

## **TOELICHTING**

### **Bestemmingsplan 'Geldersestraat 61a en 63, Geldermalsen'**

Gemeente West Betuwe



*Plannaam* : 'Geldersestraat 61a en 63, Geldermalsen'  
*Plantype* : Bestemmingsplan  
*Documentstatus* : ontwerp  
*IMRO-code* : NL.IMRO.1960.GDMGeldersestr63-ONT1

*Projectnummer* : 22494/2  
*Auteur* : mr. A.G. van Keulen

## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>5</b>
1.1	<i>Aanleiding</i>	5
1.2	<i>Omschrijving plangrens / ligging plangebied</i>	5
1.3	<i>Geldend bestemmingsplan</i>	6
1.4	<i>Leeswijzer</i>	6
<b>2</b>	<b>RUIMTELIJKE INPASSING</b>	<b>7</b>
2.1	<i>Bestaande situatie</i>	7
2.2	<i>Nieuwe situatie</i>	10
<b>3</b>	<b>BELEIDSKADER</b>	<b>13</b>
3.1	<i>Rijksbeleid</i>	13
3.1.1	<i>Nationale Omgevingsvisie</i>	13
3.1.2	<i>Besluit ruimtelijke ordening (laddertoets)</i>	13
3.2	<i>Provinciaal</i>	14
3.2.1	<i>Omgevingsvisie Gelderland</i>	14
3.2.2	<i>Omgevingsverordening Gelderland</i>	16
3.3	<i>Regionaal beleid</i>	17
3.3.1	<i>Regionale Woonagenda</i>	17
3.4	<i>Gemeentelijk beleid</i>	18
3.4.1	<i>Omgevingsvisie West Betuwe</i>	18
3.4.2	<i>Woonvisie West Betuwe 2020 – 2030</i>	20
3.4.3	<i>Welstandsnota</i>	22
3.5	<i>Conclusie beleid</i>	23
<b>4.</b>	<b>VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN</b>	<b>24</b>
4.1	<i>Parkeren</i>	24
4.2	<i>Verkeersontsluiting en bereikbaarheid</i>	24
<b>5.</b>	<b>OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN</b>	<b>25</b>
5.1	<i>Geluid</i>	25
5.2	<i>Luchtkwaliteit</i>	26
5.3	<i>Natuur</i>	27
5.3.1	<i>Natuurtoets</i>	27
5.3.2	<i>Onderzoek stikstofdepositie</i>	28
5.4	<i>Externe veiligheid</i>	28
5.5	<i>Water</i>	31

5.5.1	<i>Algemeen</i> .....	31
5.5.2	<i>Beleid en regelgeving</i> .....	31
5.5.3	<i>Watertoets</i> .....	33
5.6	<i>Bodem</i> .....	36
5.7	<i>Bedrijven en milieuzonering</i> .....	37
5.8	<i>Vormvrije m.e.r.-beoordeling</i> .....	37
5.8.1	<i>Inleiding</i> .....	37
5.8.2	<i>Vormvrije m.e.r.-beoordeling</i> .....	38
5.9	<i>Duurzaam bouwen</i> .....	38
5.10	<i>Geur</i> .....	39
5.11	<i>Archeologie</i> .....	40
<b>6</b>	<b>JURIDISCHE PLANOPZET</b> .....	<b>42</b>
6.1	<i>Plansystematiek</i> .....	42
6.2	<i>Opzet van de regels</i> .....	42
6.3	<i>De bestemmingen</i> .....	43
<b>7</b>	<b>UITVOERBAARHEID</b> .....	<b>45</b>
7.1	<i>Economisch</i> .....	45
7.2	<i>Maatschappelijk</i> .....	45

## 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Voor een perceel aan de Geldersestraat 61a en 63 te Geldermalsen bestaat het plan om de aanwezige in zeer slechte staat verkerende bebouwing te slopen en daarvoor in de plaats een levensloopbestendige, duurzame, grondgebonden woning te realiseren. Met de sloop van de huidige in zeer slechte staat verkerende bebouwing, kan gesteld worden dat met dit plan de ruimtelijke kwaliteit van de locatie zelf en de omliggende omgeving toeneemt. Ontsierende en vervallen gebouwen worden met dit plan verwijderd.

Ter plaatse geldt de bestemming 'Wonen – Dorpsbebouwing beeldbepalend 1' ingevolge het bestemmingsplan 'Geldermalsen woongebied 2011'. Tevens geldt een functieaanduiding 'detailhandel'. De locatie voor de nieuwe woning ligt weliswaar binnen het bouwvlak, echter niet binnen de specifieke bouwaanduiding – hoofdbebouwing. Dat betekent dat voor dit bouwplan een nieuw bestemmingsplan vastgesteld moet worden.

### 1.2 Omschrijving plangrens / ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Geldersestraat 61a en 63 te Geldermalsen. Dit perceel ligt midden in de kern van Geldermalsen. Op het betreffende perceel is nu bebouwing aanwezig ten behoeve van een fietsenmaker (een werkplaats).



Fig. 1.1 Luchtfoto projectlocatie (rood omkaderd)

De nieuwe woning wordt gerealiseerd op het perceel Geldersestraat 63. Het perceel Geldersestraat 63 moet in samenhang worden gezien met het perceel Geldersestraat 61a.

Vanwege de sloop van de huidige bebouwing op nummer 63 en een nieuwe indeling van dit perceel dient de huidige bebouwing op het perceel van nummer 63 te worden wegbestemd. Een deel van dit perceel c.q. het plangebied zal echter gaan behoren tot het perceel van nummer 61a. In hoofdstuk 3 wordt dit nader verduidelijkt.

Het perceel is kadastraal bekend onder gemeente Geldermalsen, sectie G, nummer 693 (gedeeltelijk) en 733.

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

De ontwikkeling ligt in het bestemmingsplan 'Geldermalsen woongebied 2011', vastgesteld 25 september 2012. Het projectgebied valt binnen de bestemming 'Wonen – Dorpsbebouwing beeldbepalend 1'. Het beoogde plan past weliswaar binnen het bouwvlak echter niet binnen de specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw.

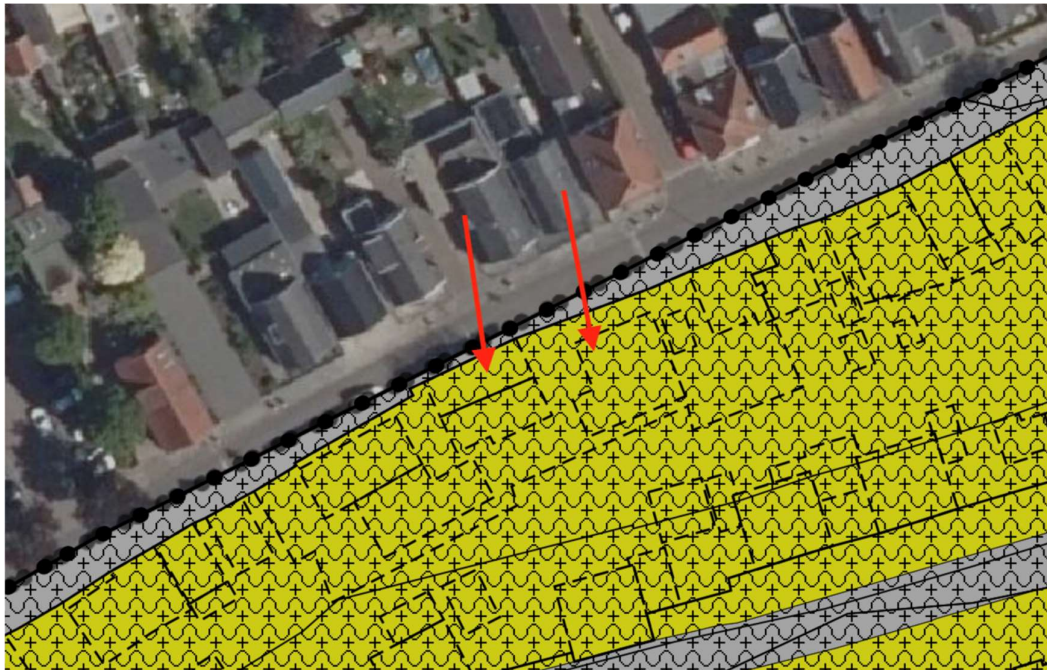


Fig. 1.2 Uitsnede bestemmingsplan 'Geldermalsen woongebied 2011' (projectlocatie: rode pijlen)

### 1.4 Leeswijzer

Allereerst volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de ruimtelijke inpassing. Hoofdstuk 3 bevat een overzicht van het geldende ruimtelijke beleid. Daarin komt vooral het locatiespecifiek beleid aan bod. Hoofdstuk 4 gaat in op de verkeerskundige aspecten van het project. De milieu- en omgevingsaspecten worden in hoofdstuk 5 beschreven. In hoofdstuk 6 wordt de juridische planregeling beschreven. Ten slotte onderbouwt hoofdstuk 7 de uitvoerbaarheid van het plan.

## 2 RUIMTELIJKE INPASSING

### 2.1 Bestaande situatie

De planlocatie is gelegen in de kern van het dorp Geldermalsen, aan de Geldersestraat 61a en 63. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 450 m<sup>2</sup>.

De omgeving wordt gekenmerkt door een diversiteit aan woningen, veelal vrijstaande woningen en geprojecteerd dicht op de Geldersestraat.

Op het perceel is een woning aanwezig met een bijgebouw die wordt gebruikt als werkplaats ten behoeve van een fietsenmaker. De winkel van fietsenmaker is gevestigd aan de Geldersestraat 61a.

De bestaande woning op het perceel Geldersestraat 61a, inclusief bij die woning behorende bijgebouwen, blijven behouden.

Het perceel grenst aan de voorzijde aan de Geldersestraat. Aan de zuidzijde grenst de projectlocatie aan de achterkant-situaties aan de woningen aan de Lingedijk. Aan de noordzijde (overzijde van de Geldersestraat) grenst de projectlocatie aan woonbebouwing.



