt is 'wonen in en aan de natuur'. De unieke landschappelijke kwaliteiten en het karakter van West Betuwe blijft zodoende behouden. Vanuit het woonbeleid volgen geen aanvullende randvoorwaarden waarmee in het plan rekening moet worden gehouden. Kleinschalige woningbouw op het Heuff-terrein is in de woonvisie opgenomen als prioriteit voor 2021 - 2022.

Conclusie:

De woningbouw die mogelijk wordt gemaakt binnen dit bestemmingsplan wordt als passend gezien binnen de Woonvisie en heeft hierin een hoge prioriteit gekregen. Middels voorliggend bestemmingsplan wordt hier invulling aan gegeven.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijk kader en planbeschrijving

In dit hoofdstuk komt eerst de achtergrond en aanleiding van dit bestemmingsplan aan de orde. Ingegaan wordt op de ontwikkeling van het dorp Vuren, planontwikkeling op het Heuff-terrein zelf en de achtergrond. Daarna wordt meer ingegaan op de ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt binnen het plangebied.

3.1 Ruimtelijk kader

3.1.1 Vuren aan de Waal

Vuren is de afgelopen eeuw veranderd van een lintdorp aan weerszijden van de Waaldijk tot een dorp in de polder. De meeste oorspronkelijke dijkwoningen zijn door de jaren heen verdwenen, onder meer door een dijkversterking eind jaren 90. In de uiterwaard bij Vuren staat al op de kaart van 1850 een steenoven (Heuff-terrein). Aanvankelijk is deze bebouwing beperkt in omvang. Rond 1935 verandert dit en verschijnen er ook afgravingen (kleiputten), in de Hondswaard. In de jaren '80 is een nieuwe steenfabriek gebouwd en een timmerfabriek. Bij de steenfabriek hoorde van oudsher onder meer een karakteristieke schoorsteen, een rijtje arbeiderswoningen en een volkstuin. Begin jaren negentig is de steenfabriek op het Heuff-terrein gesloten en zijn de gebouwen gesloopt. Een deel van het buitendijkse terrein is ontwikkeld als een bedrijventerrein (Buko-terrein).



Ontwikkeling Vuren als dijklint, 1892



Ontwikkeling Vuren als polderdorp, 1985



Afbeelding 3.1 Gebiedsontwikkeling uit de jaren 1892, 1985 en 2021 (bron: VO inrichtingsplan GoWa, Heuff-terrein)

Het dorp Vuren heeft door de ontwikkelingen bijna geen relatie meer met de Waal. Alleen de woningen ten oosten van de steenfabriek (Gaalwaard) hebben, door de oriëntatie op en ligging aan de rivier, die relatie met de Waal. Die buitendijks gelegen woningen hebben echter ruimtelijk en functioneel geen binding met het dorp en bieden ook geen mogelijkheden om een verbinding tussen het polderdorp Vuren met de Waal te maken of te herstellen.



Afbeelding 3.2. Heuff-terrein en omgeving

De voorliggende ruimtelijke onderbouw schetst de ontwikkeling van het Heuff-terrein in de tijd, vanaf het planologisch kader opgenomen in de structuurvisie WaalWeeldeWest, tot aan het integraal ruimtelijk plan wat in het kader van de dijkversterking GoWa is opgesteld. Deze ruimtelijk onderbouw vormt onderdeel van het bestemmingsplan Heuff-terrein wat dit ruimtelijk plan mogelijk maakt.

3.1.2 Droom versus werkelijkheid

Het Heuff-terrein is opgenomen in de Visie WaalWeelde, de eerste stap van het programma

WaalWeelde (2008-2018). Het programma WaalWeelde was een samenwerking van partijen langs de gehele Waal, met als doel de vele opgaven en belangen langs de Waal met elkaar te verknopen. Het doel was de Waal mooier, veiliger, natuurlijker en economisch sterker te maken.



Afbeelding 3.3. Schetsontwerp Vuren (bron NvU Heuff- terrein mei 2013)

Mede ingegeven door de EMAB status (zie hieronder) is in 2013 samen met alle belanghebbenden (toenmalige gemeente Lingewaal, provincie Gelderland, waterschap Rivierenland, Rijkswaterstaat, Staatsbosbeheer en diverse particulieren / organisaties / betrokkenen) gewerkt aan een gebiedsontwikkeling voor het Heuff-terrein (met handhaving van het Buko-terrein). Deze samenwerking heeft geleid tot een schetsontwerp en een Nota van Uitgangspunten. Kenmerken van dit schetsontwerp zijn de herontwikkeling van de uiterwaarde met daarin een combinatie van natuurontwikkeling en waterberging (verschillende varianten), de toegankelijkheid van het Heuff-terrein vanuit Vuren als uitloopgebied voor de inwoners en de toevoeging van woningbouw in de vorm van een woongebouw (diverse appartementen op de plek van de steenfabriek), het handhaven van de schoorsteen van de steenfabriek als bak in het landschap en een aantal zogenaamde oeverwalwoningen langs de Waal. Voor dit wensbeeld bestond veel draagvlak. Het is uiteindelijk opgenomen in een intergemeentelijke Structuurvisie Waalweelde West, als stip aan de horizon voor de (her)ontwikkeling van Vuren. Deze visie is vastgesteld door de (toenmalige) gemeenten Lingewaal, Neerijnen, Maasdriel en Zaltbommel en de provincie Gelderland. In deze visie wordt de locatie aangemerkt als een functieveranderingslocatie, gericht op natuurontwikkeling en woningbouw, met nadruk op ontwikkelingen die een kwaliteitsimpuls betekenen voor deze locatie.

3.1.3 Pas op de plaats

De wens om het Heuff-terrein tot ontwikkeling te brengen bleek lange tijd een droom te zijn, ondanks het draagvlak voor het wensbeeld Vuren weer een relatie met de Waal te geven. In het plan van 2013 is er vanuit gegaan dat Buko haar bedrijfsactiviteiten hier zou voortzetten. Dit vormde geen belemmering om het terrein openbaar toegankelijk te maken of om de woningbouw ter plaatse van de steenfabriek te realiseren. Het niet meenemen van het Buko-terrein betekende echter wel een complexe situatie met de waterwetvergunning voor het terrein en maakte een nieuwe zomerkade rond Buko noodzakelijk. Het risico en de kosten van het verleggen van de zomerkade waren de aanleiding om eerst de dijkversterking GoWa af te wachten.

3.1.4 Kansen voor een integraal plan

In de aanloop naar - maar ook na - het opstellen van het schetsontwerp (2013) zijn diverse ontwikkelingen te benoemen die de kansen voor de realisatie van een integraal plan hebben vergroot:

- De locatie had sinds 2005 een EMAB status (bron: 15 experimenten met bouwen in het rivierbed, 2005 Ministerie van Verkeer en Waterstaat): Experimenteren Met Aangepast Bouwen. Concreet betekent dit dat er op deze locatie meer bouwactiviteiten mogelijk waren dan in de beleidslijn Ruimte voor de Rivieren zijn vastgelegd. Het doel hierachter was het voorkomen van verrommeling en voorkomen van onveilige situaties. De aangepaste bouwvormen houden rekening met de grillige aard van de rivier en geven een kwaliteitsimpuls aan de locatie, aldus de toenmalige minister Dekker. Deze status bood mogelijkheden om opbrengsten door ontwikkeling te gebruiken voor behoud en verbeteren van bijzondere plekken langs de rivier. Momenteel geldt deze status niet meer. Op basis van de toepassing van gelijksoortige regels zijn er echter nog steeds mogelijkheden woningbouw in het rivierbed te realiseren. Met nog steeds een belangrijke reden om verrommeling rond de steenfabriek te voorkomen en een kwaliteitsimpuls (onder andere instandhouding van de vleermuisverblijfsplekken in de ovens en verbeteren recreatief medegebruik) mogelijk te maken;
- Het opstellen van het reeds genoemde schetsontwerp en de Nota van Uitgangspunten (2013) is ingegeven door de EMAB-status. In dit ontwerp zijn de eerste ideeën voor de herontwikkeling op het Heuff-terrein vastgelegd. Daarin is sprake van een concentratie van woningen (17 wooneenheden) rond de steenfabriek omdat woningbouw op het Buko-terrein (dit maakte nog geen onderdeel uit van de herontwikkeling) niet mogelijk was;
- In 2018 is de gebiedsvisie "Hart voor Vuren" door de gemeenteraad van Lingewaal vastgesteld. Daarin spreken de bewoners zich duidelijk uit voor meer relatie tussen het (inmiddels polderdorp) Vuren en de Waal. Daarin wordt beschreven dat bij een herinrichting van het Heuff-terrein het dorp van de verkleuring van de bijzondere locatie van bedrijvigheid naar natuur, water, wonen en recreatie kan meeprofiteren. Daarvoor, zo wordt gesteld, is dan wel een programma met voldoende economische draagkracht noodzakelijk;
- Het dijklichaam rond de Waal dient, in het kader van het Hoogwaterbeschermingsprogramma versterkt te worden. Het uiteindelijk gekozen tracé voor de versterkte dijk loopt over de gronden van Buko heen. Om tot realisatie over te gaan heeft dit geleid tot de noodzakelijke aankoop van de gronden van (onder andere) Buko door het waterschap.
- Deze aankoop van de gronden van Buko door waterschap, inclusief de bijbehorende natuurcompensatie, bood nieuw perspectief voor een integrale opgave met de genoemde wens tot herontwikkeling en de ambitie om Vuren weer met de Waal te verbinden en leidde daarmee tot een (hernieuwde) samenwerking tussen Waterschap Rivierenland (dijkversterking), Klop Beheer (eigenaar), gemeente West Betuwe en provincie Gelderland. Deze samenwerking van partijen heeft geleid tot een integrale benadering van de opgave, resulterend in de mogelijkheid de woningen te spreiden over twee locaties (rond de steenfabriek en in de vorm van een nieuw dijklint), het herinrichten van het Heuff-terrein tot een natuurterrein, het herstel en behoud van de steenovens als verblijfplaats voor de aanwezige vleermuizen en het behoud van de schoorsteen als landmark van Vuren wanneer dat technisch en financieel haalbaar is;
- De realisatie van het nieuwe dijktracé is ook aanleiding geweest zowel de gronden buitendijks als binnendijks in een integrale visie mee te nemen. Onder het mom 'werk met werk maken' biedt de versterking van de dijk mogelijkheden om met een herontwikkeling binnendijks (het zogenaamde Dijkpark) bij te dragen aan de wens Vuren weer aan de Waal te 'krijgen'.
- De integrale benadering in relatie tot de dijkversterking heeft tevens opgeleverd dat de hiervoor noodzakelijke riviercompensatie ruim voldoende bleek om deze ook in te kunnen zetten voor de herontwikkeling van het Heuff-terrein. Die is gevonden in de Woelsche Waard.
- Op basis van het voorlopig ontwerp en de samenwerkingsovereenkomst tussen de deelnemende partijen geldt een inspanningsverplichting om het Heuff-terrein en het Buko-terrein verder te ontwikkelen. Door de inzet wordt op het Heuff-terrein en het Buko-terrein circa 12 hectare natuurontwikkeling gerealiseerd, gekoppeld aan de natuurcompensatie vanuit de dijkversterkingsprojecten GoWa, TiWa en Tiel. De natuurbestemming wordt onderdeel van het Gelders Natuurnetwerk. Door deze ingrepen op deze wijze vorm te geven, zijn er ook middelen beschikbaar om de aanwezige ongewenste stoffen in de vorm van (de stort van) asfalt en landbouwplastic op te ruimen.

3.1.5 Dijkversterking biedt basis voor realisatie 'Vuren aan de Waal'

Voor de ontwikkelingen rond de versterkte Waaldijk bij Vuren en het Heuff-terrein is een integraal plan opgesteld dat de kwaliteiten van de verschillende plekken behoudt en versterkt. Dit draagt stevig bij aan de doelstellingen die in 2013 zijn geformuleerd als stip aan de horizon om Vuren meer relatie te geven met de Waal. De dijkversterking biedt mogelijkheden om binnendijks een nieuw dijkpark te realiseren. Op onder andere de gronden van Buko verschijnen woningen in een lintbebouwing aan de kruin van de (buitenzijde van de) dijk; enerzijds als verwijzing naar het historische lintdorp Vuren (lees: Vuren aan de Waal), het versterken van de relatie tussen de dorp en de rivier en anderzijds als de mogelijkheid het beoogd aantal te realiseren woningen op het Heuff-terrein te spreiden. Circa 12 hectare van de Heuff-terrein gronden worden herontwikkeld tot natuurterrein, tevens geschikt gemaakt en toegankelijk als uitloopgebied voor de inwoners van Vuren. Door realisatie van open verbindingen (duikers) in combinatie met het verwijderen van de zomerkade, zullen de lager gelegen delen van het terrein met de rivierwaterstand meebewegen en met een hogere frequentie inunderen. Hiermee wordt een bijdrage geleverd om tot snellere wasdom van de verschillende natuurdoeltypen te komen (waaronder hardhoutoibos). Ook wordt het hiermee mogelijk langs de dijk de dynamiek van de rivier meer te beleven. De ovens houden met name een natuurfunctie en gestreefd wordt, mits zowel technisch als financieel haalbaar, de schoorsteen van de steenfabriek vanuit cultuurhistorisch perspectief te handhaven. Op de hogere gronden rondom deze plek wordt een klein aantal woningen gerealiseerd, uitgevoerd conform de huidige toe te passen beleidsregels voor het bouwen in het rivierbed en met respect voor de aangrenzende vleermuisverblijfsplekken in de ovens. Ook hebben deze woningen een sociale functie als 'hoeders' van deze bijzondere plek aan de Waal.



Afbeelding 3.4 Globale inrichtingsschets uit het Beeldkwaliteitsplan (bron: HofmanDujardin)

3.1.6 Dijkpark, verbindende schakel tussen polderdorp en rivier



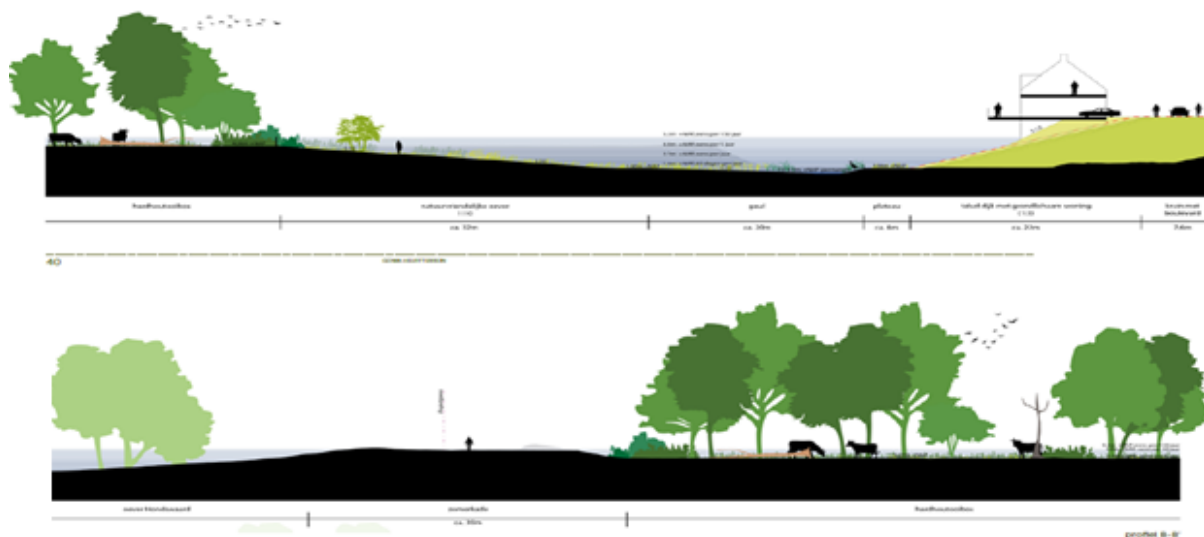
Afbeelding 3.5 Aanzicht dijkpark aan de nieuwe Waaldijk met dijkwoningen

Het dijkpark is gelegen aan de binnenzijde van de versterkte dijk (bestemmingsplan GoWa). Via diverse looproutes verbindt dit openbare park het polderdorp Vuren met de dijk en de achterliggende uiterwaarde. De routes zijn gekoppeld aan de toegangen tot het natuurgebied ter hoogte van de Poldersekade en een nieuwe toegangsweg vanuit de nieuwe dijk naar de oude toegangsweg tot de steenfabriek.

Bij de inrichting van het park wordt een boomgaard (fruitbomen) aangeplant waarbij rekening gehouden wordt met de positie van de bestaande woningen en de open structuren (zichtlijnen). Daar waar de fysieke verbindingen tussen dijkpark en uiterwaarde zijn voorzien, is juist sprake van openheid. Dit vergroot de kans om, komend vanuit het polderdorp, goed zicht te krijgen op de schoorsteen van de steenfabriek, als baken in de uiterwaarde, en de uiterwaarde als geheel met haar verschillende functies en de rivier.

3.1.7 Ruimte voor natuur, beleving en de rivier

Buitendijks, in de uiterwaarden, worden op de gronden van het Heuff-terrein en het Buko-terrein circa 12 hectare natuur gerealiseerd. De uiterwaarden zijn toegankelijk via diverse routes; van paden over hoger gelegen delen in de uiterwaarde (de zomerdijk) tot (struin)paden door de lager gelegen delen. Onderdeel van deze inrichting is de toevoeging van open verbindingen (duikers) zodat aan de voet van de versterkte dijk een overloopgebied ontstaat die meebeweegt met de wisselende (rivier)waterstanden, om de groei van de verschillende natuurdoeltypen binnen het gebied te bevorderen. Deze ligging versterkt de belevingswaarde en brengt de Waal indirect dichterbij Vuren; lopend op de dijk wordt namelijk direct zichtbaar of er sprake is van een hoge rivierwaterstand of niet.

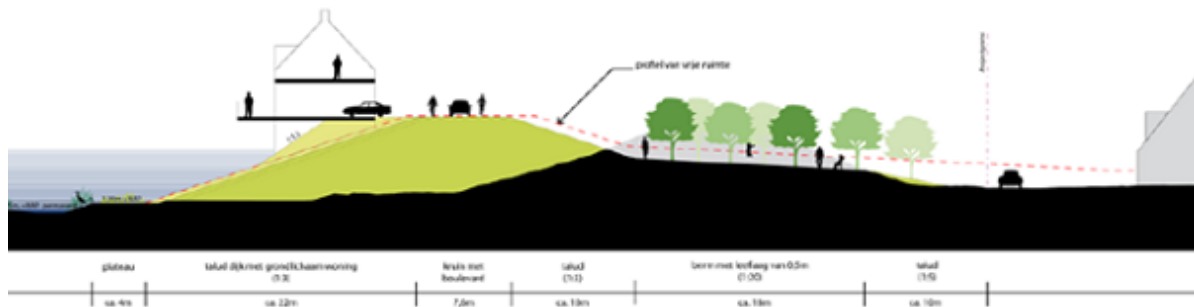


Afbeelding 3.6 Impressie doorsnedes plangebied

3.1.8 Dijkwoningen als verwijzing naar oorspronkelijk dorp

Met de realisatie van de dijkwoningen wordt Vuren weer meer zichtbaar als dorp aan de dijk vanaf de Waal. De dijkwoningen vormen een lint van bebouwing aan de buitenzijde van de dijk. Deels is dit een verwijzing naar het oorspronkelijke dorp Vuren dat geheel aan weerszijden van de dijk gelegen was. Deels zorgt deze situering voor de mogelijke spreiding van het totaal aantal woningen over het gehele plangebied waardoor meer extensief grondgebruik (redenerend vanuit 'bewoning') mogelijk is. Om privacy van de bestaande polderwoningen (Rietput) en de gebruikswaarde aan de binnenzijde van de dijk maximaal openbaar te houden, niet negatief te beïnvloeden, is ervoor gekozen alleen aan de buitenzijde van de dijk lintbebouwing (dijkwoningen) te situeren. De buitenverblijfsruimte van de dijkwoningen worden vooral georiënteerd op de uiterwaard (Waalzijde): 'Wonen aan de natuur' (zie ook het BKP). De entree/de voordeur wordt aan de dijk gesitueerd. Deze woningen bepalen straks de nieuwe sfeer van de versterkte dijk. Het lint is opgedeeld in drie delen van vrijstaande woningen. Tussen elk deel van het lint is een afstand aangehouden die voldoende ruimte biedt om de relatie tussen het polderdorp en de uiterwaarde en de Waal zo optimaal mogelijk te maken. Lopend in het dijkpark wordt op die wijze de mogelijkheden om de schoorsteen te zien vergroot en zijn de oversteken van het dijkpark naar de uiterwaarde voldoende vormgegeven.





