



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Landgoed Lingedijk, Buurmalsen

Gemeente West Betuwe

Datum: 19 december 2023

Projectnummer: 220384

ID: NL.IMRO.1960.LandgoedLingedijk-ONT1

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	8
3	Beleid en regelgeving	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Regionaal beleid	17
3.4	Gemeentelijk beleid	20
4	Milieu- en omgevingseffecten	25
4.1	Milieueffectrapportage	25
4.2	Bodem	26
4.3	Geluid	28
4.4	Luchtkwaliteit	29
4.5	Bedrijven en milieuzonering	30
4.6	Externe veiligheid	31
4.7	Water	34
4.8	Natuur	41
4.9	Archeologie	43
4.10	Cultuurhistorie	44
4.11	Verkeer en parkeren	45
5	Wijze van bestemmen	46
5.1	Algemeen	46
5.2	Bestemmingsplan	47
6	Uitvoerbaarheid	50
6.1	Economische uitvoerbaarheid	50
6.2	Maatschappelijk uitvoerbaarheid	50

Bijlagen

- Bijlage 1: Toetsing Groene ontwikkelingszone
- Bijlage 2: Vormvrije m.e.r. beoordeling
- Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 4: Locatie inspectie gedempte sloten
- Bijlage 5: Verkennend waterbodemonderzoek
- Bijlage 6: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 7: Ontwerpbesluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder
- Bijlage 8: Quick scan bedrijven en milieuzonering
- Bijlage 9: Digitale watertoets
- Bijlage 10: Quick scan natuur
- Bijlage 11: Onderzoek stikstofdepositie
- Bijlage 12: Nader soortgericht natuuronderzoek
- Bijlage 13: Quick scan verkeer

1 Inleiding

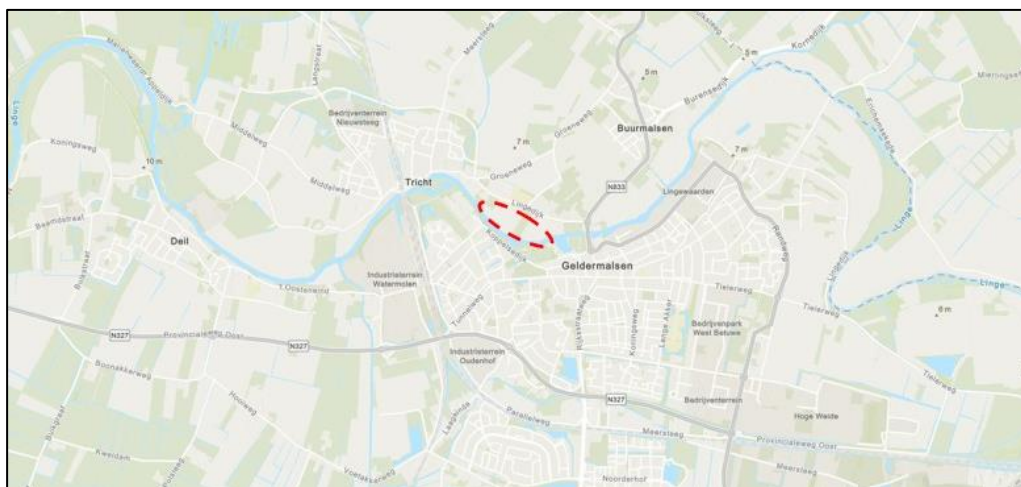
1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat om circa 10 hectare aan agrarische gronden rondom de Lingedijk 3 in Buurmalsen te herontwikkelen in de vorm van een landgoedontwikkeling. De ontwikkeling voorziet in de realisatie van 6 woningen waarbij in samenhang ook natuurlijke, landschappelijke en recreatieve waarden van de gronden worden versterkt. Het landgoed moet een hoge ruimtelijke kwaliteit krijgen met nieuwe natuur en een hoge biodiversiteit waarbinnen het oorspronkelijke landschap wordt versterkt. De woningen zullen binnen dit geheel te gast zijn.

De ontwikkeling van het landgoed is echter niet mogelijk binnen de kaders van het huidige bestemmingsplan, aangezien de geldende agrarische bestemming geen woningbouw en natuurontwikkeling mogelijk maakt. Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan is noodzakelijk om het plan mogelijk te maken. Voorliggend document voorziet in de toelichting van dit bestemmingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente West Betuwe boven de kern Geldermalsen en gesitueerd tussen de kernen Tricht en Buurmalsen. De Lingedijk vormt de noordelijke grens van het plangebied en het zuiden wordt begrensd door de Linge. De oeverlengte langs de rivier de Linge bedraagt circa 680 meter en het breedste punt van het perceel is ongeveer 225 meter breed. Direct grenzend aan plangebied liggen enkele (semi)agrarische percelen met op iets grotere afstand aan de oostzijde torenvilla Molenhof en aan de westzijde een bouwmarkt. Kadastraal gezien bestaat het plangebied uit de percelen die bekend staan als Geldermalsen, sectie M en nummers 637, 659 en 661. De oppervlakte van het plangebied is circa 10 hectare. Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging tussen de kernen en de globale begrenzing van het plangebied zelf weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding, behorende bij dit bestemmingsplan.



Globale ligging plangebied (rode cirkel) in relatie tot de kernen Geldermalsen, Buurmalsen en Tricht (bron: arcgis.com/mapviewer).



Het plangebied bij benadering globaal rood omlijnd (bron: arcgis.com/mapviewer).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Buitengebied 2022'

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2022' welke is vastgesteld door de gemeenteraad van West Betuwe op 21 december 2021. Op grond van dit bestemmingsplan hebben de gronden de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. Deze gronden zijn voornamelijk bestemd voor het uitoefenen van een agrarisch bedrijf en het behoud, de bescherming, de ontwikkeling en/of het herstel van de landschappelijke en natuurwaarden. Het bouwen van bouwwerken is alleen toegestaan binnen een bouwvlak. Als gevolg van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - uiterwaard' zijn de gronden in het plangebied mede bestemd met het doel voor onder andere waterbeheersing en een waterkering.

Daarnaast kent vrijwel het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterberging'. Deze gronden zijn mede bestemd voor waterhuishouding en waterberging. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van waterberging, tenzij de waterbergingscapaciteit niet onevenredig wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

Tevens bevindt zich in het zuiden van het plangebied een strook langs de Linge met de dubbelbestemming 'Leiding - Riool', welke mede bestemd is voor de bescherming van een rioolwatertransportleiding. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van rioolwatertransport.

Naast de bovenstaande bestemmingen gelden binnen het gebied ook verschillende aanduidingen. Zo kent het gehele gebied de gebiedsaanduidingen 'milieuzone - beschermingszone leefgebied natte dooradering' (verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning drainage aan te leggen) en 'overige zone - groene ontwikkelingszone' (mede bestemd voor het behoud en de verbetering van de kernkwaliteiten van het desbetreffende gebied). Een strook langs de Lingedijk heeft de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk 1' (aangeduid voor de bescherming, onderhoud en instandhouding van de primaire waterkering). Daarnaast behoort de Linge tot het Gelders Natuurnetwerk met de daarbij behorende gebiedsaanduiding 'overige zone -

Het bestemmingsplan "Buitengebied" is nog niet onherroepelijk in werking getreden. Er loopt nog een beroepsprocedure bij de Raad van State.

Naast het bestemmingsplan 'Buitengebied 2022' is voor het plangebied ook het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Parkeren 2019' van toepassing, welke het gemeentelijk parkeerbeleid juridisch-planologisch vastlegt.

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en komt de planbeschrijving aan de orde. In hoofdstuk 3 wordt de toets aan het beleidskader weergegeven, waarna in hoofdstuk 4 de haalbaarheid van het plan aangetoond wordt voor wat betreft milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische planopzet. Het laatste hoofdstuk behandelt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Historische, ruimtelijke en landschappelijke context

In het traditionele rivierenlandschap van de Linge zijn vier landschappelijke elementen nadrukkelijk aanwezig: de uiterwaarden, de dijken, de oeverwallen en de kommen. De Linge vormt de ruggengraat van het landschap. De meanderende vorm zorgt voor veel verscheidenheid. De Linge is een smalle rivier met voor een deel natuurlijke oevers (grienden, hakhoutbossen en moerasbossen), voor een deel bebouwde oevers en de oevers worden voor een deel gebruikt voor agrarische doeleinden. De dijken langs de Linge zijn zeer duidelijk aanwezig in het landschap en dragen hoofdzakelijk bebouwing, boomgaarden en boerderijen. De dijken zijn gelegen op de oeverwallen. De eerste vestiging van mensen in het rivierengebied vond plaats op de oeverwallen zo ver terug als de Romeinse tijd. Dit waren vanaf het begin de droogste plaatsen in het natte rivierengebied. Op de oeverwallen werden plekken verhoogd met aarde en afval om ook bij overstromingen droog te blijven. Zo werden de terpen gevormd, zoals dorpen Deil en Buurmalsen. De meeste dorpen zijn echter gevormd op de stroomruggen en hadden oorspronkelijk een lintbebouwing zoals langs de Lingedijk. Op deze oeverwallen is een kleinschalig landschap aanwezig: er is sprake van veel kleine plekken bebouwing en boomgaarden, met daartussen open ruimtes. Deze afwisseling is kenmerkend voor het gebied. De ontwikkeling van de stroomrug van de Linge heeft geleid tot een belangrijke drager voor de ecologische structuur van het gebied. Hier is een natte structuur aanwezig in de vorm van de bedding van de Linge en de aangrenzende natte gebieden in de uiterwaarden. Direct aangrenzend liggen er twee oeverwallen (aan elke kant één) die dragers zijn van een droge ecologische structuur.

Toch is het Lingeland een cultuurlandschap. Dit is door toedoen van de mens zo in de loop der eeuwen gegroeid. Ingrepen door de mens bepalen ook vandaag de dag nog hoe het landschap zich verder ontwikkelt. In de loop der jaren heeft de rivier de Linge bijvoorbeeld steeds minder ruimte gekregen en heeft de mens steeds meer gebieden in gebruik genomen. Het verschil met vroeger is de schaal waarop deze ingrepen plaatsvinden. Deze schaal is inmiddels zodanig dat grote stukken natuurlijke landschappen verloren dreigen te gaan.

Landgoederen en buitenplaatsen in het rivierengebied zijn reeds in de middeleeuwen ontstaan. Het ging daarbij in het begin om ridderhoven, maar later ook vanuit geestelijke centra, zoals abdijen en kloosters. In de gemeente West Betuwe zijn veel (oude) landgoederen aanwezig, waarbij Mariënwaardt en Noordenhoek de grootste zijn. In de twintigste eeuw zijn er echter weinig nieuwe landgoederen meer aangelegd. Tegenwoordig wordt het stichten van nieuwe landgoederen als een middel gezien om actief landschappen van hoge kwaliteit te ontwikkelen en om de leefbaarheid van het platteland een impuls te geven. Kenmerkend voor veel landgoederen is dat gebouwen en ruime omgeving als een geïntegreerd geheel zijn ontworpen en aangelegd. Vaak is in die ontwerpen op subtiële wijze ingespeeld op het bestaande landschap.



Historische situatie van het plangebied (rood omkaderd) uit 1875 - 1925 - 1975 - 2022 (bron: toptijdreis.nl).

De hiervoor opgenomen afbeeldingen laten de historische context van het plangebied zien. Zoals te zien is, is de omgeving aanzienlijk veranderd door de eeuwen heen. Wat het meest opvalt, is de Linge. De rivier was in het oostelijke gedeelte niet alleen breder dan dat zij nu is, ook is de loop van de rivier aangepast. De scherpe S-bocht die op de afbeelding uit 1950 nog aanwezig is, is in het heden rechtgetrokken door menselijk toedoen. Daarnaast zijn de grillige contouren van de rivier verdwenen. Kortom, de rivier loopt nu rechter en strakker.