Fig. 2.1 Luchtfoto projectlocatie (zie rode pijl)



Fig. 2.2 Te slopen woonhuis (oostzijde)



Fig. 2.3 Te slopen woonhuis (westzijde)





Fig. 2.4 Te slopen bedrijfsbebouwing (werkplaats)



Fig. 2.5 Te slopen bedrijfsbebouwing (werkplaats)

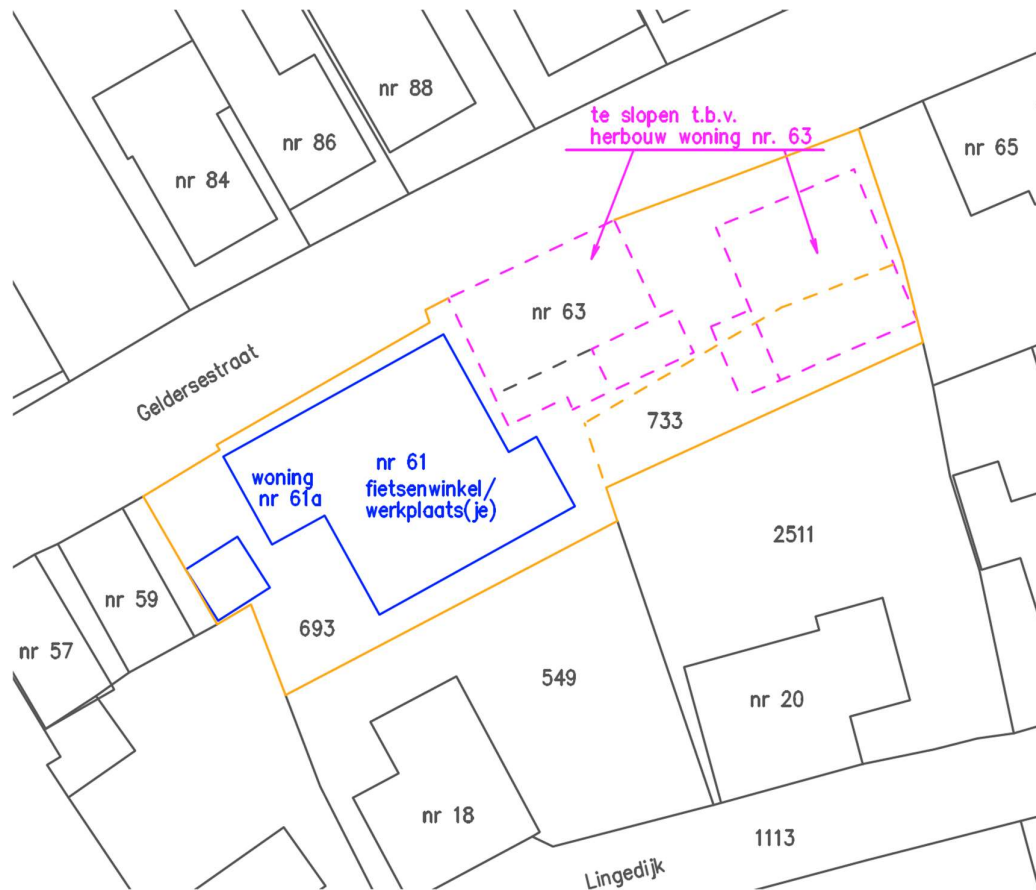


Fig. 2.6 Situatie bestaand

## 2.2 Nieuwe situatie

Dit bestemmingsplan ziet op de toevoeging van een woning op het perceel Geldersestraat 63 en het wegbestemmen van de specifieke functieaanduiding 'detailhandel'. Dat betekent dat er ook een andere indeling zal ontstaan van het perceel van Geldersestraat 61a en 63 (zie figuur 2.5 en 2.6).

### Ruimtelijke inpassing

De Geldersestraat kenmerkt zich door de aanwezigheid van vrijstaande en aaneengebouwde woningen waarbij tussen de woningen een korte afstand wordt aangehouden. In de nieuwe situatie zal het perceel aan de Geldersestraat 63 een omvang hebben van 376 m<sup>2</sup>.

De nieuwe woning wordt gerealiseerd op het perceel Geldersestraat 63. Het perceel Geldersestraat 63 moet in samenhang worden gezien met het perceel Geldersestraat 61a. Vanwege de sloop van de huidige woning op nummer 63 en een nieuwe indeling van dit perceel dient de huidige bebouwing op het perceel van nummer 63 te worden wegbestemd. Een deel van dit perceel zal echter gaan behoren tot nummer 61a. Dat betekent dat het perceel aan de Geldersestraat 61a zal worden vergroot. Uit figuur 2.6 is af te leiden hoe de nieuwe situatie eruit komt te zien.

Van belang is dat de nieuwe woning zich qua omvang en volume goed voegt in het aanwezige straatbeeld. De maximum goothoogte bedraagt 3,5 meter en de maximum bouwhoogte 8,5 meter.

De grootte van de projectlocatie is vergelijkbaar met naastgelegen percelen en is ruim voldoende om een woning op te realiseren in de ritmiek van de rest van de bebouwing aan deze zijde van de Geldersestraat. Daarbij wordt het bouwvlak zodanig gepositioneerd dat de woning in lijn komt te liggen met de bestaande woningen aan de Geldersestraat (gelijke voorgevelrooilijn). Gelet op de omvang van het perceel en de situering ervan, sluit de nieuwe planologische inpassing van de woning op die locatie aan op de omliggende ruimtelijke structuur en kwaliteit.

Met de sloop van de huidige in zeer slechte staat verkerende bebouwing, kan gesteld worden dat met dit plan de ruimtelijke kwaliteit van de locatie zelf en de omliggende omgeving toeneemt. Ontsierende en vervallen gebouwen worden met dit plan verwijderd.



Fig. 2.7 Nieuwe situatie Geldersestraat 61a en 63

### Belangen omwonenden

De realisatie van dit plan betekent in wezen enkel een nieuwe indeling van het perceel. Er wordt geen nieuwe woning toegevoegd. Het bouwvlak voor hoofdgebouw wordt slechts verplaatst (en eveneens iets vergroot).

Gelet hierop, alsmede op het feit dat er reeds bouw mogelijkheden liggen op het perceel (voor bijgebouwen), heeft het plan nauwelijks effect op het woon- en leefklimaat van de bewoners

van de nabijgelegen woningen (uitzicht en privacy). De nieuwe woning wordt ongeveer gesitueerd daar waar nu de werkplaats aanwezig is. De woning krijgt met een bouwhoogte van 8,5 meter wel een grotere hoogte dan de hoogte van het huidige bijgebouw. De hoogte Ten aanzien van de naastgelegen woning aan de Geldersestraat 65 kan deze hoogte echter nog steeds als aanvaardbaar worden beschouwd. Deze woning, aan de Geldersestraat 65, heeft een hoogte van ongeveer 8 meter. Bovendien bedraagt de afstand tussen de woning van nummer 65 en de nieuwe woning ongeveer 10 meter (van gevel tot gevel). Dat geeft ook enige ruimte tussen de woningen. Voorts dient in dit kader te worden opgemerkt dat hier sprake is van een omgeving die kan worden gekwalificeerd als 'stedelijk gebied'. Daarvoor geldt dat omwonenden rekening moeten houden met mogelijke wijzigingen van hun woon – en leefgebied.

Verwacht wordt dan ook dat met de komst van de nieuwe woning het woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende woningen niet in onevenredige mate wordt aangetast.

#### Verkeer en parkeren

Zie voor een toelichting ten aanzien van verkeer en parkeren hoofdstuk 4 van deze toelichting.

#### Duurzaamheid

De woning wordt volledig volgens bouwbesluitnormen en bouwverordening uitgevoerd. De verwarming vindt plaats door middel van een warmtepomp en er wordt gebruikt gemaakt van zonnepanelen. Er wordt gestreefd naar bijna energie neutraal (zie ook paragraaf 5.9).

#### Conclusie

Het voorgaande rechtvaardigt de conclusie dat het voorliggende bouwplan weliswaar afwijkt van de bestemmingsregeling uit het vigerende bestemmingsplan, maar wel resulteert in een goede aansluiting op de bestaande bebouwing. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt het bouwplan daarom positief beoordeeld en bestaat er (stedenbouwkundig gezien) geen bezwaar tegen dit plan.

## 3 BELEIDSKADER

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 heeft de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld (NOVI). De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. 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 een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI richt zich op vier prioriteiten. Deze onderwerpen hebben onderling veel met elkaar te maken en ze hebben gevolgen voor hoe we onze fysieke leefomgeving inrichten. De Nationale Omgevingsvisie helpt bij het maken van de noodzakelijke keuzes:

- *Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie*
- *De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden*
- *Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken*
- *Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen*

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

#### *Planspecifiek*

Het initiatief heeft geen betrekking op één van de rijksbelangen die zijn opgenomen in de NOVI. Het initiatief past dan ook binnen het beleidskader van de NOVI.

#### *Conclusie*

De inhoud van het NOVI vormt geen belemmering voor het project.

#### 3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening (laddertoets)

Ingevolge artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijk ordening dient, in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, te worden getoetst aan de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Doelstelling van deze ladder is een goede ruimtelijke ordening te waarborgen door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Als dat niet mogelijk is, dan moet worden gemotiveerd waarom die ontwikkeling niet in bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Artikel 3.1.6 lid 2 luidt als volgt:

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

Allereerst dient de vraag te worden beantwoord of hier daadwerkelijk sprake is van een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening geeft voor ‘stedelijke ontwikkeling’ immers de volgende definitie:

*‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.’*

Inmiddels heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, in het kader van de toepassing van de ‘oude’ ladder voor duurzame verstedelijking, meerdere uitspraken gedaan over het begrip ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Een plan van 8 woningen vindt de Afdeling bestuursrechtspraak bijvoorbeeld kleinschalig (ABRvS, 24 december 2014, 201405237/1/R2), maar een plan met 14 woningen is dit niet meer (ABRvS 9 april 2014, 201307658/1/R4). Mogelijk wordt voor de ‘grensbepaling’ uiteindelijk aansluiting gezocht bij de minimumnorm van twaalf woningen uit de Crisis- en herstelwet.

### Conclusie

Nu hier slechts sprake is van de toevoeging van 1 woning wordt er vanuit gegaan dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening. Gelet op het voorgaande kan een nadere toelichting als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening hier achterwege blijven.

## **3.2 Provinciaal**

### **3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland**

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is vastgesteld op 19 december 2018 en bevat thematische visieschetsen. Deze schetsen zijn niet bedoeld als plankaart of ontwikkelkaart maar zijn wel een grove schets van in het oog springende bestaande en nieuwe initiatieven, kansen, mogelijkheden en ontwikkelingen die wij op dit moment zien uit het perspectief van de Omgevingsvisie. Ze dienen hiermee voor de provincie als onderlegger om met haar partners het gesprek te voeren over de thema's, vraagstukken en oplossingsrichtingen, zowel op de schaal van Gelderland als op regionale en lokale schaal.

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Bovendien draagt een goede kwaliteit van de leefomgeving bij aan gezondheid. Goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen, een mooie natuur; het is allemaal van belang. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende kwaliteiten, zowel stedelijke als landelijke.

Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied het vertrekpunt voor de provincie. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan het benutten van bestaande gebouwen en concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, wil de provincie nadenken over uitbreiding aan de randen van steden of dorpen.

Woonwensen veranderen door de tijd en met de leeftijd. Mensen worden ouder, wonen steeds langer alleen en zelfstandig, worden steeds meer energiebewust en zijn mobieler dan vroeger, waardoor ze ook meer en makkelijker verhuizen.

#### *Planspecifiek*

De Omgevingsvisie kent verschillende themakaarten. Uit de themakaart Ruimtelijk beleid is te herleiden dat het plangebied op eenzelfde wijze wordt beschouwd als de woonkern van Geldermalsen. De onderstaande afbeelding (figuur 3.1) maakt dit inzichtelijk. Daarmee kan gesteld worden dat het perceel aan de Geldersestraat 63 te Geldermalsen nog tot het woongebied behoort. De aanwezigheid van woningen is derhalve passend binnen de Omgevingsvisie.

Met dit plan wordt in slechte staat verkerende bebouwing gesloopt en een woning toegevoegd. Er wordt een nieuw bouwvlak gecreëerd voor de woning, op een ander deel van het perceel. Hiermee wordt een (weliswaar bescheiden) bijdrage geleverd aan het verduurzamen van de woningvoorraad. Zo worden de woningen in de nieuwbouw conform de Wet Voortgang energietransitie gasloos uitgevoerd. De woning zal ook gebouwd worden volgens het meest recente Bouwbesluit en dus zo veel mogelijk energiezuinig.

Het is voorts aan de eindgebruiker van de woning om deze naar eigen wens zo energiezuinig mogelijk in te richten, bijvoorbeeld door het toepassen van waterbesparende kranen, het aanleggen en gebruiken van zonne-energie en/of het toepassen van LED-verlichting.