Afbeelding 3.7 Impressie plattegrond en doorsnede dijk woningen (bron HofmanDujardin)

3.1.9 Woningen 'te gast' rond de steenfabriek

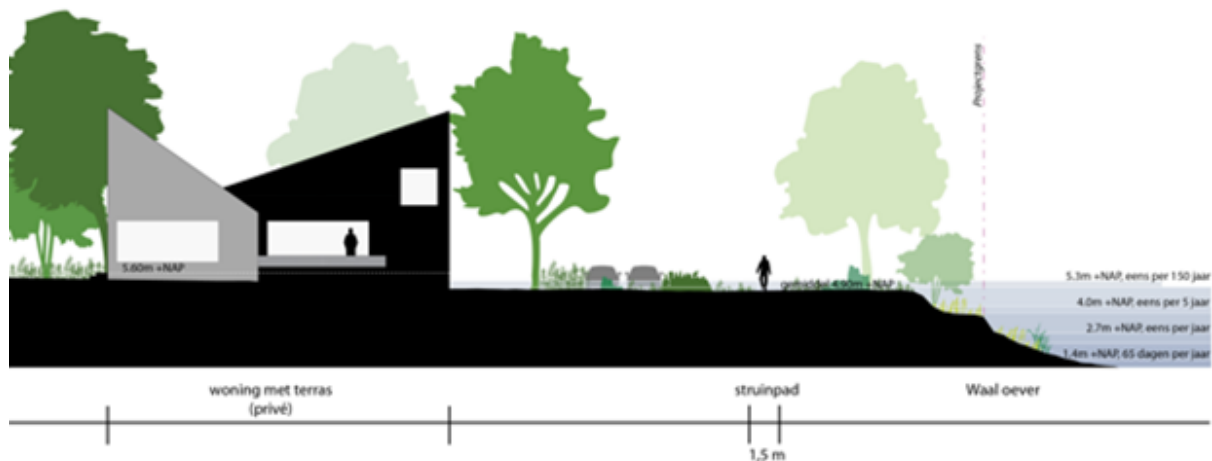


Afbeelding 3.8 Impressie plattegrond met uiterwaardwoningen rondom voormalige steenfabriek

De natuur wordt doorgetrokken tot aan de grenzen van het Heuff-terrein, ook richting de Waal, waarbinnen de woningen ingepast worden, als het ware 'te gast': 'Wonen in de natuur' (zie ook BKP). Ze passen zich wat vormgeving en gebruik betreft aan. Dit kleine aantal woningen wordt, rekening houdend met de aanliegroutes van vleermuizen, gesitueerd rond de steenfabriek. Door deze ontwikkeling wordt aan de plek van de steenfabriek (cultuurhistorisch en verblijfsplek van vleermuizen in de ovens) een nieuwe functie, namelijk die van wonen in de natuur, toegevoegd.

Een deel van de opbrengsten uit de realisatie van deze woningen wordt gebruikt om de verblijfsplekken van de vleermuizen in de ovens te verbeteren en, indien financieel haalbaar, de schoorsteen op te knappen. Daarmee wordt bijgedragen aan zowel het behoud van cultuurhistorisch erfgoed als het noodzakelijk behoud van deze vleermuizenkolonie. De realisatie van deze woningen op deze plek voorkomen daarmee ook verrommeling en versterken, door de toevoeging van de nieuwe functie, de betekenis van deze plek. De oude steenfabriek kan hierdoor als bakken in dit rivierenlandschap behouden blijven.

Een nieuwe toegang vanuit de nieuwe dijk sluit aan op de voormalige toegangsweg die de woningen en de volkstuinten ontsluit. De volkstuinten (oorspronkelijk bedoeld voor werknemers van de steenfabriek), die door de dijkversterking moeten verdwijnen, krijgen een nieuwe plek in het ontwerp. Zo wordt het mogelijk de historische relatie van deze volkstuinten met de steenfabriek te behouden



Afbeelding 3.9 Impressie doorsnede en peilen uiterwaardwoningen.

De woningen worden, verhoogd aangelegd ten opzichte van het huidige maaiveld, gesitueerd op de al aanwezige hogere gronden rond de ovens. Daarbij is op maaiveld geaccepteerd dat er 1 maal in de 150 jaar sprake mag zijn van wateroverlast (T=150). De rivierwoningen worden op een andere wijze ontwikkeld en ontworpen, dan de woningen op de (naastgelegen) locatie Gaalwaard. Er zal een verkaveling ontstaan waarin:

- woningen alzijdig zijn ontworpen (vanaf alle kanten aantrekkelijke gevels);
- de natuur doorloopt tot aan de gevel. Hier is straks sprake van 'wonen in de natuur';
- er geen sprake is van 'van de buitenwereld' afgescheiden achtertuinen maar ontworpen terrassen die onderdeel uitmaken van de gebouwen;
- met het ontwerp van de plattegronden en gevels van de woningen rekening gehouden wordt met de verblijfsplekken van de vleermuizen in de ovens;
- de toegangsweg naar de woningen openbaar toegankelijk wordt ten behoeve van een ommetje vanuit Vuren en de relatie met de Waal.

Om in de uitvoering de ambities van alle bijzondere onderdelen van de gewenste architectuur te behouden is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Daarin worden zowel wensen en eisen ten aanzien van de architectuur als de inrichting van de openbare ruimte rondom de woningen vastgelegd.

3.2 Achtergrond en aanleiding

Algemeen

Om de dijk tussen Gorinchem en Waardenburg te laten voldoen aan de nieuwste veiligheidsnorm zijn om dit juridisch te borgen het Projectplan Waterwet en het bestemmingsplan 'Dijkversterking GoWa' (gecoördineerd) in procedure gebracht en vastgesteld. Hetzelfde geldt voor de projectplannen en bestemmingsplannen voor de 'Dijkversterking TiWa' en de Dijkversterking Tiel. Consequenties van deze plannen zijn dat hierdoor (onder andere) de GNN gecompenseerd moet worden. In een aantal situaties was sprake van verschuiving van de dijk richting rivier, zodat het buitendijks gebied werd verkleind.

Met betrokken partijen van de dijkversterking is afgesproken, wat ook is vastgelegd in de bestemmingsplannen, dat het in dit bestemmingsplan in het bijzonder gaat om de kwaliteitsverbetering in het NNN-compensatieplan voor de dijkversterking GoWa.

Tijdens de totstandkoming van het bestemmingsplan 'Dijkversterking GoWa' is gesproken over, zoals ook in de inleiding is aangegeven, beperkte woningbouw. Eerste insteek was een kwaliteitsslag doen en ruimtelijk gezien tot een betere indeling van het Heuff-terrein te komen. Uiteindelijk is het Heuff-terrein als geheel losgekoppeld van de traject van de dijkversterking. In het voortraject zijn duidelijke afspraken

gemaakt over hoe omgegaan moet worden met de inrichting van het Heuff-terrein. Het opstellen van een afzonderlijk plan bood ook ruimte voor de verplaatsing van het huidige volkstuintencomplex. Daarnaast wordt onderzocht of behoud van de schoorsteen zowel financieel en als technisch mogelijk is.

Wonen langs de dijk

Tijdens de planuitwerkingsfase van de dijkversterking GoWa is er ook aandacht besteed aan het thema 'woongenot'. Bij het uitwerken van het plan tot een meer gedetailleerd ontwerp is opnieuw gekeken naar welke verandering in woongenot wordt verwacht in het bijzonder voor de bestaande dijkwoningen. Tijdens die planvorming is een nog beter beeld gekregen van wat woongenot voor de huidige bewoners aan de dijk betekent. De realisering van een twaalf dijkwoningen wordt gezien als een uitbreiding van datzelfde woongenot behorend bij dit specifieke type woning.

Relatie met de uiterwaarden

De uiterwaarden langs de Waal vormen voor het gebied een karakteristiek en waardevol landschappelijk, recreatief en natuurlijk gebied. In de Handreiking Ruimtelijke Kwaliteit en in het programma Panorama Waal hebben het waterschap en de provincie aangegeven deze waarden te willen versterken. Waar kansen liggen sluit de dijkversterking hierbij aan.

Met dit bestemmingsplan wordt beoogd de uiterwaarden op het Heuff-terrein landschappelijk en ruimtelijk gezien te versterken. Voorgaande wordt in grote mate bereikt door de herinrichting en extra aanplant op zowel het Heuff-terrein zelf als op het voormalige bedrijfsterrein (Buko-terrein). In feite kan gesproken worden van een volledige herinrichting van de uiterwaard.

De drie dijkversterkingen hebben aanleiding gegeven tot enkele buitenwaartse versterkingen. Versterkingen die een compensatieopgave tot gevolg hebben gehad voor rivierkunde en voor de natuurwaarden. Voor de dijkversterking GoWa is de rivierkundige ruimte gecompenseerd door de Woelse Waard. Voor de dijkversterking TiWa speelt de inzet in de Crobsche Waard een rol. Ook wordt de herinrichting van het Heuff-terrein gezien als een mogelijkheid om deze aantrekkelijker en toegankelijker te maken voor recreatie.

3.3 Natuurcompensatie op basis van de dijkversterkingen

Door de realisatie van de verschillende dijkversterkingen vinden ingrepen plaats in gebieden die zijn aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN) en in areaal dat relevant is voor de KRW-doelen (ecologisch relevant areaal, oftewel ERA). Aantasting van NNN-gebied en van ERA moet worden voorkomen. Vindt toch aantasting plaats, zoals in deze situatie, dan moet worden gecompenseerd. Op het Heuff-terrein is circa 12 ha beschikbaar voor compensatie. Het beleid in beide provincies, de toetsing aan de beleidsregels en de berekening van de compensatieopgave is uitgewerkt in het afzonderlijke NNN-compensatieplannen bij de dijkversterking GoWa, TiWa en Tiel.

De NNN-compensatie-opgave is ingevuld via een herinrichting in de Woelse Waard, het Heuff-terrein en de Herwijjnense Bovenwaard. De Woelse Waard is momenteel al aangewezen als NNN-gebied, de compensatie gebeurt hier, in lijn met het provinciaal beleid, via een verbetering van de natuurwaarden. De beide Gelderse gebieden zijn nog niet aangewezen als NNN-gebied. Om inundatie van het gebied mogelijk te maken vindt langs de dijk een taludverflauwing plaats. Het gaat om een open verbinding tussen de westelijk gelegen plas en het gebied tussen de voormalige steenfabriek en de dijk, zodat natuurontwikkeling mogelijk is.

De wijze waarop de compensatie plaatsvindt is beschreven in de NNN-compensatieplannen, als bijlage zijn opgenomen bij de van de verschillende Projectplannen Waterwet voor de drie dijkversterkingen.

Zoals hiervoor genoemd is circa 12 ha beschikbaar voor natuurontwikkeling, zodat de gevraagde

compensatie als gevolg van de dijkversterkingen ruim gecompenseerd kan worden, dat wil zeggen dat de betreffende natuurdoeltypen in omvang worden gerealiseerd. In aansluiting op het deel dat voor woningbouw is gereserveerd, wordt het merendeel van deze ruimte ook bestemd en ingericht als natuur.

3.4 Woningbouw binnen plangebied

Na de hoge waterstanden in 1993 en 1995 is vastgesteld dat de rivieren meer ruimte moeten krijgen. Hiertoe is de beleidslijn Ruimte voor de Rivier opgesteld. Door de beleidslijn zijn de bouwactiviteiten in het rivierbed aan banden gelegd. Echter door de beleidslijn zijn ook gewenste economische en ruimtelijke ontwikkelingen geblokkeerd. Er was aanleiding om voor 15 locaties een uitzondering te maken op de uitgangspunten van de beleidsregel. Eén van de locaties was het Heuff-terrein. Het terrein is toen aangewezen als EMAB-status (2005), een locatie voor het Experiment Met Aangepast Bouwen. In het verlengde van de EMAB-status is het Heuff-terrein opgenomen in de Visie WaalWeeldeWest, een eerste stap van het programma WaalWeeldeWest (2008 - 2018). Het programma was een samenwerking van partijen langs de gehele Waal, met als doel de vele opgaven en belangen langs de Waal met elkaar te verbinden. Doel was de Waal mooier, veiliger, natuurlijker en economisch sterk te maken. In 2013 is door de gemeenteraad de Nota van uitgangspunten en het schetsontwerp vastgesteld als uitwerking van de Visie WaalWeeldeWest.

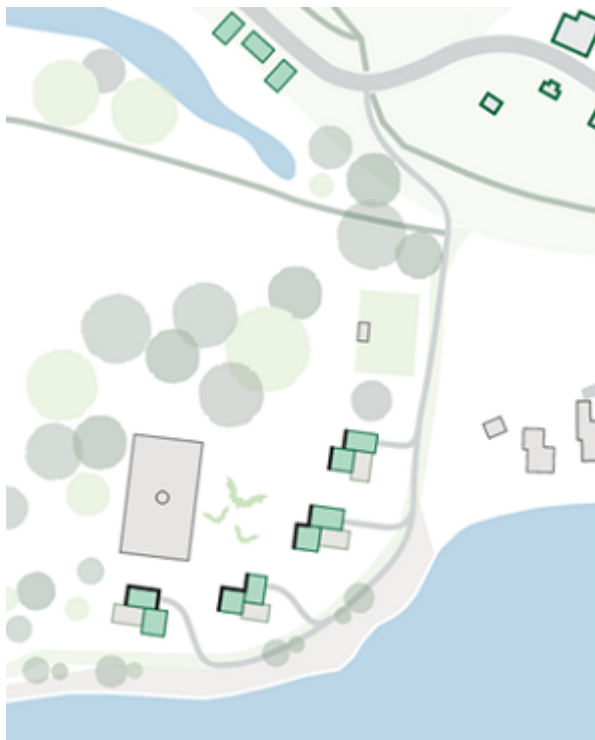
De herinrichting van het Heuff-terrein (inclusief woningbouw) speelde ongeveer gelijktijdig met de voorbereiding van het bestemmingsplan Dijkversterking GoWa. Het is gebruikelijk planologische wijzigingen in het kader van waterveiligheid een aparte procedure te laten doorlopen. Daarnaast zijn voor woningbouw andersoortige onderzoeken en beleidstoetsingen aan de orde. Binnen het plan voor de dijkversterking GoWa is wel aangegeven dat er een ambitie ligt voor woningbouw door derden. Met het onderhavige bestemmingsplan wordt hieraan mede invulling gegeven.

Woningbouw binnen het plangebied is gebaseerd op drie principes, namelijk:

- Het dorp Vuren verbinden met dijk en rivier;
- De Waal naar de dijk;
- Wonen aan de waterkant rivier ('in de natuur') wonen aan de dijk ('aan de natuur').

Woningbouw zal in beperkte mate plaatsvinden nabij de voormalige steenovens en in de vorm van uiterwaardwoningen.

De vier vrijstaande uiterwaardwoningen zijn gesitueerd rond de steenovens aan zowel de oost- als zuidzijde. Het betreft hier de hoger gelegen gronden, die vanuit het oogpunt van water de beste optie vormen voor realisering. De verdeling van de woningen ten opzichte van de steenfabriek is weergegeven in onderstaande afbeelding.



Afbeelding 3.10. Configuratie uiterwaardwoningen (bron: HofmanDujardin)

De woningen worden op een verhoogd terrein gerealiseerd op een peilhoogte van 5.60 m op NAP. Er worden taluds aangelegd naar het huidige maaiveld. De hoogte is gekozen om te voorkomen dat de woningen onder water komen te staan. Uitgangspunt is nu een overschrijdingsfrequentie van eens per 150 jaar bij een peilhoogte van 5.30 op NAP. De hoogte is gebaseerd op afvoeren en getijdengemiddelde waterstanden bij Vuren uit 2016. In onderstaande tabel is af te lezen wanneer sprake is van de verschillende overschrijdingsfrequenties.

Tabel 1: afvoeren en getijdengemiddelde waterstand Vuren (rkm 950), bron: indicatieve verhanglijnen 2016

Afvoer Lobith [m3/s]	Waterstand rkm 950 [m+NAP]	Overschrijdingsfrequentie	
1000	0,6	350 dagen per jaar	
2000	1	180 dagen per jaar	
3000	1,4	65 dagen per jaar	Allerlaagste delen maaiveld
4000	1,8	25 dagen per jaar	
5000	2,2	10 dagen per jaar	
6000	2,7	Eens per jaar	Hoogte BUKO terrein
7000	3,2	Eens per 2 jaar	
8000	3,7	Eens per 3 jaar	Hoogte Heuff-terrein
9000	4	Eens per 5 jaar	
10000	4,4	Eens per 15 jaar	
12000	5	Eens per 50 jaar	Hoogte t.p.v. steenfabriek
13000	5,3	Eens per 150 jaar	Hoogte zomerkade
16000	6,2	Eens per 10.000 jaar	

Afbeelding 3.11 Afvoeren en getijdengemiddelde waterstand Vuren 2016 (bron: hoogteligging en inundatiefrequentie Heuff-terrein Vuren).

De twaalf dijkwoningen worden in drie min of meer aaneengesloten clusters gerealiseerd. De dijkwoningen worden zodanig gesitueerd dat bij de dijkopgangen vanuit het dorp een doorkijk geven op het uiterwaardengebied van de Waal. Hiermee wordt de verbinding met de rivier extra benadrukt. De woningen worden zoveel mogelijk evenwijdig aan de dijk gerealiseerd, in een doorlopend ritme haaks en parallel aan de dijk. De woningen zijn in overleg met het waterschap gepland binnen de kernzone maar buiten het profiel van de vrije ruimte.

De dijkwoningen hebben geen tuin, maar hangen als het ware aan het buitentalud van de Waaldijk. Een balkon biedt buitenruimte bij de woning met uitzicht. Onderstaande afbeelding geeft een indicatie van de dijkwoningen ten opzichte van hun omgeving.



Afbeelding 3.12 Indicatieve ligging van de dijkwoningen ten opzichte van omgeving (bron: HofmanDujardin)

3.5 Natuurbeleving en natuurbehoud

De steenovens van de voormalige steenfabriek blijven behouden. Deze worden meer geschikt gemaakt voor de vleermuizen als winter- en zomerverblijf. De ovens zelf worden ontoegankelijk gemaakt voor mensen door het plaatsen van traliehekken (wel toegankelijk voor vleermuizen). Ook de pijpen van de steenovens zullen aangepast worden, zodat ze meer geschikt zijn voor vleermuizen. In totaliteit worden de ovens en directe omgeving vleermuisvriendelijk gemaakt.

Het gedeelte met de natuurbestemming blijft toegankelijk voor wandelaars en recreanten, zodat bijvoorbeeld de bewoners van het dorp een ommetje kunnen maken op een mooie dag of gebruik kunnen maken van de strandjes aan de rivieroever of naar het nieuw te realiseren uitkijkpunt kunnen gaan.

3.6 Volkstuinencomplex

Als gevolg van verplaatsing van de huidige volkstuinen wordt ten noordoosten van de uiterwaardwoningen een volkstuinencomplex mogelijk gemaakt. Het terrein wordt opgehoogd tot een hoogte van minimaal 4.30 m op NAP. Binnen het complex wordt een gebouw toegestaan voor beheer en onderhoud.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Wettelijk kader

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten het betreft. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling verplicht is. Voor alle activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen.

Wanneer een bestemmingsplan een activiteit mogelijk maakt die is opgenomen in onderdeel C en de activiteit de drempelwaarde overschrijdt, geldt een m.e.r.-plicht. Wanneer het bestemmingsplan een activiteit mogelijk maakt die is opgenomen in onderdeel D en de drempelwaarde wordt overschreden, geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht. Vanaf 1 april 2011 geldt voor activiteiten die genoemd worden in onderdeel D, maar waarvan de drempelwaarde niet wordt overschreden, de verplichting om na te gaan of toch een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd.

Gevolg van dat laatste is dat in een ruimtelijk plan voor een activiteit die voorkomt in onderdeel D maar waarbij de omvang onder de drempelwaarde ligt, gemotiveerd moet worden of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud aansluit bij de verplichte m.e.r.-beoordeling. Voor deze toets gelden echter geen vormvereisten; daarom wordt de term 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' gehanteerd.