Het plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van het buitengebied van de gemeente West Betuwe en ligt globaal tussen de kernen Geldermalsen, Buurmalsen en Tricht. Meer specifiek is het plangebied gesitueerd tussen de Lingedijk en de rivier de Linge en maakt het onderdeel uit van de uiterwaarden van de Linge. Hoewel het centrum van Geldermalsen zich slechts op minder dan 10 minuten lopen van het plangebied aan de overzijde van de Linge bevindt, ligt het plangebied officieel in Buurmalsen. Centraal in het plangebied bevindt zich een bestaande woning aan de Lingedijk 3.

De Lingedijk wordt gekenmerkt door een afwisseling van agrarische gronden met lintbebouwing. Deze bebouwing bevindt zich voornamelijk aan de tegenovergestelde zijde van de weg, ten noorden van het plangebied, en bestaat onder andere uit woningen, een aantal bedrijven aan huis, een recruitmentbureau en een begraafplaats. Ten oosten van het plangebied bevindt zich de bijzondere torenwoning Molenhof en in het zuiden, aan de overzijde van de rivier, bevindt zich een jachthaven.

Het plangebied zelf is in gebruik voor agrarische doeleinden in de vorm van een laag fruitboomgaard, welke plaatselijk wordt onderbroken door open stukken grasland. De zuidzijde van het perceel langs de oever van de Linge wordt aan het zicht onttrokken door een grote haag met een enkele boom op de oever. De oever loopt redelijk steil naar beneden en vormt een abrupte overgang naar de rivier.

Het plangebied is bereikbaar via een zandpad die aansluit op de dijk. Deze bevindt zich naast de parkeerplaats van de begraafplaats, die zich tevens aan de zijde van het plangebied bevindt. Langs het zandpad zijn enkele betonplaten neergelegd, waarop eventueel geparkeerd zou kunnen worden. De onderstaande afbeeldingen geven een beeld van het plangebied.



Impressie huidige situatie plangebied (bron: SAB).

Met de huidige inrichting van het plangebied zijn er relatief weinig randen en plekken waar natuurwaarden aanwezig zijn. De natuurlijke gradiënten waar nu natuurwaarden gezocht moeten worden op de beoogde percelen, zijn aan de randen van de bosjes, de rivier en de dijk. Hier staan planten die indiceren dat het een oud en natuurlijk landschap is geweest. Hoewel in de tijd veel veranderd is, zijn er nog abiotische en biotische aanknopingspunten om hier weer natuurwaarden te herstellen en versterken.

2.2 Toekomstige situatie

Het voornemen bestaat om de agrarische functie rondom de Lingedijk 3 op te heffen ten behoeve van de ontwikkeling van een landgoed, waarbij wonen en natuurontwikkeling worden gecombineerd. De abiotiek van het plangebied biedt veel kansen om met de herontwikkeling van een primair agrarisch gebied te komen tot een gebied met hoge ecologische waarden, waarbij woningen te gast zijn. De zandige oeverwal met

hoogteverschillen, de lager gelegen oever en de Linge zelf kunnen een belangrijke bijdrage leveren tot de realisatie van waardevolle natuur. In dit huidige landschap is natuur voornamelijk gesitueerd en geconcentreerd in de uiterwaarden in de vorm van rietkragen, grienden en broekbossen. Een van de belangrijkste factoren in dit Lingegebied is water. Daarom is een van de uitgangspunten dat in het Lingebecken maximaal ruimte moet worden gegeven aan het water. Een bijkomend voordeel hiervan zijn de kansen die hierdoor ontstaan voor de ontwikkeling van nieuwe natte natuur. Tevens doen zich kansen voor om het landschap te herstellen in combinatie met natuurontwikkeling.

Om deze doelen van de ontwikkeling te kunnen behouden is een aantal uitgangspunten gehanteerd bij de planvorming van de landgoedontwikkeling:

- gebruik van streekeigen flora;
- water maximaal de ruimte geven;
- morfologische kenmerken van vroeger terugbrengen;
- beperking van verhardingsoppervlakte;
- ontwikkeling van zowel natte als droge natuur;
- toegankelijkheid d.m.v. een wandel- en fietspad;
- de oude functie van de percelen terug laten komen;
- (geo)morfologische eigenschappen zijn leidend;
- de bebouwing laten inpassen in de omgeving.

De onderstaande afbeelding laat het schetsontwerp zien, welke is ontstaan aan de hand van deze set uitgangspunten.



Schetsontwerp van de ontwikkeling (bron: Space Value).

In het schetsontwerp wordt uitgegaan dat tegen de Lingedijk en op een hoger gelegen gedeelte aan de Linge boscomplexen worden aangebracht. Hierdoor ontstaan groene buffers en ontstaan mooie zichtlijnen in het landschap. Om de woningen binnen het landgoed zoveel mogelijk uit het zicht te houden en voor een betere landschappelijke

inpassing, worden de woningen aan de west- en zuidzijde omgeven door een struweelhaag. Zo zijn de woningen zowel vanuit het recreatieve deel en het centrum van Geldermalsen en de Suitbertuskerk grotendeels aan het zicht onttrokken. Het meest westelijke deel van het perceel is het laagste gedeelte. Hier wordt ingezet op de ontwikkeling van een griend. Deze bossen werden vroeger aangeplant naast rivieren ter bescherming van de oevers. Door de regulatie van rivieren en ontwikkeling van cultuurland zijn de grienden echter grotendeels verdwenen uit het gebied. In het midden van het perceel is een groot glanshaver hooiland beoogd. Op deze manier worden de zichtlijnen gerespecteerd en de doorkijk van de bewoners op de Lingedijk gewaarborgd. Dit soort graslanden verhogen zowel de natuurlijke als de landschappelijke waarden van het landgoed. Om meer ruimte voor de rivier te geven tijdens hoge waterstand is aansluitend aan de Linge een grote waterplas voorzien, die tevens wordt gebruikt als watercompensatie gebied voor de bouw van de woningen. De waterplas krijgt natuurvriendelijke oevers met een geleidelijke overgang van water naar land door het landinwaarts afgraven van het talud. Daarnaast wordt de waterplas gedeeltelijk omgeven door rietmoeras, een strook hoog opgaand riet langs de rand van het water. Door de aanleg van een hoog fruitboomgaard ten oosten van de woningen worden zowel de kenmerken van het gebied behouden als de biodiversiteit bevorderd. Daarnaast wordt het landgoed ingericht voor recreatief gebruik, met onder andere de aanleg van een recreatief pad dat ook geschikt is voor fietsers, een zitplek aan het water en overige voetpaden door het gehele plangebied. Voor de inrichting van het landgoed is een beheerplan opgesteld. Het beheerplan geeft inzicht hoe het landgoed duurzaam in stand gehouden en beheerd zal worden. Via een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan is juridisch-planologisch vastgelegd dat het landgoed conform het beheerplan aangelegd en in stand gehouden moet worden.



Referentiebeelden van de gebiedsonderdelen in het plangebied (links – rechts: griend, natuurvriendelijke oever, rietmoeras, fruitboomgaard, struweel, glanshaver hooiland, droogbos) (bron: Space Value).

Er worden 5 woonpercelen gerealiseerd op het hoger gelegen oostelijke deel van het perceel op een voormalige stroomrug van de Linge. Het bouwpeil van de woningen sluit hier aan bij het natuurlijke maaiveld dat op circa 3,20 m +NAP ligt. Zo blijven de woningen droog bij hoog water en kan het gebied haar functie als retentiebekken behouden. Daarnaast zijn de woningen te gast in het landschap en de natuur. Ze worden omgeven door droog bos, struwelen en een hoogstammige fruitboomgaard, die de woningen aan het zicht onttrekken vanuit de omgeving. De vrijstaande woningen komen te liggen op compacte percelen, zodat ze ondergeschikt zijn aan de natuur en het landschap. De woningen krijgen een maximale inhoud van 800 m³ en hebben een maximale goothoogte van 3 meter en bouwhoogte van 8 meter. De bebouwing wordt geclusterd in de vorm van een soort erf, waarmee de woningen eer doen aan de cultuurhistorische waarden, maar tegelijkertijd een geheel vormen met het landgoed. Er komen geen losse bijgebouwen. Het uiterlijk van de woningen zal verwijzen naar de oude boerderijen die op het perceel stonden. Langgerekte, relatief lage bebouwing is hierbij leidend. De positie van de woningen is zo gekozen dat rekening wordt gehouden met zichtlijnen vanuit de omgeving, zoals vanaf de Molenhof, Huize Ravenstein en de Suitbertuskerk. De woningen staan in verbinding met de Lingedijk via een verhoogde weg en worden via de bestaande ontsluitingsmogelijkheid ten westen van Lingedijk 3 ontsloten. Ten oosten van Lingedijk 3 wordt een werkschuur ten behoeve van het onderhoud van het landgoed gerealiseerd met een parkeerplaats. Op de verdieping van de werkschuur is ruimte voor een zesde wooneenheid.

De woningen krijgen een duurzaam karakter. Ieder huis wordt voorzien van zonnepanelen en er wordt zoveel als mogelijk gebruik gemaakt van de omgevingswarmte. Daarnaast wordt optimaal geïsoleerd, waardoor de woningen weinig warmtevraag hebben. Ook zal de begroeiing die rondom de kavels staat voor de nodige schaduw zorgen in de zomer. Het is mogelijk om het woonprogramma volledig op de begane grond te realiseren zodat de woningen ook een levensloopbestendig karakter kunnen krijgen. Voor de woningen is een beeldkwaliteitplan opgesteld, waarin de kaders zijn opgenomen voor de beeldkwaliteit van de woningen en woonpercelen. Het beeldkwaliteitplan is als voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan opgenomen. Dat betekent dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning uitsluitend wordt verleend als voldaan wordt aan het beeldkwaliteitplan.

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *De Nationale Omgevingsvisie*

De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Toetsing

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van een nieuw landgoed aan de Lingedijk in Buurmalsen met als doel de natuurwaarden van het gebied te verhogen op een manier die recht doet aan de cultuurhistorie van de plek, waarbij een zestal duurzame woningen te gast in het landschap en de natuur wordt gerealiseerd. Op deze manier worden in het plan natuur en landelijk wonen gecombineerd, waarbij de kenmerken en identiteit van het gebied centraal staan. Duurzaamheid, biodiversiteit en klimaatadaptatie spelen een belangrijke rol binnen dit plan. Het plan is daarom in lijn met doelstellingen van de NOVI.

3.1.2 ***Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)***

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur (thans NNN), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (thans NNN) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS (thans NNN) is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Toetsing

Het voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanuit het Rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie blijkt dat een woningbouwplan die voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een kern niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Gelet op jurisprudentie en het feit dat het voorgenomen plan ruimte biedt aan maximaal 6 woningen is voorliggende ontwikkeling niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het is daarom niet nodig om de Ladder voor duurzame verstedelijking te doorlopen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient wel de behoefte aan de woningen te worden aangetoond. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.3.2 en 3.4.2. De ontwikkeling is daarmee niet in strijd met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 *Omgevingsvisie Gaaf Gelderland*

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

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

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

- energietransitie: van fossiel naar duurzaam;
- klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer;
- circulaire economie: sluiten van kringlopen;
- biodiversiteit: werken met de natuur;
- bereikbaarheid: duurzaam verbonden;
- vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio;
- woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

De Omgevingsvisie bevat de strategische ambities voor de lange termijn.

Toetsing

Voorliggend plan voorziet in een landgoedontwikkeling aan de Linge, waarbij het realiseren van enkele woningen wordt gecombineerd met natuurontwikkeling waarbinnen aandacht wordt besteed aan de ecologische en cultuurhistorische waarden van het gebied. Hierbij wordt een aantal agrarische percelen omgezet in een natuurgebied met veel gebiedseigen vegetatiesoorten. Binnen het landgoed worden 6 duurzame woningen gerealiseerd met extra aandacht voor de inpassing van deze woningen binnen de natuur. Duurzaamheid, klimaatadaptatie en biodiversiteit zijn belangrijke pijlers binnen de omgevingsvisie van Gelderland. Deze onderwerpen krijgen veel aandacht binnen het onderhavig plan: zo kan het natuurgebied fungeren als retentiebekken voor de Linge, worden de woningen zo duurzaam mogelijk ingericht en verhoogd de inrichting van het natuurgebied de biodiversiteit van het gebied. Het plan is daarom in lijn met doelstellingen van de provinciale omgevingsvisie.

