

Behandeld door

Doorkiesnumm

Datum 27-11-2023

Kenmerk GZDGBW400471/496701

Pagina 1 van 2

VERZONDEN 5 DEC. 2023

VERZONDEN 07 DEC. 2023

(a)
met bijlage 

Onderwerp Besluit over principeverzoek bouw woningen Wethouder van
Akenstraat / Karnheuvelsestraat in Est

Beste

U heeft, namens de grondeigenaar, een principeverzoek ingediend voor de realisatie van woningen op een bedrijfslocatie aan de Wethouder van Akenstraat / Karnheuvelsestraat in Est. Uw verzoek is beoordeeld en ter besluitvorming voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders. In deze brief informeren wij u over dit besluit.

In principe medewerking aan uw verzoek

Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten om in principe positief tegenover de herontwikkeling te staan.

De bereidheid tot het verlenen van medewerking houdt het volgende in:

- In principe positief te staan tegenover een herontwikkeling, mits voldaan wordt aan de bijgevoegde randvoorwaarden;
- De initiatiefnemer een aangepast plan voor te laten leggen (inclusief uitwerking van alle projectfasen) dat aangetoond milieukundig haalbaar is en voldoet aan de gestelde randvoorwaarden.

Vervolg

Het college vraagt u om een aangepast plan voor te leggen (inclusief uitwerking van alle projectfasen), dat aangetoond milieukundig haalbaar is en voldoet aan de gestelde randvoorwaarden. Dat plan zal dan weer worden getoetst door de gemeente.

Kosten

De kosten die met de bovenstaande werkzaamheden zijn gemoeid berekenen wij aan u door. Dit is geregeld in onderdeel 2.8.1 van de Legesverordening gemeente West Betuwe 2023. De leges die u betaalt voor het in behandeling nemen van uw principeverzoek zijn € 1.050,-. Hiervoor ontvangt u binnenkort een factuur.

Houdbaarheid principemedewerking

Wet- en regelgeving kan veranderen. Het besluit om principemedewerking te verlenen kent daarom een houdbaarheidstermijn. Wij gaan er vanuit dat u binnen een jaar na dagtekening van deze brief de gevraagde stukken heeft aangeleverd. Als u binnen deze termijn geen stukken aanlevert, of de stukken voldoen niet aan de kwaliteitseisen, dan komt de principemedewerking automatisch te vervallen. Wilt u uw plan op een later tijdstip

Gemeente West Betuwe

27 november 2023

Kenmerk GZDGB400471/496701

Pagina 2 van 2

alsnog uitvoeren? Dan zult u een nieuw principeverzoek moeten indienen. Dat zal dan worden beoordeeld aan de hand van de dan geldende regels en inzichten.

Tot slot

Wij gaan er vanuit u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben. Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met [REDACTED] of via e-mail [REDACTED]

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders,

[REDACTED]



Teamleider

Vakdiscipline	Randvoorwaarden en toelichting	Eventuele links
Zaken die moeten worden opgepakt voor het maken van een nieuw plan:		
Afvoer grond- en hemelwater	Er dient te worden voldaan aan de verordening afvoer hemel- en grondwater.	
Milieu	<u>Lawaai</u>: Er dient onderzoek te worden verricht naar industrielawaai en wegverkeerslawaaï. Er worden geluidgevoelige objecten toegevoegd binnen de geluidzones van wegen. Voor het akoestische onderzoek industrielawaai zijn de geluidwaarden die horen bij een woonwijk het uitgangspunt (en dus niet die van een gemengd gebied). <u>Geur</u>: Er is een geuronderzoek nodig vanwege de bakkerij die in de buurt ligt. Daarbij zijn de geurwaarden die horen bij een woonwijk het uitgangspunt (en dus niet die van een gemengd gebied)	
Klimaatadaptatie:	De Wethouder van Akenstraat kent grote risico's op wateroverlast. Het gebied is lager gelegen dan de omgeving. Met name de zuidelijk gelegen percelen. Tevens zorgt de bakkerij voor een hogere omgevingstemperatuur. Er wordt ook een bodemzetting door ophoging verwacht van 10 cm. Uitgezocht moet worden hoe hier een levenscyclusbestendige ontwikkeling gedaan wordt.	Links en stukken op aanvraag

Stedenbouw:	De voorgestelde ontwikkeling is gelegen binnen de hindercontouren van zowel het bestaande transportbedrijf (milieuklasse 2 geluid) alsmede de koekjesfabriek (geur). Vanuit milieuoogpunt is niet aangetoond of deze locatie geschikt is voor woningbouw. Vanuit het initiatief is een suggestie gedaan het geluidsaspect te ondervangen middels een 'geluidwal' bestaande uit bedrijfsunits. Vanuit Stedenbouwkundig oogpunt is deze (complex-stedelijke) oplossing niet passend binnen het dorps/landelijke karakter van de plek. Bovendien is er niet (middels berekeningen) aangetoond of en hoe met voorgestelde oplossing een gezonde woonwijk kan worden verkregen. Daarnaast is deze bedrijfsfunctie (met eenzelfde milieuclassificatie als het transportbedrijf) niet passend binnen een luwe woonwijk vanwege de hoeveelheid geluid, verkeersbewegingen en parkeren. Conclusie: Zoek in eerste instantie nuance en oplossingen binnen het spanningsveld tussen de woon- en bedrijfsbestemmingen. Daarbij is het bepalen van de diverse hindercontouren essentieel waarop de planvorming, passend binnen het dorpse karakter van Est, kan worden gebaseerd.	
Wonen	De verdeling moet conform de afspraken uit de woondeal zijn, 30% sociale huur, 35% betaalbaar tot 355.000 of 1.000 huur en 35% duur. Het plan dat is ingediend voldoet hier al aan. Op 1 januari worden de bedragen verhoogd.	
Water	Er dient een waterhuishoudkundig plan gemaakt te worden. Deze moet daarna getoetst worden door de afdeling water binnen de gemeente en het waterschap Rivierenland. Let op: Als het	Tegenwoordig wordt er van iedereen binnen o.a. de gemeente verwacht