Planspecifiek

In de D-lijst behorend bij het Besluit milieueffectrapportage is in lid D 11.2 genoemd de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van een winkelcentra of parkeerterreinen. Het gaat hierbij om gevallen waarin sprake is van een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Op grond van het voorgaande kan worden vastgesteld dat het hier niet gaat om een aaneengesloten gebied en dat het aantal woningen beperkt blijft tot in totaliteit 16 woningen. Er zijn niet of nauwelijks aanvullende voorzieningen ten behoeve van de functie wonen. Kijkend naar de omschrijving in de toelichting bij de D-lijst kan worden vastgesteld dat de activiteit ruim onder de gestelde drempelwaarde blijft en in deze situatie een vormvrije m.e.r.-beoordeling resteert.

In het kader van de Wet natuurbescherming zal bekeken worden in hoeverre een passende beoordeling verplicht is (artikel 2.8 lid 1) In het kader van het bestemmingsplan zijn alle relevante effecten onderzocht en beschreven in de navolgende paragrafen in dit hoofdstuk. Op basis van de conclusies uit de onderzoeken en de kwalitatieve beschrijvingen is het gerechtvaardigd om vast te stellen dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden door de voorgenomen nieuwbouw van de in het plan benoemde woningen. Een milieueffectrapportage is niet aan de orde.

Aanvullend kan worden gesteld dat binnen het plangebied of in de directe omgeving van het plangebied geen sprake is van een (zeer) gevoelig gebied. Ook kan worden gesteld dat de toename aan bebouwd en verhard terrein door woningbouw ruim wegvalt tegen de sloop van het Buko-terrein. Het Buko-terrein krijgt een natuurfunctie, waarbij alle verharding verdwijnt. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en de milieuhygiënische inpasbaarheid zijn er geen bezwaren.

Conclusie:

Uit de verrichte onderzoeken en analyse op grond van de D-lijst blijkt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het verrichten van een m.e.r.-beoordeling is derhalve niet noodzakelijk.

4.2 Verkeer en parkeren

Algemeen

In het belang van een goede ruimtelijke ordening moet sprake zijn van een aanvaardbare afwikkeling van alle soorten verkeer. Bij ruimtelijke planning dienen verkeerskundige aspecten afgewogen te worden, omdat deze van grote invloed zijn op de het doelmatig functioneren van verschillende functies. Wanneer nieuwe ontwikkelingen worden gepland, is het van belang te onderzoeken welke effecten dit heeft op de verkeerskundige situatie om zo nodig passende maatregelen te kunnen nemen.

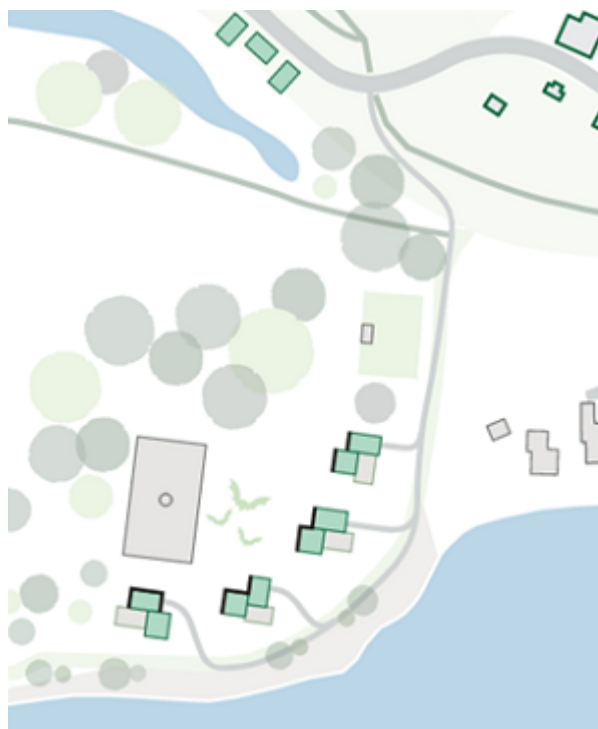
Planspecifiek

Verkeer

De realisering van zestien woningen binnen het plangebied heeft slechts relatief geringe toename van verkeersintensiteiten tot gevolg. De toename is van dien aard dat deze nauwelijks effect heeft. De verkeersintensiteiten op de ontsluitingswegen blijven onder de maximumverkeersintensiteiten, zoals gesteld in het wegencategoriseringsplan van de gemeente West Betuwe. Bij zestien woningen moet rekening worden gehouden met een toename van 128 vervoersbewegingen per dag.

Ontsluiting

Voor de dijkwoningen geldt dat deze rechtstreeks worden ontsloten op de Waaldijk. De woningen rond de voormalige steenfabriek zullen via een afzonderlijke toegangsweg worden ontsloten. Deze ontsluiting past bij de nieuwe situatie die ontstaat na uitvoering van de dijkversterkingsmaatregel. Hieronder is de toegangsweg naar deze woningen aangegeven.



Overzichtskartaal toegangswegen uiterwaardwoningen en volkstuintencomplex (bron: Beeldkwaliteitsplan HofmanDujardin)

Parkeren

Voor wat betreft parkeren worden de gemeentelijke parkeernormen aangehouden, zoals opgenomen in het Parapluplan Parkeren 2019. Voor de parkeernormen wordt aangesloten bij de meest recente parkeerkencijfers van het CROW, publicatie 381, Toekomstbestendig parkeren. Er wordt uitgegaan van

de maximale parkeernormen.

Het parkeerbeleid moet bij nieuwe bestemmingsplan worden geïntegreerd in de toelichting en de regels. Aangezien de parkeerdruk lager kan zijn dan de aangehouden parkeernormen is de parkeerbehoefte berekend en als Bijlage 13 bij deze toelichting gevoegd.

Dijkwoningen

Bij de 12 dijkwoningen worden er twee parkeerplaatsen op eigen erf gerealiseerd per woning. Wat neerkomt op 24 parkeerplaatsen. Op basis van een parkeerbehoefte van in totaal 29 parkeerplaatsen moeten er nog 5 openbare parkeerplaatsen worden gevonden. Er is voldoende ruimte in de directe omgeving van het plangebied, in de vorm van langsparkeren aan de binnenzijde van de Waaldijk (zijde De Rietput). Langsparkeren vindt plaats op meerdere plekken op de Waaldijk.

Uiterwaardwoningen en volkstuinencomplex

De parkeerbehoefte hiervoor is berekend op 11 parkeerplaatsen, waarvan er 3 openbaar toegankelijk dienen te zijn. In de planopzet wordt uitgegaan van realisering van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein, zodat naast de 8 parkeerplaatsen er nog 3 plaatsen openbaar toegankelijk moeten worden gerealiseerd. Realisering van de openbare parkeerplaatsen is mogelijk op de grond tussen uiterwaardwoningen en het volkstuinencomplex.

Conclusie:

Parkeren is enkel toegestaan op daarvoor aangewezen en vastgelegde locaties, verder kan in de directe omgeving van de dijkwoningen gebruik worden gemaakt van de openbare ruimte, waarbij het langsparkeren op de Waaldijk mogelijk is (zijde De Rietput), vergelijkbaar met meerdere plekken aan de Waaldijk elders, zonder dat daarvoor parkeervakken worden aangegeven. Het bestemmingsplan is voor wat betreft het aspect verkeer en parkeren uitvoerbaar.

4.3 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Het aspect luchtkwaliteit wordt bij de besluitvorming van ruimtelijke plannen betrokken. In dat kader wordt een plan of ontwikkeling getoetst aan de voorschriften van Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm). Centraal daarbij staat artikel 5.16, eerste lid, van de wet. Daarnaast moet het plan voorzien in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, op grond van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. Het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is altijd van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen, ook wanneer besluiten op grond van artikel 5.16, eerste lid, van de Wm niet beoordeeld hoeven te worden.

Tot slot heeft het bevoegd gezag volgens Algemene wet bestuursrecht (Awb) als taak om belangen op een evenwichtige wijze af te wegen (art. 3.4) en besluiten deugdelijk te onderbouwen (art. 3.46).

Luchtkwaliteitseisen

Op basis van artikel 5.16 Wm kan een bestemmingsplan worden vastgesteld indien:

- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarde, die behoort bij de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, of
- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of
- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen of
- het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal

Ruimtelijk-economische besluiten die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de concentraties in de buitenlucht van stoffen waarvoor bijlage 2 van de Wet milieubeheer een grenswaarde bevat, worden niet langer, zoals voorheen, individueel getoetst aan die grenswaarden. Als gevolg daarvan kunnen tal van kleinere projecten doorgang vinden ook in situaties waar nog niet aan de grenswaarden wordt voldaan. De effecten van deze projecten op de luchtkwaliteit worden verdisconteerd in de trendmatige ontwikkeling van de luchtkwaliteit, zoals beschreven in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Bij de besluitvorming is het dus van belang om te bepalen of een initiatief 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit. In de algemene maatregel van bestuur 'niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Het begrip 'niet in betekende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Planspecifiek

Uitgangspunt is zestien woningen, waarvan vier vrijstaande woningen en twaalf dijkwoningen. Uitgaande van de kengetallen verkeersgeneratie wordt in deze situatie uitgegaan van twaalf grondgebonden dijkwoningen en vier vrijstaande (uiterwaard-)woningen. Voorgaande resulteert in:

- dijkwoningen 12 x 8,2 is in totaal 98,4 verkeersgeneratie per dag
- vrijstaande woningen 4 x 7,4 is in totaal 29,6 verkeersgeneratie per dag.

Er wordt verder rekening gehouden met een aandeel voor vrachtverkeer van 10%.

Op basis van de worst-case berekening van het extra verkeer is gebruik gemaakt van de NIBM-tool. Berekening laat zien dat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekende mate is, waardoor verder geen onderzoek noodzakelijk is.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2027
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	128
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,73
PM ₁₀ in µg/m ³	0,10
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Afbeelding 4.1: Uitkomst berekening niet in betekende mate op basis van NIBM-tool 2022

Conclusie:

Gezien de ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt en de bestaande lage achtergrondwaarden van relevante stoffen, kan aangenomen worden dat de grenswaarden in de toekomst niet als gevolg van dit plan overschreden zullen worden.

Het bestemmingsplan is daarmee uitvoerbaar voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit.

4.4 Geluidhinder

Wettelijk kader en inleiding

Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt een toetsingskader voor het geluidniveau op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen en scholen. De wet kent een ondergrens, de zogenaamde voorkeursgrenswaarde. Wanneer de geluidbelasting lager is dan deze waarde, zijn de voorwaarden die de Wet geluidhinder stelt aan het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen niet van toepassing. Daarnaast is er in de wet een bovengrens opgenomen, de maximaal toelaatbare geluidbelasting. Indien de geluidbelasting hoger is dan deze waarde, is het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen in principe niet mogelijk. Wanneer de geluidbelasting tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximaal toelaatbare geluidbelasting ligt, is het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen aan beperkingen gebonden en alleen onder voorwaarden mogelijk. Dit wordt een 'hogere waarde' genoemd ('hoger' in de zin van hoger dan de voorkeursgrenswaarde) en wordt via een formele procedure vastgelegd.

Ten aanzien van geluid maken we onderscheid in verkeerslawaaï (weg, spoorweg en vaarweg) en industrielawaai. Spoorweg-, vaarweg- en industrielawaai zijn niet relevant voor dit plan en worden verder niet behandeld.

Wegverkeerslawaaï

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) artikel 74 hebben alle wegen een geluidzone. Uitzondering hierop zijn woonerven en straten met een maximumsnelheid van 30 km/u. De zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en of een weg binnen of buitenstedelijk is gelegen.

Voor de bepaling van de maximale vast te stellen geluidbelasting houdt de Wet geluidhinder rekening met de ligging van de geluidgevoelige bestemmingen en wordt onderscheid gemaakt tussen stedelijk en buitenstedelijk gebied. Binnen stedelijk gebied gelden over het algemeen minder strenge normen. In het kort komt het erop neer dat het gebied binnen de bebouwde kom behoort tot het stedelijke gebied, met uitzondering van het gebied binnen de bebouwde kom, dat gelegen is binnen de zone van een autoweg of autosnelweg. In het laatste geval en voor de situatie buiten de bebouwde kom gelden de normen die van toepassing zijn op het buitenstedelijke gebied. Een hoofdweg is, conform deze definitiebepaling van de Wet geluidhinder, altijd gelegen in buitenstedelijk gebied.

Indien de geluidbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en maatregelen gericht op reductie van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend zijn of als deze overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard ontmoeten, zijn burgemeester en wethouders van de gemeente bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de geluidbelasting.

Ter anticipatie op het steeds stiller worden van motorvoertuigen mag alvorens te toetsen aan de geldende grenswaarden een aftrek worden toegepast op de berekende geluidbelasting. Deze aftrek bedraagt:

- 2 dB voor wegen waar de maximumsnelheid gelijk is aan of hoger is dan 70 km/uur;
- 5 dB voor overige wegen.

Planspecifiek

Door realisering van de dijkwoningen langs de Waaldijk gaat voor het gehele dijklint een 30 km/uur regime gelden. Het betreft het weggedeelte tussen de kruising met de Poldersekade tot aan de bestaande komgrens ter hoogte van het bedrijf Ytong. Voor dit weggedeelte geldt geen geluidzone op grond van artikel 74 Wet geluidhinder. De dijkwoningen zijn gesitueerd langs het gedeelte waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/u.

De vier woningen nabij de voormalige steenfabriek zijn op grotere afstand van de Waaldijk gesitueerd,

waardoor hier geen rekening hoeft te worden gehouden met het wegverkeerslawaaai.

Conclusie:

Het aspect geluidhinder vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Wettelijk kader

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet gezorgd worden voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bestemmingen en milieugevoelige bestemmingen. Enerzijds is nodig om zoveel mogelijk een onbelemmerde (binnen wettelijke kaders) bedrijfsvoering bij bedrijven te kunnen waarborgen en anderzijds om een goed woon- en leefklimaat bij milieugevoelige functies te kunnen waarborgen. Milieubelastende bestemmingen zijn bijvoorbeeld (agrarische) bedrijven, maatschappelijke functies zoals kerken en buurtcentra e.d. Milieugevoelige bestemmingen zijn vooral woningen, maar ook inrichtingen zoals een school en kinderopvang. De handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (VNG, 2009) is een hulpmiddel dat helpt bij de beoordeling of er sprake is van voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen.

In de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' zijn op basis van een aantal milieucategorieën richtafstanden opgenomen. Kan aan een richtafstand worden voldaan, dan is sprake van voldoende ruimtelijke scheiding en is vanwege milieuzonering geen belemmering te verwachten. Als niet aan de richtafstand voldaan kan worden is nader onderzoek (meestal akoestisch of geur) nodig. Bij het toetsen aan de richtafstanden wordt onderscheid gemaakt tussen de omgevingstypen 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor dan de woonfunctie. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden met één afstandstap worden verkleind. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten het betreffende perceel.

Planspecifiek

In de omgeving van het plangebied komen voornamelijk woonbestemmingen en natuurbestemmingen voor. Het omgevingstype waar vanuit gegaan moet worden is daarom 'rustig buitengebied' of 'rustige woonwijk'. Dat betekent dat ten opzichte van de toekomstige woningen de richtafstanden tot omliggende milieubelastende activiteiten niet verkleind mogen worden. Ten opzichte van milieubelastende bestemmingen in de omgeving van de toekomstige woningen kan aan de richtafstanden uit de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' worden voldaan. Voorgaande houdt in dat bij de toekomstige woningen een goed woon- en leefklimaat verwacht kan worden en dat bedrijvigheid in de omgeving niet extra wordt belemmerd door realisering van dit plan. Aanvullend onderzoek kan achterwege blijven.

Conclusie:

Aangezien aan de richtafstanden wordt voldaan, vormt milieuzonering geen belemmering voor dit plan.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Wettelijk kader

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor de omgeving, ten gevolge van het transport, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen. Het doel is om mensen te beschermen tegen de

gevolgen van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Het Rijk probeert de risico's voor de externe veiligheid zoveel mogelijk te beperken. Wettelijk is de basis van dit beleid vastgelegd in verschillende regelingen en besluiten. Lokale overheden kunnen daarnaast nog kiezen voor een aanvullend beleidskader.

Landelijk beleidskader

De landelijke wetgeving betreft de volgende wetgeving per type inrichting/ transportroute:

- Risicovolle inrichtingen: Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Transport gevaarlijke stoffen (spoorwegen, wegen en waterwegen): Besluit externe veiligheid; transportroutes (Bevt);
- Transport door buisleidingen (hoge druk transport van aardgas): Besluit externe veiligheid buisleidingen;
- Activiteitenbesluit Milieubeheer: Inrichtingen met gevaarlijke stoffen niet zijnde Bevi;
- Lokaal beleidskader.

4.6.2 Toetsingskader

In het geval van een nieuw bestemmingsplan of een bestemmingsplan wijziging is toetsing aan het milieuaspect externe veiligheid verplicht. Er kunnen nieuwe beperkt kwetsbare of kwetsbare objecten toegevoegd worden in de omgeving van een risicobron. Daarnaast kunnen veranderingen van een risicobron leiden tot nieuwe risico's. Dit moet inzichtelijk gemaakt worden door toetsing aan de risicomaten plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico:

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen bij een inrichting of een transportmodaliteit. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een kans van $1 \cdot 10^{-6}$ per jaar als grenswaarde voor kwetsbare bestemmingen en als richtwaarde voor beperkt kwetsbare bestemmingen.

Groepsrisico:

Het groepsrisico bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen bij een inrichting of een transportmodaliteit. Hierbij wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde. De oriëntatiewaarde is een ijkpunt voor de omvang van het groepsrisico.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Het bevoegd gezag heeft de wettelijke verplichting om het groepsrisico conform de wettelijke kaders te verantwoorden. Hiervoor dient het bevoegd gezag een advies te vragen aan de veiligheidsregio. Hiermee wordt een afweging gemaakt welke ongevalsscenario's met bijbehorende risico's zich kunnen voordoen en welke maatregelen er genomen worden. De mate van verantwoording hangt af van het type risicobron en de hoogte van het groepsrisico ten opzichte van de oriëntatiewaarde. Daarnaast speelt de procentuele stijging ten gevolge van de planontwikkeling een rol.

Toetsing

Het bestemmingsplan maakt nieuwe woningen mogelijk en deze worden binnen het Bevi gezien als kwetsbare objecten. Door RoyalHaskoningDHV is onderzoek gedaan naar het aspect externe veiligheid. Het rapport is als Bijlage 11 bij deze toelichting gevoegd.

4.6.3 Planspecifiek

In de omgeving van het plangebied bevinden zich meerdere relevante risicobronnen waarvan de invloedsgebieden reiken tot over het plangebied.

Als vertrekpunt voor de beoordeling van de volgende risicobronnen gelden de volgende uitgangspunten:

A. Waal (Bevt)

1. Geen plaatsgebonden risicocontour van 10-6 per jaar. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor het planvoornemen;
2. Het groepsrisico ten gevolge van de Waal neemt beperkt toe en ligt onder de 0,1 maal de oriëntatiewaarde;
3. Het groepsrisico dient beperkt te worden verantwoord in het kader van de rampenbestrijding en zelfredzaamheid;
4. Vrijwaringszone (Barro): Binnen de vrijwaringszone van 25 meter, gemeten vanaf de begrenzingslijn van de vaarweg, is in principe geen nieuwe bebouwing toegestaan welke belemmeringen vormt voor de veiligheid van de scheepvaart. Afstemming hierover dient plaats te vinden met Rijkswaterstaat en het bevoegd gezag. In het kader van externe veiligheid dienen binnen deze zone maatregelen voor plasbrand te worden afgewogen.

B. A15 (Bevt)

1. Het plaatsgebonden risico en het groepsrisico vormen geen belemmering voor het planvoornemen. Het planvoornemen ligt binnen het invloedsgebied van 880 meter;

C. Betuweroute (Bevt)

1. Het plaatsgebonden risico en het groepsrisico vormen geen belemmering voor het planvoornemen. Het planvoornemen ligt binnen het invloedsgebied van 4.000 meter;
2. Het groepsrisico dient conform het Bevt beperkt te worden verantwoord in het kader van rampenbestrijding en zelfredzaamheid;
3. Hiermee vormt het milieuaspect externe veiligheid geen belemmering voor het planvoornemen. De aanwezige risico's ten gevolge van de transportroutes dienen door het bevoegd gezag afgewogen te worden middels de beschouwing van de rampenbestrijding en zelfredzaamheid.