Fig. 3.1 Uitsnede Omgevingsvisie Gaaf Gelderland, themakaart Ruimtelijk beleid

### Conclusie

In de Omgevingsvisie worden verder geen locatiespecifieke doelen gesteld ten aanzien van dit perceel. Het plan past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

### **3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland**

#### Algemeen

Op 24 september 2014 hebben Provinciale Staten van Gelderland de (gewijzigde) Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld, die vervolgens op 18 oktober 2014 in werking is getreden. Ten opzichte van de Omgevingsvisie voorziet de Omgevingsverordening niet in nieuw beleid. De provincie zet de Omgevingsverordening als juridisch instrument in om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen op die onderdelen waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen te waarborgen of om te voldoen aan wettelijke verplichtingen. De regels uit de verordening zijn kaderstellend voor gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen. Daarnaast worden de gebieden waarbinnen bepaalde regels gelden in de Omgevingsverordening concreet begrensd. De verordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. De regels en overige voorwaarden uit de verordening hebben onder meer betrekking op (nieuwe) woningbouwlocaties, (nieuwe) bedrijventerreinen, detailhandel, recreatieterreinen, land- en tuinbouw, natuur en landschap (Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszones, Waardevol Open Gebied en Nieuwe Hollandse Waterlinie), waterwingebieden en duurzame energie.



## Actualisatie Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingswet en onze omgevingsvisie vragen om een nieuwe omgevingsverordening die helemaal voldoet aan de eisen, taal en bedoelingen van de Omgevingswet. Daarom is de omgevingsverordening in 2021 vernieuwd met actualisatieplan 8. In deze verordening staan regels over hoe we met de buitenruimte, onze leefomgeving, omgaan. Aan die regels moet iedereen zich houden. Actualisatieplan 8 bestaat uit 2 delen. Het ene deel geldt sinds 1 februari 2022. Hierin staan nieuwe regels op het gebied van natuur, water, zonnevelden, provinciale wegen en glastuinbouw. Het andere deel gaat pas gelden als de Omgevingswet in werking treedt. Dit is waarschijnlijk 1 januari 2023.

## Conclusie

In artikel 2.2.1.1 van de omgevingsverordening wordt gesteld dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het geldende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio. De voorgenomen ontwikkeling betreft een inbreidingslocatie, waarbij de bestaande bebouwing wordt vervangen voor 1 nieuwe woning. Daarmee past het initiatief binnen het provinciale woonbeleid.

De Omgevingsverordening bevat voorts geen specifieke bepalingen die een belemmering vormen voor de realisatie van de woning.

### **3.3 Regionaal beleid**

#### **3.3.1 Regionale Woonagenda**

Inmiddels is er een Regionale woonagenda Rivierenland 2020 – 2030. Deze woonagenda is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de provincie Gelderland. In deze samenwerkingsagenda zijn (woningbouw)afspraken tussen de gemeenten in de Regio Rivierenland onderling én tussen de regio en de provincie Gelderland vastgelegd. Hiermee vormt de regionale woonagenda een belangrijk kader voor de ontwikkeling van nieuwe woningen in de regio. Daarnaast bevat de agenda een thematische uitwerking van enkele (regionale) samenwerkingsprojecten.

Nieuwbouw van woningen moet bijdragen aan de visie en ambities van gemeenten en daarom aansluiten bij hun lokale behoefte. Zo zal de vergrijzing ook de komende jaren nog een belangrijk thema blijven in de regio. Daarnaast streven gemeenten ernaar om ook voor jongeren en (jonge) gezinnen voldoende passende woningen en woonmilieus te realiseren en deels ook ruimte te bieden aan de druk vanuit stedelijke gebieden buiten Rivierenland.

Deze twee ambities zijn gekoppeld aan de sterke kernbinding en een bestaande woningvoorraad die voor een groot deel bestaat uit grotere grondgebonden woningen in de (kleinere) kernen.

De ambities vragen om nieuwbouw die is gericht op de lokale behoefte en bijdraagt aan de vraag naar meer levensloopbestendige, betaalbare en duurzame woningen. Dit kan enerzijds door het bouwen van passende woningen voor deze doelgroepen en anderzijds door het zorgen van doorstroming op de woningmarkt, waardoor uiteindelijk starters meer kans

krijgen. Een combinatie van beide strategieën wordt in de regionale woonagenda het meest kansrijk geacht.

	Primos prognose 2020		PBL prognose	Woningbouwprogramma bandbreedte 2020 - 2030	
	Basis variant	Basis variant + inloop woningtekort	Hoog	Onder	Boven
Buren	800	1.400	1.100	800	1.400
Culemborg	1.250	1.900	2.000	1.250	2.000
Maasdriel	700	1.250	1.000	700	1.250
Neder-Betuwe	950	1.400	1.100	950	1.400
Tiel	1.700	2.750	1.200	1.700	2.000
West Betuwe	1.150	1.500	2.200	1.150	2.200
West Maas en Waal	450	800	600	450	850
Zaltbommel	900	1.400	1.200	900	1.450
<b>Rivierenland</b>	<b>7.900</b>	<b>12.400</b>	<b>10.400</b>	<b>7.900</b>	<b>12.550</b>

Fig. 3.2 Regionaal woningbouwprogramma 2020 – 2030 in relatie tot Primos prognose 2020 en PBL prognose.

### Planspecifiek

Om de woningprogrammering wendbaarder te maken is ervoor gekozen om het werken met een bandbreedte. Voor de periode 2020-2030 is de onderkant van de bandbreedte van het regionaal woningbouwprogramma gebaseerd op de Primos basis prognose 2020. Voor de bovenkant van de bandbreedte geldt diezelfde prognose, maar wordt ook rekening gehouden met het inlopen van het huidige woningtekort. De onderkant van de bandbreedte wordt gekwalificeerd als het minimaal benodigd aantal nieuwbouwwoningen om de druk op woningmarkt, ook in tijden van economische tegenspoed, niet verder te laten oplopen.

Uit bovenstaande tabel (fig. 3.1) blijkt dat voor West-Betuwe wordt uitgegaan van een bandbreedte van 1.150 tot 2.200 woningen (over de periode 2020 – 2030). De gemeente wil zorgen voor genoeg woningen in alle plaatsen in de gemeente. Daarbij wordt een tekort aan sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen geconstateerd. Tegelijkertijd raken de plekken waar nog woningen kunnen worden gebouwd uitgeput. Samen met de woningcorporaties worden afspraken gemaakt om nieuwe planruimte te vinden en te benutten om daar een goede mix van woningen te realiseren. Dat betekent voldoende huisvestingsruimte voor diverse doelgroepen met focus op starters en senioren.

Met dit plan 1 woning toegevoegd. Er wordt een nieuw bouwvlak gecreëerd voor een nieuwe grondgebonden vrijstaande woning. Hiermee wordt (weliswaar in bescheiden mate) indirect voorzien in de behoefte aan goedkopere woningen, namelijk doordat hierdoor doorstroming kan plaatsvinden.

### Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan past binnen de Regionale woonagenda Rivierenland 2020 – 2030.

## 3.4 Gemeentelijk beleid

### 3.4.1 Omgevingsvisie West Betuwe

Op 22 februari 2022 stelde de gemeenteraad de ‘Omgevingsvisie West-Betuwe 1.0’ vast. In deze visie worden de hoofdlijnen van het beleid en de ambities voor de fysieke leefomgeving

weergegeven. Gebaseerd op recent geharmoniseerd thematisch beleid worden drie kernambities in de omgevingsvisie onderscheiden:

### **1. De gemeente West Betuwe zet in op toekomstbestendige en leefbare kernen.**

Dit betekent goed wonen en leven voor alle inwoners. Er wordt gezorgd voor een passend woningaanbod, bereikbare (gebundelde) voorzieningen en een ontmoetingsplek in iedere kern. Het is van belang om te bedenken dat niet elke kern alle voorzieningen zoals een supermarkt, onderwijs- of sportvoorzieningen kan hebben. Daarom wordt ervoor gekozen dat er verschil is per kern in het aanbod winkelvoorzieningen. De ene kern zal alleen een supermarkt hebben en andere kernen hebben een uitgebreider en diverser winkelaanbod. Hierbij is er oog voor duurzaamheid, klimaatadaptatie, goed toegankelijke openbare ruimte en een fijnmazige bereikbaarheid van de kernen. Het is van belang dat alle inwoners wonen in een schone, groene, gezonde en veilige leefomgeving, die de samenredzaamheid en onderlinge verbondenheid ondersteunt. Iedereen moet mee kunnen doen in de maatschappij en daarom wordt ingezet op toegankelijke openbare ruimte en infrastructuur voor iedereen.

### **2. Als gemeente West Betuwe ontwikkelen we ons tot dé fruitgemeente van Nederland.**

Het is van belang de centrale en multimodale positie (weg, water, spoor) binnen Nederland te versterken en te zorgen voor innovatieve, duurzame en toekomstbestendige werklocaties. Hierbinnen wordt gezorgd voor slimme meekoppelkansen op het gebied van collectieve energiewinning, circulaire economie en bereikbaarheid. Er wordt een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor (lokale) bedrijven geboden, waaronder innovatieve fruittechbedrijven en recreatieve ondernemers, maar er wordt ook gezorgd voor de verbinding met (jong) talent op de Fruit Tech Campus. Daarbij wordt in het dynamische buitengebied gewerkt aan het versterken van onze natuurhistorische waarden door in te zetten op biodiversiteit, een toekomstbestendige waterhuishouding in goede balans met agrarische activiteiten en duurzame energieopwekking.

### **3. De gemeente West Betuwe versterkt haar beleefbaar rivierlandschap waarin kleinschaligheid en de 'dorpse sfeer' de boventoon voeren.**

Er zijn aantrekkelijke en voor iedereen toegankelijke wandel- en fietsroutes waardoor inwoners en bezoekers van onze gemeente naar onze cultuurhistorische monumenten zoals de Nieuwe Hollandse Waterlinie, attracties en waterrecreatie worden geleid. Hiernaast is er volop aandacht voor de kleinschalige agrarische activiteiten en de beleefbaarheid van West Betuwe als fruitgemeente. Het water van de Linge en de Waal wordt op verschillende plekken goed bereikbaar voor onze inwoners en bezoekers. De ruimtelijke ingrepen om deze toegankelijkheid mogelijk te maken gaan gepaard met slimme koppelingen op het gebied van natuurontwikkeling, bevorderen van biodiversiteit, klimaatadaptatie, waterveiligheid, een robuuste waterhuishouding, circulariteit en een gezonde bodem.

#### *Wonen en voorzieningen*

- De gemeente vergroot de woonvoorraad met ten minste 2.200 woningen tot 2030. De gemeente West Betuwe zorgt ervoor dat de woningbouwontwikkelingen van De Plantage in Meteren en Beesd Noord bijdragen aan versnelling van de woningbouwproductie.
- Hiernaast biedt de gemeente West Betuwe ruimte voor bouwen naar de woonbehoefte van de inwoners, onder de voorwaarde dat deze het dorpse karakter en open landschap

in West Betuwe beschermen. Gestreefd wordt naar een evenwichtige ontwikkeling in alle kernen, passend bij de aard en schaal van de kern. De gemeente blijft altijd in gesprek met de kernen over een passend woningbouwprogramma.