	waterschap een waterbergingsseis heeft. Moet deze bovengronds in de openbare ruimte verwerkt worden. Klimaatbestendig bouwen Het vaststellen van het juiste bouwpeil is essentieel bij het voorkomen van wateroverlast. Het bouwpeil dient te worden vastgelegd in het bestemmingsplan of omgevingsplan. Bij het opstellen van de omgevingsvergunning met het definitieve bouwpeil is de inbreng vanuit team beleid en beheer (water) essentieel. Het is van belang dat overlast en/of schade als gevolg van extreme neerslag wordt voorkomen door een veilig bouwpeil te hanteren. De veiligheidsmarge dient ten opzichte van het omliggende gebied te worden vastgesteld. Bij nieuwe ontwikkelingen streven we derhalve naar een bouwpeil van 30 cm boven wegniveau. Afhankelijk van het maaiveldverloop in een wijk is dat niet altijd haalbaar. Wanneer dit niet haalbaar is dan is de wens om minimaal 20 cm aan te houden. Voor nieuwbouwplannen in bekende wateroverlastlocaties dient aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd naar de noodzakelijk veiligheidsmarge van het bouwpeil. Overige aandachtspunten Vanuit het WRP (water- en rioleringsplan) zijn er de volgende visies/aandachtspunten. Deels moeten ze een plek krijgen in het waterhuishoudkundigplan, deels in het omgevingsplan. - Inrichting van de openbare ruimte op maaiveldniveau gebruiken voor inzamelen, transporteren en verwerken van hemelwater.	ruimtelijke ontwikkelingen klimaatbestendig in te richten. Sinds dit jaar is er een Landelijke maatlat voor het klimaat adaptief bouwen door de Rijksoverheid vastgesteld. Hierin staat waaraan voldaan moet worden om toekomstbestendig te ontwikkelen. De Facsheets en overzichtstabel staan hier: Landelijke maatlat - factsheets en overzichtstabel Rapport Rijksoverheid.nl
--	---	---

	- Inrichting stedelijk oppervlaktewater zo natuurlijk mogelijk vormgeven (geen beschoeiing bijvoorbeeld) - Vermesting van oppervlaktewater zo veel mogelijk voorkomen - Omgangsvoorkeur hemelwater: hergebruik – vasthouden – bergen – afvoeren - T.a.v. grondwater: Als hergebruik van hemelwater niet mogelijk is dan heeft infiltratie de prioriteit - In de woon- en werkomgeving is water zichtbaar, bereikbaar en veilig voor bijvoorbeeld vissers en wandelaars - Betreft duurzame afvalwaterketen: Afvalwater beschouwen (in toenemende mate) als waardevolle grondstof en energiebron (bijv riothermie / aquathermie) Aandachtspunten - Neem het waterschap in vroeg stadium mee - In de hibor/Lior staan nadere eisen t.a.v. uitwerking riolering	
Verkeer	Aanhouden parkeerbeleid en normen van de gemeente.	
Overige randvoorwaarden die in het kader van een eventuele procedure moeten worden opgevolgd		
Archeologie	Op basis van het bestemmingsplan en de archeologische beleidskaart (2021) gelden voor het plangebied (de verwachting van) archeologische waarden. Een archeologisch bureau- en booronderzoek moet uitgevoerd worden	

Milieu	<u>Bodem:</u> Er is een historisch bodemonderzoek conform NEN 5725 en een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 nodig. Dit vanwege het toekomstige gevoeligere gebruik en het bouwen van woningen en het bedrijfsverzamelgebouw. Dit is pas nodig wanneer er overgegaan wordt op een bestemmingsplanprocedure. <u>Externe veiligheid:</u> Het plangebied ligt in de zogenaamde maatwerkzone van een hogedruk aardgasleiding. Er worden met de woningen nieuwe kwetsbare objecten toegevoegd, wat in beginsel onwenselijk is. Dit betekent niet dat dit een harde belemmering is, maar wel dat er vanwege externe veiligheid een aantal zaken nodig is voor dit plan. Dan denk ik aan in ieder geval een overleg met de veiligheidsregio en de EV-adviseur van de ODR, een groepsrisicoberekening, een uitgebreide verantwoording van het restrisico/groepsrisico en mogelijk aanvullende maatregelen bij de te bouwen woningen. <u>Flora en fauna:</u> De kans dat (het leefgebied van) beschermde (gebouwbewonende) soorten geschaad wordt door dit plan is vrij groot. Daarom is in ieder geval een Quickscan flora en fauna nodig, op basis waarvan het nodig kan blijken om aanvullend natuuronderzoek uit te laten voeren. (in het kader van een procedure pas) <u>Stikstof:</u> Het plangebied ligt op ongeveer 2,7 kilometer afstand van Natura 2000-gebied. Stikstofdepositie is niet geheel uit te sluiten, daarom is een Voortoets stikstofdepositie nodig inclusief AERIUS-berekeningen voor de aanlegfase en de gebruiksfase. Belangrijk om te weten is dat onder de aanlegfase ook begrepen wordt de sloopwerkzaamheden, het bouwrijp maken e.d.	
--------	---	--

	<u>Vormvrije m.e.r.-beoordeling:</u> Plan moet beschouwd worden als een stedelijk ontwikkelingsproject (activiteit D 11.2 uit het Besluit milieueffectrapportage). Dat betekent dat er een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Een formeel m.e.r.-beoordelingsbesluit is nodig.	