Vastgesteld kan worden dat het plangebied niet binnen het invloedsgebied van de A15 ligt. Op basis van het voorgaande vormt het milieuaspect externe veiligheid geen belemmering voor het planvoornemen. De aanwezige risico's ten gevolge van de transportroutes dienen door het bevoegd gezag afgewogen te worden middels de beschouwing van de rampenbestrijding en zelfredzaamheid.

Rampenbestrijding en zelfredzaamheid

Het transport van gevaarlijke stoffen in de omgeving van het plangebied kan leiden tot een ongeval welke gevolgen kan hebben voor het plangebied. Vanaf de Waal dient er rekening gehouden te worden met de scenario's plasbrand, koude Blevé, wolkbrandexplosie, fakkelbrand en een toxische wolk. Dat laatste scenario is ook van toepassing voor de Betuweroute en de A15.

Om de gevaren te beperken dienen de inwoners te weten hoe ze moeten handelen wanneer één van de scenario's zich voordoet. Daarnaast kunnen er voorzieningen getroffen worden om de rampenbestrijding en de zelfredzaamheid te bevorderen. In het kader van zelfredzaamheid kan gedacht worden aan schuilmogelijkheden, voldoende vluchtroutes en handmatig afsluitbare ventilatie. In het kader van de rampenbestrijding dienen er voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig te zijn en dient de bereikbaarheid op orde te zijn. Tevens is risicocommunicatie en alarmering van belang.

4.6.4 Preadvies Veiligheidsregio Gelderland-Zuid

De Veiligheidsregio heeft bij brief van 21 oktober 2021 advies uitgebracht ten behoeve van de rampbestrijding en zelfredzaamheid voor dit bestemmingsplan. In het kader van het Instrument Ruimtelijke Veiligheid is gekeken naar de volgende aspecten:

1. - Gezondheid
2. - Externe Veiligheid
3. - Hoogwater
4. - Evenementen
5. - Bereikbaarheid en opkomsttijden
6. - Verkeer
7. - Natuurbrand.

De uitkomsten van het preadvies worden hieronder behandeld. Aanvullend op het preadvies is eveneens

in onderstaand verhaal een beperkte verantwoording van het groepsrisico als gevolg van de Betuweroute opgenomen.

1. Gezondheid

Het plangebied is niet nader beoordeeld op de gezondheidskundige impact op het gebied.

2. Externe Veiligheid

Vastgesteld is dat in de nabijheid van het plangebied de volgende relevante risicobronnen aanwezig zijn. Hierbij is meteen vermeld of deze al dan niet binnen de invloedssfeer van de risicobron vallen:

- Buiten het invloedsgedebied van een Bevi-bedrijf;
- Buiten het invloedsgedebied van een andere stationaire risicobron;
- Binnen het invloedsgedebied van een basisnetroute water, spoor en weg te weten: de rivier de Waal, en de Betuweroute.
- Buiten het invloedsgedebied van een hogedruk aardgastransportleiding.

Verantwoording groepsrisico

Op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) is een GR-berekening en uitgebreide verantwoording alleen nodig bij ruimtelijke plannen binnen 200 m vanaf de buitenrand van een transportroute, waarbij het GR groter is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde én de toename groter is dan 10% of de oriëntatiewaarde wordt overschreden.

Uit paragraaf 1.4.2 van de bijlage bij de "Handleiding Risicoanalyse Transport" (HART) blijkt dat het groepsrisico lager is dan 10% van de oriëntatiewaarde wanneer de personendichtheid binnen 200 meter van de oever groter is dan 500 personen per ha en tevens het aantal tankschepen met LT2 (toxische vloeistoffen) of GT3 (toxische gassen) groter is dan 1000 per jaar. Door de toevoeging van vijf woningen (inmiddels 4 woningen) zal het boven genoemde personenaaantal per hectare niet worden overschreden, waardoor slechts een beperkte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is.

Plasbrandaandachtsgebied op de Waal

Naast de verantwoording van het groepsrisico is ook het plasbrandaandachtsgebied een aandachtspunt. Volgens het Bevt moeten langs relevante vaarwegen vrijwaringszones worden aangehouden. Deze vrijwaringszone is aangegeven in art. 2.1.2. van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Langs de Waal heeft de zone een breedte van:

- 25 m aan weerszijden van de begrenzingslijn van de rijksvaarweg;
- 50 m aan weerszijden van de begrenzingslijn binnen een afstand van 300 m van een vaarwegsplitsing of havenuitvaart.

Bij het toelaten van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten (zoals de woningen) binnen deze zone moet in een omgevingsbesluit worden ingegaan op de redenen hiervoor, gelet op de mogelijke gevolgen van een ongeval met brandbare vloeistoffen. Indien de bouw of aanpassing van een (beperkt) kwetsbaar object binnen deze zone is toegelaten, gelden op grond van het Bouwbesluit 2012 en de bijbehorende ministeriële regeling extra bouwvoorschriften. De maatregelen die binnen een plasbrandaandachtsgebied getroffen moeten worden zijn te vinden in paragraaf 2.3. Veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied van Bouwbesluit 2012 (artikel 2.5 t/m 2.9).

Vanwege het toxische scenario dient ook aan artikel 2.10 te worden voldaan. Daarmee kan een toxische wolk op een relatief eenvoudige manier buiten het gebouw worden gehouden.

Met het plasbrandaandachtsgebied hoeft men dus per definitie geen rekening te houden, indien men op meer dan 50 meter van de vaarweg bouwt.

Gezien het uitzonderlijke karakter van dit project (bouwen in overstroombaar gebied) dient men zich echter wel te realiseren dat bij hoogwater een eventuele brandbare vloeistofplas het woongebied wel (makkelijker) kan bereiken.

Op basis van artikel 10 van het Besluit externe veiligheid transportroutes moet een bestuurlijke afweging gemaakt worden over het plasbrandrisico en het bouwen binnen deze zonerings.

Het invloedsgedebied¹ van de rivier is ca. 1500 meter aan weerszijde en binnen dit gebied moet bij ruimtelijke ontwikkelingen conform het Besluit externe veiligheid transportroutes het groepsrisico worden verantwoord (in ieder geval dient stilgestaan te worden bij de mogelijkheden voor bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid). Hierop wordt hieronder nader ingegaan.

Naast het plasbrandrisico spelen er dus ook andere externe veiligheidsrisico's, namelijk een toxisch scenario (ontsnapping van een giftig gas of giftige vloeistof door een ongeval met een binnenvaartschip) en een explosief scenario (explosie van brandbaar gas op een binnenvaartschip). Als bron voor de beschrijving van onderstaande scenario's en de daarop volgende geadviseerde maatregelen is het Scenarioboek Externe Veiligheid gebruikt.

Bestrijdbaarheid scenario's op de Waal

Voor alle scenario's op de Waal geldt dat bronbestrijding in principe alleen door middel van inzet van blusboten op de Waal kan plaatsvinden. De veiligheidsregio Gelderland-Zuid beschikt over twee van dergelijke boten die gestationeerd zijn in Tiel en in Nijmegen. De regio Zuid-Holland Zuid heeft daarnaast nog een blusboot in Dordrecht liggen. Per definitie geldt dat externe veiligheidsscenario's zich over het algemeen onverwacht en snel voltrekken. Het zal enige tijd duren voordat de blusboten ter hoogte van het incident inzetbaar zijn. Men moet er dan ook rekening mee houden dat een incident al geëscaleerd is, voordat de boten ingezet kunnen worden.

Voor bestrijding van de gevolgen van externe veiligheidsscenario's in het effectgebied is bij de brandweer voldoende materieel voorhanden. Wel moet men er rekening mee houden dat bij schadebeperkende inzet in het effectgebied over het algemeen (zoals hierboven beschreven) al sprake is van escalatie en dat (bij alle beschreven scenario's) er slachtoffers kunnen vallen, waarbij er zeker in het eerste uur, mogelijk onvoldoende ambulancecapaciteit is om zwaar gewonden af te voeren.

Zelfredzaamheid incidenten op de Waal

In het plangebied worden woningen en een gebied voor recreatief medegebruik gerealiseerd. In algemene zin zal het merendeel van de gebruikers van het plangebied zelfredzaam zijn. In het grootste deel van het plangebied kan men direct van het risico (de vaarweg) weg vluchten (in noordelijke richting). Vluchten speelt overigens met name bij een dreigende escalatie van een incident met gevaarlijke stoffen en dan met name bij explosie- en plasbrandscenario's (zie hieronder). Indien er al sprake is van brand, dan zal men moeten schuilen achter bouwwerken of in (de schaduw van) bouwwerken vluchten.

1. Zelfredzaamheid: Incidenten met brandbare gassen

Het maatgevende scenario voor brandbare gassen is een zogenaamde koude BLEVE, (explosie van met hoge druk uitstromend gas) waarbij een grote hoeveelheid gas door beschadiging van het schip ontsnapt en direct ontsteekt.

Bij explosieve scenario's geldt dat, bij een incident binnen 200 meter van een gebouw, het gebouw zelf niet standaard voldoende bescherming biedt. Zowel de overdruk als de brandende gaswolk zullen gebouwen binnen die zone van 200 meter zeer zwaar beschadigen, waarbij slachtoffers zullen vallen.

2. Zelfredzaamheid: Incidenten met brandbare vloeistoffen

Het maatgevend scenario voor brandbare vloeistoffen is een plasbrand: er ontsnapt een grote hoeveelheid brandbare vloeistof die een drijfslaag op het water vormt en ontsteekt. Bij plasbranden geldt dat, zonder aanvullende maatregelen, binnen een afstand van 40 meter van de plasbrand gebouwen binnen zeer korte tijd zullen gaan branden (hittestraaling is hoger dan 35 kW/m²). Tussen 40 en 70 meter biedt een gebouw nog enige tijd bescherming, maar als de brand langere tijd duurt zal het pand (zonder aanvullende voorzieningen) alsnog gaan branden. Afhankelijk van de ligging van het gebouw en de locatie van het incident is binnen schuilen of in de schaduw van een gebouw vluchten het te volgen handelingsperspectief.

3. Zelfredzaamheid: Incidenten met toxische vloeistoffen en gassen

Voor toxische scenario's is het in principe raadzaam om in eerste instantie ramen en deuren en ventilatieopeningen te sluiten en mechanische ventilatie af te schakelen en vervolgens advies van hulpdiensten af te wachten. Nieuwbouwwoningen zijn dermate goed geïsoleerd dat het uitgangspunt is dat beginsel een voldoende mate van bescherming wordt geboden tegen het binnendringen van toxische gassen bij een dergelijk scenario.

Spoortracé Betuweroute

De andere risicobronnen in de nabijheid van het plangebied is het vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Betuweroute. Er is aanleiding om voor de Betuweroute een beperkte verantwoording

van het groepsrisico op te nemen.

Groepsrisico Betuweroute

Transportroutes

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

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

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

Volgens artikel 9 van het Bevt moet de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om hierover een advies uit te brengen.

Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft op 6 december 2022 aangegeven dat in dit geval sprake is van een standaardsituatie, waarvoor onderstaande verantwoordingstekst kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) "zeer kwetsbaar gebouw", bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

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

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen. In de planregels is daarbij een verplichting opgenomen dat de aan te brengen mechanische ventilatievoorziening met 1 druk op een knop moet kunnen worden afgeschakeld.

Conclusie verantwoording groepsrisico Betuweroute.

Het aspect externe veiligheid is relevant vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute. Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er voor het plangebied voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid bij een zwaar ongeval op deze transportroute. Dit betekent dat geen nadere eisen aan het plan hoeven te worden gesteld in het kader van het aspect externe veiligheid. Het plan is ten aanzien van het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.

3. Hoogwater

Zoals aangegeven varieert de hoogteligging van het terrein. Het Heuff-terrein is door het Rijk aanwezen als locatie voor het Experiment Met Aangepast Bouwen (EMAB).

Het plangebied ligt in het overstromingsgebied van de Waal. Woningen en paden voor langzaam verkeer zullen op een niveau worden gebouwd met een gevarieerde overstromingsfrequentie, conform Tabel 1 van het document "Voorlopig Ontwerp Inrichtingsplan – juli 2020" Bijlage 14.

4. Evenementen

In het plangebied zijn geen evenemententerreinen voorzien

5. Bereikbaarheid en opkomsttijden

Het plangebied is voor de brandweer binnen de opkomsttijd van 8 minuten te bereiken. Bij ontsluiting van de woningen is het belangrijk dat alle panden bereikbaar zijn voor hulpverleningsdiensten; in principe

langs 2 onafhankelijke routes. In beginsel moet conform Bouwbesluit de (brandweer)ingang van een woning tot op 40 meter benaderbaar zijn voor hulpverleningsvoertuigen. Doodlopende einden dienen daarbij zoveel mogelijk vermeden te worden. Indien hier toch sprake van is dan dient een keervoorziening voor de voertuigen gerealiseerd te worden.

Bluswatervoorziening dient volgens het Bouwbesluit binnen 40 meter van een opstelplaats van een brandweervoertuig gerealiseerd te worden. Dit moet een primaire of secundaire bluswatervoorziening zijn. De uitgangspunten voor een secundaire bluswatervoorziening zijn in bijlage 2 opgesomd. Het open water van de Waal is niet aangemerkt als bluswatervoorziening (tertiaire bron). Alle bovengenoemde punten gelden uiteraard ook bij hoogwater.

6. Verkeer:

Er worden geen voorzieningen getroffen met grote verkeersaanzuigende werking. Voor de realisatie van het gebied dat bestemd is voor recreatief medegebruik adviseren wij voldoende parkeerruimte te realiseren. Dit om te voorkomen dat de bereikbaarheid van de woningen wordt belemmerd.

7. Natuurbrand

Het plangebied wordt niet bedreigd door natuurbranden.

4.6.5 Advies Veiligheidsregio

De Omgevingsdienst Rivierenland heeft op basis van het voorontwerp van het bestemmingsplan advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid. De regio heeft bij brief van 5 december 2022 een reactie gegeven. Een samenvatting hiervan is hieronder weergegeven. De brief is als Bijlage 12 bij deze toelichting gevoegd.

De beoordeling van de Veiligheidsregio resulteert in de volgende punten:

1. Voor externe veiligheid zijn alleen de Waal en de Betuweroute relevant. De A15 is niet relevant vanwege de grotere afstand tussen de A15 en de planlocatie;
2. De Veiligheidsregio gaat akkoord met het toepassen van de tekst voor het spoortracé de Betuweroute inzake het Besluit externe veiligheid transportroutes;
3. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute en (vooral) rivier de Waal is een installatietechnische maatregel een centraal afschakelbare ventilatie voor de bouwwerken in het plangebied gezien de korte afstand een vereiste. Deze maatregel staat vermeld als maatregel bij de paragraaf 'zelfredzaamheid incidenten met toxische vloeistoffen en gassen';
4. De uiterwaardewoningen liggen binnen het plasbrandaandachtsgebied (25 meter). Hiervoor moeten maatregelen worden getroffen om de effecten van een plasbrand te voorkomen. Deze maatregelen staan in paragraaf 2.3 artikel 2.5 tot en met 2.9 van het Bouwbesluit 2012. Geadviseerd wordt deze maatregelen ook binnen de regels op te nemen ter borging;
5. Voor wat betreft de begrenzingslijn plasbrandaandachtsgebied van de Waal ligt de grens niet tussen water en land, maar ruim over het land. Het plasbrandaandachtsgebied wordt bepaald aan de hand van de begrenzingslijn. Agevraagd wordt of deze begrenzingslijn exact moet worden aangehouden, of dat er vrijheid is om hiervan af te wijken. Geadviseerd wordt om hierover in gesprek te gaan met Rijkswaterstaat.

Planspecifiek

Op basis van de reactie van de Veiligheidsregio kan puntsgewijs het volgende worden aangegeven:

1. Voor wat betreft het plangebied blijft de A15 verder buiten beschouwing en heeft geen consequenties voor het plan;
2. De Betuweroute heeft verder geen consequenties voor het plan, de veiligheidsregio is akkoord met de verantwoordingstekst, zoals opgenomen in 4.6.4 onder 2, 'Spoortracé Betuweroute' ;
3. De centraal handmatig schakelbaar ventilatiesysteem is meegenomen in het bestemmingsplan en is geborgd binnen de regels bij dit plan;
4. Zie verder bij punt 5.

5. Er is contact geweest met Rijkswaterstaat over de begrenzing van het plasaandachtsgebied. Rijkswaterstaat geeft aan dat de naastgelegen Waal onderdeel vormt van het basisnet. Hierbij is het uitgangspunt dat Rijkswaterstaat ervoor moet zorgen dat het plaatsgebonden risico van 10-6 binnen de begrenzing van de vaarweg blijft. Normaliter zou de begrenzing van de vaarweg ook daadwerkelijk de vaarweg zelf volgen. Fysiek zou er geen verschil moeten zijn met andere plekken waar de vaarweg in de Legger rijkswaterstaatwerken wel buiten land blijft en de daadwerkelijke vaarweg volgt. Voorgaande redenering volgend blijft Rijkswaterstaat verantwoordelijk voor de daadwerkelijke vaarweg en is de gemeente voor landzijde het bevoegd gezag. Met de voorgestelde maatregelen, centraal handmatig schakelbaar ventilatiesysteem en het moeten voldoen aan de gestelde in paragraaf 2.3 Veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied, de artikelen 2.5 tot en met 2.9 voor de woningen in de uiterwaarde. Voorgaande is geborgd in de regels bij dit plan.

4.6.6 Beleidsnotitie externe veiligheid West Betuwe 2019 - 2023

In de beleidsnotitie is in artikel 4 van de uitgangspunten aangegeven dat bij het ontwerpen van gebouwen, het inrichten van de omgeving en/of het toelaten van (nieuwe of uitbreiding van bestaande) activiteiten met externe veiligheidsrisico's een aantal principes gelden. Centraal staat kortgezegd, dat eerst gekeken wordt naar de bron, vervolgens naar de omgevingsaspecten, de bouwmaatregelen en tot slot aanvullende risicocommunicatie.

Op grond van de voorgaande paragrafen kan worden geconcludeerd dat in deze situatie maatregelen aan de nieuw te bouwen woningen zullen plaatsvinden. Deze zijn verankerd in de planregels. Het gaat hierbij om aanvullende regels ten aanzien van het plasbrandaandachtsgebied en om centraal handmatig afschakelbaar ventilatiesysteem bij de uiterwaardwoningen. De regels van het plasbrandaandachtsgebied zijn te vinden in paragraaf 2.3, artikel 2.5 tot en met 2.9 van het Bouwbesluit 2012.

Uitgangspunt is verder dat binnen de uiterwaardwoningen naar verwachting geen (zeer) kwetsbare groepen verblijven. De bewoners zullen geïnformeerd worden over de relevante externe veiligheidsrisico's, zodat zij weten hoe te handelen in geval van een crisissituatie.

Met het opnemen binnen de regels en communicatie met toekomstige bewoners van de uiterwaardwoningen wordt voldaan aan de uitgangspunten van de beleidsnotitie.

4.6.7 Conclusie Externe Veiligheid

Aan de hand van de vuistregels uit het HART is bepaald dat het groepsrisico niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde, waardoor een beperkte (bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid) verantwoording verplicht is.

De verantwoording van bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid is meegenomen in het advies van de Veiligheidsregio. De uitgangspunten en/of maatregelen die hierbij zijn vermeld zijn meegenomen in dit plan.

Uitgaande van het voorgaande en rekening houdend met de genoemde te nemen maatregelen, dan vormt dit bestemmingsplan geen belemmering vanuit het aspect externe veiligheid.

4.7 Bodem

Wettelijk kader

In verband met de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan dient onderzoek verricht te worden naar de (te verwachten) bodemkwaliteit in het plangebied door het raadplegen van beschikbare bodemgegevens dan wel door het uitvoeren van bodemonderzoek indien er geen bodemgegevens beschikbaar zijn of de beschikbare gegevens ontoereikend zijn. Een nieuwe bestemming mag pas worden toegekend als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Daar waar sprake is van consoliderend bestemmen van bestaande situaties kan een diepgaand inzicht in de bodemsituatie vooraf achterwege blijven, tenzij een redelijk vermoeden moet

bestaan van een saneringssituatie.

Planspecifiek

Op het Heuff-terrein zijn de onderstaande onderzoeken uitgevoerd:

- Ontwikkeling Heuff-terrein, Referentie: BE6864-RHD-ZZ-XX-RP-Z-0001, datum: 1 april 2020 (Bijlage 3).
- Heuff-terrein: milieuhygiënisch bodemonderzoek voor vaststellen mogelijkheden asverlegging dijk, Referentie: BE6864TPRP2009221622, datum: 12 november 2020 (Bijlage 4).
- Heuff-terrein: milieuhygiënisch bodemonderzoek voor vaststellen mogelijkheden ontwikkeling terrein, Referentie: BE6864TPRP2009210927, datum: 12 november 2020 (Bijlage 5).