- Nieuwe plannen dragen bij aan de diversiteit van de woningvoorraad. De gemeente telt nu relatief veel grotere, grondgebonden gezinswoningen. In de toekomst zullen er meer kleine huishoudens bijkomen. Dit betekent dat er meer kleinere (gestapelde) woningen bijgebouwd zullen worden, mits deze passen in het dorpse karakter. Ingezet wordt op een mix van duur, middelduur en goedkoop, om zo voor alle doelgroepen woningen te realiseren.
- Ingezet wordt op tijdelijke flexibele woonvormen en collectieve wooninitiatieven door onder andere ruimte te bieden aan Tinyhouses, collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) en huisvesting voor arbeidsmigranten.
- Gestimuleerd wordt dat senioren zo lang en gezond mogelijk thuis kunnen wonen. Daarom kiezen we voor de realisatie van seniorenhuisvesting nabij dagelijkse voorzieningen, zorg en vervoer.
- De gemeente West Betuwe stimuleert en faciliteert energiebesparing, het isoleren van huizen en het leggen van zonnepanelen op bestaande huizen om het energieverbruik terug te dringen en woningen zoveel mogelijk 'aardgasvrij-gereed' te maken. Ook wordt ingezet op het verbeteren en klimaatadaptief maken van de woonomgeving. De gemeente bezit geen woningen, dus dit vraagt ook om een forse inzet van de particulier.
- Er wordt ingezet op versterken van leefbare kernen waar inwoners elkaar kunnen ontmoeten, met het behoud van een ontmoetingsplek (dorpshuis of MFC) in elke kern.

#### *Planspecifiek*

Met dit plan wordt oude vervallen bebouwing gesloopt en wordt de bouw van één nieuwe woning mogelijk gemaakt. Er wordt een nieuw bouwvlak gecreëerd voor een nieuwe grondgebonden vrijstaande woning.

De omgevingsvisie stimuleert particuliere initiatieven. Met dit plan wordt een nieuwe woning toegevoegd die aansluit op de kwaliteits- en duurzaamheidseisen van deze tijd.

Voorts zal met dit plan sprake zijn van een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid van het perceel en de directe omgeving, nu bebouwing die in zeer slechte staat verkeert zal worden gesloopt ten behoeve van de bouw van een nieuwe woning.

Het plan past derhalve binnen het ruimtelijke beleid zoals neergelegd in voornoemde Omgevingsvisie.

### **3.4.2 Woonvisie West Betuwe 2020 – 2030**

Op 15 december 2020 heeft de gemeente West-Betuwe de visie 'Wonen naar behoefte, woonvisie West Betuwe 2020 – 2030' vastgesteld. Met deze woonvisie wordt het woonbeleid van de drie voormalige gemeenten Geldermalsen, Lingewaal en Neerijnen geharmoniseerd. De woonvisie gaat uit van vier leidende principes:

1. *Het beschermen van de unieke landschappelijke kwaliteiten en het karakter van West Betuwe en haar kernen:*

Dit principe geeft aan dat bescherming van het unieke karakter van het gebied en de kernen altijd voorop staat, waar de volgende beleidskeuzes bij horen:

- Nieuwbouw heeft een dorps karakter: veel grondgebonden woningen, groene en ruime planopzet en voldoende parkeerruimte.
  - Het beschermen van het open landschap in en buiten de kernen.
  - Het inzetten van flankerende maatregelen in om voorzieningen bereikbaar te houden.
2. *Voor elke inwoner is een passende woning haalbaar en betaalbaar: Dit betekent dat de gemeente zich inzet om voor alle groepen woningen te bieden die passen bij de persoonlijke situatie, waar de volgende beleidskeuzes bij horen:*
- Nieuwbouwplannen krijgen een goede mix van duur, middelduur en goedkoop (sociale huur en goedkope koop). In nieuwe plannen in de woningbouw-programmering nemen we tenminste 30% goedkoop (koop tot € 230.000,- en huur tot € 737,14) en 30% in het middensegment op (duurdere huur en koopwoningen tussen € 230.000,- en € 400.000,-).
  - In de sociale woningmarkt is sprake van een transitieopgave. Er wordt gebouwd voor sociale huurwoningen voor ouderen en kleine huishoudens. Ten behoeve van de transitie wordt bestaand bezit beperkt verkocht, waarbij in plaats van deze woningen nieuwe worden gerealiseerd die passen bij de vraag. De verkoop op beperkte schaal van bestaand bezit biedt kansen voor koopstarters.
  - Het stimuleren doorstroming van ouderen en faciliteren koopstarters bij het kopen van een goedkope woning.
  - Het bieden van ruimte voor huisvesting van overlast veroorzakende inwoners.
3. *Ieder kan gezond en veilig wonen. De beleidskeuzes die daarbij horen zijn:*
- Ouderen kunnen zo lang mogelijk gezond thuis wonen.
  - Nieuwbouw van seniorenwoningen plannen we nabij voorzieningen. De woningen zijn zorggeschikt en met voldoende buitenruimte. We bevorderen de doorstroming van ouderen in de huur- en koopmarkt.
  - Het blijven inzetten van de stimuleringsregeling toekomstbestendig wonen inzetten.
  - Het stimuleren van meer “zorg nabij”.
  - Grijs, groen en gelukkig. Stimuleren van kleinschalige zorginitiatieven.
  - De plaatsing van mantelzorgunits gemakkelijker maken en zorgunits toestaan.
  - Het sterk inzetten op de verduurzaming van woningen.
  - Het klimaatadaptief en duurzaam bouwen.
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. De beleidskeuzes die hierbij horen zijn:*
- We kiezen voor het versnellingsscenario waarbij tot 2030 2.200 woningen worden gerealiseerd.
  - Flankerend: inzet voor een intercity-status voor station Geldermalsen.
  - Versnellen van de ontwikkeling van De Plantage. De wijk wordt niet in 2036, maar al voor 2030 geheel gerealiseerd.
  - Woningbouw in elke kern, passend bij de aard en schaal.
  - Beesd is aan de beurt. De ontwikkeling van ca.150 woningen in Beesd krijgt prioriteit.
  - Dorpen aan zet: bij lokaal draagvlak is er in elke kern ruimte voor kleinschalige ontwikkeling.
  - Het stimuleren van collectieve wooninitiatieven.

- Het faciliteren van tijdelijke flexibele woonvormen.
- Zorgen voor een evenwichtige verdeling van woningen over projecten, kernen en prijsklassen.

### *Planspecifiek*

Met dit bouwplan wordt in zeer slechte staat verkerende bebouwing gesloopt ten behoeve van de bouw van een nieuwe woning. Er is dus sprake van toevoeging van een woning. Het plan betreft geen kwantitatieve, maar wel een kwalitatieve toevoeging aan de woningvoorraad van de gemeente West-Betuwe. De woning wordt gasloos en geïsoleerd conform de huidige eisen van het Bouwbesluit. Wat betreft de architectonische uitstraling van de nieuwe woning wordt aangesloten bij het dorps karakter en de huidige bebouwing in de omgeving.

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het plan in overeenstemming is met het gemeentelijk woningbouwbeleid.

### **3.4.3 Welstandsnota 'Gids voor Ruimtelijke kwaliteit' (2020)**

In 2016 heeft de voormalige gemeente Geldermalsen een nieuwe Welstandsnota voor haar gehele grondgebied vastgesteld. Met deze 'Gids voor Ruimtelijke Kwaliteit' wil de gemeente bestaande bijzondere kwaliteiten – met name de cultuurhistorische waarden en identiteit – kunnen waarborgen en anderzijds burgers meer ruimte bieden bij het realiseren van hun bouwplannen.

Inmiddels is deze welstandsnota vervangen door de 'Gids voor Ruimtelijke Kwaliteit' van de gemeente West-Betuwe (2020). Deze gids Ruimtelijke Kwaliteit is het resultaat van een harmonisatietraject, waarbij de welstandsnota's van de voormalige gemeenten Geldermalsen, Lingewaal en Neerijnen zijn samengevoegd tot één nieuwe welstandsnota voor de gemeente West Betuwe.

De Gids voor Ruimtelijke Kwaliteit vormt een toetsingskader voor kleinere plannen en vormt een stimulerend kader voor de grotere ruimtelijke opgaven. In de gids worden voor de kleine plannen criteria opgesteld met ondersteunend beeldmateriaal. De criteria zijn gericht op het realiseren van evenwichtige verhoudingen tussen volumes c.q. elementen en een verzorgd en samenhangend bebouwings- en straatbeeld.

De Gids gaat uit van zeven verschillende deelgebieden:

1. Historische dorpsgebieden.
2. Planmatige woonbuurten.
3. Gebieden met een bijzondere functie.
4. Bedrijventerreinen.
5. Buitengebied/dijkklinten en uiterwaarden.
6. Buitengebied/oeverwallen.
7. Buitengebied/komgronden.

Het plangebied is gelegen in deelgebied: Historische dorpsgebieden. De ambitie voor historische dorpsgebieden is:

- Essentiële kenmerken van de aanwezige bebouwings- en omgevingskarakteristiek op het gebied van stedenbouw, landschap en architectuur worden gerespecteerd.
- Het behouden van de aanwezige cultuurhistorische waarden vormt het uitgangspunt.
- Dorpsentrees en dorpsranden (met name de nauwelijks aangetaste overgangen tussen historische dorpsgebieden en open komgronden) krijgen bij wijzigingen en toevoegingen bijzondere aandacht.
- Bouwplannen worden kavelsgewijs en niet seriematig ontwikkeld en dragen bij aan dorpse karakter.
- Bij volledige herbouw van gebouwen worden stedenbouwkundige en architectonische verstoringen niet herhaald, maar hersteld om zo een bijdrage te leveren aan een aantrekkelijke woon-, werk-, of winkelgebied passend bij de eigen onderscheidende karakteristiek van het betreffende dorp.
- Bouwmassa's voegen zich binnen uitersten van de omgeving én nemen ook de beeldbepalende elementen over.

In het kader van de verlening van een omgevingsvergunning voor een concreet bouwplan zal worden getoetst aan deze welstandsnota.

### **3.5 Conclusie beleid**

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat dit initiatief aan de Geldersestraat 63 te Geldermalsen past binnen de uitgangspunten vanuit de diverse overheidslagen.

## 4. VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de voor dit project relevante aspecten met betrekking tot het parkeren en met betrekking tot de ontsluiting van het gebied.

### 4.1 Parkeren

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte hanteert de gemeente parkeernormen. Ter plaatse geldt daarvoor het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Parkeren 2019', vastgesteld op 30 juni 2020.

Voor de te hanteren parkeernormen wordt in dit bestemmingsplan aangesloten bij de meest recente parkeerkencijfers van het CROW, publicatie 381, *Toekomstbestendig parkeren* (december 2018).

In de regels van dit paraplubestemmingsplan is een zogenaamde 'dynamische verwijzing' opgenomen. Dit houdt in dat als de parkeernormen zoals nu opgenomen in publicaties van het CROW tussentijds wijzigen, deze automatisch van toepassing zijn op alle bestemmingsplannen en dus het toetsingskader vormt voor aanvragen omgevingsvergunning.

De stedelijkheidsgraad betreft hier 'matig-stedelijk gebied'. Het plangebied valt voorts binnen de 'Schil – centrum'. De parkeernorm voor vrijstaande woningen bedraagt 2 parkeerplaatsen.

Gelet op de plicht om te parkeren op eigen terrein betekent dit dat er 2 parkeerplaatsen op eigen terrein moeten kunnen worden gerealiseerd. Dit is ook als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen.

Het perceel bevat voldoende ruimte voor deze twee parkeerplaatsen (zie ook figuur 2.7).

Kortom: er wordt voldaan aan de parkeereisen van de gemeente.