3.2.2 *Omgevingsverordening Gelderland*

De Omgevingsverordening is vastgesteld op 24 september 2014 en meerdere keren geactualiseerd (laatste versie januari 2023). De Omgevingsverordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten

opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

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

Toetsing

Wonen

In artikel 2.2 van de Omgevingsverordening Gelderland is vastgelegd dat een bestemmingsplan alleen nieuwe woningen mogelijk maakt als deze passen binnen de regionale woonagenda. In paragraaf 3.3.2 wordt getoetst aan de regionale woonagenda van Rivierenland. Daarnaast worden in paragraaf 3.4.2 de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte op lokaal niveau besproken. Op deze manier past de ontwikkeling binnen de gestelde regels met betrekking tot wonen.

Gelders Natuur Netwerk

Een zeer klein gedeelte van het plangebied is gelegen binnen het Gelders Natuur Netwerk (GNN). In artikel 2.39 is vastgelegd dat een nieuwe activiteit of ontwikkeling binnen GNN alleen wordt toegelaten als die geen nadelige gevolgen kan hebben voor de kernkwaliteiten, oppervlakte of samenhang van het betreffende gebied. Het gedeelte van het plangebied dat binnen het GNN ligt, is een kleine bekken van de Linge. In het beoogde ontwerp is hier ruimte gereserveerd voor extra waterbergingsmogelijkheden met bijbehorende natuur, waarbij in algemene zin geldt dat binnen het ontwerp aandacht is voor de aanwezige kernkwaliteiten. Omdat de ingrepen ter plaatse van het GNN beperkt te noemen zijn en in lijn met de kernkwaliteiten wordt gesteld dat het GNN geen belemmering vormt voor de ontwikkeling, zeker omdat juist sprake is van een versterking van de kernkwaliteiten en natuurwaarden ter plaatse zoals ook blijkt uit de uitgevoerde GO-toets (zie navolgend).



Uitsnede Natuur - kaart 1 van de omgevingsverordening Gelderland (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Groene Ontwikkelingszone

Het plangebied ligt in de Groene Ontwikkelingszone (GO). In artikel 2.52 is vastgesteld dat er alleen nieuwe activiteiten of ontwikkelingen worden toegelaten binnen het GO als uit onderzoek blijkt dat de kernkwaliteiten of ontwikkelingsdoelen, genoemd in bijlage Kernkwaliteiten Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone, per saldo en naar rato van de ingreep worden versterkt; en de samenhang niet verloren gaat. Daarom is voor dit bestemmingsplan een 'ja, mits' -toets¹ uitgevoerd ten aanzien van de Groene Ontwikkelingszone (uitgewerkt in bijlage 1). Uit deze toets volgt dat de ontwikkeling per saldo zorgt voor een versterking van de kernkwaliteiten. Daarmee vormt de ligging binnen het GO geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Functie van water

Raadpleging van de themakaart Waterbeleid van de omgevingsvisie wijst uit dat het plangebied is gelegen binnen de functie 'Water als verbinder'. Volgens artikel 4.9 van de omgevingsverordening kan de provincie binnen deze gebieden ontwikkelingen toestaan als ze betrekking hebben op het realiseren van waterfuncties, de ontwikkeling voldoende draagvlak heeft, de ontwikkeling van ondergeschikt belang is op de waterfunctie en de haalbaarheid van de waterfunctie niet in het geding komt. Omdat met voorliggend plan sprake is van een landgoedontwikkeling waarbij voornamelijk een groot deel van het plangebied wordt ingericht voor natuur waarbinnen extra ruimte komt voor de waterfunctie wordt aangenomen dat de ontwikkeling verenigbaar is met de waterfunctie die het plangebied heeft.

Minder kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied

Het plangebied is gelegen in een minder kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied. In paragraaf 3.2.5b van de provinciale verordening is vastgesteld dat in dit gebied mijnbouwwerken niet zijn toegestaan. Tevens is in dit artikel vastgesteld dat activiteiten, waardoor direct of indirect warmte aan de bodem of het grondwater wordt onttrokken of toegevoegd, verboden zijn. Dat geldt ook voor boringen en grond- of funderingswerken op een diepte van meer dan 10 meter. In voorliggende situatie is hier geen sprake van, waardoor de ligging in dit gebied geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Klimaatadaptatie

In artikel 2.65b van de provinciale omgevingsverordening is vastgesteld dat in de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving dient te worden gegeven van de maatregelen die worden genomen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken. In voorliggende situatie wordt de nieuwbouw aardgasloos ontwikkeld en voorzien van zonnepanelen. Er wordt zoveel mogelijk duurzaam materiaal gebruikt. De woningen komen verhoogd te liggen ten opzichte van de rest van het landschap op een oude stroomrug van de Linge, waardoor de locatie bestand is tegen hoogwater. Verder wordt zo min mogelijk verharding toegepast binnen het plangebied en wordt binnen het plangebied ingezet als retentiebekken voor de Linge, zodat er meer ruimte ontstaat voor waterberging (bijvoorbeeld in het geval van hoogwater). Door het nemen van voorgenoemde maatregelen wordt voldoende rekening

¹ SAB (2023). Toetsing Groene ontwikkelingszone. Lingedijk, Buurmalsen. Projectnummer: 220384. 8 december 2023.

gehouden met de aspecten duurzaamheid en klimaatadaptie. Daarmee vormt de Omgevingsverordening geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Streekgids Ruimtelijke Kwaliteit en landschap Betuwe / Tielerwaard, deelgebied Meanderende Linge

In de Streekgids Ruimtelijke Kwaliteit en landschap Betuwe / Tielerwaard worden de kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van verschillende deel gebieden binnen de Betuwe en Tielerwaard verder uitgewerkt. Onderhavig plan valt binnen deelgebied meanderende Linge zoals is te zien op de navolgende afbeelding.



Uitsnede deelgebied meanderende Linge (plangebied aangegeven met rode ster) (bron: Streekgids: Betuwe en Tielerwaard).

Voor dit gebied zijn de volgende kernkwaliteiten opgesteld:

Landschappelijk karakteristiek:

- Slingerende rivier met smalle oeverwal;
- Kleinschalig oeverwallenlandschap aan weerszijden van de rivier (rijke afwisseling tussen landschapsvormen);
- Diverse landgoederen langs de rivier (bijv. Landgoed Heerlijkheid Mariënwaerd);
- Watererfgoed (bijvoorbeeld dijkmagazijnen, wielen, molens, torens en de karakteristieke overtuinen).

Openheid, Beslotenheid & Ruimtebeleving:

- Openheid schootsvelden rondom de forten van de NHW;
- Besloten oeverwallenlandschap;
- Panorama's vanaf de dijk (doorkijk op het landschap door verhoogde positie);
- Landschappelijke bakens (bijv. de kerktorens van de dorpen en steden, de forten van de NHW en enkele molens en schoorstenen).

Ordenende Structuren:

- Idyllische meanderende rivier;
- Smalle slingerende dijk aan weerszijden van de rivier;
- NHW geïntegreerd in het Lingeland (samenhang tussen o.a. een strategisch landschap, waterstaatkundige werken en militaire versterkingen);
- Beperkte impact van kruisende infrastructuur (van o.a. A15 en A2, wel een ruimtelijke barrière).

Stad-Landrelaties:

- Concentratie van stedelijke dynamiek rond Tiel en Geldermalsen (door historische vestiging oeverwallen);
- Luwte en verstillingsgebied tussen Geldermalsen en Gorinchem (rustig gebied);
- Linge als onderdeel van het stedelijk uitloophet gebied (door kleinschaligheid en authenticiteit uitstekend voor recreatie).

Daarnaast zijn er verschillende ontwikkelingsdoelen opgesteld voor het gebied. Hieronder zijn de meest relevante ontwikkelingsdoelen voor het plangebied opgenoemd:

- Zet in op een aantrekkelijke mix van grondgebruiksfuncties en sferen die bijdragen aan het versterken van het landschapsmozaïek;
- Voorkom het aan elkaar groeien van de dorpen door het ontwikkelen van 'groene wippen' tussen de dorpen met ruimte voor landbouw, natuur, recreatie en incidentele bebouwing;
- Versterk de kleinschaligheid en afwisseling van het landschap door aanleg en beheer van groene landschapselementen zoals lanen, singels, boomgaarden, erfplantingen en bosschages;
- Bouw voort op de organisch gegroeide opzet van het landschap met slingerende wegen en onregelmatige verkaveling;
- Versterk de recreatieve toegankelijkheid. Verbindt de dorpen met de rivier en de kommen in het achterland;
- Versterk het lommerrijke karakter van de dorpen door het behouden van kleine weidepercelen en boomgaarden in de kernen en het ontwikkelen van groene rafelige dorpsranden met een afwisseling van kleine rode ontwikkelingen en groene gebieden;
- Herinrichting van de uiterwaarden aan weerszijden van de Linge tot een aaneengesloten groen/blauwe structuur. Koppeling met de actuele water, natuur - en klimaatopgaven;
- Ontwikkelen van multifunctionele landschapsparken op de oeverwal met een onderscheidende identiteit gebaseerd op de landschappelijke karakteristiek.

Naast de bovengenoemde ontwikkelingsdoelen zijn er ook ontwikkelingsdoelen gericht op het versterken en ontwikkelen van de NHW, de herontwikkeling van agrarische erven, de dorpen en steden binnen het deelgebied en de snelwegen.

Toetsing

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van een nieuwe landgoed aan de Lingedijk in het buitengebied van Buurmalsen. Binnen het landgoed worden 6 woningen gerealiseerd, waarbij veel aandacht is besteed aan de landschappelijke inpassing en de woningen daardoor als het ware te gast zijn in het landschap. Bij het ontwerp van het landgoed is gekeken naar de historie en de kernkwaliteiten van gebied. In het ontwerp

komt de afwisseling van natte en droge natuur naar voren, waarbij tevens de huidige functie is betrokken. Het ontwerp laat een mozaïek van ecologische elementen zien zoals grienden, fruitboomgaarden, bloemenweiden en droge bossen. Tevens kan het gebied als retentiebekken worden gebruikt door de Linge, waardoor ook de klimaatopgave een rol speelt in het gebied. De rivier behoudt haar loop, maar de oevers worden beter aangepast binnen het historische landschap. Het landgoed biedt een combinatie van functies die goed passen bij de kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van de streekgebieden.

3.3.2 Regionale woonagenda en woondeal

Voor de regio Rivierenland is voor de periode van 2020-2030 de "Regionale Woonagenda Rivierland" opgesteld. Het doel van de regionale woonagenda is om de woningbouwopgave in de regio af te stemmen. Deze afstemming moet zorgen voor voldoende woningen, voor de juiste doelgroepen én op de goede plek. Hiervoor zijn 5 belangrijke thema's opgesteld:

- Continuïteit in productie;
- Betaalbaarheid van het wonen;
- Flexibiliteit op de woningmarkt;
- Wonen en zorg;
- Duurzame woningvoorraad.

Eén van de thema's van de Woonagenda is de continuïteit in de productie. Daarbij is de ambitie om ongeveer 1.000 woningen per jaar te realiseren met waar mogelijk het versnellen van bestaande woningbouwplannen in de periode 2020-2025. Verder bevat de Regionale Woonagenda ook een Regionaal woningbouwprogramma. In het programma wordt een bandbreedte aangehouden, gebaseerd op de Primos basisprognose 2020, waarbij ook rekening wordt gehouden met het inlopen van het huidige woningtekort en lokale omstandigheden.