Uit de hiervoor genoemde onderzoeken is gebleken dat voor delen van het Heuff-terrein onvoldoende informatie is verregen om een goed ontwerp te kunnen maken. Reden voor een nader onderzoek: GoWa Heuffterrein Zomerdijk, referentie: BE6864-MI-RP-221209-0803, datum: 19 december 2022 (Bijlage 6).

Uit de onderzoeken kunnen de volgende voor het bestemmingsplan relevante conclusies getrokken worden:

- Dijkwoningen: De dijkwoningen worden gebouwd boven de nog te versterken dijk. De dijk wordt ter plaatse versterkt met grond van bodemkwaliteitsklasse 'wonen'. Daarmee is de dijk ter plaatse geschikt voor de functie wonen voor wat betreft de bodemkwaliteit. De versterkte dijk wordt daarnaast aangelegd buiten locaties waar ernstige verontreiniging voorkomt, ook de ter plaatse aanwezige voormalige stortplaats wordt gemeden (bron: bestemmingsplan Dijkversterking Gorinchem - Waardenburg, vastgesteld d.d. 26 januari 2021). Dit betekent dat ook de dijkwoningen worden aangelegd buiten deze gebieden.
- Uiterwaardwoningen: Op de toekomstige bouwlocaties zitten bodemvreemde materialen als baksteen, asfalt en landbouwplastic in de grond. De mate waarin deze aanwezig zijn verschilt van een bijmenging tot een afzonderlijke laag. Met deze bodemvreemde materialen is de grond niet herbruikbaar en niet geschikt voor wonen. Geadviseerd wordt de grond te zeven om de bodemvreemde materialen eruit te kunnen halen. Verwacht wordt dat de grond die achterblijft herbruikbaar is en van voldoende kwaliteit zal zijn voor de gebruiksfunctie wonen. Onderzoek naar het zeven van de grond en onderzoek naar de milieuhygiënische bodemkwaliteit zal in een later stadium worden uitgevoerd. Uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is op dit punt verzekerd doordat initiatiefnemer verantwoordelijk is voor alle mogelijk te maken kosten aangaande onderzoek en mogelijke maatregelen dan wel saneringen.
- Volkstuinencomplex: Op de toekomstige bouwlocaties zitten bodemvreemde materialen als baksteen, asfalt en landbouwplastic in de grond. De mate waarin deze aanwezig zijn verschilt van een bijmenging tot een afzonderlijke laag. Met deze bodemvreemde materialen is de grond niet herbruikbaar en niet geschikt voor het verbouwen van gewassen. De grond zal ter plaatse afgegraven worden en vervangen worden door een nieuwe bouwvoor (tuinbouwgrond). Afhankelijk van de diepte kan het alsnog nodig zijn een aanvullend onderzoek volgens NEN5740 uit te voeren, evenals een onderzoek naar PFAS. Indien nodig worden deze onderzoeken uitgevoerd alvorens vergunningen aangevraagd worden voor het inrichten als volkstuinencomplex. Uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is op dit punt verzekerd doordat initiatiefnemer verantwoordelijk is voor alle mogelijk te maken kosten aangaande onderzoek en mogelijke maatregelen dan wel saneringen.
- Overige ruimtelijke ingrepen zoals de aanleg van paden, watergangen en duikers: In de huidige zomerdijk en op de toekomstige bouwlocaties zitten bodemvreemde materialen als baksteen, asfalt en landbouwplastic in de grond. De mate waarin deze aanwezig zijn verschilt van een bijmenging tot een afzonderlijke laag. Met deze bodemvreemde materialen is de grond niet herbruikbaar. Geadviseerd wordt de grond te zeven om de bodemvreemde materialen eruit te kunnen halen. De grond die achterblijft is waarschijnlijk herbruikbaar, dit zal middels een bodemonderzoek worden vastgesteld.

Conclusie:

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor alle mogelijk te maken kosten aangaande onderzoeken en

mogelijke maatregelen dan wel saneringen. De (water)bodemkwaliteit vormt, mits rekening wordt gehouden met voorgaand advies, geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

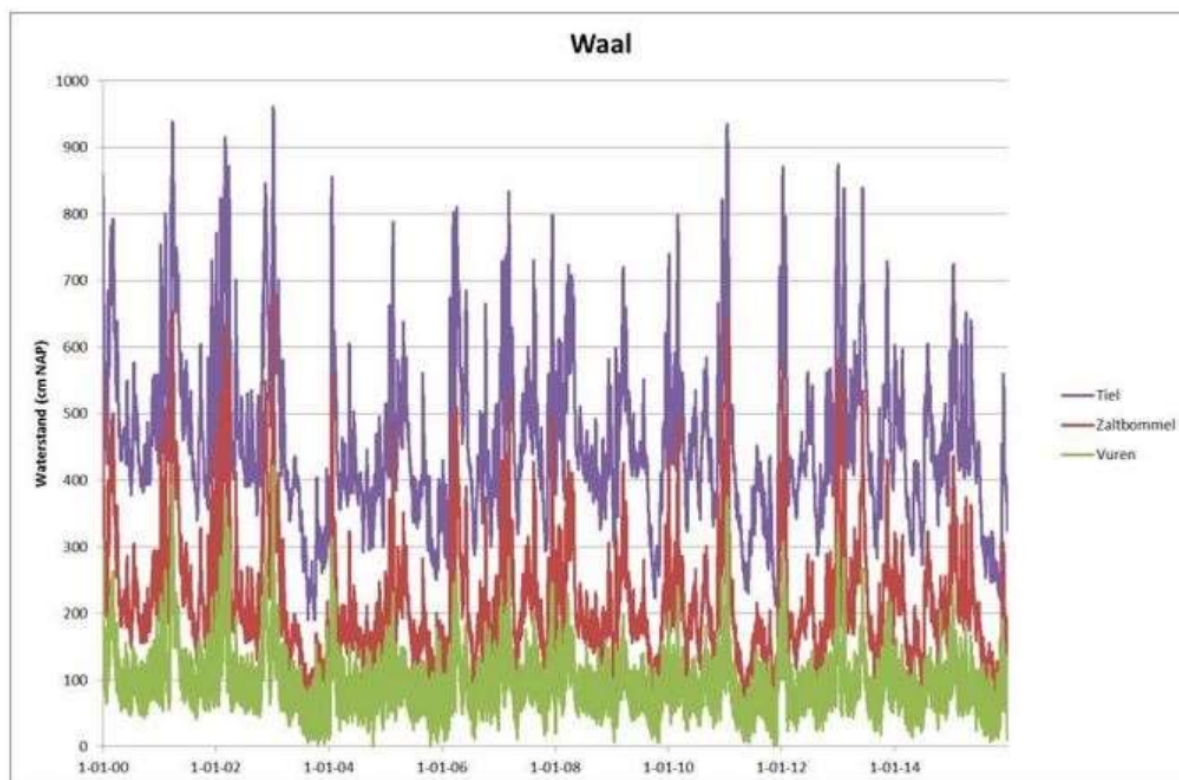
4.8 Water

Wettelijk kader en inleiding

In Nederland heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de watertoets. De waterbelangen worden onder meer veiliggesteld via de (digitale) watertoets. De watertoets houdt in dat bij het maken van ruimtelijke plannen al in een vroeg stadium bekeken moet worden wat de gevolgen zijn voor water en de ruimtelijke ordening. De watertoets is een proces waarbij overleg wordt gevoerd met de waterbeheerder. De waterbeheerder stelt in dit proces de kaders vast en geeft een wateradvies voor verschillende waterhuishoudkundige aspecten. De watertoets resulteert uiteindelijk in een waterparagraaf, die in de toelichting van het ruimtelijke plan wordt opgenomen.

Oppervlaktewater

Bij het bestemmingsplan voor de dijkversterking is gekeken naar de fluctuaties van de Waal in de periode 2000 tot 2016. Daarbij zijn de waterstanden gemeten ter hoogte van Tiel, Zaltbommel en Vuren is weergegeven in onderstaande figuur. De groene lijn geeft de fluctuaties weer ter hoogte van Vuren. Op basis van deze figuur kan worden vastgesteld dat gedurende de gemeten periode de waterstand slechts 1 keer boven de 4,00 m +NAP is gekomen, maar beneden de 5,00 m +NAP is gebleven



Afbeelding 4.2, Waterstanden in de Waal ter hoogte van Tiel, Zaltbommel en Vuren

De hoogte van het Heuff-terrein varieert sterk. De laagste delen van het terrein liggen langs de Waaldijk. Het terrein van de voormalige steenfabriek ligt het hoogst. Het Heuff-terrein wordt beschermd tegen het hoogwater door een zomerkade. Na de hoge waterstanden van 1993 en 1995 is deze kade nog eens opgehoogd. De kade zal worden doorbroken aan de westzijde en zuidzijde om een frequentere inundatie mogelijk te maken ten behoeve van ontwikkeling van (hardhout) ooibos. Bewust is gekozen voor situering van de woningbouw op het hoogst dit hoger gelegen deel ter plaatse van de voormalige steenovens.

Ter plaatse van de steenovens is het maaiveld gemiddeld 5.30 m + NAP Dat komt overeen met

een afvoer bij Lobith van 13.000 m³/sec, met een overschrijdingsfrequentie van 1: 150 jaar. Bij woningen in de uiterwaarden is dit een veel voorkomende overschrijdingsfrequentie. Ter vergelijking: de waterstand was in 1995 bij Vuren 4,81 m +NAP, bij een afvoer van 12.060 m³/s en had een overschrijdingsfrequentie van 1:80. Bij Vuren speelt ook de waterstand op zee mee. Tijdens een storm kan het water opgestuwd worden. Dit effect wordt echter kleiner naarmate de rivierafvoer hoger wordt. De opstuwende werking vanuit zee werkt vooral door als de rivierstand zich ongeveer tussen de 1 en 3 m bevindt, maar niet meer als de stand van de rivier al tot 5 m omhoog is gegaan. De kans dat een waterstand bij 1:150 precies samenvalt met een zware storm is zeer klein en de verwachting is dat de stand dan niet tot boven de 5,3 zal komen. De zeespiegelstijging heeft uiteraard ook nog effect op de toekomstige waterstanden. Naar verwachting stijgt die, afhankelijk van het gekozen scenario, maximaal circa 30 tot 50 cm in de komende 50 jaar. Dat zal bij Vuren vooral invloed hebben op de lage en gemiddelde waterstanden.

Bij een maaiveldhoogte hoogte van 5,3 m + NAP, zal het gebied rond de steenovens droog blijven. De invloed van storm op zee is erg klein en zal niet zorgen voor extra waterhoogte bij een 1:150 situatie op de rivier. Op termijn kan dat wel gaan gebeuren als de zeespiegel verder stijgt, maar ingeschat wordt dat dit de komende 50 jaar bij een verwachte stijging van maximaal circa 50 cm nog niet aan de orde is. Om mogelijke risico's nog verder te reduceren wordt voor het vloerpeil van de woningen 5.60 m + NAP aangehouden. Dit komt volgens de huidige statistiek overeen met een afvoer van 15.000 m³/s.

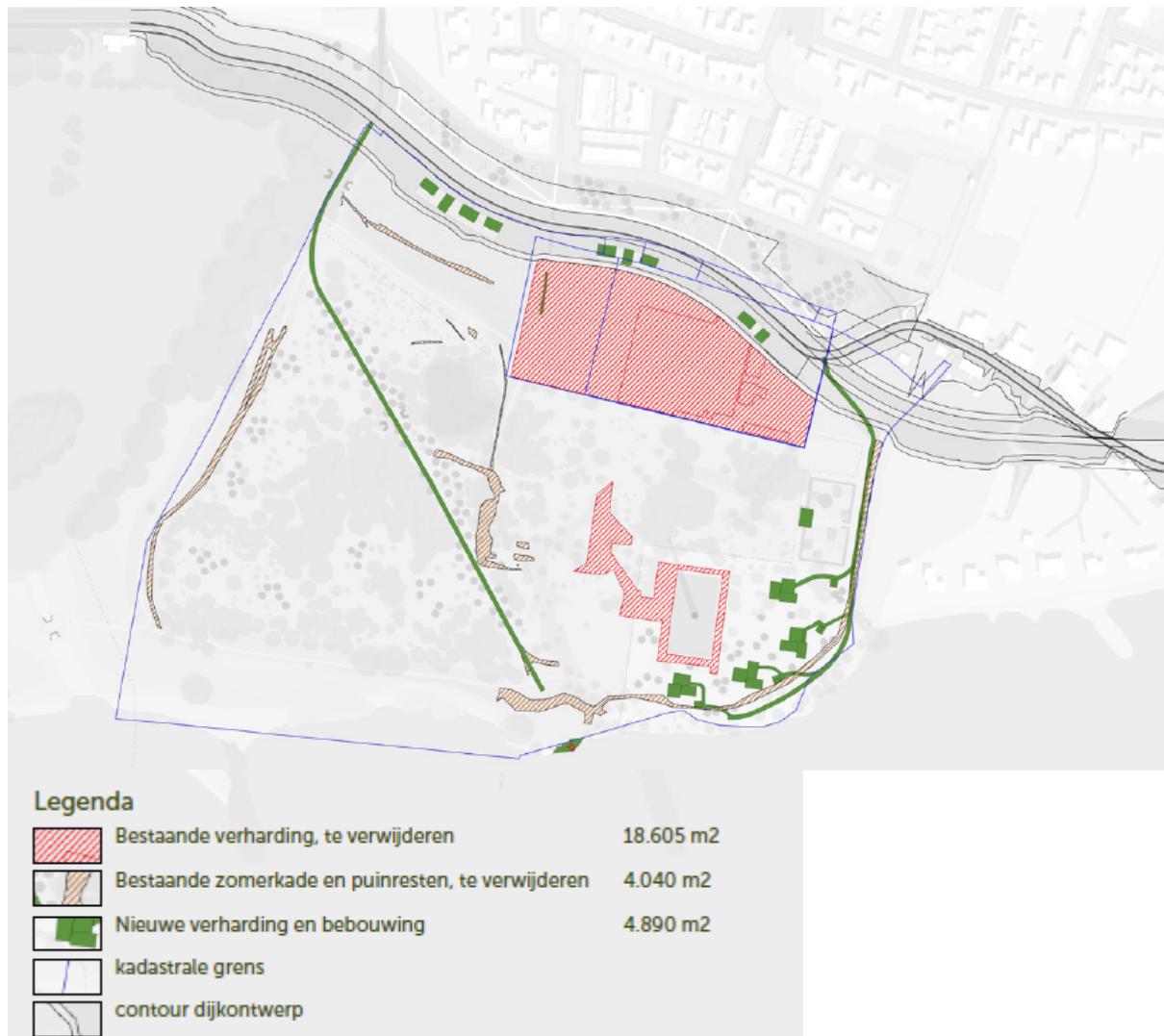
Buitenpolder

Het betreft hier een buitenpolder, gronden die in de uiterwaarden van de grote rivieren tussen de winterdijk en de zomerkade liggen. In sommige polders zijn technische voorzieningen aanwezig waardoor het waterschap invloed kan uitoefenen op het volstromen en leeglopen van de buitenpolder.

De belangrijkste functie is de berging en afvoer van rivierwater, met name in de winter bij hoogwater. In de buitenpolder van het Heuff-terrein wordt door het waterschap geen actief peilbeheer gevoerd.

Watertoets

In het kader van de digitale watertoets heeft een afstemmingsoverleg plaatsgevonden op 22 maart 2022. In het overleg is aan de hand van definitief ontwerp gesproken over de exacte getallen voor wat betreft verharding, die verdwijnen en die ontstaan door de planontwikkeling. Ten behoeve van het gesprek is een kaart vervaardigd. Hierop is aangegeven welke hoeveelheid verharding verdwijnt en welke hoeveelheid nieuwe verharding ontstaat door realisering van het plan.



Afbeelding 4.3 Vergelijking verharding te verwijderen en nieuw te realiseren verharding en bebouwing op basis van uitwerking in het Voorlopig Ontwerp.

Vastgesteld kan worden dat de verharding van het plangebied juist afneemt door realisering. Globaal neemt de verharding met minstens 80% af.

Naar aanleiding van het eerder genoemd afstemmingsoverleg heeft eveneens technisch overleg plaatsgevonden met het Waterschap, aan de hand van de inrichtingsschets. De relevante punten, die directe gevolgen hebben voor het plangebied worden hieronder weergegeven:

- Voor de dijkwoningen kan het document 'Bouwen op de dijk' als beleidskader worden gehanteerd. Een watervergunning voor realisering zal moeten worden aangevraagd. Duidelijk moet zijn dat gebouwd wordt boven Profiel van vrije Ruimte (PVVR) en de dijkveiligheid niet in het geding hierbij niet in het geding is.
- Voor wat betreft de uiterwaardwoningen, de woningen aan de zomerkade, kan worden aangegeven dat deze vallen binnen de beschermingszone van de nieuwe legger. Ook voor deze woningen geldt dat ze aan de eisen van het Waterschap moeten voldoen, zoals bouwen boven Profiel voor vrije Ruimte (de zomerdijk kent geen Profiel voor vrije Ruimte).
- De taludverflauwing, die deels langs de dikwoningen komt te lopen, moet op tenminste 4 meter uit de teen van de dijk komen te liggen. Op deze manier blijft de noodzakelijke onderhoudsstrook behouden.
- Het volkstuintencomplex ligt relatief hoog, maar bevindt zich wel in de beschermingszone van de dijk. Rekening moet worden gehouden met het leggerprofiel.

Uitkomst van het afstemmingsoverleg heeft eveneens geleid tot enkele uitgangspunten voor het plangebied, die normaal worden gegenereerd door het invullen van de digitale watertoets.

Bouw woningen

Bij de bouw van de woningen en het gebouw op het volkstuintencomplex wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen. Het hemelwater van de woningen wordt afgekoppeld en wordt bovengronds afgevoerd om vervolgens in de bodem te infiltreren. De woningen worden op het gemeentelijk riool aangesloten. Voor de dijkwoningen geldt dat geen sprake is van drooglegging of grondwateroverlast. De woningen bevinden zich op vrijwel dezelfde hoogte als de kruin van de dijk. De uiterwaard woningen bevinden zich buitendijks op het hoogste gedeelte van het terrein (gemiddeld 5,30 + NAP). Drooglegging zal naar verwachting geen probleem zijn, vergelijk in deze de industriële activiteiten die hier in het verleden hebben plaatsgevonden. Ook wat betreft de grondwaterstand wordt voor de uiterwaard woningen geen problemen verwacht. Bovendien worden de woningen naast het feit dat ze op het hoogste gedeelte van de uiterwaard worden gerealiseerd met een vloerpeil van 5.60 m + NAP gerealiseerd.

In de keur van het waterschap is bepaald dat buitendijks bouwen op deze locatie niet is toegestaan. Om in dit geval buitendijks bouwen toe te staan is op 11 april 2023 binnen het waterschap een college van dijkgraven en heemradenbesluit genomen. Aan dit besluit zijn de volgende bijzondere voorwaarden gehecht:

1. Dijkbekleding: in verband met de dijkveiligheid (erosiebestendigheid) dient het dijktaalud (teen tot kruin) ter plaatse van de woningenblokken te worden voorzien van een steenbekleding die ten minste bestaat uit 20 centimeter dikke Basalton blokken, een filterlaag en doek. Detailuitwerking van de steenbekleding dient conform het Beheer- en onderhoudsplan Waterkeringen 2017-2021 Versie 4.1 (15-03-2021) uitgevoerd te worden.
2. Bouwen buiten het profiel van vrije ruimte: de woningen inclusief de vloerplaten (funderingen) dienen buiten het profiel voor vrije ruimte te worden gebouwd. Het profiel voor vrije ruimte is opgenomen in de Legger Primaire Waterkering Project GOWA Dijkpaaltraject Tiel – Gorinchem (TG205. – TG438). Het betreft hier profiel TG393 + 075m.

Waterkeringen en watergangen

Het plan is gelegen aan de buitendijkse zijde van een waterkering. Dit plan voldoet aan de eisen die het waterschap stelt aan de bescherming van de waterkering. Watergangen zijn niet aanwezig, zodat hierop niet nader hoeft te worden ingegaan. Een beschrijving en de eventuele gevolgen/effecten ervan kunnen achterwege blijven.