### 4.2 Verkeersontsluiting en bereikbaarheid

De ontsluiting van de woning vindt in de nieuwe situatie plaats via de bestaande ontsluiting op de Geldersestraat. De woning heeft daarmee een eigen uitrit.

Nu er sprake is van het verplaatsen van het bouwvlak, zal het aantal verkeersbewegingen ter plaatse niet toenemen.

De goede bereikbaarheid van de woning kan hiermee worden gegarandeerd.



## 5. OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN

Dit hoofdstuk bevat een verantwoording van de milieu(hygiënische) aspecten die voor de woning aan de Geldersestraat 63 te Geldermalsen relevant kunnen zijn. Daarbij wordt ook ingegaan op de milieutechnische consequenties die verwezenlijking van het project zowel binnen het projectgebied als daarbuiten kan hebben.

### 5.1 Geluid

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidsgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Uitzonderingen hierop zijn wegen waarvoor een 30 km-zone geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid.

Een akoestisch onderzoek is op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk wanneer een woning of een geluidsgevoelig object gepland is binnen een door deze wet aangewezen geluidzone. Daarnaast is in het kader van een goede ruimtelijke ontwikkeling een akoestisch onderzoek noodzakelijk indien bepaald moet worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarbij dient aan het toetsingskader van de Wet geluidhinder te worden gerelateerd.

Door De Milieuadviseur is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (*Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Geldersestraat 63*, d.d. 3 maart 2022, zie bijlage I). In dit onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- *De omliggende 30 km-wegen hebben op basis van de Wgh geen zone. Formeel gelden de normen uit de Wgh dan ook niet voor 30 km-wegen. Echter, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, zijn bij de beoordeling van de geluidsbelastingen zijn de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en de hoogste toelaatbare geluidsbelastingen van 63 dB gebruikt. Deze normen gelden voor een vergelijkbare weg met een 50 km-regime.*
- *De hoogste geluidsbelasting bedraagt 53 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh van 5dB, afkomstig van de omliggende 30 km-wegen.*
- *Bij de nieuwe woning wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh overschreden, echter aan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB wordt voldaan. De geluidsbelastingen liggen binnen de geluidsnormen uit de Wgh. Op grond van de Wgh zijn de optredende geluidsbelastingen dan ook acceptabel.*
- *Op grond van het Bouwbesluit 2012 dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij woning ten gevolge van wegverkeerslawaai gegarandeerd te worden. Volgens artikel 3.2 van het Bouwbesluit 2012 bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB.*

Om een goed verblijfsklimaat te bereiken in de woning is het volgende van belang. In het Bouwbesluit worden alleen eisen aan de geluidwering gesteld boven de standaard-eis als er hogere grenswaarden zijn vastgesteld. Bij wegen die niet vallen onder de Wet geluidhinder, zoals in dit geval, worden nooit hogere waarden vastgesteld, terwijl de geluidsbelastingen wel boven de voorkeursgrenswaarde kunnen liggen. Die situatie doet zich voor bij dit plan.

Om die reden is het van belang om een goede geluidwering c.q. een binnenwaarde van 33 dB voor geluidgevoelige vertrekken te borgen in het bestemmingsplan. Dit is gedaan door hiervoor een voorwaardelijke verplichting op te nemen in de planregels.

### Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder en het oogpunt van goede ruimtelijke ordening vormt het aspect 'geluid' geen belemmering voor het wijzigen van de bestemming.

## **5.2 Luchtkwaliteit**

De Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In deze wet zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- *een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;*
- *ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;*
- *een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;*
- *een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit);*
- *een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.*

In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Met het plan worden geen woningen toegevoegd. Het plan is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Een specifiek luchtkwaliteits-onderzoek behoeft om die reden niet te worden uitgevoerd.

Voorts is er ter hoogte van het plan geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een geldende luchtkwaliteitseis.

## Conclusie

Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit dan ook geen belemmeringen.

### **5.3 Natuur**

Vanuit de huidige natuurwetgeving is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de in het projectgebied mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden. Het plan dient aan de Wet Natuurbescherming getoetst te worden. De Wet Natuurbescherming regelt de bescherming van gebieden en van diersoorten en plantensoorten. Deze natuurwetgeving kan mogelijk beperkingen opleggen aan de voorgenomen sloop- en nieuwbouwactiviteiten.

De Wet natuurbescherming heeft als doel de volgende gebieden te beschermen:

- Het Natuurnetwerk Nederland;
- Bijzondere provinciale natuurgebied;
- Bijzondere provinciale landschappen;
- Nationale parken;
- Bijzondere nationale natuurgebieden;
- Natura 2000-gebieden.

Voorts gelden er ingevolge de Wet Natuurbescherming algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Voor activiteiten die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, moet ontheffing worden gevraagd. Vooral wanneer er soorten voorkomen uit de zogenaamde 'strengere' categorie (Bijlage 4 van de Habitatrictlijn en de bedreigde soorten van de diverse Rode Lijsten), kan dit een belemmering vormen voor het plan. Dit is het geval wanneer een plan significant nadelige effecten kan hebben voor deze soorten.

#### **5.3.1 Natuurtoets**

Voor wat betreft beschermde soorten het volgende. Voor de projectlocatie is een natuurtoets uitgevoerd door Blom Ecologie (*Quickscan Wet natuurbescherming Geldersestraat 63 te Geldermalsen*, d.d. 21 januari 2022, zie bijlage II).

In deze natuurtoets wordt geconcludeerd dat de beoogde ruimtelijke ingreep niet leidt tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren en algemene broedvogels (in het kader van algemene zorgplicht). Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

## Conclusie

Op basis van de uitgevoerde natuurtoets wordt kan worden geconcludeerd dat er uit het oogpunt van flora en fauna geen belemmeringen aanwezig zijn voor de realisatie van het plan.

## 5.3.2 Onderzoek stikstofdepositie

Voor het beoogde plan heeft Langelaar Milieuadvies een stikstofbeoordeling uitgevoerd (*Memo onderzoek stikstofdepositie Geldersestraat 63 Geldermalsen, d.d. 6 april 2022*, bijlage III). Langelaar Milieuadvies komt tot de volgende bevindingen:

- *Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat zowel de inzet van machines en transportbewegingen in de aanlegfase als verkeer in de gebruiksfase niet leidt tot een stikstofdepositietoename die groter is dan 0,00 mol/ha/jr op stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in Natura2000-gebieden.*
- *Significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden door stikstof kunnen op voorhand worden uitgesloten.*
- *Er is geen vergunningplicht op grond van de Wet Natuurbescherming ten gevolge van stikstoftoename.*

***PM: bekend is dat recent een nieuwe Aerius-release in werking is getreden. Dat betekent dat voor definitieve vaststelling van het bestemmingsplan het onderzoek van 6 april 2022 geactualiseerd moet worden. Overigens wordt niet verwacht dat de nieuwe berekeningen een ander resultaat opleveren: het plan zal zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase geen stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar op Natura 2000-gebieden tot gevolg hebben.***

### Conclusie

Op basis van het uitgevoerde onderzoek van Langelaar Milieuadvies blijkt dat het bouwplan geen significante gevolgen heeft voor Natura 2000-gebieden.

## 5.4 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijk stoffen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet men rekening houden met verplichte afstandsnormen tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de risicobron (inrichtingen met of vervoer van gevaarlijke stoffen) volgens onderstaande wetten:

- *Besluit externe veiligheid inrichtingen 2004 (Bevi), staatsblad 2004 nr. 250;*
- *Besluit externe veiligheid buisleidingen 2011 (Bevb), staatsblad 2010 nr. 636;*

Risicovolle objecten zijn o.a.:

- *ondergrondse buisleidingen met transport van aardgas of andere stoffen;*
- *transport van gevaarlijke stoffen over o.a. rijkswegen en spoorbanen;*
- *bedrijven vallend onder de Wet Milieubeheer met grootschalige opslag van chemisch stoffen;*
- *grootschalige opslag van chemische stoffen (PGS15);*
- *LPG-tankstations.*

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Het algemene uitgangspunt is dat niemand blootgesteld mag worden aan een kans om door een activiteit met gevaarlijke stoffen te overlijden, die groter is dan één op de miljoen (10<sup>-6</sup>). In dat geval wordt gesproken over het plaatsgebonden risico, dat wordt weergegeven in een risicocontour. Daarnaast bestaat er een zogenoemd groepsrisico: de kans dat bij één gebeurtenis een groep met ten minste een bepaalde omvang om het leven komt. Het groepsrisico wordt niet weergegeven in een contour, maar in een grafiek.

Een aantal calamiteiten met gevaarlijke stoffen, zowel in binnen- als buitenland, heeft aangetoond dat een maatschappij zonder risico's niet bestaat. Het beleid op het gebied van externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. De beleidsmatige kernpunten zijn:

- *het ontstaan van nieuwe knelpunten tegengaan;*
- *het stimuleren van de eigen verantwoordelijkheid van inrichtingen;*
- *het saneren van bestaande knelpunten;*
- *zorgvuldige risicocommunicatie;*
- *hulpverlening: het bevorderen van de samenwerking en de kwaliteit van de uitvoering en het richting geven aan de organisatorische versterking.*

### *Planspecifiek*

Woningen zijn geen risico-veroorzakende inrichting. Echter, woningen worden wel aangemerkt als een (beperkt) kwetsbaar object, zodat wel beoordeeld dient te worden of er risicogevoelige inrichtingen dan wel zones aanwezig zijn waarbinnen het perceel valt. Daarvoor is de risicokaart.nl geraadpleegd.

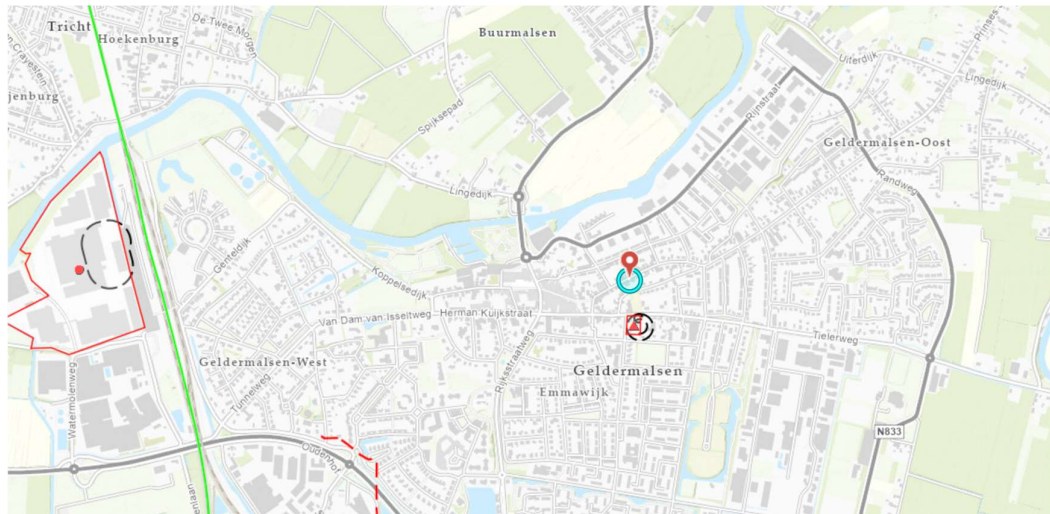


Fig. 5.1 Risicokaart

De planlocatie ligt:

- a. Gedeeltelijk binnen de effectafstand (160 meter) van een LPG-tankstation. Binnen deze effectafstand is een explosiescenario denkbaar als een ongeval plaatsvindt met LPG (GF3). Binnen deze effectafstand geldt dat nieuwe zeer kwetsbare objecten niet zomaar

toegestaan zijn. Het gaat hier echter om een woning (geen zeer kwetsbaar object), dus deze effectafstand kan buiten beschouwing worden gelaten.