	Primos prognose 2020		PBL prognose	Woningbouwprogramma bandbreedte 2020 - 2030	
	Basis variant	Basis variant + inloop woningtekort		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
Rivierenland	7.900	12.400	10.400	7.900	12.550

De regio zet in op het toevoegen van 7.900 tot 12.550 woningen in de periode 2020-2030, waarbij West Betuwe een opgave kent van tussen de 1.150 en 2.200 woningen. De gemeente wil inzetten op een woningaanbod dat aansluit bij de behoefte van de inwoners van alle 26 kernen. Vitale en leefbare dorpen zijn daarbij een belangrijk thema. Daarbij is het van belang om een balans te vinden tussen enerzijds het behoud van het eigen karakter van een kern en anderzijds het bouwen van extra woningen die ook woningzoekenden van buiten de regio aantrekken en daarmee een bijdrage kunnen leveren aan de leefbaarheid.

Met het programma Woningbouw zet de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) in op de bouw van in totaal 900.000 woningen tot en met 2030. Met de provincie Gelderland zijn op basis van het provinciaal aanbod van 29 september 2022 afspraken gemaakt over het Gelderse aandeel in de nationale opgave.

De Gelderse Woondeal is vervolgens vertaald in regionale woondeals. Deze regionale woondeals zijn het bestuurlijk akkoord tussen Rijk, provincie en gemeenten in regioverband en zijn op 8 maart 2023 door partijen ondertekend.

Voor de regio Rivierenland gaat het om circa 13.000 te realiseren woningen vanaf 2022 tot en met 2030. Dat is ca. 1.440 woningen per jaar, waarvan minstens 28% een sociale huurwoning is en in totaal 61% een betaalbare woning is. De bijdrage van West Betuwe is minstens 1.980 woningen.

Toetsing

In het voorliggend initiatief worden 6 woningen gerealiseerd binnen een nieuw gevormd landgoed. Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling binnen de gemeente West Betuwe, de kwantitatieve woonopgave binnen de gemeente en de druk op de woningmarkt in de regio, wordt geconcludeerd dat het plan past binnen de kwantitatieve woningbehoefte van het marktgebied. Daarnaast voorziet het plan in een unieke locatie om te wonen midden in de natuur en daarmee in een bijzonder woonmilieu. Het plan zal daarmee een grote aantrekkingskracht hebben en kan een bijdrage leveren aan het realiseren van doorstroming op de woningmarkt, waardoor er andere eengezinswoningen in de koopsector beschikbaar komen voor andere doelgroepen, zoals starters.

Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie West Betuwe

De Omgevingsvisie West Betuwe is op 22 februari 2022 vastgesteld door de raad van de gemeente West Betuwe. Deze visie vertelt het verhaal van de toekomst van de gemeente en geeft antwoord op de vraag: hoe ziet de gemeente eruit in 2040? In de omgevingsvisie heeft de gemeente de huidige kwaliteiten van de fysieke leefomgeving beschreven. Daarnaast heeft de gemeente de verschillende ontwikkelingen met impact op de fysieke leefomgeving in beeld gebracht en in samenhang bekeken. Aan de hiervan heeft de gemeente 3 kernambities opgesteld:

- 1 De gemeente West Betuwe zet in op toekomstbestendige en leefbare kernen.
- 2 Als gemeente West Betuwe ontwikkelen we ons tot dé fruitgemeente van Nederland.
- 3 De gemeente West Betuwe versterkt haar beleefbaar rivierlandschap waarin kleinschaligheid en 'de dorpse sfeer' de boventoon voeren.

Deze kernambities zijn uitgewerkt in 7 thema's:

- Gezonde en leefbare leefomgeving;
- Wonen en voorzieningen;
- Mobiliteit en bereikbaarheid;
- Economie en ondernemerschap;
- Landbouw;
- Energie en klimaat;
- Natuur, cultuur en recreatie.

Binnen het thema natuur, cultuur en recreatie zet de gemeente in op het creëren van een robuust en aantrekkelijk rivierenlandschap door het behouden, beschermen en versterken van (natte) natuur, het vergroten van de biodiversiteiten en het zoeken naar nieuwe natuurdoelen op andere plekken. Daarnaast is zet de gemeente in op het beleefbaar maken van de natuur- en cultuurhistorische waarden langs de rivier de Linge en te zorgen dat dit gebied beter bereikbaar is voor recreanten en inwoners. Dit betekent aantrekkelijke en voor iedereen toegankelijke langeafstand wandelpaden en -fietsroutes.

Binnen het thema wonen en voorzieningen zet de gemeente in op het vergroten van de woningvoorraad met ten minste 2.200 woningen tot 2030, waarbij nieuwe plannen bijdragen aan de diversiteit van de woningvoorraad. Daarnaast stimuleert en faciliteert de gemeente 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.

Toetsing

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van een nieuw landgoed aan de Lingedijk in Buurmalsen. Naast de realisatie van nieuwe natuur worden in het gebied 6 woningen gerealiseerd, te gast in de natuur en het landschap. Het plan doet eer aan de drie kernambities van de gemeente door het creëren van een kleinschalig, toekomstbestendig landgoed waarbij een deel van het natuurgebied als hoogstamfruitboomgaard wordt ingericht als landschappelijke invulling van het gebied. Daarnaast zorgt de realisatie van een nieuw natuurgebied voor de versterking (natte) natuur, het vergroten van de biodiversiteiten en het zoeken naar nieuwe natuurdoelen op andere plekken. De wandel- en fietspaden in het plangebied zorgen voor beleefbare en goed bereikbare natuur. Door duurzame woningen te realiseren wordt tevens rekening gehouden met de ambities van de gemeente op het gebied van wonen. Het plan is hiermee in lijn met de doelstellingen van de omgevingsvisie.

3.4.2 Woonvisie West Betuwe 2020-2030

Op 15 december 2020 is de woonvisie 'Wonen naar behoefte' vastgesteld door de gemeenteraad van West Betuwe. De gemeente West Betuwe is in 1 januari 2019 ontstaan uit de fusie van de voormalige gemeenten Geldermalsen, Lingewaal en Neerijnen. Door deze samenvoeging was er de behoefte voor een geharmoniseerd en geactualiseerde woonvisie. In de woonvisie is het beleid tot de woningmarkt, kansen, aanbod en behoefte opgenomen. Om richting te geven aan de ontwikkeling van de gemeente, biedt deze visie belangrijke handvatten voor de gemeente zelf, maar ook de partners met wie zij op het brede speelveld van het wonen samenwerkt. De

gemeente wil een toekomstbestendige woningmarkt, waarin ruimte is voor alle doelgroepen, zodat West Betuwe een leefbare en groene gemeente is en blijft. Het doel is een woningaanbod dat aansluit op de behoefte van de bewoners van de 26 kernen. Dorpen waar jong en oud naar tevredenheid kunnen wonen.

De woonvisie heeft vier leidende principes:

- 1 Het beschermen van de unieke landschappelijke kwaliteiten en het dorpse karakter van West Betuwe en haar 26 kernen.
- 2 Voor elke inwoner is een passende woning haalbaar en betaalbaar
- 3 Ieder kan gezond en veilig wonen
- 4 Woningbouw is mogelijk in elke kern, passend bij de aard en schaal van de kern. Extra groei krijg de ruimte in de A2-corridor.

Toetsing

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van kleinschalige woningbouw in de vorm van 6 wooneenheden binnen een nieuw aangelegd landgoed. Hierbij is de realisatie van het landgoed een belangrijk onderdeel van de ontwikkeling, waarbij het beperkte aantal woningen een kostendrager is. Er is geen sprake van een regulier woningbouwproject, maar het gaat om een additioneel/kern-overstijgend plan gelegen in het buitengebied. Het gaat daarbij om koopwoningen in de duurdere marktsegment. In het totale woningbouwprogramma van West Betuwe gaat het getalsmatig (kwantitatief) om zeer gering aandeel. Bij het ontwerp van het landschap, de natuur en de woningen is aandacht besteed aan en wordt gebruik gemaakt van de unieke landschappelijke kwaliteiten van de omgeving. Daarbij wordt qua aard en schaal aangesloten op de ruimtelijke context van het rivierengebied en Buurmalsen. Het centrum van Geldermalsen ligt op minder dan 10 minuten lopen van het plangebied, waardoor de woningen nog steeds goed bereikbaar zijn. Het plan is in lijn met het gestelde in de woonvisie van West Betuwe.

3.4.3 Nota Ruimtelijke Kwaliteit West Betuwe 2022

De locatie valt in het deelgebied Buitengebied - dijklinten en uiterwaarden. De dijklinten hebben een zeer karakteristiek profiel en vormen waardevolle elementen in het huidige beeld van de gemeente. Ze vormen de historische context van veel objecten van cultuurhistorische waarde. De uiterwaarden zijn belangrijk als natuurontwikkelingsgebied en vanwege hun recreatieve waarde. De landschappelijke waarde is groot, het is een afwisselend landschap van akkers, weides, grien - den, boomgaarden en Lingelandjes. De veerstoepen geven daar - naast de verbondenheid van de dorpen met de Linge weer.

Kernkwaliteiten:

- *De landschappelijke structuur* van dijklinten en uiterwaarden wordt bepaald door het verloop van de rivieren en een open en perceelsgewijze bebouwing met een divers karakter mede bepaald door de variatie in de situering tot de weg, het hoogteverschil tussen de dijk en het omringende land en het (mogelijke) zicht op de rivieren.
- *De openbare ruimte* wordt bepaald door het relatief smalle, karakteristieke en doorgaande profiel van de dijk met (bij voorkeur) begeleidende bomen, rabatstroken en gras- of grindbermen en de aanstrating of variërende diepte van de voortuinen

voor de woningen. Overgangen tussen openbaar- en privégebied zijn herkenbaar en gemarkeerd door groene hagen of transparante hekwerken.

- *De typologie en architectuur* van de dijkbebouwing is afgestemd op de verlopende peilmaat en voor een groot deel historisch van karakter. De gebouwen zijn individueel ontworpen en dateren uit verschillende tijdsperioden. Het bebouwingsbeeld is daardoor divers. Dijkbebouwing bestaat overwegend uit één tot twee lagen + kap waarvan de nok veelal evenwijdig aan de dijk is gelegen. De samenhang wordt bepaald door de overeenkomsten in maat en schaal van de bebouwing, de eenvoudige hoofd- en kapvormen en de onderlinge positie van de bebouwing ten opzichte van de weg.
- *Gevelindeling, materiaal, detaillering en kleur* is gevarieerd en afhankelijk van de bouwstijl. De gevels zijn vaak traditioneel geordend; naar boven toe worden gevelopeningen kleiner en/of minder hoog. De overeenkomsten bestaan uit de toepassing van gatengevels en de toepassing van natuurlijk materiaalgebruik als rode of bruine baksteen, pleisterwerk, hout, keramische rode of antracietkleurige pan of riet. Het kleurgebruik is ingetogen en voegt zich naar de kenmerken van de betreffende bouwstijl.

Toetsing

In dit plan wordt een nieuw landgoed gerealiseerd, waarbinnen 6 woningen te gast zullen zijn in de te realiseren natuur. Er is bij het ontwerp veel aandacht besteed aan de kernkwaliteiten van de omgeving, waarbij het diversie karakter van het gebied wordt versterkt. Daarnaast vormen de zichtlijnen vanaf verschillen oriëntatiepunten in de omgeving, zoals vanaf de dijk en de kerktoeren, een cruciale factor in het ontwerp en de positionering van de woonpercelen. Zo zijn er vanaf de dijk verschillende door- en overgangen gecreëerd door het landgoed naar de Linge. De woningen worden grotendeels omringd door houtopstanden. Het uiterlijk van de woningen is gebaseerd op de oude schuren die vroeger in het gebied aanwezig waren, maar dan met een moderne twist. De gevelindeling, materiaalkeuze, detaillering en kleuren sluiten aan bij het gegeven binnen de Nota ruimtelijke kwaliteit. Voor de woningen en woonperceel is een beeldkwaliteitplan opgesteld waarin de nadere kaders rondom ruimtelijke kwaliteit binnen dit plan zijn bepaald. Het beeldkwaliteitplan is als voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan opgenomen. Dat betekent dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning uitsluitend wordt verleend als voldaan wordt aan het beeldkwaliteitplan.