Koude-warmte-opslag (KWO) in de waterkering en de buitenbeschermingszone van de waterkering is met een watervergunning toegestaan. Aan vergunningverlening zijn voorwaarden verbonden, dit zijn voornamelijk uitvoeringsvoorwaarden. De vergunningplicht is opgenomen in de beleidsregel Boringen voor bodemenergiesystemen in de waterkering en bijbehorende beschermingszones (inclusief de buitenbeschermingszone) van het waterschap Rivierenland.

Hitte

Door de ligging in de groene uiterwaarde, het open water en de mogelijkheden van de wind om vrij te waaien is hittestress voor het Heuff-terrein geen grote bedreiging. Er vindt bovendien een afname van verhard oppervlak plaats door de sloop van het Buko-terrein en de inrichting van datzelfde terrein ten behoeve van natuurontwikkeling. Natuurontwikkeling (afname verharding) leidt tot meer verdamping en zo tot (ver-)koeling. Verder kan worden opgemerkt dat de oppervlakte van de woningen met bijbehorende voorzieningen bovendien kleiner is dan de oppervlakte van het Buko-terrein.

Droogte

In het Wh scenario is sprake van een potentieel neerslagtekort. In het kort betekent dat de potentiële verdamping meer zal zijn dan de hoeveelheid neerslag die valt, met droogte als gevolg. Aan de hand van de gegevens die volgen uit de klimaateffectenatlas voor het Heuff-terrein, zal in 2050 sprake zijn van een gemiddeld neerslagtekort van 120 – 150 mm/jaar. In onderstaande tabel staan de belangrijkste factoren die zijn verkregen uit de Klimaateffectenatlas.

	Huidige situatie	2050 (Wh-scenario)
Potentieel maximaal neerslagtekort (eens per 10 jaar)	180 – 210 mm	270 - 300 mm
Potentieel maximaal neerslagtekort (gemiddeld)	120 – 150 mm	180 – 210 mm

Neerslag zomerkwartaal	200 – 250 mm	175 – 200 mm
Jaarlijkse referentieverdamping	550 – 570 mm	610 – 630 mm

Afbeelding 4.4 verwachte neerslagtekort en verdamping Heuff-terrein (bron: Klimateffectenatlas KNMI)

Een neerslagtekort kan potentieel negatieve effecten hebben op de kwaliteit van de grond, zo kan denitrificatie en verzilting in de bodem optreden. Droogte (verdroging) kan, zeker in de kleigebieden langs grote rivieren tot zetting van de grond. Oorzaak ligt niet alleen bij een toenemend neerslagtekort, maar ook door de lage rivierwaterstanden. Bij de woningbouw en aan te leggen infrastructuur kan dit voorkomen worden door zettingsvrij te bouwen. Ook andere maatregelen zijn hier mogelijk.

Samenwerking en inrichtingsplan

De realisering van dit bestemmingsplan is een samenwerking tussen Klop Beheer B.V., Waterschap Rivierenland en de gemeente West-Betuwe. Er is een samenwerkingsovereenkomst afgesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over de wijze van realiseren van gezamenlijke ambities en bijbehorende verantwoordelijkheden. Deze zijn in eerste instantie vertaald naar een VO Inrichtingsplan Bijlage 14 met een uitwerking in onder andere het Beeldkwaliteitsplan en (bouwplanregels in) onderhavige bestemmingsplan.

Conclusie:

De effecten op het (grond)water zijn niet significant. Dit geldt ook toekomstige hoge rivierstanden in combinatie met hogere waterstanden en storm op de Noordzee, Het risico daarop is verder gereduceerd door een hoger vloerpeil te hanteren.

Met de ontwikkeling binnen dit bestemmingsplan is de waterveiligheid niet in het geding.

Gezien vorenstaande kan het bestemmingsplan uitvoerbaar worden geacht ten aanzien van het aspect water.

4.9 Ecologie

4.9.1 Wettelijk kader

De bescherming van natuur in Nederland is vastgelegd in Europese en nationale wet- en regelgeving, waarin een onderscheid wordt gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming. Voorheen was de soortenbescherming in Nederland geregeld in de Flora- en faunawet en de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 1 januari 2017 zijn de Natuurbeschermingswet, Flora- en faunawet en de Boswet opgegaan in één nieuwe wet: de Wet natuurbescherming (Wnb).

De Wnb heeft tot doel in het wild voorkomende planten- en diersoorten in stand te houden en te beschermen. De wet kent daardoor zowel verbodsbepalingen, gebiedsbescherming als een algemene zorgplicht. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kan worden afgeweken van de verbodsbepalingen middels ontheffingen. Door middel van gebiedsbescherming wordt een beschermingskader geboden voor de flora en fauna binnen aangewezen beschermde gebieden. Hieronder vallen de speciale beschermingszones volgens de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn, gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voormalige EHS), beschermde natuurmonumenten en staatsnatuurmonumenten.

Gebiedsbescherming

Door middel van gebiedsbescherming wordt een beschermingskader geboden voor de flora en fauna binnen aangewezen beschermde gebieden. Hieronder vallen de speciale beschermingszones volgens de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn, gebieden die deel uitmaken van het NNN, beschermde natuurmonumenten en staatsnatuurmonumenten. Een belangrijk onderdeel van de Wet Natuurbescherming is dat er geen vergunning gegeven mag worden voor handelingen of projecten die schadelijk kunnen zijn voor de kwaliteit van de habitats van soorten, waarvoor een gebied is

aangewezen. Wanneer niet op voorhand uitgesloten kan worden dat er schadelijke effecten kunnen optreden, dan dienen de initiatiefnemers een 'passende beoordeling' te maken. Dat betekent een onderzoek naar alle aspecten van het project en welke gevolgen die kunnen hebben voor datgene wat bescherming geniet.

Soortenbescherming

Het doel van de Wet natuurbescherming is het instandhouden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. Deze wet kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kan worden afgeweken van de verbodsbepalingen middels ontheffingen. Er bestaan drie beschermingsregimes voor drie verschillende groepen van beschermde soorten. Voor de algemeen beschermde soorten geldt een algemene ontheffing voor ruimtelijke ingrepen. Ook voor de overige beschermde soorten is ontheffing mogelijk, mits wordt gewerkt volgens een goedgekeurde gedragscode. Voor strikt beschermde soorten kan enkel afgeweken worden na een uitgebreide toetsing.

4.9.2 Planspecifiek

4.9.2.1 Onderzoek Heuff-terrein

Door Bureau Waardenburg is onderzoek gedaan naar de effecten als gevolg van de geplande werkzaamheden op het Heuff-terrein op beschermde soorten. In 2021 heeft Bureau Waardenburg het plangebied geïnventariseerd op vleermuizen, vogels met een jaarrond beschermde nestplaats, ongewervelden (rivierrombout en teunisbloempijlstaart) en grondgebonden zoogdieren (kleine marterachtigen) en de effecten van de werkzaamheden op deze soorten. De uitkomsten zijn verwerkt in een rapport dat als Bijlage 7 bij deze toelichting is gevoegd.

Het vleermuizenonderzoek heeft uitgewezen dat de voormalige steenovens een functie hebben als verblijfplaats voor verschillende soorten vleermuizen. De functie als winterverblijfplaats was al bekend uit de wintertellingen. Uit het in 2020-2021 uitgevoerde onderzoek is ook het belang als zomer- en paarverblijfplaats aangetoond voor gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis en watervleermuis. De voorgenomen ingreep kan leiden tot aantasting van deze functie als verblijfplaats gedurende de ingreep.

Daarnaast dient rekening gehouden te worden met de aanvliegroute en groene aankleding van de directe omgeving rond de ovens. Deze voorwaarden zijn verwerkt tot een programma van eisen (PvE) voor het ontwerp van de woningbouw. Aanbevolen wordt om voor de voorgenomen woningbouw een ontheffing van de Wnb aan te vragen en de hieronder beschreven maatregelen uit te voeren.

Programma van eisen

Het Programma van Eisen kent een aantal algemene en specifieke aanbevelingen. Naast een aantal verplichte aanbevelingen, worden in het programma ook een aantal suggesties gedaan voor verbetering van de leefomstandigheden van de vleermuizen. In onderstaand verhaal zijn de verplichte zaken overgenomen uit het rapport. Voor de suggesties wordt verwezen naar Bijlage 7.

Algemene aanbevelingen:

Klimatologische omstandigheden.

Van de vleermuizen is de watervleermuis de enige aanwezige soort die een stabiel klimaat prefereert. In andere winterverblijven zoals forten, bunkers of ijskelders domineren juist de soorten die van een stabiel klimaat houden – in tegenstelling tot de steenovens in kwestie. Om deze soort te kunnen behouden moet er opgepast worden met maatregelen die het microklimaat stabiel maken zoals ingangen afsluiten of grond opbrengen.

Specifieke aanbevelingen:

Traliehekken.

Als er woningen in de buurt worden gebouwd wordt de kans op extra bezoekers groot. Bezoek van de steenovens heeft een negatief effect op de functie als vleermuisverblijfplaats. Nu de ovens minder toegankelijk zijn is het aantal overwinterende vleermuizen flink gestegen. Het is daarom belangrijk om de ovens ontoegankelijk te maken voor mensen, zodat de vleermuizen jaarrond niet gestoord worden. Dit kan bijvoorbeeld door de openingen te voorzien van stalen traliehekken. Het is hierbij erg belangrijk dat:

- de tralies mensen buitensluiten maar de vleermuizen niet belemmeren in hun vlucht (openingen van circa 20 cm);
- het een volledig open constructie betreft zodat het microklimaat niet beïnvloed wordt (dus geen deur met vliegopening of een dichtgemetselde muur).

Schoorstenen afdichten.

Alle ovens hebben smalle en brede pijpen of (kleine) schoorstenen (die nu nog uit de ovens zelf steken). Vleermuizen overwinteren ook (hoog) in afgesloten pijpen. Geadviseerd wordt 75% van de pijpen van bovenop af te sluiten om luchtstroming in de gangen te verminderen, zodat meer geschikte overwinterplaatsen worden gecreëerd.

Luwte / dekking voor zwermen.

In de directe omgeving van de steenovens dienen de hoge bomen te blijven staan om dekking te behouden, ter bevordering van sociaal gedrag van de vleermuizen en voor het genereren van luwte en donkerte, waar vliegende (winter)insecten zich kunnen verzamelen.

Vegetatie voor de ingangen behouden.

Opgaande begroeiing voor de ingangen leidt tot grotere aantrekkingskracht en/of geschiktheid voor vleermuizen in de betreffende gang. Opgaande begroeiing voor de betreffende ingang dient beperkt te worden tot maximaal 75%

Hoge begroeiing op het dak verwijderen.

Het toenemende gewicht in combinatie met diepe wortels van bomen en struiken zou op termijn het dak kunnen ontwrichten en instabiel maken. De grote struiken en jonge bomen op het dak zouden helemaal afgezaagd kunnen. Door dit aan het begin van het groeiseizoen te doen is de kans kleiner dat de boom weer succesvol uitloopt.

Geen aarde opbrengen.

Het opbrengen van meer aarde op het dak is geen goede maatregel, waardoor anders het microklimaat in de ovens zou veranderen. Ook is het geen goede maatregel, in relatie tot de opmerking hiervoor.

Geen lichtbronnen nabij ovens.

Vleermuizen houden niet van licht(bronnen). Zorg daarom dat er geen lichtuitstraling komt naar de ovens en (aan)vliegroutes. Beperking van de lichtuitstraling van de woningen wordt via de privaatrechterlijke weg (verkoopbepalingen) veilig gesteld.

4.9.2.2 Onderzoek Buko-terrein

Algemeen

Het Buko-terrein vormt geen onderdeel van het ecologisch onderzoek dat is gedaan op het Heuff-terrein. Er is een afzonderlijke notitie opgesteld, die als Bijlage 8 bij deze toelichting is gevoegd.

In het kader van de dijkversterking GoWa is al de nodige gebiedskennis opgedaan op basis van het gehouden natuuronderzoek. Destijds heeft specifiek onderzoek plaatsgevonden naar de verblijfplaatsen voor vleermuizen. De effecten zijn bepaald en beoordeeld op basis van de functie van het plangebied van beschermde soorten en de voorgenomen ingreep.

Effecten

De effecten van de ingreep kunnen op basis van het onderzoek als volgt worden samengevat:

Vleermuizen

Binnen de te slopen gebouwen is één (zomer- en) paarverblijf van gewone dwergvleermuis aangetroffen die door de werkzaamheden mogelijk wordt aangetast. Met slopen van de gebouwen wordt de verblijfplaats aangetast en mogelijk dieren gedood die zich hierin bevinden. Omdat een paarverblijf ook vaak als zomerverblijf gebruikt wordt (en onderzoek hiernaar nooit volledig kan zijn) er volledigheidshalve vanuit gegaan dat het in hier om een zomer- en paarverblijf gaat.

Vogels

De gebouwen herbergen geen nestplaatsen die jaarrond zijn beschermd. Er worden geen verbodsbepalingen overtreden ten aanzien van vogels met een jaarrond beschermde nestplaats. Wel dient rekening gehouden te worden met broedende vogels waarvan de nestplaats niet jaarrond is beschermd.

Overige soortgroepen

Negatieve effecten op andere beschermde soorten als gevolg van de voorgenomen ingreep zijn uitgesloten. Voor andere beschermde soorten heeft het plangebied namelijk geen betekenis.

Maatregelen vleermuizen

Voor wat betreft de vleermuizen zal op grond van de zorgplicht maatregelen worden genomen om negatieve effecten van de sloopwerkzaamheden op de gewone dwergvleermuis zoveel mogelijk te voorkomen en te beperken. In deze situatie gaat het om:

- het voorkomen van het doden van dieren;
- het waarborgen van de functionaliteit van verblijfplaatsen tijdens en na de sloopwerkzaamheden.

Doden voorkomen

De voorzijde van het gebouw wordt gebruikt in de periode april – september, en mogelijk ook in (een milde) winter. Door de gebouwen in oktober te slopen zijn eventueel achtergebleven dieren nog voldoende actief om zelf naar een andere plek te verhuizen. Dit wordt gedaan door de gebouwen in medio augustus ongeschikt te maken als verblijfplaats.

Hierbij worden grote gaten gemaakt in de muren waardoor tocht ontstaat en – met beleid – op een aantal plekken plaatmateriaal verwijderd. Het ongeschikt maken en start van de daadwerkelijke sloopwerkzaamheden worden onder ecologische begeleiding uitgevoerd.

Functionaliteit verblijfplaatsen waarborgen

De functionaliteit van verblijfplaatsen tijdens het slopen moet en kan gewaarborgd worden door voorafgaand voldoende alternatieve verblijfplaatsen in de vorm van vleermuiskasten in de directe omgeving te realiseren conform het Kennisdocument gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2017). Het SMP voorziet in het realiseren van alternatieve verblijfplaatsen. Hiervoor zijn in de winter van 2020 – 2021 alternatieve verblijfplaatsen geplaatst in de directe omgeving, ter hoogte van Waaldijk nr. 70-72. De gewenningsperiode van minimaal 3 maanden (zomerverblijf) respectievelijk 6 maanden (paarverblijf) is inmiddels verstreken. Voorgaande houdt in dat alternatieve verblijfplaatsen ruim voor de start van de sloopwerkzaamheden op het Buko-terrein functioneel zijn.

Aanvullend – en in de geest van de SMP-gedachte – is een ‘plus’ gerealiseerd door in het vroege voorjaar van 2021 een kraamverblijf op palen te plaatsen ten zuiden van het Buko gebouw.

Binnen de gehele dijkversterking GoWa worden geen kraamverblijven aangetast. De locatie van het kraamverblijf op palen is zo gekozen dat deze in de nabijheid van het huidige Buko gebouw staat, maar buiten de verstoringszone van de sloop- en uiteindelijke inrichtingswerkzaamheden. Tijdens het voorjaarsonderzoek in 2021 was deze reeds in gebruik genomen als zomerverblijf door de gewone dwergvleermuis. Naast zomer- en kraamverblijf is deze robuuste kasttype ook geschikt als paarverblijfplaats.

Met het aanbrengen van inbouwkasten in de toekomstige dijkwoningen is de functionaliteit van verblijfplaatsen op de lange termijn gewaarborgd. Ervan uit gaande dat bovenstaande maatregelen getroffen worden, zijn negatieve effecten op de gewone dwergvleermuis uitgesloten. Alternatieve tijdelijke en permanente verblijfplaatsen zijn bewezen effectief. Het aanbod beschikbare verblijfplaatsen blijft op

peil. Hiermee zijn negatieve effecten op populatieniveau (lokaal, regionaal en landelijk) en de staat van instandhouding dus ook uitgesloten.

Werkzaamheden buiten broedseizoen broedvogels

Het verstoren en vernietigen van vogelnesten die in gebruik zijn moet voorkomen worden om overtreding van verbodsbepalingen te voorkomen. Dit kan door het rooien van beplanting en sloopwerkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Voor het broedseizoen wordt in het kader van de Wnb geen standaard periode gehanteerd. De lengte en de aanvang van het broedseizoen verschilt per soort. Globaal moet voor het broedseizoen rekening gehouden worden met de periode half maart tot half augustus.

Ontheffing Wet natuurbescherming

De Graaf Reinald Alliantie beschikt over een ontheffing voor de realisatie van de dijkversterking met zaaknummer 2020-003173. De ontheffing is onder meer verleend voor overtreding van verbodsartikel 3.5 lid 2 en 4 van de Wnb voor gewone dwergvleermuis. Aanpassing of aanvulling van deze ontheffing is niet nodig, mits wordt voldaan aan de in de hiervoor beschreven maatregelen.

Conclusie:

Aan de gestelde maatregelen uit het Programma van Eisen voor het Heuff-terrein en de maatregelen voor vleermuizen en broedvogels voor het Buko-terrein zal voldaan moeten worden. Het Programma van eisen voor het Heuff-terrein bevat een aantal suggesties, die meegenomen zullen worden in het totale pakket van maatregelen ter optimalisering van de omstandigheden van de vleermuizen. Het onderdeel ecologie levert geen belemmering op voor deze ontwikkeling.

4.9.3 Stikstof

In het kader van de Wet natuurbescherming moet eveneens worden onderzocht wat het effect van de ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt in relatie tot de stikstofdepositie op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Op 5 juni 2023 heeft een berekening plaatsgevonden voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase op basis van de Aerius Calculator (2022).

Vastgesteld kan worden dat de natuurcompensatie, de realisering van het overloopgebied met bijbehorende voorzieningen, maatregelen zomerkade en verwijdering verharding en verbeteren van de recreatieve voorzieningen in het kader van het bestemmingsplan Dijkversterking GoWa zijn meegenomen. In het kader van dit bestemmingsplan dienen de nieuwe mogelijkheden/ontwikkelingen binnen het plangebied meegenomen te worden. In de berekeningen zijn de nieuw te bouwen woningen inclusief toegangsweg naar de rivierwoningen en de verplaatsing van het volkstuintencomplex meegenomen/meegewogen. Uit de berekening blijkt zowel uit de aanleg- als de gebruiksfase er geen toename in stikstofdepositie plaatsvindt (0,00 mol N/ha/j).

Voor nadere informatie, de rapportage en de berekeningen in de aanlegfase en gebruiksfase wordt verwezen naar Bijlage 9.

Conclusie:

Het onderdeel stikstofdepositie vormt op basis van de uitkomsten van het onderzoek geen belemmering voor deze ontwikkeling.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

4.10.1 Wettelijk kader

Wet op de Archeologische Monumentenzorg

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) zijn de uitgangspunten van het in 1992 ondertekende Europese Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. In deze wet is vastgelegd dat gemeenten in het kader van ruimtelijke ordening ook rekening dienen te houden met het archeologisch erfgoed.

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient inventariserend archeologisch onderzoek te worden gedaan, zodat in het plan - indien nodig - een passende regeling kan worden getroffen om aanwezige archeologische waarden te beschermen. Uitgangspunt van de Wamz is om archeologische waarden te beschermen, zonder meer maatschappelijke last te veroorzaken dan nodig is. Wat er moet gebeuren, verschilt per gebied en regio, dus niet alle activiteiten zijn even ingrijpend.

De Wamz heeft vier belangrijke pijlers:

- archeologische waarden moeten zo veel mogelijk in de bodem (in situ) worden bewaard, omdat de bodem de beste conserveringsomgeving is;
- archeologie moet tijdig worden meegenomen in de procedures van ruimtelijke planvorming;
- de verstoorder van het bodemarchief betaalt de kosten van archeologisch vooronderzoek en noodzakelijke volwaardige opgravingen, voorzover die kosten redelijkerwijs kunnen worden toegerekend aan de verstoorder;
- gemeenten en provincies krijgen een belangrijke rol in de verankering van archeologie in hun ruimtelijke plannen en omgevingsvergunningen; zij krijgen de ruimte om omgevingsvergunningvoorwaarden genuanceerd in te vullen.