- b. Geheel binnen het invloedsgebied van twee basisnetroutes spoor, te weten: route 71AB en route 202L. Binnen dit invloedsgebied is een gifwolksscenario denkbaar als een ongeval plaatsvindt met het vervoer van gevaarlijke stoffen (D4).

Het plangebied ligt op circa 1.500 meter afstand van het spoor. Binnen 200 meter van het spoor dient de hoogte van het groepsrisico beschouwd en verantwoord te worden (Besluit externe veiligheid transportroutes, art. 8). Dit is niet aan de orde, wat maakt dat enkel een beperkte verantwoordingsplicht geldt. 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. De Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft op 25 augustus 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 NLalert.

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.

#### Conclusie

Het aspect externe veiligheid is alleen relevant vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute en het spoor Utrecht-Meteren. 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 en dat er geen belemmeringen aanwezig zijn voor de realisatie van het project.

## 5.5 Water

### 5.5.1 Algemeen

De watertoets, die wettelijk is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), vormt het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. De watertoets verplicht tot het opnemen van een beschrijving in het bestemmingsplan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Deze paragraaf gaat daar nader op in. Via de 'De Digitale Watertoets' ([www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl)) kan een automatisch gegenereerd advies worden opgevraagd waaruit blijkt of overleg met het waterschap noodzakelijk is. Wanneer het plan uit deze toets het advies 'geen belang' krijgt, hoeft het plan niet meer aan het waterschap voorgelegd te worden.

### 5.5.2 Beleid en regelgeving

#### Verordening afvoer hemel- en grondwater en Riolaansluitverordening

De Verordening afvoer hemel- en grondwater en Riolaansluitverordening zijn een actualisatie en harmonisatie van beleid uit de voormalige gemeenten.

#### - *Verordening afvoer hemel- en grondwater*

Door klimaatverandering neemt de kans op onder andere wateroverlast en overstromingen toe. Dat vraagt om maatregelen, die samen met bewoners en projectontwikkelaars genomen moeten worden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen nieuwbouw en bestaande bouw. Voor nieuwbouwlocaties in heel de gemeente geldt een waterbergingseis op eigen terrein. Het regenwater bergen is in de meeste gevallen haalbaar en wordt met de bouw meegenomen. Dit kan bijvoorbeeld in een krattensysteem, zandpakket, regenwaterschutting, regenwaterkelder (voor hergebruik), groen dak, et cetera.

Bij herinrichtingsprojecten, met daarin bijvoorbeeld gevoelige locaties uit klimaatstresstesten, wordt samen met de bewoners bekeken wat de beste oplossingen en maatregelen zijn.

Daarnaast is met deze verordening in de hele gemeente het lozen van grondwater op het openbaar vuilwaterriool verboden. Het grondwater loost op een watergang of hemelwaterriool.

#### - *Riolaansluitverordening*

Een aansluitleiding is de leiding die vanaf een (particulier) bouwwerk naar het gemeentelijk verzamelriool loopt. Deze aansluitleiding transporteert afvalwater naar het riool. Met een riolaansluitverordening legt de gemeente het beleidskader vast voor het eigendom en beheer van aansluitleidingen op de openbare riolering, zoals onderhoud, renovatie, vervanging en verstopping.

#### Waterbeheerprogramma 2022 - 2027

Op 26 november 2021 heeft het bestuur van Waterschap Rivierenland het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vastgesteld, met als titel Versterken. Verbinden. Vergroenen. Dit WBP is in werking getreden op 22 december 2021. Met dit programma blijft het Waterschap op koers om het riviereengebied veilig te houden tegen overstromingen, om

voldoende en schoon water te hebben en om het afvalwater affectief te zuiveren. Het waterbeheerprogramma beschrijft wat het Waterschap Rivierenland in de planperiode (2022 – 2027) wil bereiken en hoe ze dat willen doen.

De speerpunten uit het waterbeheerprogramma zijn:

- Een veilig riviereengebied: Verbeteren en versterken dijken en boezemkades met daarnaast oog voor oplossingen door een aangepast ruimtelijke inrichting en door risicobeheersing (bijv. evacuatie);
- Het duurzaam en doelmatig zuiveren van afvalwater door o.a. centralisatie van zuiveringen en van slibverwerkingen;
- Anticiperen op klimaatveranderingen: een robuust en ecologisch gezond watersysteem dat voldoende water van goede kwaliteit biedt aan landbouw, natuur, stedelijk gebied en recreatie.

Bij nieuwe ruimtelijke plannen wordt gekeken naar de waterbelangen. Hiertoe wordt een watertoets uitgevoerd. Deze toets geeft het volledige proces weer: vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen.

Het waterschap hanteert een eenmalige vrijstelling van compensatieplicht voor een toename aan verharding van 1.500 m<sup>2</sup> in het buitengebied en 500 m<sup>2</sup> in het stedelijk gebied. In dit geval vindt er een afname plaats van verhard oppervlak (zie verder paragraaf 5.5.4). Het plan past daarmee binnen het waterbeheerprogramma 2022 - 2027.

#### Keur waterkeringen en wateren

In de Keur waterkeringen en wateren (Waterschap Rivierenland) staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

#### Water- en rioleringsplan 2019 - 2023

Het Water- en rioleringsplan 2019 – 2023 is gebaseerd op de regionale blauwdruk en beschrijft de wijze waarop de gemeente West Betuwe invulling wil geven aan de zorgplicht voor (stedelijk) afvalwater, hemelwater en grondwater, alsmede een doelmatig en duurzaam beheer van de gemeentelijke riool- en watervoorzieningen en oppervlaktewater. Dit plan bevat de visie voor de lange termijn, alsmede de beleidskaders en de concrete activiteiten voor de aankomende planperiode (2019-2023).

Ingevolge het water- en rioleringsplan is het van belang om het juiste bouwpeil en de ontwateringsdiepte vast te stellen. Dit gebeurt bij de te verlenen omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen'.

Voorts wordt gestimuleerd om hemelwater zo veel als mogelijk te hergebruiken (bijv. door het aanbrengen van regentonnen).

En afvalwater dient in toenemende mate als waardevolle grondstof en energiebron te worden gebruikt (bijv. riothermie en / of aquathermie), voor zover mogelijk.

Verder geeft het water- en rioleringsplan aan dat het van belang is om rekening te houden met klimaatadaptatie.



## 5.5.3 Watertoets

### *Algemeen*

Een belangrijk instrument om water belangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

### *Hoogteligging + stroombanenkaart*

Tussen de woningen van de Geldersestraat 63 en 61a is een punt waarbij stroombanen bij elkaar komen waar hemelwater zich verzameld. In de tuin van 63 ligt het laatste punt van de percelen van deze 2 woningen. Bij het ophogen van het terrein van de ontwikkeling moet er rekening gehouden worden dat het niet zorgt voor extra afstromend hemelwater naar omliggende percelen. Hierdoor kan (extra) wateroverlast ontstaan op de omliggende percelen.

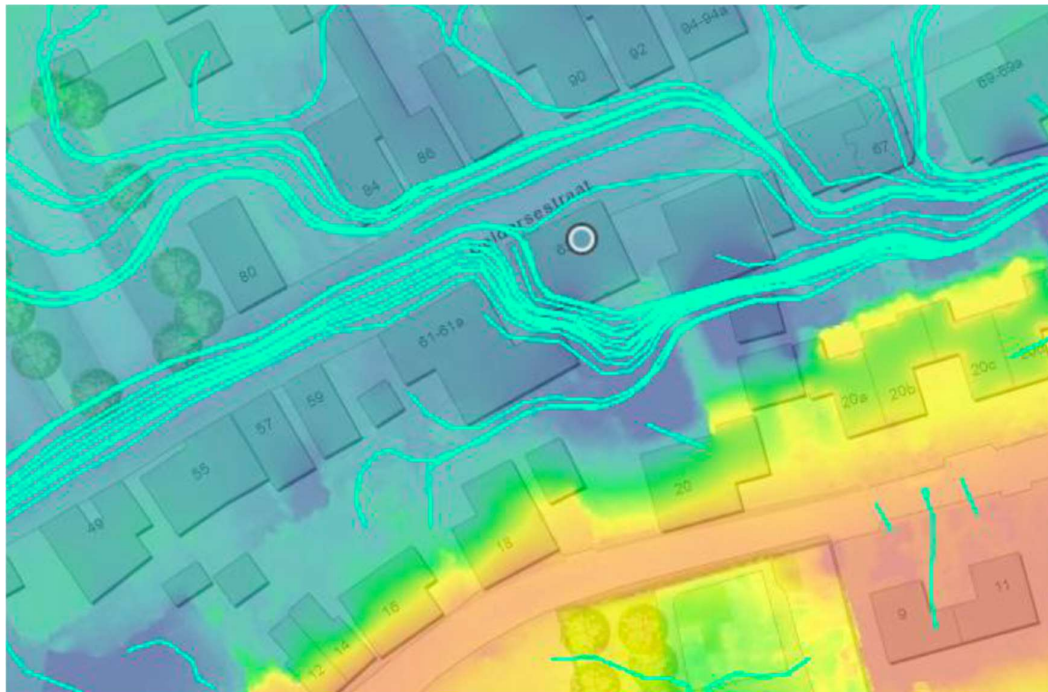


Fig. 5.2 Stroombanenkaart

### *Hittestress*

Omdat een woning gesloopt wordt en er weer een nieuwe woning gerealiseerd wordt er geen toename van hittestress verwacht welke een effect heeft op de leefbaarheid van de omliggende percelen. Ook ligt er geen risicolocatie in de omgeving van deze percelen.

### *Waterberging*

Voor plannen met meer dan 500 m<sup>2</sup> extra verharding in stedelijk gebied en meer dan 1.500 m<sup>2</sup> verharding in landelijk gebied is compenserende waterberging nodig. Om te voorkomen dat particulieren voor kleine voorzieningen zoals serres, tuinschuurtjes een enkele woning, moeten compenseren geldt voor particulieren een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht van 500 m<sup>2</sup> voor stedelijk gebied en 1.500 m<sup>2</sup> voor landelijk gebied.

Voor de planlocatie geldt dat in de bestaande situatie sprake is van totale verharding. In de nieuwe situatie zal er sprake zijn van minder verharding, omdat een deel van het perceel gaat dienen als tuin. Dat betekent dat er geen sprake is van een opgave voor watercompensatie.

### *Volumecompensatie*

Voorts geldt in het Lingebied naast de eventuele compensatie voor verhard oppervlak ook een volumecompensatie tussen de 1 m en 3 m NAP. De volumecompensatie is alleen van belang bij maaiveldhoogtes tussen de 1 en 3 meter NAP. Uit de Algemene Hoogtekaart Nederland (AHN) is blijkt dat de hoogte hier rond de 6,5 + NAP zit. Dat betekent dat volumecompensatie hier niet nodig is.

### *Afvoer hemel- en grondwater en rioolaansluitverordening*

In april 2021 is de 'Verordening afvoer hemel- en grondwater en Riolaansluitverordening' vastgesteld. Hierin is vastgelegd het verbod om in de hele gemeente grondwater te lozen in het openbare vuilwaterriool. Dit verbod geldt voor zowel bestaande als nieuwe lozings. Het lozingsverbod geldt voor alle eigenaren van bouwwerken, open erven en terreinen. Hiermee wordt de nadruk gelegd op de verantwoordelijkheid van de perceeleigenaar om het grondwater zoveel mogelijk zelf te verwerken. Het lozingsverbod dwingt perceeleigenaren om dat water ofwel in het oppervlaktewater ofwel in een hemelwaterstelsel te lozen.