3.4.4 Landschapsontwikkelingsplan West Betuwe 2022

Het landschapsontwikkelingsplan West Betuwe heeft als doel het op elkaar afstemmen van verschillende ruimtelijke opgaven en tendensen om zo de transformatie naar een mooi, veilig en functioneel landschap van de toekomst te stimuleren. Het LOP heeft als visie: Bescherm de erkend waardevolle elementen in het landschap, maar ontwikkel ook actief nieuwe kwaliteiten in dit landschap! Bestaande kwaliteiten worden ingezet bij toekomstige ontwikkelingen en dragen bij aan een cultuurhistorisch landschap waar het goed werken, wonen en recreëren is.

De visie is uitgewerkt in 5 sporen:

Twee lokale sporen:

- 1 Gemeente, geeft het goede voorbeeld
- 2 Stimuleren van onderop

Drie regionale sporen:

- 3 *Uitmeerwaarde*
- 4 Blauwe boezem en groen ribbenkast
- 5 Klimaatkwartieren maken

Het LOP kent 7 landschapsensembles:

- De Poort van de Groene Parel
- Het rustieke Hart van de Tielerwaard
- De dynamische stroom van Geldermalsen naar Haaften
- Het knoopsgat Deil
- De Waaldorpen van Ophemert naar Neerijnen
- De Lingedorpen van Buurmalsen naar Acquoy
- De kom van de Regulieren en de Diefdijk

De landschapsensembles worden in ensembleboeken verder uitgewerkt. Het plangebied is gelegen in het landschapsensemble: De Lingedorpen van Buurmalsen naar Acquoy. De kernkwaliteiten die worden benoemd in het ensembleboek zijn gebaseerd op de kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen zoals die in de omgevingsverordening en in de streekgids zijn vastgelegd.

Toetsing

Zoals hierboven genoemd valt het plangebied in het landschapsensemble: De Lingedorpen van Buurmalsen naar Acquoy en is het ensembleboek gebaseerd op de kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen zoals die in de omgevingsverordening en in de streekgids zijn vastgelegd. In paragraaf 3.3.1 zijn deze kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen uitvoerig besproken en is gebleken dat aan deze kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen wordt voldaan. Voor de inrichting van het landgoed is een beheerplan opgesteld. Het beheerplan geeft inzicht hoe het landgoed duurzaam in stand gehouden en beheerd zal worden. Via een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan is juridisch-planologisch vastgelegd dat het landgoed conform het beheerplan aangelegd en in stand gehouden moet worden.

Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het gemeentelijk beleid.

4 Milieu- en omgevingseffecten

4.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

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

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

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

Toetsing

Onderhavig plan betreft de realisatie van een landgoedontwikkeling aan de Lingedijk in Buurmalsen, waarbinnen de ontwikkeling van 6 wooneenheden met natuurontwikkeling wordt gecombineerd. Het plan kan worden gekwalificeerd als de wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen als genoemd in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Bij de uitleg van de Europese m.e.r.-richtlijn wordt immers aangegeven dat 'stedelijke ontwikkelingsprojecten' breed moet worden geïnterpreteerd.

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

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het plangebied is circa 10 hectare groot en voorziet in maximaal 6 wooneenheden met natuurontwikkeling. Hiermee blijft het project ver onder de indicatieve drempelwaarden en kan in eerste instantie met een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden volstaan. In de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt beoordeeld of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Hierbij moet in het bijzonder worden nagegaan of er sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese

Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling. Daarbij dient te worden ingegaan op de volgende onderdelen:

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

Conclusie

Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling² uitgevoerd (bijlage 2). Hieruit volgt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor de beoordeelde milieuaspecten geldt dat er hoogstens een beperkt negatief effect kan optreden (soortenbescherming). De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

4.2 Bodem

Algemeen

In het kader van de bestemmingsplanprocedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk.

Toetsing

Vanwege de realisatie van bodemgevoelige functies in de vorm van woningen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform NEN 5740³ (bijlage 3). Daarnaast is er een locatie inspectie⁴ uitgevoerd (bijlage 4) naar eventuele slootdempingen in het plangebied en is er waterbodemonderzoek uitgevoerd conform NEN 5720⁵ (bijlage 5) zodat de aanwezige sloten in het plangebied eventueel kunnen worden gedempt. Hierna worden de onderzoeken besproken.

Verkennend bodemonderzoek NEN5740

In het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd met als doel om de milieuhygiënische bodemkwaliteit vast te stellen en na te gaan in hoeverre er sprake is van verontreinigingen in de bodem (grond en grondwater). Uit het onderzoek is gebleken dat de bodem tot 4,0 m-mv (maximale boordiepte) is opgebouwd uit klei en zand. Op diverse plaatsen worden, met name in de bovengrond, bijmengingen (sporen) met stukjes baksteen aangetroffen. De grondwaterstand op de locatie varieert van 1,00 tot 2,32 m-mv. Het analytisch onderzoek heeft in de grond maximaal lichte verontreinigingen aangetoond. In de bovengrond (0-0,5 m-mv) zijn lichte verontreinigingen met koper, kwik, nikkel en/of PAK aangetoond. De bovengrond is ook

² SAB (2023). Vormvrije m.e.r.-beoordeling. Landgoed Lingedijk, Buurmalsen. Projectnummer: 220384. 10 november 2023.

³ RSK (2022). Verkennend bodemonderzoek Lingedijk (nabij 3) te Buurmalsen. 519060.001, 15 december 2022.

⁴ RSK (2023). Locatie-inspectie Lingedijk (nabij 3) te Buurmalsen. 519206.002, 4 april 2023.

⁵ RSK (2023). Verkennend Waterbodemonderzoek Lingedijk (nabij 3) te Buurmalsen. 519206.001, 4 april 2023.

onderzocht op bestrijdingsmiddelen (OCB). In slechts één grondmengmonster is een lichte verontreiniging met DDE som aangetoond. Verder zijn in de bovengrond geen verontreinigingen met OCB aangetoond. In de ondergrond (0,5-2,0 m-mv) zijn lichte verontreinigingen met nikkel en PCB aangetoond. In één grondmengmonster is een gehalte PFOA van 2,1 µg/kgds aangetoond (klasse Wonen). In de overige grondmengmonsters zijn geen verhoogde gehalten PFAS aangetoond boven de toepassingsnormen voor de bodemfunctieklassie Landbouw/Natuur. In en op de bodem zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties barium aangetoond.

De aangetoonde bodemkwaliteit is geen belemmering voor de herontwikkeling van de locatie ten behoeve van woningbouw en natuur. De resultaten van het verkennend bodemonderzoek geven geen aanleiding voor het uitvoeren van nader bodemonderzoek. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat ter plaatse van de onderzoekslocatie sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming.

Bij toekomstige herontwikkeling en/of graafwerkzaamheden in de bodem, is op basis van de aangetoonde bodemkwaliteit geen bodemsaneringsprocedure van toepassing. Bij eventuele toekomstige afvoer van grond van de onderzoekslocatie en het toepassen daarvan elders, is het Besluit bodemkwaliteit van toepassing.

Locatie inspectie

Aanvullend is een locatie-inspectie uitgevoerd met als doel na te gaan of in het plangebied sprake is van mogelijke in het verleden uitgevoerde slootdempingen met daar aanwezige bodemverontreiniging. Op één plek is sprake van een “vermeende slootdemping”, ter plaatse zijn twee aanvullende grondboringen uitgevoerd. De bodemopbouw in de boringen komt evenwel overeen met de bodemopbouw zoals aangetroffen tijdens het verkennend bodemonderzoek. Er zijn binnen de boringen geen afwijkingen waargenomen (zoals slib- en/of puinlagen) die duiden op een slootdemping. Verder zijn op de locatie ook geen aanwijzingen voor slootdempingen waargenomen, zoals verzakkingen of andere vegetatie. Er zijn in de aanwezige sloten ook geen andere dammen aanwezig. Op basis van de uitgevoerde locatie-inspectie wordt geconcludeerd dat op de locatie geen aanwijzingen zijn voor slootdempingen met daar aanwezige bodemverontreiniging.

Verkennend waterbodemonderzoek NEN5720

Verder is een verkennend waterbodemonderzoek uitgevoerd in verband met mogelijke (gedeeltelijke) demping van sloten. Bij het waterbodemonderzoek is in de sloten geen sliblaag aangetroffen, er stond circa 10 cm water in de sloot. De waterbodem bevindt zich op 1,0 meter-landbodem. Visueel zijn in de waterbodem (klei) geen afwijkingen en/of verontreinigingskenmerken waargenomen. Het analytisch onderzoek, waarbij de waterbodem is onderzocht op het standaard analysepakket en op bestrijdingsmiddelen (OCB) en PFAS, heeft in waterbodem van de westelijke sloot een licht verhoogd gehalte zink aangetoond. In de waterbodem van de oostelijke sloot zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. De kwaliteit van de waterbodem in beide sloten wordt gekwalificeerd als Altijd toepasbaar. De waterbodem in de sloten is verspreidbaar op de landbodem van het aangrenzende perceel. Geconcludeerd wordt dat

de kwaliteit van de waterbodem geen belemmering is voor het dempen van de sloten bij herontwikkeling.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.3 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere gevoelige functies mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Toetsing

Met voorliggend plan worden nieuwe geluidgevoelige functies in de vorm van woningen mogelijk gemaakt binnen de akoestische onderzoekszone van de Rijksstraatweg, Lingedijk, Korstverlorenkade en Kerkstraat. Om die reden is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï⁶ uitgevoerd (bijlage 6). In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn ook de 30 km/uur-wegen Koppelsedijk, Kerkstraat en Achter 't Veer meegenomen. Uit het onderzoek volgt dat uitsluitend ter plaatse van de twee meest noordelijk gelegen bouwvlakken geldt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden ten gevolge van de Lingedijk. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Maatregelenonderzoek wijst uit dat bron- en overdrachtsmaatregelen niet doelmatig dan wel wenselijk/mogelijk zijn. Om die reden zijn maatregelen bij de ontvanger nodig om te kunnen voldoen aan de binnenwaarde uit het Bouwbesluit 2012. Bij de aanvraag omgevingsvergunning dient door middel van een aanvullend bouwakoestisch onderzoek te worden aangetoond dat de binnenwaarde kan worden gewaarborgd. Gelet op de onderzoeksresultaten is het noodzakelijk om hogere grenswaarden te verlenen, hetgeen mogelijk is omdat voldaan kan worden aan de voorwaarden hiervoor uit het gemeentelijk geluidbeleid. Iedere woning beschikt immers over een geluidluwe gevel/tuin en zal over voldoende geluidisolatie beschikken zodat een aanvaardbaar binnenniveau wordt gerealiseerd. Parallel aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan wordt daarom ook een ontwerpbesluit hogere grenswaarde ter inzage gelegd (bijlage 7).

Conclusie

Met inachtneming van het hogere waardenbesluit vormt het aspect geluid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

⁶ SAB (2023). Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï. Landgoed Lingedijk, Buurmalsen. 220384. 22 november 2023.

4.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

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

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

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

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

Toetsing

Voorliggend plan draagt met de realisatie van maximaal 6 woningen 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Met behulp van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) is beoordeeld of er ter hoogte van het plan sprake is van een (dreigende) overschrijding van luchtverontreinigende stoffen. In de navolgende tabel zijn voor de jaren 2022 en 2030 voor de relevante stoffen de concentraties en de grenswaarden weergegeven.