Erfgoedwet

In het kader van de modernisering van de Monumentenwet is in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen dat in een bestemmingsplan niet alleen een beschrijving moet staan op welke wijze rekening gehouden wordt met aanwezige of te verwachten monumenten in de grond (archeologie), maar ook met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Op 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988, samen met enkele andere wetten op het gebied van de bescherming van cultureel erfgoed, samengevoegd tot de Erfgoedwet. Met de Erfgoedwet wil de overheid het cultureel erfgoed in Nederland beter beschermen. De wet regelt de omgang met Rijksbeschermd gebouwd en archeologische monumenten en de beschermde stads- en dorpsgezichten.

4.10.2 Planspecifiek archeologie

Vooronderzoek

In juli 2021 heeft archeologisch vooronderzoek plaatsgevonden door Vestigia. Het rapport is als Bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd. Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat het noordelijk deel van het plangebied een hoge archeologische verwachting heeft op aanwezigheid van resten uit de periode van het Neolithicum en met een hoge archeologisch verwachting/vastgestelde archeologische waarde voor resten van bebouwing uit de Nieuwe tijd rond de locatie van de steenfabriek en langs de dijk.

Een aantal ingrepen die gepland is binnen het plangebied kunnen van invloed zijn op de eventuele archeologische resten. Het gaat hierbij om:

- Het verlagen van het maaiveld met circa 0,5 – 1,5 m in het noordelijke deel van het plangebied met een hoge archeologische verwachting/Waarde 4 op de beleidskaart 2021 (afbeelding 3 onderzoeksrapport);
- De zones waar gesaneerd gaat worden (tot onbekende diepte) in het noordelijke deel van het plangebied met een hoge archeologische verwachting/Waarde 4 op de beleidskaart 2021 (afbeelding

- 4 onderzoeksrapport);
- De bouwvlekken voor nieuwbouw van de dijkwoningen (verstoring nog onbekend) in de zone met een hoge archeologische verwachting/Waarde 4 op de beleidskaart 2021 (zie afbeelding 5 onderzoeksrapport);
- De bouwvlek Uiterwaard (verstoring nog onbekend) binnen het gebied waar langs de dijk zich bebouwing heeft bevonden en rondom de voormalige steenfabriek uit de 18e/19e eeuw/Waarde 3 op de beleidskaart 2021 (zie afbeelding 5 onderzoeksrapport).

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek werd geadviseerd om bij het uitwerken van het ontwerp rekening te houden met deze eventuele archeologische waarden, en deze indien mogelijk zoveel mogelijk te ontzien ('behoud in situ'). Uit het definitieve ontwerp bleek dat dit niet mogelijk was en zodoende werd geadviseerd om ter plaatse van de geplande ingrepen binnen de zone met de hoge verwachting/Waarde 4 en de vastgestelde waarde/Waarde 3 in eerste instantie een verkennend archeologische booronderzoek uit te voeren in een grid van 30 x 40 m om de aard en de mate van intactheid van de natuurlijke bodemopbouw in het veld vast te stellen.

Inventariserend veldonderzoek

Inventariserend veldonderzoek door middel van verkennende boringen is uitgevoerd op 20 en 21 januari 2022. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat binnen het noordelijk deel van het plangebied grootschalige verstoringen zijn opgetreden in de 19e en 20ste eeuw in verband met de aanwezigheid van een steenfabriek.

Eventuele archeologische waarden zullen hierbij verloren zijn gegaan. In twee boringen zijn ook beddingafzettingen aangetroffen. Deze zullen van de Waal afkomstig zijn geweest. In het zuidelijk deel van het plangebied kunnen weliswaar oeverafzettingen hebben gezeten, maar deze zullen zijn afgegraven tot aan het zand. Daarnaast zijn deze afzettingen in de 19e eeuw afgezet waardoor de archeologische verwachting erg laag is. De boringen hebben wel aangetoond dat de recente loop van de Waal ervoor heeft gezorgd dat eventuele archeologische waarden van de Vuren stroomgordel, of eerdere stroomgordels, geërodeerd zullen zijn.

Advies archeologie

Op basis van de resultaten van het booronderzoek kan de archeologische verwachting binnen het plangebied (het noordelijke en het zuidelijke deelgebied) voor wat betreft de verwachting tot aan de Nieuwe tijd worden bijgesteld naar laag. De kans dat met de geplande werkzaamheden een dieper liggende intacte archeologische vindplaats wordt geschaad moet als klein worden ingeschat.

Voor de locaties waar sprake is van historische bebouwing, blijft de archeologische verwachting echter nog steeds in stand. Conform het advies op basis van het bureauonderzoek adviseert Vestigia Archeologie & Cultuurhistorie om bij de locatie van de historische bebouwing/steenfabriek een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven uit te voeren, wat de enige manier is om dergelijke resten in kaart te brengen. De afweging voor de noodzaak hiervan ligt bij het bevoegd gezag. Voorafgaand aan een dergelijk onderzoek dient eerst een Programma van Eisen te worden opgesteld dat de goedkeuring behoeft van het bevoegd gezag, de gemeente West Betuwe.

Het bevoegd gezag, de gemeente West Betuwe, dient eerst over het advies in dit rapport een besluit te nemen. Wanneer het bevoegd gezag besluit dat vervolgonderzoek niet noodzakelijk is en het plangebied wordt vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkelingen, blijft de meldingsplicht archeologische toevalsvondst of waarneming van kracht (Erfgoedwet, artikel 5.10 Archeologische toevalsvondst). Aangezien het nooit volledig is uit te sluiten dat tijdens eventueel grondverzet een archeologische 'toevalsvondst' wordt gedaan, is het wenselijk de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht om hiervan zo spoedig mogelijk melding te doen bij het bevoegd gezag, de gemeente West Betuwe, en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Beslissingbevoegd gezag/resultaten sleuvenonderzoek

Ingestemd wordt het advies om de verwachting in het noordelijke en zuidelijke deelgebied bij te stellen

naar laag. Op basis van het veldonderzoek is dit voldoende vastgesteld. Nader onderzoek is niet (meer) noodzakelijk. De deelgebieden kunnen dan ook vrijgesteld worden van nader veldonderzoek. Blijft staan het advies voor veldonderzoek door middel van proefsleuven op de locatie van de aanwezige historische bebouwing uit de 19e en 20ste eeuw.

4.10.3 Planspecifiek Cultuurhistorie Nieuwe Hollandse Waterlinie

Algemeen

Het plangebied ligt binnen de zone van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW). De NHW is in 2021 toegevoegd aan het Unesco Wereld Erfgoed van de Stelling van Amsterdam en in de AmvB aangewezen als erfgoed van uitzonderlijke universele waarde. De NHW bestaat uit verschillende militaire en landschappelijke elementen, zoals forten, inundatiegebieden en schootsvelden. Landschappelijk kenmerkt de NHW zich vooral door een grote openheid en een groen en overwegend rustig karakter.

In de omgevingsvisie van Gelderland maakt het plangebied deel uit van een Nationaal Landschap en de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Beide zetten in op het behoud en versterken van de kernkwaliteiten van het gebied. Het beleid van de omgevingsvisie is uitgewerkt in de omgevingsverordening. De kernkwaliteiten voor de NHW zijn uitgewerkt in de Nota Kernkwaliteiten NHW.

Paraplubestemmingsplan NHW

Vanuit het bestemmingsplan Paraplubestemmingsplan NHW wordt als kader aangegeven dat woonwijken met een oppervlakte van meer dan 2 hectare of als een wijk-uit meer dan 50 woningen bestaat niet zijn toegestaan.

Een deel van het plangebied ligt binnen het schootsveld van Fort Vuren. Het fort en het schootsveld horen bij de kernzone van de NHW. De schootsvelden konden bebouwing of beplanting bevatten, maar er waren specifieke regels om de openheid van de zone te waarborgen.

Het plangebied ligt buitendijks en daarmee ook buiten de inundatiegebieden van de NHW.

Beleidsafweging

Uit Kaartinformatie van de Provincie Gelderland blijkt dat de vier vrijstaande woningen bij de voormalige steenfabriek buiten het schootsveld (kernzone of Verboden Kring), tot 1000 meter van het fort, of de inundatiegebieden zijn gepositioneerd. Dit betekent dat rekening gehouden moet worden met de kernkwaliteiten NHW bij de ontwikkeling van het plan en er verder geen restricties zijn.



Afbeelding 4.5: Vrijstaande woningen ten opzichte van het schootsveld en de inundatiegebieden (bron: geoportaal.gelderland.nl)

Het plangebied en de geplande woningbouw ligt binnen het deelgebied “Uiterwaarden en oeverwal Waal”. De Waal is een grote rivier waarop en -aan gewerkt wordt. Aan de rivier ligt dan ook van oudsher veel bedrijvigheid. De uiterwaarden kenmerken zich door een open, groen en natuurlijk karakter met een

aantal ontgrondingsplassen. De plas ten westen van het plangebied is zo'n ontgrondingsplas, waar klei werd gewonnen voor de voormalige steenfabriek in het plangebied.

De kernkwaliteiten voor dit gebied zijn:

- Gradiënt rivier-oeverwal-kom;
- Karakter van de waal als werkrivier met relictten van een industrieel verleden;
- Zichtbaarheid van de Vestingdriehoek Vuren, Gorinchem, Woudrichem en Loevestein;
- Openheid en het groene karakter, met name binnen Verboden Kring van het Fort Vuren.

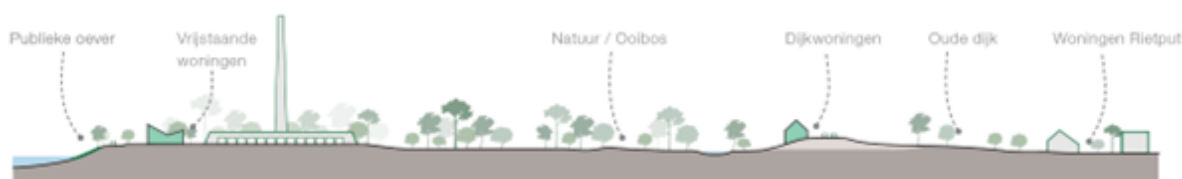
Afweging kernkwaliteiten

Het Heuff-terrein wordt binnen de kernkwaliteiten specifiek benoemd als locatie waar nieuwe woonlandschappen ontwikkeld kunnen worden, waarbij een landschappelijke kwaliteitsimpuls een vereiste is.

Bij ontwikkelingen langs de Waal is het behoud en de ontwikkeling van de karakteristieke opbouw van het rivierenlandschap een belangrijke ontwerprichtlijn. De grootse openheid met vergezichten over de rivier en op de vestingwerken is een waardevolle kwaliteit. Specifieke aandacht dient uit te gaan naar de ruimtelijke kwaliteit bij de transformatie van het Heuff-terrein. De identiteit van deze plek (waaluiteraard, steenfabriek verleden en Waterlinie) is een belangrijk vertrekpunt voor ontwerp. Bij deze kleine woonopgave, grenzend aan het dorp Vuren, wordt aandacht gevraagd voor de kwaliteit van de bebouwing en de landschappelijke inpassing van de dorpsranden. Uitbreiding en verbetering van de aantrekkelijkheid van recreatieve routes door het landschap van de Waterlinie biedt kansen voor de versterking van de beleving.

Maat en schaal van vier uiterwaardwoningen voegen zich naar de maatvoering van kenmerkende gebouwen in de omgeving en evenzo naar de maat en schaal van het landschap. Voor de architectuur van nieuwe gebouwen, in dit geval woningen, is het aan te raden voort te bouwen op regio-specifieke kenmerken. Geen kopie van een historisch gebouw, maar bij voorkeur als een moderne interpretatie van regio-specifieke architectuur. Architectuur van nu, maar met een verwijzing naar het verleden. In het algemeen is een sober, terughoudend kleurgebruik op zijn plaats in het landschap van de Waterlinie. Wordt binnen de Verboden Kringen gebouwd, dan is houtbouw feitelijk richtinggevend. De uiterwaardwoningen liggen buiten deze Kringen een verwijzing naar houtbouw zou in dit kader passend zijn.

Het is van belang om erfbeplanting in het Nationaal Landschap te stimuleren. Zo dragen ontwikkelingen bij aan de versterking van de kernkwaliteit groen en landelijk karakter. Aan de randen van de Verboden Kring wordt het toevoegen van beplanting en nieuwe gebouwen als een kwaliteitsimpuls gezien. Het aanzicht kan hiermee verbeterd worden. Binnen de Verboden Kring is het wenselijk om de openheid van het landschap te versterken.



Afbeelding 4.6 : Profiel (zuid-noord) over het plangebied (bron: Beeldkwaliteitsplan Ontwikkeling Heuff-terrein, HofmanDujardin)

De vrijstaande woningen liggen iets verhoogd ten opzichte van de voormalige steenovens, zodat ze droog blijven bij hoge waterstanden van de Waal, met een overstromingsfrequentie van eens in de 150 jaar. Aan de waterzijde hebben de woningen terrassen. De bescherming van de vleermuizen in de voormalige steenovens wordt privaatrechterlijk geregeld, onder andere door beperking van de lichtuitstraling van de woningen richting ovens. De woningen zijn vooral georiënteerd op de rivier. Doordat de woningen nauwelijks hoger worden dan de dijk (na de dijkversterking) belemmeren ze het zicht van de dijk op de rivier niet tot nauwelijks. Dit versterkt de beleving van het rivierenlandschap van de Waal.

Het onbebouwde deel van het Heuff-terrein wordt door onder meer de aanleg van paden openbaar

toegankelijk. De natuurlijke inrichting van het merendeel van het plangebied past bij het karakter van de uiterwaarden van de Waal. Het vormt hiermee een uitloopgebied voor de bewoners van Vuren.

In de directe omgeving van de woningen en de steenovens, buiten de Verboden Kring, wordt het landschap dichter beplant met opgaande beplanting zoals bomen en heesters. Zo wordt de rand van de Verboden Kring sterker geaccentueerd. Het deel van het terrein wat binnen de Verboden Kring ligt wordt een meer open landschap, zoals past bij de waarden van dit gebied. Hier kan opgaande beplanting opkomen, maar dit wordt niet actief aangeplant. Een open verbinding met de Hondswaard zorgt ervoor dat delen van deze natuur kunnen overstromen bij een hoge rivierstand.

Voormalige steenfabriek inclusief schoorsteen

Binnen het plangebied ligt de voormalige steenfabriek van Vuren. De steenfabriek heeft een cultuurhistorische betekenis voor de omgeving. Binnen het bestemmingsplan wordt de steenfabriek inclusief schoorsteen niet specifiek bestemd, maar zijn binnen de natuurbestemming afzonderlijk aangeduid. Het ligt in de bedoeling de steenovens te renoveren en te voorzien van traliewerk, zodat ze behouden blijven voor de toekomst. De voormalige ovens hebben en krijgen meer betekenis vanuit ecologisch oogpunt. Hierop wordt ingegaan in paragraaf 4.9.

Conclusie:

Archeologie:

Het onderdeel Archeologie vormt geen belemmering voor dit plangebied. De lage verwachting is vastgesteld op basis van veldonderzoek. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. De deelgebieden zijn daardoor vrijgesteld van nader onderzoek. Mocht het noodzakelijk zijn om grondwerkzaamheden uit te voeren ter plaatse van de aanwezige historische bebouwing uit de 19e en 20ste eeuw, dan zal hiervoor een veldonderzoek moeten worden verricht door middel van proefsleuven op locatie.

De objecten en werken binnen de Nieuwe Hollandse Waterlinie blijven onaangetast en blijven ook herkenbaar in het landschap. De overgebleven elementen van de voormalige steenfabriek (ovens en schoorsteen) worden binnen dit bestemmingsplan gerespecteerd. Cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

Cultuurhistorie Nieuwe Hollandse Waterlinie

De ontwikkeling is ingepast binnen de NHW en de daarbij horende kernkwaliteiten. In de uitwerking van het landschap rond de woningen kan het deel binnen de Verboden Kring benadrukt worden door een meer open karakter. De rand van de Verboden Kring wordt benadrukt door een meer besloten inrichting met meer beplanting en de vrijstaande woningen. Doelstelling is ook 'wonen in de natuur'. Dit past goed bij de kernkwaliteiten die vanuit de NHW zijn meegegeven voor dit gebied.

Het buitendijkse karakter van het plangebied wordt versterkt door het kunnen overstromen van het gebied rond de vrijstaande woningen. Hiermee wordt ook het cultuurhistorische element van de voormalige steenfabriek versterkt, waar vroeger afgegraven kleiwinputten omheen lagen. De maatvoering houdt rekening met de beleefbaarheid van de rivier, uiterwaarden en NHW vanaf de dijk.

4.11 Conventionele Explosieven

Eerder in het kader van het bestemmingsplan voor de Dijkversterking GoWa is onderzoek gedaan naar Conventionele Explosieven (CE). De resultaten zijn neergelegd in het rapport 'Vooronderzoek Conventionele Explosieven Dijkverbetering Gorinchem - Waardenbrug, Lingewaal en Neerijnen', uitgevoerd door Bombs Away BV. Uit de rapportage blijkt dat er diverse gebieden zijn die verdacht worden beschouwd op aanwezigheid van CE.

Op basis van het vooronderzoek is vast komen te staan dat de volgende (sub-soorten) CE in de volgende hoeveelheden kunnen worden aangetroffen. Onderstaand schema is hiervan een weergave.

Aan te treffen CE	Subsoort	Hoeveelheden	Verschijningsvorm
Kleinkalibermunitie	Tot 2 cm Duits	Honderdtallen	Gedumpte/achtergelaten
Hand- en geweergranaten	Hand/steel Duits	Tientallen	Gedumpte/achtergelaten
Geschutmunitie	Tot en met 15 cm Duits	Tientallen	Verschoten/gedumpte/achtergelaten
Munitie voor granaatwerpers		Exemplarisch	Gedumpte/achtergelaten
Munitie toebehoren		Tientallen	Gedumpte/achtergelaten
Afwerpmunitie	250 lbs – 1.000 lbs geallieerd	Exemplarisch	Afgeworpen

Afbeelding 4.7: Schema aangetroffen subsoorten CE en hoeveelheden (bron: rapport Bombs Away BV)

Wanneer meer wordt ingezoomd (schematisch) op het Heuff-terrein voor wat betreft CE ontstaat het volgende beeld.



Afbeelding 4.8: Locaties verdacht op gedumpte- en achtergelaten munitie & afwerpmunitie (bron: rapport Bombs Away BV)

Bij een eerdere vergelijking van de verdachte locaties en de beoogde herinrichting van het Heuff-terrein heeft de analyse het volgend beeld opgeleverd.



Afbeelding 4.9: Verdachte locaties meer schetsmatig i.r.t woningbouwlocaties

Het tracé voor de dijkversterking is inmiddels bekend. Op basis van het tracé van de dijkversterking en de ligging van de dijkwoningen (rode blokken in het dijklichaam) kan worden vastgesteld dat deze niet liggen binnen de als verdacht aangemerkte locatie. Het gaat hierbij om de rood gemarkeerde plaatsen aan de rivierzijde en de drie meest westelijk gelegen gebieden. In algemene zin kan worden vastgesteld dat eerst met de aanleg van de dijkversterking/verlegging van de dijk zal worden gestart alvorens de dijkwoningen gerealiseerd kunnen worden. Het is gebruikelijk dat bij verdachte locaties voorafgaand aan grondroerende werkzaamheden een oppervlakte- en dieptedetectie wordt uitgevoerd.

Ook de globale locatie voor de uiterwaardwoningen (rode stipmarkering) ten oosten van de voormalige steenfabriek (grijs gemarkeerd) vallen niet samen met de als verdacht gemarkeerde locaties. Wel moeten worden vastgesteld dat de nieuw aan te leggen toegangsweg naar de uiterwaardwoningen dan wel het wandelpad naar de rivier nu binnen verdacht gebied valt. Zolang het bestaande pad niet wordt verbreed is er niets aan de hand en hoeft geen oppervlakte- en dieptedetectie te worden uitgevoerd. Hetzelfde geldt voor het recreatieve pad aan de westzijde.