In de verordening is geregeld dat lozen van hemelwater vanaf nieuwe gebouwen in de hele gemeente alleen is toegestaan als er een waterberging wordt aangebracht. Vanwege de klimaatontwikkelingen, waardoor steeds vaker steeds heftigere buien vallen, is het nodig dat ook particulieren een bijdrage leveren aan het vasthouden van dit regenwater op het eigen terrein. Daarom kiest de gemeente ervoor om bij nieuwbouw in alle gevallen een waterberging verplicht te stellen. Deze verplichting geldt dus ook bij sloop/herbouw.

Een hemelwaterberging kan in verschillende vormen worden aangelegd. Voorbeelden zijn de aanleg van een bergingsvoorziening met een hemelwatergebruikstelsel, het ingraven van infiltratiekragen of een grindbed, het aanleggen van een verdiept gedeelte in de tuin of het aanleggen van een groen dak. Een combinatie van waterbergende voorzieningen is ook mogelijk. Het schone hemelwater wordt vanuit de waterberging bij voorkeur hergebruikt of geloosd in de bodem (geïnfiltreerd) of in oppervlaktewater.

Via de regel om te voorzien in een minimale waterbergingscapaciteit per m<sup>2</sup> verhard oppervlak, wordt hemelwater langer vastgehouden op eigen terrein. Op die manier wordt de belasting op de openbare riolering door de (extra) verharding gecompenseerd.

De minimale capaciteit van de hemelwaterberging is gerelateerd aan de totale omvang van het verharde oppervlak op het perceel. Dat is de optelsom van alle bebouwing (het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken) plus alle terreinverharding, zoals terrassen. Als

de totale omvang van het verhard oppervlak op het perceel niet meer is dan 500 m<sup>2</sup>, moet de capaciteit van de hemelwaterberging 20 l per m<sup>2</sup> verhard oppervlak zijn (oftewel 20 mm). Bij grotere projecten is de minimale capaciteit 43,6 l per m<sup>2</sup> verhard oppervlak. Deze laatste eis is in lijn met het beleid van het waterschap.

### *Rioolaansluitverordening gemeente West Betuwe*

In april 2021 is de 'Rioolaansluitverordening gemeente West Betuwe' vastgesteld. Gemeenten hebben op grond van artikel 10.33 Wet milieubeheer een zorgplicht voor de inzameling van stedelijk afvalwater. Onder stedelijk afvalwater wordt afvalwater verstaan dat bestaat uit huishoudelijk afvalwater of een mengsel daarvan met bedrijfsafvalwater, afvloeiend hemelwater, grondwater of ander afvalwater. De gemeente draagt zorg voor transport van stedelijk afvalwater naar de rioolwaterzuivering. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zullen de zorgplichten overgenomen worden in artikel 2.16 en 2.17 van die wet.

De zorgplicht voor stedelijk afvalwater vult de gemeente in door de aanleg en beheer van een openbaar vuilwaterriool. Met een rioolaansluitverordening legt de gemeente het beleidskader ten aanzien van het eigendom en beheer van aansluitleidingen op de openbare riolering vast. Onder het huidige recht geldt de rioolaansluitverordening voor aansluitleidingen vanaf de perceelgrens tot aan het openbare riool. De terreinleidingen op het perceel zijn geregeld in het Bouwbesluit 2012, zodat de gemeente daar geen regels over mag stellen in een verordening. Onder de Omgevingswet gaat dit veranderen. Het Rijk stelt in het Besluit bouwwerken leefomgeving, de opvolger van het Bouwbesluit 2012, niet langer regels over de terreinleidingen. Het toepassingsbereik van de rioolaansluitverordening wordt in het nieuwe stelsel de aansluitleiding vanaf het gebouw tot aan het openbare riool.

De huidige bebouwing is aangesloten op het gemengde stelsel van de gemeente. Deze bebouwing wordt gesloopt. Omdat de hoeveelheid vuilwater hierdoor niet toeneemt kan de nieuwe woning op het gemengde stelsel aangesloten worden met een nieuwe aansluiting.

### *Waterstaat - Waterstaatkundige functie*

Het plangebied is tevens bestemd als 'Waterstaat- Waterstaatkundige functie'. Binnen de waterstaatkundige doeleinden zijn gronden ter weerszijden van de waterlopen, alsmede de gronden die de dijkzone ter weerszijden van de rivierwaterkering vormen, primair bestemd voor het beheer en het onderhoud van de watergangen en retentievoorzieningen met de bijbehorende voorzieningen, zoals bermen, schouwpaden en beschoeiing, voor wateraanvoer, -afvoer en -berging, alsmede voor de bescherming, en het instandhouden en beheer en onderhoud van de waterkering, één en ander met inachtneming van de Keur van het Waterschap.

De realisatie van het plan kan zodanig worden uitgevoerd dat deze geen negatieve effecten heeft op deze waterstaatkundige functie.

### *Watertoets*

In april 2022 is voor dit plan een digitale watertoets uitgevoerd via de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Naar aanleiding hiervan wordt voor het verdere proces de accountmanager van het waterschap bij de uitwerking van de plannen betrokken, zodat op de juiste

manier rekening wordt gehouden met de gestelde uitgangspunten en adviezen van het waterschap. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning zal worden aangetoond hoe er klimaatadaptief wordt gebouwd.

## Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Het waterschap rivierenland is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De watertoets is als bijlage IV bijgevoegd.

## **5.6 Bodem**

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop of waarin deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit (volledig) in werking getreden. Het doel van dit besluit is om de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het Besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren. In het Besluit bodemkwaliteit is ook het Bouwstoffenbesluit geïntegreerd. Dit besluit heeft alleen betrekking op steenachtige bouwstoffen. Andere materialen worden in de praktijk ook toegepast als bouwstof, maar deze vallen niet onder dit Besluit.

### *Planspecifiek*

Door Linge advies bv is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (*Verkennend bodemonderzoek incl. asbest, Geldersestraat 61 te Geldermalsen*, d.d. 14 november 2019, bijlage V). Linge advies bv komt tot de conclusie dat er geen worden tussenwaarden overschreden in de grond of het grondwater van het perceel aan de Geldersestraat 61-63. De algemene bodemkwaliteit is daarmee geen belemmering voor de planning voor sloop en ontwikkeling van het terrein.

Er is vermoedelijk enig grondverzet nodig voor de uitbreiding van de winkel. Als daarbij grond moet worden afgevoerd, dan is waarschijnlijk nog een analyse op PFAS nodig. Aanbevolen wordt dit ruim van tevoren met aannemer en acceptant van de grond te overleggen. Bevoegd gezag bij de beoordeling van de resultaten van het onderzoek en het benodigde grondverzet is Omgevingsdienst Rivierenland, namens Gemeente West Betuwe.

## Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat ter plaatse van de onderzochte delen van het terrein de bodemkwaliteit bekend is maar niet van het gehele terrein. Hiervoor is aanvullend bodemonderzoek nodig. Dit zal worden uitgevoerd in het kader van de aan te vragen omgevingsvergunning. Mocht uit aanvullend onderzoek blijken dat aanvullende maatregelen/bodemsaneringsmaatregelen nodig zijn dan worden de kosten vanwege de anterieure overeenkomst gedragen en is het plan financieel uitvoerbaar.

## 5.7 Bedrijven en milieuzonering

De scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies is noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Op die manier wordt voorkomen dat bij nieuwe ontwikkelingen sprake kan zijn van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies en wordt voldoende zekerheid geboden aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te zijn. Om te beoordelen of de afstanden tussen de milieubelastende activiteit en de milieugevoelige functie acceptabel is, kan worden aangesloten bij de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-handreiking 'Bedrijven en Zonering'.

### *Planspecifiek*

Het plan voorziet in het wijzigen van de situering van een bouwvlak voor een woning. De locatie is aan te merken als een 'rustige woonwijk'. Er bevinden zich geen bedrijven in de directe omgeving die in hun bedrijfsvoering gehinderd worden. Andersom zijn er geen bedrijven in de directe omgeving gevestigd die hinder kunnen veroorzaken voor de toekomstige bewoners van de nieuwe woning.

### Conclusie

Gezien het voorgaande dient geconcludeerd te worden dat ter plaatse van de beoogde woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Milieubelastende activiteiten worden niet belemmerd in hun mogelijkheden. Hiermee vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

## 5.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

### 5.8.1 Inleiding

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, moet daarom een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

1. *de kenmerken van het project;*
2. *de plaats van het project;*
3. *de kenmerken van de potentiële effecten.*

## 5.8.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage is niet aan de orde voor het project aan de Geldersestraat 63 te Geldermalsen. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is niet benodigd om tot deze conclusie te komen. Bij de realisatie van woningen is een vormvrije m.e.r.-beoordeling slechts noodzakelijk als het plan een 'stedelijk ontwikkelingsproject' vertegenwoordigt als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

Op 15 januari 2020 heeft de Raad van State uitspraak gedaan inzake het uitwerkingsplan "Ravelijnstraat" in de gemeente Maastricht (ECLI:NL:RVS:2020:100). Uit deze uitspraak blijkt dat de bouw van 12 vrijstaande woningen door de Raad van State niet worden gezien als stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r..

Het voorliggend plan ziet op de wijziging van het bouwvlak voor de bouw van een woning. Op basis van voornoemde uitspraak kan worden geconcludeerd dat er geen vormvrije m.e.r.-beoordeling hoeft te worden uitgevoerd.

### Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten en dat er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.

## 5.9 Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen is bouwen met duurzaamheid als doel. Zowel in de ontwerpfase, de bouwfase en de gebruiksfase. Een duurzaam gebouw moet volgens de Nederlandse rijksoverheid idealiter:

- energie besparen;
- (schaarse) materialen besparen;
- water besparen;
- een gezond binnenmilieu hebben;
- weinig hinder opleveren wat betreft licht, geluid en dergelijke;
- niet tot vervuiling leiden, zoals bijvoorbeeld CO<sub>2</sub>-uitstoot;
- uit materialen bestaan die men kan hergebruiken.

Duurzaam bouwen is meer dan energiebesparing. Duurzaam bouwen betekent dat gebouwen en andere bouwwerken ontwikkeld en gebruikt worden met respect voor mens en milieu. Het gaat bij duurzaam bouwen niet alleen om energiebesparing in huizen en gebouwen, maar bijvoorbeeld ook om: gebruik van duurzame materialen die rekening houden met het milieu en de gezondheid van bewoners en gebruikers; een gezond binnenmilieu bijvoorbeeld door goede

ventilatie om vocht, schimmel en ophoping van schadelijke stoffen te voorkomen; voorkomen dat grondstoffen voor bouwmaterialen uitgeput raken.

Voor gebouwontwerpen kunnen van tevoren bepaald worden welk ambitieniveau gewenst is. De te nemen maatregelen kunnen door de gemeente of ontwikkelaar zelf worden gekozen om een bepaald niveau te bereiken.

Hierna volgen enkele specificaties die betrekking hebben op duurzaamheid.

De wettelijke eisen aan nieuwbouw van woningen staan in het Bouwbesluit. De volgende eisen worden gesteld bij nieuwbouw en/of verbouwingen:.