Stoffen	Grenswaarde	2022	2030
NO ₂ concentratie	40 µg/m ³	10 – 15 µg/m ³	<10 µg/m ³
PM ₁₀ concentratie	40 µg/m ³	18 – 20 µg/m ³	<14 µg/m ³
PM _{2,5} concentratie	25 µg/m ³	8 – 10 µg/m ³	6 – 8 µg/m ³

Uit de resultaten blijkt dat er geen sprake is van een (dreigende) normoverschrijding. Voor de concentraties verontreinigende stoffen ter plekke van de te realiseren woningen wordt ruim voldaan aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

In voorliggende situatie is sprake van de realisatie van hindergevoelige functies in de vorm van woningen in een omgeving waarin diverse hinderveroorzakende functies zijn terug te vinden. Om die reden is een quick scan bedrijven en milieuzonering⁷ uitgevoerd (bijlage 8). Uit een inventarisatie van omliggende percelen met hinderveroorzakende functies (hinder vanuit de omgeving) volgt dat de afstand tussen de betreffende percelen en de beoogde woningen, rekening houdend met de ligging van de dominante geluidbronnen, voldoende groot is om aan de richtafstanden te kunnen voldoen. Daarmee worden de ontwikkelingsmogelijkheden van de bedrijven niet geschaad door de ontwikkeling en kan een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen in het plangebied gewaarborgd worden.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.6 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

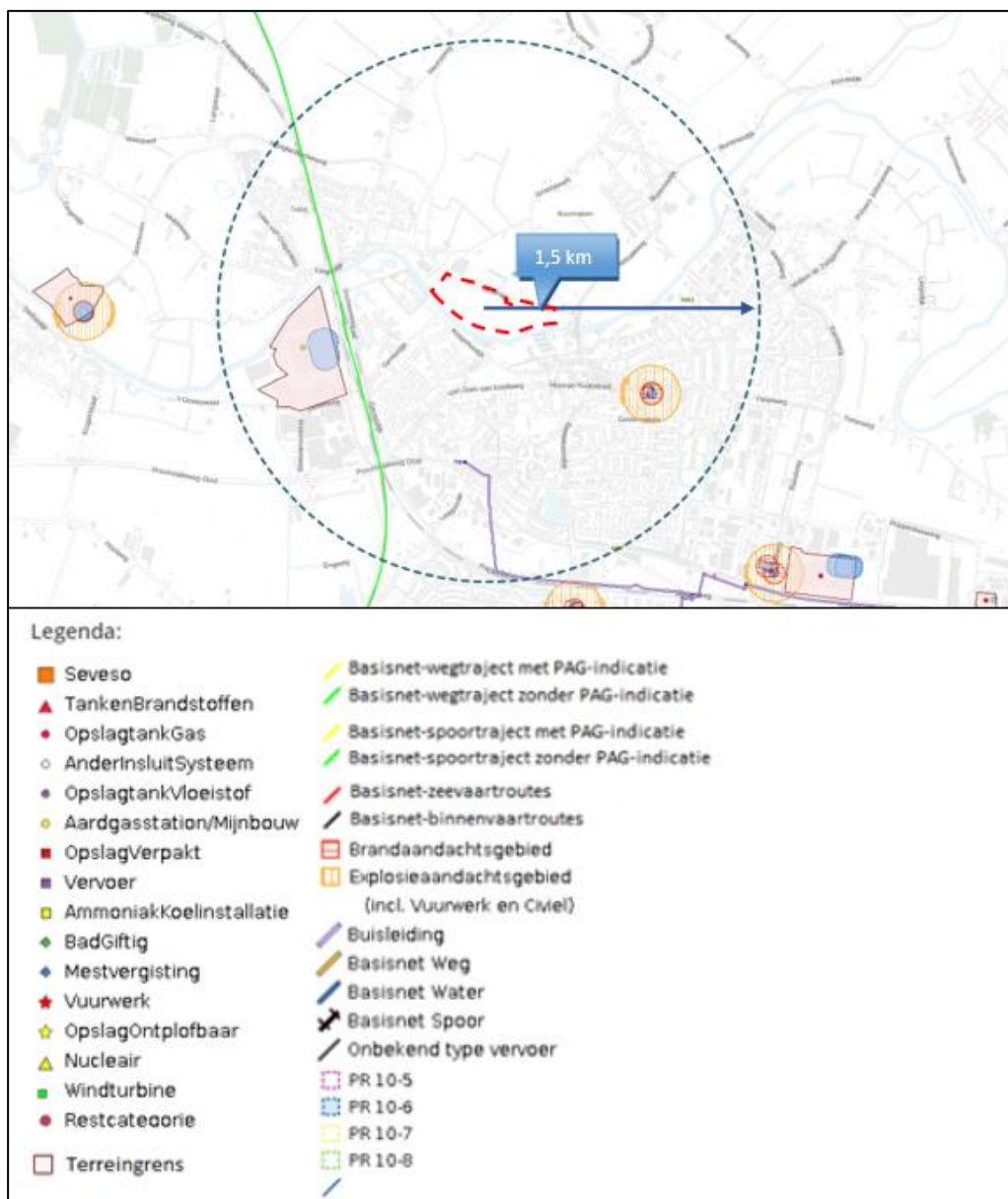
Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de toevoeging van kwetsbare objecten in de vorm van woningen. Voor de toetsing van de externe veiligheid is de risicokaart geraadpleegd.

⁷ SAB (2023). Quick scan bedrijven en milieuzonering. Landgoed Lingedijk Buurmalsen. Kenmerk: 220384.01. 10 november 2023.



Uitsnede risicokaart (plangebied rood omkaderd) (bron: atlasleefomgeving.nl)

In de omgeving van het plangebied liggen verscheidene risicovolle bedrijven. Op de kaart zijn 3 LPG-tankstations te zien die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Het plangebied valt echter ruim buiten de plaatsgebonden risicocontouren 10^{-6} . Daarnaast liggen de tankstations op geruime afstand van het plangebied, waar door het plangebied niet binnen het invloedsgebied van de tankstations. Ditzelfde geldt voor de opslag met propaan op ruim 1,5 kilometer van het plangebied. De inrichtingen vormen geen belemmering voor de ontwikkeling.

Daarnaast bevinden zich in de omgeving ammoniakkoelinstallatie en een opslag van verpakte gevaarlijk stoffen. Deze risicovolle inrichtingen vallen niet onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen. De plaatsgebonden risicocontouren 10^{-6} van de bedrijven bevindt zich op eigen terrein. De afstand is voldoende groot dat het plangebied geen negatieve effecten zal ondervinden.

Het plangebied is niet in het invloedsgebied gelegen van buisleidingen. Er hoeft geen toetsing aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen plaats te vinden.

Het spoortracé Utrecht – Den Bosch ligt 500 meter ten westen van het plangebied. Daarnaast ligt spoortracé de Betuweroute circa 3 kilometer ten zuiden van het plangebied. Het plangebied valt echter ruim buiten de plaatsgebonden risicocontouren 10^{-6} . Daarnaast valt het plangebied tevens niet binnen de meest relevante zone voor het groepsrisico, de 200-meter zone. De spoorwegen hebben echter wel een invloedsgebied van 4.000 meter, waardoor wel een beperkte verantwoording van het groepsrisico moet worden uitgevoerd. De onderstaande tekst voorziet hierin.

Beperkte verantwoording groepsrisico

Ten aanzien van het groepsrisico van de genoemde risicobronnen dient te worden ingegaan op de elementen van de verantwoording uit artikel 7 van het Bevt. Het heeft hier dan betrekking op zelfredzaamheid en beheersbaarheid/bestrijdbaarheid:

- a de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater, en
- b voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet.

Volgens artikel 9 van het Bevt moet de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om hierover een advies uit te brengen. Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft op 18 oktober 2023 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.

Beheersbaarheid / bestrijdbaarheid

Allereerst is het voor de bestrijdbaarheid van een ramp of zwaar ongeval van belang om de aanrijdtijden van de brandweer voor het plangebied te inventariseren. Vanuit de brandweerkazerne Geldermalsen is de locatie binnen 5 minuten te bereiken en vanuit de brandweerkazerne Buren binnen 8 minuten. Geconcludeerd wordt dat het plangebied en diens directe omgeving goed bereikbaar is voor de brandweer.

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 bij het toxische scenario worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen.

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen en/of er een explosie plaatsvindt, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruikgemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert.

Bij het genoemde toxische incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. Immers, schuilen binnen de afgesloten bebouwing zal in beginsel de beste manier zijn om de calamiteit te overleven. Schuilen binnen de locatie is mogelijk binnen de nieuwbouw, zeker gezien het feit dat de bebouwing als gevolg van de hedendaagse energieprestatie-eisen goed geïsoleerd is en derhalve voldoet aan de nodige veiligheidseisen.

Ook vluchtwegen van de bron af, in dit geval richting oosten via de Lingedijk en noorden en zuiden via de N833 en de Rijksstraatweg, behoren tot de mogelijkheden om de zelfredzaamheid te vergroten.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is hier alleen relevant vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute en het spoor Utrecht-Den Bosch. Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid bij een zwaar ongeval op deze transportroutes. Dit betekent dat geen nadere eisen aan het plan gesteld hoeven te worden in het kader van het aspect externe veiligheid. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.7 Water

Algemeen

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Dit is vastgelegd in het procesinstrument 'de Wertoets'.

Rijksbeleid - Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027

Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 is op 18 maart 2022 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2022-2027, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 wordt allereerst de nationale belangen opgesomd:

- waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;

- realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO₂ arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
- Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Deze nationale belangen worden aangevuld met drie hoofdambities:

- 1 Een veilige en klimaatbestendige delta: Naast bescherming tegen overstromingen is de ambitie dat Nederland in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust ingericht is. In het Deltaprogramma is afgesproken dat overheden stresstesten uitvoeren om de risico's in kaart te brengen en een adaptatiestrategie met een uitvoeringsprogramma opstellen.
- 2 Een concurrerende, duurzame en circulaire delta: een goede zoetwatervoorziening is van groot belang voor de economie. Nederland moet in 2050 weerbaar zijn tegen zoetwatertekorten. Daarom werkt het Rijk in de planperiode van het NWP samen met de zoetwaterregio's en de gebruikers aan maatregelen om ervoor te zorgen dat Nederland ook in droge perioden over voldoende zoetwater beschikt voor bijvoorbeeld landbouw, natuur, historisch groen, industrie en scheepvaart.
- 3 Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur: Het Rijk werkt aan schoon en ecologisch gezond (grond)water voor duurzaam gebruik en een leefomgeving van hoge kwaliteit. In de planperiode van het NWP wordt gewerkt aan structurele vermindering van lozingen en verspreiding van opkomende stoffen, onder andere via het Actieprogramma PFAS in water. Het beleid voor grondwaterkwaliteit is erop gericht verontreiniging van bodem en grondwater zo veel mogelijk te voorkomen.

De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving, zoals de energietransitie, de woningbouw, herstel natuur en de landbouwtransitie is noodzakelijk.

Daarnaast hebben de vijf volgende thema's een centrale rol in dit waterprogramma:

- 1 Klimaatadaptatie;
- 2 Waterveiligheid;
- 3 Zoetwater;
- 4 Grondwater;
- 5 Scheepvaart.

Een integrale aanpak van samenhangende nationale en regionale opgaven vereist een gebiedsgerichte aanpak. Daarom zijn voor de rijkswateren in dit Nationaal Waterprogramma gebiedsgerichte uitwerkingen opgenomen. Het gaat om de Noordzee, de Zuidwestelijke Delta, de RijnMaasmonding, de grote rivieren, het IJsselmeergebied, de Waddenzee en Eems-Dollard en de Kanalen in het beheer van het Rijk. Deze zijn verbonden met de diverse gebiedsgerichte programma's en uitwerkingen onder het Nationaal Waterprogramma, zoals de Gebiedsagenda's Grote Wateren. Voor de overige wateren van Nederland wordt in andere programma's de gebiedsgerichte uitwerking van het waterbeleid meegenomen. In de eerste plaats in de Omgevingsagenda's onder de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

Regionaal Waterprogramma Gelderland 2021-2027

Het Regionaal Waterprogramma (RWP) 2021 – 2027 Provincie Gelderland is op 26 februari 2019 vastgesteld. In het Provinciaal Waterprogramma 2021-2027 zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Gelderland.