Conclusie

CE vormt op voorhand geen belemmering voor deze ontwikkeling, zolang bij grondroerende werkzaamheden binnen verdachte locaties een oppervlakte- en dieptedetectie wordt uitgevoerd met eventuele vervolghandelingen. Eventuele onderzoeken komen aan de orde bij de aanvraag voor omgevingsvergunning voor de aanleg en bouw.

4.12 Klimaatadaptief en duurzaamheid

Binnen de gemeente wordt, volgens het coalitieakkoord 2020 - 2022, ingezet op een energieneutrale gemeente in 2030 en wordt aansluiting gezocht bij de doelstellingen van het Gelders Energie Akkoord. Naast de inzet op de Regionale Energiestrategie (RES) wordt lokaal een klimaatagenda opgesteld met de volgende concrete doelen op de korte termijn:

- Stimuleren van zonnepanelen op daken (bij voorkeur geen zonneparken op landbouwgrond).
- Stimuleren van energiebesparing.
- Vaststellen beleidskader zonne-energie en realiseren quick wins (inzet van zonne-energie langs

snelweg).

- Uitwerken alternatieven voor zon- en windenergie op haalbaarheid. En in cijfers uitdrukken wat de bijdrage hiervan aan de totale (RES- en lokale) doelstelling is.

Algemeen uitgangspunt bij nieuwbouw is gasloos bouwen. De focus van de gemeente ligt verder bij het zoeken naar innovatieve alternatieve energiebronnen.

Planspecifiek

De woningen worden gasloos gerealiseerd, waarbij wordt ingezet op warmtepompen in combinatie met zonnepanelen. Voor beide woningtypen wordt ingezet op een natuurinclusief ontwerp zodat er een hechte band ontstaat tussen de woning en zijn natuurlijke omgeving. Denk hierbij aan groene daken, inbouwstenen voor nesten etcetera.

Conclusie:

Dit onderdeel levert geen belemmering voor de ontwikkeling binnen dit bestemmingsplan. Voor beide woningtypen wordt ingezet op een natuurinclusief ontwerp zodat er een hechte band ontstaat tussen de woning en zijn natuurlijke omgeving. Denk hierbij aan groene daken, inbouwstenen voor nesten et cetera.

4.13 Kabels en leidingen

Algemeen

Kabels en leidingen kunnen een belemmering vormen waar in de planontwikkeling rekening mee gehouden dient te worden.

Planspecifiek

Het plangebied wordt niet doorkruist door leidingen waarvoor een veiligheidszone geldt. Ook zijn er geen bovengrondse hoogspanningslijnen of buisleidingen aanwezig.

Conclusie:

Kabels en leidingen vormen geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

5.1 Standaard en plansystematiek

Standaard

Dit bestemmingsplan is opgesteld en ingericht conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012).

Systematiek

Voor wat betreft de systematiek is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de vigerende bestemmingen binnen het plangebied. Hierbij zijn de bestemmingen in het Buitengebied als uitgangspunt gekozen. Bij het formuleren van de bestemmingen (mogelijkheden) is zoveel mogelijk eenzelfde opzet gekozen om een zekere mate van rechtszekerheid te creëren.

Over het algemeen geldt voor dijklichamen dat hier niet gebouwd mag worden. De bebouwingmogelijkheden zijn om die reden zoveel mogelijk uit de verschillende bestemmingen gehaald.

5.2 Toelichting op de regels

5.2.1 Algemeen

Deze paragraaf bevat een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven. Daarnaast wordt in deze paragraaf ingegaan op de overige regels uit het bestemmingsplan. Conform SVBP2012 zijn de regels onderverdeeld in vier hoofdstukken.

Bij de opzet van de regels is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Neerijnen voor wat betreft de gemeente West Betuwe en het bestemmingsplan Buitengebied voor de gemeente Gorinchem.

5.2.2 Plangebied gemeente West Betuwe

Algemeen

De opbouw van de regels is gelijk aan die van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). De opbouw van de regels is als volgt:

- betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende regels);
- de gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels);
- algemene regels (Hoofdstuk 3 Algemene regels);
- overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt, voorzover nodig, uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijkingen van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen;
- wijzigingsbevoegdheid.

Hoofdstuk1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel is een aantal begrippen verklaard die genoemd worden in de planregels. Dit artikel voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Hierbij is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan Buitengebied..

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel is bepaald hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moeten worden. Evenals de begripsbepalingen voorkomen de regels inzake de wijze van meten interpretatieverschillen bij de toepassing van de planregels.

Hoofdstuk2 Bestemmingsregels

Voor wat betreft de bestemmingen Natuur, Verkeer en Water is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan Buitengebied. Voor de bestemming Wonen - 1 en Wonen - 2 is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan voor de kern Vuren. In het vervolg wordt per bestemming aangegeven wat de uitgangspunten zijn.

Artikel 3 Natuur

Gebieden met belangrijke natuurwaarden zijn bestemd tot 'Natuur'. Hieronder vallen tevens de gebieden die gelegen zijn in de Ecologische Hoofdstructuur (thans GNN) en de gehele buitendijks gelegen gebieden.

Het gaat hierbij in het bijzonder om de nader te onderscheiden karakteristieke bos- en natuurgebieden. Het gaat in dit plan om de instandhouding van de natuur en landschapswaarden in de uiterwaarden van de Waal met moerassen en nat grasland, afgewisseld met afgetichelde graslanden, grienden en kleinere wateren, zoals doorbraakwielen, klei- en zandputten, sloten en poelen.

Voor het overgrote deel had het gebied al de bestemming 'Natuur'. De bestemming 'Natuur' is uitgebreid met het voormalige Buko-terrein. De aanwijzing van het gebied als GNN hierop is een logisch vervolg. De taludverflauwing langs de dijk heeft een duidelijke functie ten behoeve van inundatie van de buitenpolder, zodat een kwalitatieve impuls gegeven wordt aan de natuur. Het gebied is aangeduid als 'specifieke vorm van waterstaat – inundatiegebied'.

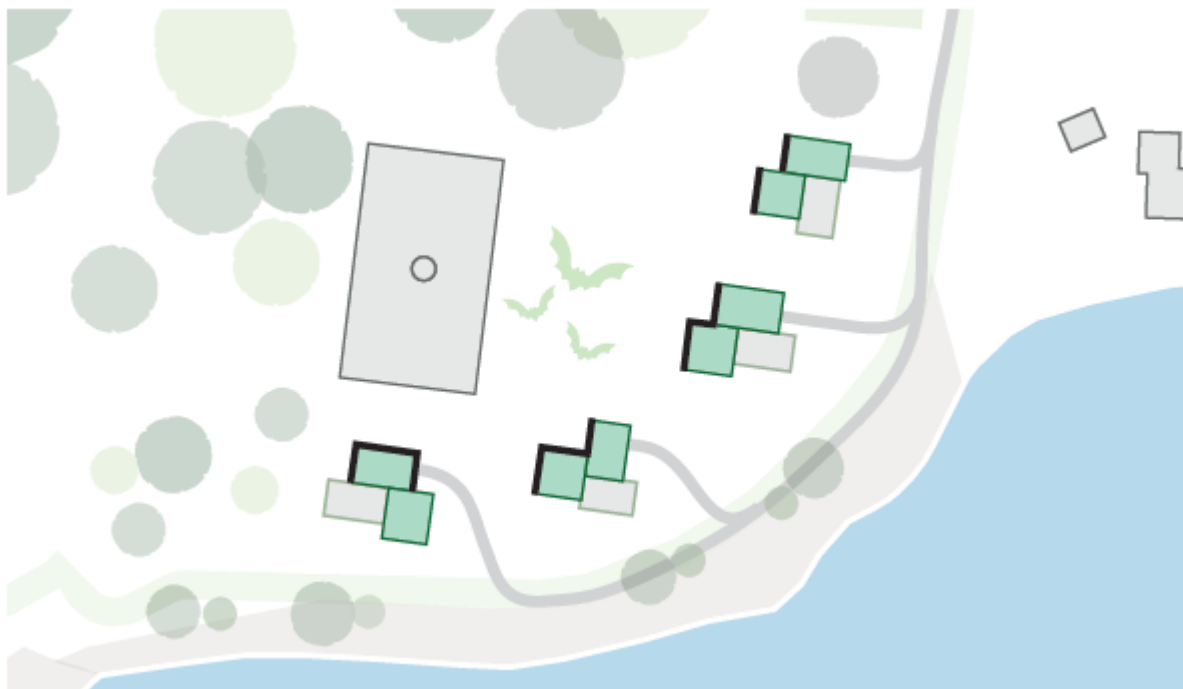
Woonbestemmingen

Het bestemmingsplan maakt enkel vrijstaande woningen mogelijk. Voor de vrijstaande woningen is de bestemming 'Wonen - 1' weergegeven in artikel 5 opgenomen voor de uiterwaardwoningen. Voor de dijkwoningen is 'Wonen - 2' opgenomen in artikel 6. De hoofdgebouwen bij beide type woningen moeten binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. Binnen de regels zijn de toegestane goot- en bouwhoogtes opgenomen, tenzij anders aangegeven op de verbeelding. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen niet worden gerealiseerd.

Binnen de regels zijn regelingen opgenomen met betrekking tot beroepen en bedrijven aan huis.

Op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bouwwerken' zijn de betreffende gronden niet aan te merken als achtererfgebied, zoals bedoeld in artikel 1 behorende bij bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Deze aanduiding is opgenomen om te voorkomen dat (vergunningvrije) bouwwerken worden opgericht ten behoeve van de functie wonen. Op deze manier wordt inhoud gegeven aan het opgestelde beeldkwaliteitsplan, voor alle woningen. Uitgangspunt hierbij is de realisering van enkel woningen in de natuur. Deze regeling moet ervoor zorgen dat de uiterwaardwoningen als afzonderlijke elementen in de natuur worden gezien. Voor de dijkwoningen geldt dat naast de woningen geen gebouwen en dergelijke in het dijklichaam gerealiseerd mogen worden. Ter bescherming is de betreffende aanduiding ook hier opgenomen.

In verband met de aanwezige vleermuizen in de steenovens worden maatregelen getroffen om deze vleermuizen te behouden. Deze maatregelen worden via verkoop van de bouw kavels vastgelegd. De betreffende gevels waarvoor deze maatregelen getroffen moeten worden zijn met donker aangezette zwarte lijnen op onderstaande afbeelding weergegeven.



Afbeelding 5.1: Uitsnede uit het Beeldkwaliteitsplan Steenfabriek De Heuff, Vuren (HofmanDujardin)

Voor de uiterwaardwoningen is een afzonderlijke regeling opgenomen voor terrassen. Nu er bij de woningen geen tuin kan worden aangelegd wordt uitgegaan van realisering van een terras onder voorwaarden. Eventuele loggia's worden gerekend als onderdeel van de woning (inpandig). Voor de dijkwoningen geldt dat een balkon aan de rivierzijde kan worden gerealiseerd onder voorwaarden. Het aantal m² voor een balkon is begrensd en moet liggen tussen het begane grondniveau of ten hoogste op het eerste verdiepingsniveau. Uitgangspunt is het peil van de weg over het dijklichaam. Mocht dit problemen opleveren, dan kan teruggevallen worden op het begrip peil, zoals opgenomen in 1.42. Bijgebouwen zijn bij beide type woningen niet toegestaan. Uitgangspunt is dat deze binnen het hoofdvolume worden gerealiseerd.

Overige enkelbestemmingen

Artikel 4 Verkeer

In de bestemming 'Verkeer' zijn de wegen uit het plangebied opgenomen. De bestemming 'Verkeer' is voorzien van een flexibele regeling. Concreet betekent het voorgaande dat ook fiets- en voetpaden, bermen en bermsloten, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen onderdeel zijn van de bestemming.

In de bouwregels is de maatvoering van de bebouwing opgenomen. Enkel gebouwen ten behoeve van het openbaar nut en elektrotechnische systemen zijn toegestaan binnen de bestemming 'Verkeer'.

Dubbelbestemmingen algemeen

De 'nieuwe' (enkel-)bestemmingen binnen dit bestemmingsplan hebben eveneens tot consequentie dat de geldende dubbelbestemmingen opnieuw moeten worden opgenomen. De verschillende dubbelbestemmingen zijn in dit plan 1 op 1 overgenomen uit het hiervoor vigerende plan.

Archeologische dubbelbestemmingen

De binnen het plangebied voorkomende waardevolle archeologische gebieden worden beschermd met deze dubbelbestemmingen. In elke dubbelbestemming is aangegeven bij welke omvang en diepte van een ingreep bij een omgevingsvergunningaanvraag een archeologisch rapport moet worden overgelegd, waaruit blijkt dat archeologische resten niet worden geschaad.

Water algemeen

Voor de Waaldijk is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. Binnen deze dubbelbestemming is het niet zonder meer toegestaan gebouwen of bouwwerken te plaatsen, zonder een omgevingsvergunning en een ontheffing van de Keur.

De beschermingszone worden weergegeven met een gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk'. Wijzigingen van bestemmingen op gronden met de functie van waterkering of beschermingszone zijn alleen mogelijk als daardoor geen belemmeringen ontstaan voor het onderhoud, de instandhouding of de versterking van de primaire waterkering.

Artikel 11 Waterstaat - Waterkering

Deze bestemming is, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de primaire/regionale waterkeringen, zoals voorkomend op de legger en in de keur van het waterschap. Binnen deze bestemming mogen er geen gebouwen worden gebouwd. Bij omgevingsvergunning kan van deze regel worden afgeweken, mits advies is verkregen van de beheerder van de waterkering. Verder zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hoogte van maximaal 3 m toegestaan. Voor het uitvoeren van diverse werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen deze bestemming, is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig.

Artikel 12 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

Het gaat hierbij om de goede afstemming tussen de Wet ruimtelijke ordening en de Waterwet. De gronden zijn mede bestemd voor de afvoer van hoog oppervlaktewater, sediment en ijs, voor de waterhuishouding, waterberging voor verkeer te water en voor de aanleg, onderhoud en verbetering van de waterkering.

Hoofdstuk3 Algemene regels

In het hoofdstuk 'Algemene regels' zijn regels opgenomen die betrekking hebben op het gehele bestemmingsplan. Dit zijn onder andere de regels die verplicht zijn gesteld in het Besluit ruimtelijke ordening zoals de antidubbelbepaling. In het navolgende zijn de algemene regels beschreven die specifiek van toepassing zijn op het onderhavige bestemmingsplan.

Artikel 14 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn algemene bouwregels opgenomen ten aanzien van maatvoering en bebouwingspercentages. De regels moeten als een aanvulling worden gezien op de maatvoering die is voorgeschreven in dit bestemmingsplan.

Artikel 15 Algemene gebruiksregels

In dit artikel is uitgesloten gebruik opgenomen die voor het hele plangebied geldt.

Artikel 16 Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels worden de regels opgenomen met betrekking tot de gebiedsaanduidingen. De gebiedsaanduidingen worden in de algemene aanduidingsregels geregeld omdat ze betrekking hebben op meerdere bestemmingen.

vrijwaringszone - dijk 1

Ter plaatse van de beschermingszone van de waterkering is een aanduiding opgenomen ter bescherming, onderhoud en instandhouding van de primaire waterkering.

natuur

De bestaande gebieden aangewezen als NNN (voorheen GNN) zijn met een specifieke gebiedsaanduiding op de verbeelding weergegeven.

Artikel 17 Algemene afwijkingsregels

Dit artikel omvat een afwijking bij een omgevingsvergunning voor onder andere het overschrijden van de maatvoeringen en het toestaan van nutsvoorzieningen. Deze regels worden opgenomen om meer flexibiliteit in het plan te genereren en kleine afwijkingen van de planregels toch mogelijk te maken. Voorbeelden zijn het oprichten van bouwwerken voor doeleinden van openbaar nut en het overschrijden van de in dit plan aangegeven maten, minimale en maximale afmetingen van bebouwing en terreinen met maximaal 10%.

Artikel 18 Algemene wijzigingsregels

Dit artikel is opgenomen om de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting 2 en 4' te laten vervallen of juist om deze toe te kennen.

Verder geeft het de mogelijkheid om een wijziging naar de bestemming 'Bos', 'Natuur' en/of 'Water' mogelijk te maken. Een wijziging is alleen mogelijk ten behoeve van waterberging, ecologische hoofdstructuur, of ten behoeve van bos-, natuur-, of landschapscompensatie.

Hoofdstuk4 Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk is een artikel opgenomen die het overgangsrecht regelen voor de bebouwing en het gebruik van de bebouwing in het plangebied. In het andere artikel is opgenomen hoe de regels van dit plan aangehaald moeten worden.

5.3 Welstand

Gelet op de specifieke, beeldbepalende locatie van de uiterwaardwoningen en de dijkwoningen zijn eisen met betrekking tot de beeldkwaliteit van deze woningen essentieel. Door HofmanDujardin is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Voor de volledigheid is het plan als Bijlage 15 bij deze toelichting gevoegd.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. Vóór de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan zal een anterieure overeenkomst worden gesloten waarin afspraken over het verhaal van plankosten (planschade) worden vastgelegd. Hierdoor zijn de plankosten anderszins verzekerd, waardoor in deze situatie van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Participatie

In het verleden zijn bewoners en belanghebbenden op diverse momenten en manieren betrokken bij de planontwikkeling voor het Heuff-terrein. In 2013 is er samen met bewoners en belanghebbenden in een intensief proces gewerkt aan de Nota van Uitgangspunten en Schetsontwerp, wat door de toenmalige gemeenteraad van Lingewaal is vastgesteld. In het kader van de dijkversterking is een begeleidingsgroep geformeerd, waarin omwonenden, vertegenwoordigers van belangen als natuur en cultuurhistorie, en organisaties als Rijkswaterstaat en Staatsbosbeheer zitting hadden. De begeleidingsgroep is betrokken geweest bij diverse afstemmingsoverleggen in 2019. In november 2019 is een sessie gehouden om aan de hand van een streefbeeld per thema (wonen, natuur en recreatie) zorgen en kansen op te halen. Aan de hand hiervan is het streefbeeld verder uitgewerkt.

Ook zijn bewoners en belangstellenden met de informatiebijeenkomsten van dijkversterkingsproject GoWa (februari 2020) geïnformeerd over de stand van zaken van de herontwikkelingen van het Heuff-terrein. Hierbij is ook een toelichting gegeven op het genoemde streefbeeld.

Daarnaast zijn bewoners en belangstellenden in de zomer van 2021 geïnformeerd over diverse ontwikkelingen in Vuren, waaronder de herontwikkeling van het Heuff-terrein.

Ten slotte is in juli 2022 een inloopavond georganiseerd over het concept inrichtingsplan en de uitwerking van de beeldkwaliteit van de woningen. Deze twee onderdelen zijn overwegend positief ontvangen. Wel zijn ook zorgen geuit over de woningen aan het dijklint, in relatie tot de bestaande woningen aan de Rietput. Naar aanleiding hiervan heeft een nadere uitwerking plaatsgevonden.

6.2.2 Vooroverleg met betrokken instanties

Algemeen

Op grond van artikel 3.1.1, lid 1 juncto artikel 3.1.6, lid 1 onder c Bro pleegt het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, daarbij overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Overleg heeft plaatsgevonden enerzijds als betrokken partijen bij de totstandkoming van het bestemmingsplan (streefbeeld en inrichtingsplan) en anderzijds is dit door partijen ook separaat bevestigd in oktober 2022.

Reacties op voorontwerp

De provincie Gelderland heeft bij brief van 23 januari 2023 gevraagd meer aandacht te besteden aan de verantwoording van de woningbouw, de begrenzing en verantwoording van het Gelders natuurnetwerk en de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Ook vraagt zij aanvullend op het onderdeel Water in paragraaf 4.8 in te gaan op klimaatadaptatie en dan meer specifiek op droogte en hitte en een actualisatie van het onderdeel stikstof.

Rijkswaterstaat heeft laten weten dat in de toelichting een interpretatie gegeven dient te worden op basis van de veiligheidszone (begrenzing primaire waterkering) op basis van de Legger rijkswaterstaatswerken. Ook is gevraagd een nadere uitleg te geven over de gevolgen van realisering van het bestemmingsplan voor waterstand in de Waal.

De Veiligheidsregio heeft bij mail van 5 december 2022 gevraagd meer aandacht te besteden aan Externe Veiligheid (groepsrisico) op basis van de nabijgelegen Betuweroute en een aantal maatregelen die getroffen moeten worden aan de uiterwaardwoningen qua bouw op basis van toxische scenario en plasbrandaandachtsgebied van de Waal.

In het ontwerp is ingegaan op bovenstaande onderdelen.