1. Een minimale isolatiewaarde voor dichte uitwendige scheidingsconstructies.
2. Een maximale U-waarde voor ramen (glas en kozijn) en deuren.
3. Een minimale EPC waarde afhankelijk van het type gebouw.
4. Milieuprestatie Gebouw (MPG).

De woning worden volledig volgens de normen van het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening uitgevoerd. De verwarming vindt plaats door middel van een warmtepomp en er wordt gebruikt gemaakt van zonnepanelen. De woning wordt bijna energie neutraal (BENG) gebouwd.

## 5.10 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat het beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm). Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Reconstructiewet) en niet- concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid om afwijkende geurnormen vast te stellen voor (delen van) het grondgebied. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen dat is afgestemd op de plaatselijke situatie.

Per 1 januari 2013 zijn agrarische activiteiten onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit gebracht. In het Activiteitenbesluit zijn voor alle agrarische activiteiten, waaronder akkerbouwbedrijven en veehouderijen, eisen opgenomen. Voor de veehouderijen is aangesloten bij de systematiek uit de Wgv, dat wil zeggen dat in bepaalde gevallen een maximaal toegestane geurbelastingen geldt (diercategorieën waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, bijvoorbeeld varkens en pluimvee) en in andere gevallen vaste afstandseisen gelden (diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, waaronder melkrundvee).

### *Planspecifiek*

In de directe omgeving zijn geen veehouderijen aanwezig. Hier ligt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het plan.

### Conclusie

Het aspect 'geur' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

## 5.11 Archeologie

De Erfgoedwet verplicht gemeenten om bij het opstellen van o.a. nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met mogelijke archeologisch waardevolle vindplaatsen.

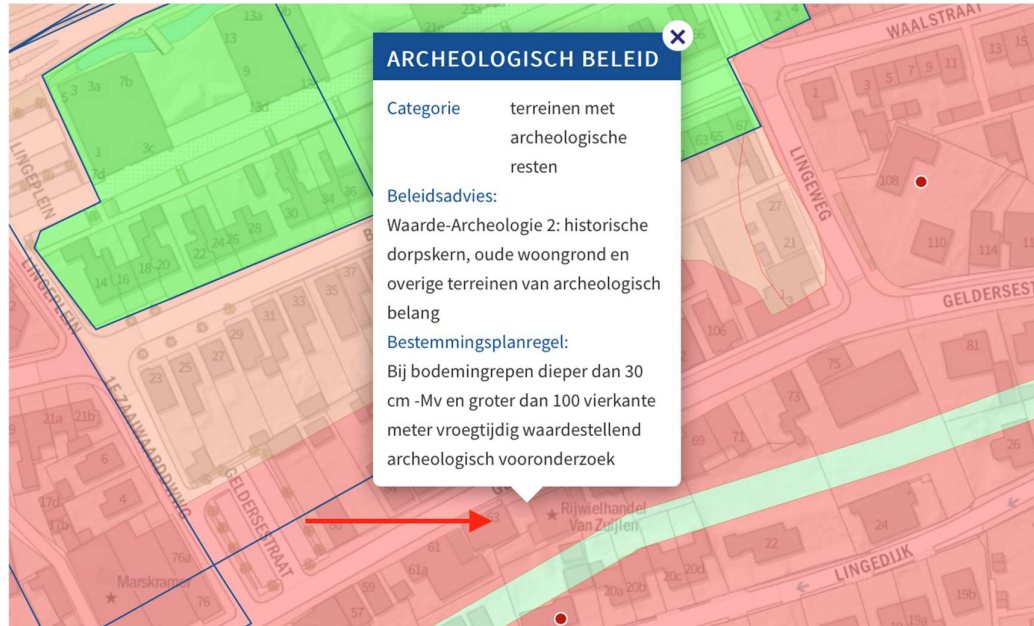


Fig. 5.3 Archeologische beleidskaart

Ingevolge bestemmingsplan 'Geldermalsen woongebied 2011' rust er op het perceel een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'.

Ingevolge de actuelere archeologische beleidskaart heeft de locatie inmiddels 'Waarde – Archeologie 2'. Dat betekent onder meer dat bij bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv en groter dan 100 vierkante meter vroegtijdig waardestellend archeologisch vooronderzoek

Het plangebied heeft hier een omvang van rond de 400 m<sup>2</sup>. Omdat hier sprake is van een bestaande situatie waarbij al bebouwing aanwezig is en dus de grond reeds is geroerd (zie paragraaf 2.1 en figuur 5.1), kan er redelijkerwijs van wordt uitgegaan dat eventueel aanwezige archeologische waarden reeds zijn aangetast. Daarbij dient in aanmerking te worden genomen dat het nieuwe bouwvlak ongeveer wordt gesitueerd ter plaatse van de footprint van de bestaande situatie.

Gelet op het voorgaande wordt een nader archeologisch onderzoek niet nodig geacht.

Archeologische toevalsvondst:

- Indien bij de uitvoeringsfase van de sloop-, bouw-, sanerings- of graafwerkzaamheden archeologische resten aan het licht komen dan wel redelijkerwijs kan vermoeden dat het om archeologische resten handelt, dienen deze zo spoedig mogelijk gemeld te worden. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht conform art. 5.10 Erfgoedwet.



- Opdrachtgever verplicht de aannemer(s) dan ook om attent te zijn op eventuele vondsten en/of sporen tijdens de graafwerkzaamheden en verplicht hen archeologische vondsten zo spoedig mogelijk te melden bij de Minister van OCW, vertegenwoordigd door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in Amersfoort. Tevens dienen direct en zonder omhaal de provincie, als mogelijk eigenaar van de vondsten, en de lokale overheid, de betreffende gemeente, van de melding archeologische toevalsvondst op de hoogte gesteld te worden.



Fig. 5.4 Overzicht bestaande en nieuwe situatie

### Conclusie

Nu de bodem ter plaatse reeds geroerd is, en eventueel aanwezige archeologische waarden reeds verstoord zijn, wordt archeologisch onderzoek voor deze ontwikkeling niet noodzakelijk geacht.

## 6 JURIDISCHE PLANOPZET

### 6.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten.

Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Voor iedere bestemming is een toegesneden bebouwingsregeling opgenomen. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering voldoet het plan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

### 6.2 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP2012 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht.

#### *Hoofdstuk 1 - Inleidende regels*

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

#### *Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels*

In dit hoofdstuk zijn regels gegeven voor de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen, zoals die zijn aangegeven op de verbeelding. Per bestemming zijn in de bestemmingsomschrijving de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. Daarnaast is per bestemming bepaald welke vormen van bebouwing zijn toegestaan. In beginsel zijn hoofdgebouwen uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, waarbij dient te worden voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (met name de maximale goot- en/of bouwhoogte). De verschillende bestemmingen bevatten, indien nodig, specifieke gebruiksregels. Per bestemming is daarnaast bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan.

#### *Hoofdstuk 3 - Algemene regels*

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- de anti-dubbeltelbepaling;
- algemene gebruiksregels;
- algemene afwijkingsregels;
- specifieke gebruiksregels.

## *Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels*

Hoofdstuk 4 van de regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

### **6.3 De bestemmingen**

In het plangebied zijn verschillende bestemmingen weergegeven. Hierna wordt een nadere beschouwing gegeven van deze bestemmingen.

#### Wonen - Dorpsbebouwing beeldbepalend 1;

Deze gronden zijn bestemd voor woondoeleinden. Er mag maximaal 1 grondgebonden vrijstaande woning worden gebouwd per bouwvlak.

#### Waarde - Archeologie 1

De voor Waarde - Archeologie 1 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de aanwezige archeologische vindplaatsen. Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd. Hier kan van worden afgeweken met een omgevingsvergunning.

#### Waterstaat - Waterstaatkundige functie

Binnen de waterstaatkundige doeleinden zijn gronden ter weerszijden van de waterlopen, alsmede de gronden die de dijkzone ter weerszijden van de rivierwaterkering vormen, primair bestemd voor het beheer en het onderhoud van de watergangen en retentievoorzieningen met de bijbehorende voorzieningen, zoals bermen, schouwpaden en beschoeiing, voor wateraanvoer, -afvoer en -berging, alsmede voor de bescherming, en het instandhouden en beheer en onderhoud van de waterkering, één en ander met inachtneming van de Keur van het Waterschap.

#### Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelbepaling is voorgeschreven op grond van het Besluit ruimtelijke ordening. De anti-dubbeltelbepaling voorkomt dat grotere bouwmogelijkheden ontstaan door grond dubbel te tellen bij de toetsing aan het bestemmingsplan.

#### Algemene gebruiksregels

De in dit artikel verwoorde afwijkingsmogelijkheid heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Aan de hand van een afwijking kunnen onder meer geringe wijzigingen in maatvoering en in bestemmings- of bebouwingsgrenzen worden aangebracht.

#### Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is in aanvulling op de afwijkingsregels uit de diverse bestemmingen nog een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen afwijkingen van het plan mogelijk te maken.

## Overige regels

Deze regels gaan in op de parkeernormen, zoals opgenomen in publicatie 317 "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" van CROW.

## Overgangs- en slotregels

De overgangsbepaling heeft onder andere tot doel de rechtszekerheid te verzekeren van bouwwerken, die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gebouwd zijn of op grond van een reeds verleende of een nog te moeten afgeven omgevingsvergunning, gebouwd mogen worden en afwijken van de bebouwingsregels. Het afwijkende gebruik mag worden voortgezet of worden gewijzigd in een andere, zolang de afwijking van het bestemmingsplan maar niet vergroot wordt.

## 7 UITVOERBAARHEID

### 7.1 Economisch

De gemeente is volgens de Wet ruimtelijke ordening verplicht om kostenverhaal toe te passen bij:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte.

Hiervoor dient een exploitatieplan vastgesteld te worden, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Het kostenverhaal is anderszins geregeld als de gemeente West-Betuwe met ontwikkelaar een anterieure overeenkomst heeft gesloten.

De gemeente West-Betuwe en de initiatiefnemer hebben in het kader van dit plan een anterieure overeenkomst gesloten met betrekking tot de financiële afhandeling van het plan. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt aangaande de realisatie van de plannen en het verhalen van ambtelijke kosten. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet meer nodig; het kostenverhaal is namelijk anderszins verzekerd.

### 7.2 Maatschappelijk

#### *Vooroverleg*

Het ontwerp-bestemmingsplan is op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan diverse instanties in het kader van het vooroverleg. De door het waterschap ingediende reactie gaf aanleiding tot een aantal wijzigingen in de toelichting.

#### *Zienswijzen*

Er wordt geen voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd, maar direct een ontwerp-bestemmingsplan. Met de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan (voor de duur van zes weken) begon de formele vaststellingsprocedure. Gedurende de periode van de tervisielegging, van ..... tot ....., kon iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen op het plan of onderdelen daarvan inbrengen. Er zijn echter geen zienswijzen ingediend.

#### *Beroep*

Na vaststelling wordt het plan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de

Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State en kan tevens een voorlopige voorziening worden aangevraagd. Als geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

---

Bijlagen:

- I. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Geldersestraat 63 Geldermalsen, De Milieuadviseur, d.d. 3 maart 2022*
- II. Quicksan Wet natuurbescherming Geldersestraat 63 te Geldermalsen, Blom Ecologie, d.d. 21 januari 2022*
- III. Memo onderzoek stikstofdepositie Geldersestraat 63 Geldermalsen, Langelaar Milieuadvies, d.d. 6 april 2022*
- IV. Digitale watertoets, d.d. 25 april 2022*
- V. Verkennend bodemonderzoek incl asbest, Geldersestraat 61 te Geldermalsen, Linge advies bv, d.d. 14 november 2019*