Het Waterplan is onderverdeeld in drie deelprogramma's:

- 1 Waterveiligheid: het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit het primaire en het regionale watersysteem.
- 2 Waterkwaliteit: Dit programma draait om het tegengaan van verontreinigingen en kwaliteit van zowel oppervlaktewater als grondwater. De drinkwatervoorzieningen worden ook beschermd.
- 3 Klimaatadaptatie: de verspilling moet worden aangepakt. De provincie wil een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).

In het plan zijn deze programma's verder uitgewerkt in maatregelen, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de provincie Gelderland.

In de Omgevingsverordening is onder andere regelgeving opgenomen voor de regionale en primaire waterkeringen. Voor bestemmingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en het onderhoud van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken, Dit geldt voor de beschermingszone en de kernzone die hoort bij de waterkeringen zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterschappen.

Waterschapsbeleid – Waterbeheerprogramma 2022-2027 Waterschap Rivierenland

Op 26 november 2021 is het waterbeheerprogramma (WBP) van waterschap Rivierenland vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende zeven programma's:

- *Beschermen tegen overstromingen* : Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen (onder andere de versterking van de dijken) vanuit het primaire en het regionale watersysteem.
- *Water eerlijk verdelen*: Dit programma draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op het tegengaan van de bodemdaling, het bevorderen van biodiversiteit en een gezond (grond)water;
- *Voorbereiden op extreem weer*: Dit thema focust zich op de beperking van steeds extremer weer, bijvoorbeeld door hittestress oppakken. Het waterschap wil verder vroegtijdig meedoen aan projecten en goed samenwerken met partners;
- *Werken aan schoon water*: In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol, alsmede de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch);

- *Bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur*: het bevorderen van biodiversiteit, het borgen van de waterkwaliteit voor drinkwater of het faciliteren van recreatief medegebruik zijn thema's die aan bod komen;
- *Toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit*: de verduurzaming van de processen en het inspelen op de klimaatadaptativiteit vormen grote uitdagingen voor de komende jaren;
- *Toewerken naar circulariteit*: het waterschap wil onder ander zuinig zijn op de grondstoffen en het hergebruik stimuleren.

Een inzicht in de financiën wordt ook weergegeven. Bijna elk programma is onderverdeeld op dezelfde manier: ambitie op lange termijn, doelen, strategie en maatregelen planperiode. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; verordening, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

Gemeentelijk beleid – Verordening afvoer hemel- en grondwater West Betuwe

Op 19 mei 2021 heeft de gemeenteraad van West Betuwe de verordening 'Afvoer hemel- en grondwater West Betuwe' vastgesteld. In de verordening staan de regels voor het bergen van hemelwater op eigen terrein. De belangrijkste afspraken worden hieronder benoemd:

- 1 De minimale capaciteit van de hemelwaterberging is 20 liter per m² verhard oppervlak op het perceel als de totale omvang van het verhard oppervlak niet meer is dan 500 m².
- 2 De minimale capaciteit van de hemelwaterberging is 43,6 liter per m² verhard oppervlak op het perceel als de totale omvang van het verhard oppervlak 500 m² of meer is.

Als uitzondering op punt 2, is de minimale capaciteit van de hemelwaterberging 20 liter per m² verharding, als al compenserende waterberging is gerealiseerd op grond van de keur van het waterschap.

Overige belangrijke regels:

- Bij aan- en verbouw moet de totale verharding op het perceel worden gecompenseerd. Hierbij moet ook de bestaande bebouwing en erfverharding worden meegenomen in de berekening.
- De hemelwaterberging wordt zo ontworpen en in stand gehouden dat deze tussen 1 en 3 dagen weer voor 90% beschikbaar is. Uitzondering hierop is een hemelwaterberging bestemd voor hergebruik. Een waterberging heeft alleen het gewenste effect als deze het opvangen hemelwater enige tijd vasthoudt. Maar niet te lang, want de waterberging moet wel weer beschikbaar zijn als de volgende bui zich aandient. De geleidelijke leging van de waterberging kan bijvoorbeeld met een infiltratievoorziening.
- De voorkeur van West Betuwe voor hemelwater is dat het hergebruikt wordt. Bijvoorbeeld voor het doorspoelen van het toilet of als water voor planten.
- Er zitten geen eisen aan de vorm van waterberging. Dit kan dus bijvoorbeeld in een krattensysteem, maar ook in een zandpakket, groen dak, verlaging in de tuin, vijver/wadi, of een andere (creatieve) oplossing. Uiteraard ook combinaties hiervan. Belangrijk is wel na te denken over de praktijk. Kan het water wel in de voorziening komen?

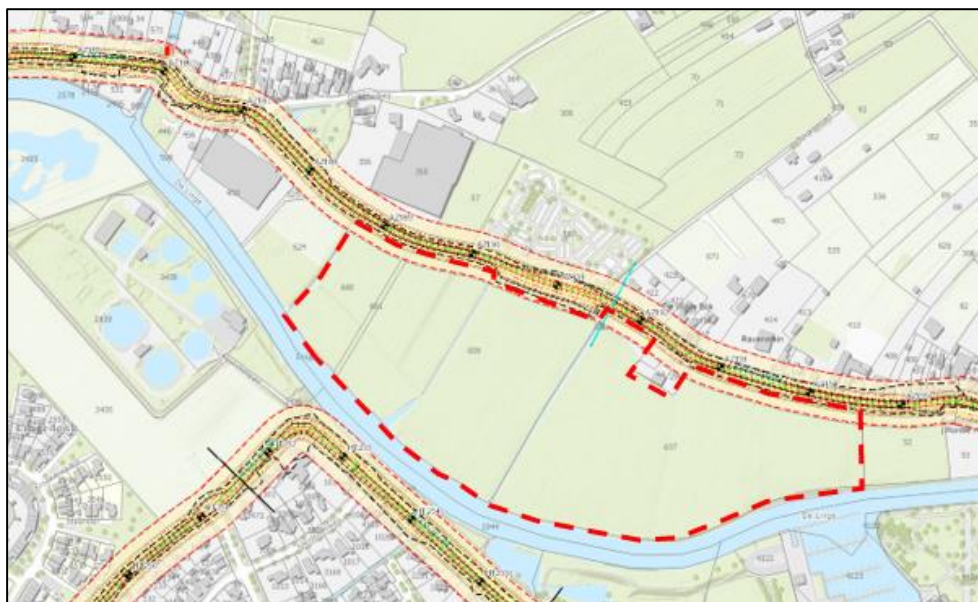
- Het hemelwater dat niet in de bergingsvoorziening past, kan worden geloosd in een watergang of het openbare (hemelwater) riool (of andere hemelwatervoorziening in de openbare ruimte). Voor (gedeeltelijke) lozing op oppervlaktewater waar dit kan, moet contact worden opgenomen met de waterbeheerder (in de regel het waterschap, die daarover regels heeft opgenomen in de keur of waterschapsverordening).
- Als waterberging op eigen terrein écht niet kan? Dan is dit een uitzonderingssituatie, waarin contact kan worden opgenomen met de gemeente.
- De regels gelden o.a. voor nieuwbouw. Een nieuw gebouw is ieder gebouw dat na het ingaan van de verordening wordt opgericht. De verplichting om waterberging aan te leggen bij nieuwbouw geldt dus ook voor gebouwen waarvoor al voor het ingaan van deze verordening een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend, maar waarbij nog niet is gestart met de daadwerkelijke bouw, of waarvan de bouw nog niet is afgerond. De verplichting geldt ook voor alle verbouwingen en aanbouwen.

Toetsing

Uit de digitale watertoets⁸ (bijlage 9) blijkt dat het plan onder de normale procedure valt. Dit betekent dat er nader overleg plaats moet vinden met Waterschap Rivierland. Hierna wordt ingegaan op diverse waterhuishoudkundige aspecten.

Waterveiligheid

Raadpleging van de legger van het Waterschap Rivierenland wijst uit dat een deel van het plangebied is gelegen in de beschermingszone van een waterkering. Er worden echter geen ingrepen beoogd binnen de beschermingszone van de waterkering. Daarnaast wordt voor de dijk en haar beschermingszone de huidige dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' in voorliggend plan overgenomen. Op die manier zijn de belangen van de waterkering juridisch-planologisch beschermd.



Legger waterkeringen Waterschap Rivierenland (bron: Waterschap Rivierenland).

⁸ Digitale watertoets (2023). Vergunningencheck Digitale Watertoets Lingeweg, Buurmalsen. Projectnummer 220384. 29 juni 2023.

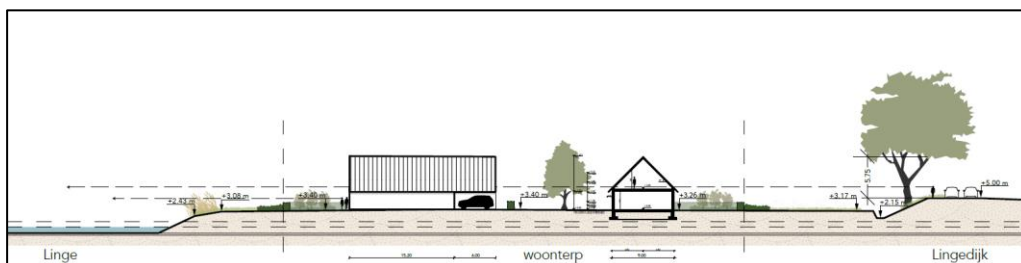
Oppervlaktewater

Raadpleging van de legger van het Waterschap Rivierenland wijst uit dat onderhavig plangebied is gelegen in de beschermingszone van A-watergang de Linge. Daarom zal het boezemgebied op het winterbed de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterberging' krijgen, zoals ook is opgenomen binnen het huidige bestemmingsplan.



Legger wateren Waterschap Rivierenland (bron: Waterschap Rivierenland).

Het principe van bodem en watersturend ontwikkelen is in voorliggend plan toegepast door de ontwikkeling onder meer vorm te geven op basis van de geomorfologische kenmerken van de locatie. Dat betekent dat de woningen worden gerealiseerd op een oude stroomrug, die hoger ligt dan het omliggende landschap. Op die manier wordt het natuurlijk microreliëf het plangebied benut en kunnen de woonpercelen zonder grote ingrepen op de locatie gerealiseerd worden. Het bestaande maaiveld wordt binnen de ontwikkeling dan ook gerespecteerd. Er wordt geen grond opgebracht voor de realisatie van de woningen anders dan nodig is om op de locatie te kunnen bouwen. Grond die elders uit het plangebied komt door afgravingen worden verspreid over het plangebied, maar wordt bijvoorbeeld ook benut om de ontsluitingsweg te realiseren. De woonpercelen krijgen minimaal een bouwpeilniveau van +3,20 meter NAP-hoogte en maximaal +3,50 meter NAP-hoogte. Op deze manier wordt voorkomen dat de woningen bij hoog water overstromen en wordt hoogwatervrij ontwikkeld. Het exacte peilniveau wordt bij de verdere uitwerking van de plannen bepaald.



Doorsnede beoogde situatie plangebied (bron: Space Value).

Raadpleging van de legger van het Waterschap Rivierenland wijst verder uit dat in het plangebied zelf drie sloten zijn gelegen welke binnen de ontwikkeling ingepast worden. Het plangebied is op dit moment volledig onverhard. De beoogde ontwikkeling voorziet in een toename van de verharding. Bij de inrichting van het gebied zullen voorzieningen gerealiseerd worden om het regenwater ter plaatse te infiltreren of bergen, conform de gemeentelijke systematiek. Hiervoor is voldoende ruimte. Dit wordt gedaan door middel van een watercompensatie plas in het plangebied met een oppervlakte van ongeveer 2000 m² en welke in verbinding staat met de Linge. De onderstaande tabel geeft de waterbalans van het plangebied weer.

WATERBALANS	
TOEGEVOEGDE VERHARDING	
concept 17-5-2023	
Verharding in plangebied	<i>Opmerking:</i>
fietspad asfalt	1850 m ²
voetpad asfalt	1250 m ²
voetpad halfverharding (50%)	1450 m ²
verharding rijbaan, erf en parkeren	2200 m ²
bebouwing	1000 m ²
tuin (25% verharding)	1313 m ²
Totaal	9063 m²
bestaande verharding	0 m ²
Toegevoegde verharding	9063 m²
Bestaand water handhaven	1148 m ²
WATERCOMPENSTATIE	
436 m ³ water per 1 ha toegevoegde verharding	395 m ³
maximale peilsteiging: 0,20 m	1976 m ²
verwijderd bestaand water	0 m ²
Te realiseren water in plan	1976 m²
Toegevoegd water in concept	7400 m ²

Waterbalans toekomstige situatie (bron: Space Value)

Grondwater

Raadpleging van de provinciale viewer wijst uit dat onderhavig plangebied is gelegen in een minder kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied. In paragraaf 3.2.1 is reeds aangegeven dat rekening is gehouden met het reserveringsgebied, wat inhoudt dat de beschermende werking van de bodemlaag niet wordt aangetast en waarbij geen warmte aan de bodem of het grondwater onttrokken wordt. Hierdoor wordt aangenomen dat voldoende rekening is gehouden met de ligging van het plangebied in een minder kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.8 Natuur

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing

In een quick scan natuur⁹ (bijlage 10) is onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het plangebied. Ook is nagegaan of de beoogde ontwikkeling, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied. Navolgend worden kort de conclusies van de quick scan uiteengezet.

Gebiedsbescherming

Uit de quick scan blijkt dat het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Rijntakken op 6,1 kilometer afstand van het plangebied ligt. Een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de Rijntakken is vanwege een mogelijke toename in stikstofdepositie door de ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied niet uit te sluiten. Daarom is een onderzoek stikstofdepositie¹⁰ uitgevoerd (bijlage 11) waarin de mogelijke effecten van de woningbouwontwikkeling op stikstofdepositie in Natura 2000 gebieden zijn onderzocht. Omdat er geen rekenresultaten boven de 0,00 mol/ha/jaar zijn berekend, blijkt dat negatieve effecten door stikstofdepositie op deze gebieden als gevolg van stikstofemissie van dit plan zijn uit te sluiten. Andere verstoringen als gevolg van de ontwikkeling, zoals verstoring van instandhoudingsdoelstellingen door geluid, zijn gezien de tussenliggende afstand uit te sluiten. Omdat negatieve effecten zijn uit te sluiten is een nadere beoordeling, in de vorm van een passende beoordeling, niet nodig.

Uit de quick scan blijkt dat het plangebied voor een heel klein gedeelte in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) ligt. Voor het Natuurnetwerk Nederland (ook het GNN) geldt een 'nee, tenzij-beschermingsregime'. Het gedeelte van het plangebied dat binnen het GNN ligt, is een kleine bekken van de Linge. In het beoogde ontwerp is hier ruimte gereserveerd voor extra waterbergingsmogelijkheden met bijbehorende natuur, waarbij in algemene zin geldt dat binnen het ontwerp aandacht is voor de aanwezige kernkwaliteiten. Omdat de ingrepen ter plaatse van het GNN beperkt te noemen zijn en in lijn met de kernkwaliteiten wordt gesteld dat het GNN geen belemmering vormt voor de ontwikkeling, zeker omdat juist sprake is van een versterking van de kernkwaliteiten en natuurwaarden ter plaatse zoals ook blijkt uit de uitgevoerde GO-toets (zie navolgend).

⁹ SAB (2023). Quick scan natuur. Buurmalsen, Landgoed aan de Linge. Projectnummer: 220384. 17 augustus 2023.

¹⁰ SAB (2023). Onderzoek stikstofdepositie. Buurmalsen, Landgoed Lingedijk. Projectnummer: 220384. 10 november 2023.

Daarnaast bevindt het plangebied zich in de Groene ontwikkelingszone. De ontwikkeling is in principe toegestaan, mits deze zich aan bepaalde voorwaarden voldoet. Hiervoor is een 'ja, mits-onderzoek' uitgevoerd, zoals benoemd in paragraaf 3.2.2, welke is toegevoegd aan de bijlagen. Uit dit onderzoek blijkt dat de kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen per saldo en naar rato van de ingreep worden versterkt en dat de samenhang niet verloren gaat. Dit blijkt uit de toetsing aan de kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen aangegeven in deelgebied 56 van de Groene ontwikkelingszone en uit het versterkingsplan. De ontwikkeling past dan ook binnen de regels van de Groene ontwikkelingszone en zorgt per saldo voor een versterking van de kernkwaliteiten ter plaatse.

Soortenbescherming

In en rondom het plangebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving.

In en nabij het plangebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg. Daarnaast zijn mogelijk nog enkele essentiële elementen aanwezig, voor soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt. Zo blijkt uit de quick scan dat in en rondom het plangebied vogels kunnen broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield.

Mogelijk is ook essentieel leefgebied van de steenuil aanwezig en nestplaatsen van de grote gele kwikstaart. Nestplaatsen van deze soorten zijn jaarrond beschermd. Om hierover duidelijkheid te krijgen dient nader soortgericht onderzoek uitgevoerd te worden. Verder zijn mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen en leefgebied van de waterspitsmuis, bunzing, hermelijn en wezel aanwezig. Tenslotte fungeert de Linge mogelijk als vliegroute voor vleermuizen. Daarom mag er tijdens de werkzaamheden geen kunstmatige verlichting op de Linge gericht worden. Felle (bouw)verlichting richting dit gebied anders kan een verstorend effect hebben op de vleermuizen.

Andere essentiële elementen, zoals essentieel leefgebied of verblijfplaatsen, van andere beschermde soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt, zijn niet aanwezig. De bescherming van deze categorie soorten staat de ontwikkeling niet in de weg.

Om uitsluitel te krijgen over de aan- of afwezigheid van de hiervoor genoemde soorten is conform de geldende onderzoeksprotocollen nader soortgericht natuuronderzoek¹¹ uitgevoerd (bijlage 12). Uit het onderzoek volgt dat de grote gele kwikstaart, kleine marters (bunzing, hermelijn en wezel) en waterspitsmuis niet zijn vastgesteld in het plangebied. Er zijn dan ook geen essentiële elementen van deze soorten in het plangebied aanwezig. De steenuil en vleermuis (ruige dwergvleermuis, gewone

¹¹ SAB (2023). Nader onderzoek Wet natuurbescherming. Buurmalsen, Landgoed aan de Linge. Projectnummer: 220384.01. 30 november 2023.

grootoorvleermuis, rosse vleermuis en watervleermuis) zijn in (de directe omgeving van) het plangebied aanwezig, maar voor beide soorten geldt dat er met de geplande ruimtelijke ontwikkeling geen negatief effect te verwachten is. Omdat geen negatief effect te verwachten is, kan gesteld worden dat geen sprake van een overtreding van verbodsbepalingen zal zijn met de geplande ruimtelijke ontwikkeling. Gelet op deze conclusies is een ontheffing Wet natuurbescherming niet aan de orde.

Houtopstanden

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie

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

4.9 Archeologie

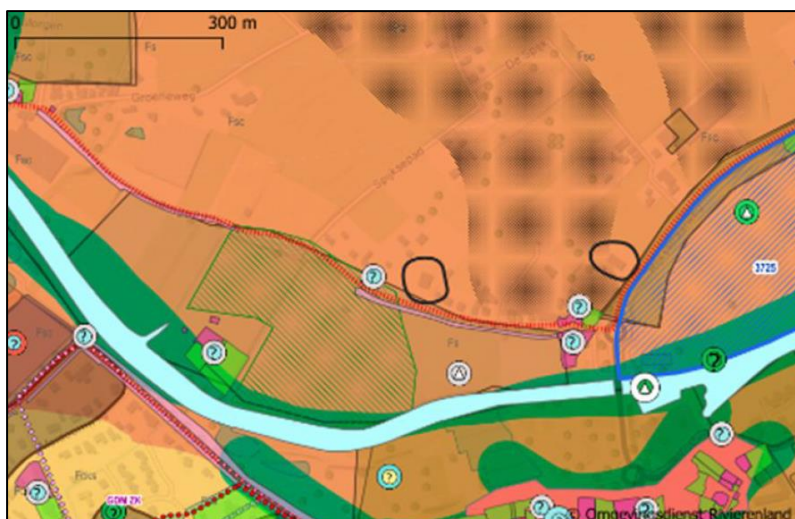
Algemeen

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

Toetsing

Raadpleging van het ter plaatse geldende bestemmingsplan wijst uit dat het plangebied geen archeologische dubbelbestemming heeft. Uit de toelichting van het bestemmingsplan volgt dat gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde geen dubbelbestemming hebben gekregen en dat er geen archeologisch onderzoek bij ruimtelijke ontwikkelingen noodzakelijk is.

In 2021 heeft de gemeente West Betuwe geharmoniseerd erfgoedbeleid laten opstellen waaronder geactualiseerd archeologiebeleid. Dit nieuwe kader fungeert op dit moment als onderlegger voor ruimtelijke plannen. De beleidskaart laat zien dat in het plangebied aan het einde van de 18^{de} eeuw aan de oever van de Linge een grote boerderij heeft gestaan. Mogelijk dat bewoning hier verder teruggaat dan enkele honderden jaren. Mede hierdoor is het wenselijk om een archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek door middel van verkennende grondboringen. De resultaten van dit vervolgonderzoek komen voor de raadsbehandeling van het bestemmingsplan beschikbaar. Om eventuele archeologische waarden in het plangebied te beschermen is vooralsnog een archeologische dubbelbestemming opgenomen in het plangebied.



Boerderij de Coppel (groen-paarse vlakken) ligt centraal in het plangebied. Enkele losse vondsten zijn gedaan op het perceel (witte cirkels). Het plangebied kent een hoge dichtheid aan archeologische resten (oranje) en de restgeul van de Linge (groen) schampt de randen van het gebied. Een onbekende verstoring (groene arcering) kenmerkt het centrale deel van het plangebied (bron: archeologische verwachtingskaart West Betuwe 2021).

Conclusie

Mogelijk zijn in het plangebied archeologische waarden aanwezig. Om die reden wordt archeologisch onderzoek uitgevoerd. Om eventuele archeologische waarden in het plangebied te beschermen is voorsnog een archeologische dubbelbestemming opgenomen in het plangebied. Met deze dubbelbestemming zijn eventuele archeologische waarden in voldoende mate juridisch-planologisch beschermd en staat het aspect archeologie de uitvoerbaarheid van dit plan niet in de weg.

4.10 Cultuurhistorie

Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Toetsing

Voor dit aspect zijn de provinciale en gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaarten geraadpleegd. In het plangebied bevinden zich geen monumentale en/of cultuurhistorische waarden. Ten oosten van het plangebied bevindt zich rijksmonument woontoren Molenhof en aan de overzijde van de Linge ligt het rijksmonument Suitbertuskerk. In voorliggend plan is met de positionering van de woningen rekening gehouden met de zichtlijnen vanaf deze monumenten richting het plangebied om zo de cultuurhistorische waarde te waarborgen. Tevens wordt met de woningbouwontwikkeling aansluiting gezocht met de bestaande structuren, aard en schaal van de omgeving. Zo worden de woningen binnen het plangebied gesitueerd in een erf en sluiten de woningen qua uiterlijk aan bij de schuren die vroeger veel in de omgeving aanwezig waren. Daarnaast wordt het natuurgebied zo veel mogelijk ingericht zoals de natuur in het verleden in het plangebied aanwezig was. In paragraaf 2.2 is hier uitgebreid aandacht

aan besteed. Daarmee wordt gesteld dat de ontwikkeling niet zorgt voor eventuele aantasting van aanwezige cultuurhistorische waarden. Binnen het plan worden deze juist versterkt.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voor voorliggende ontwikkeling is een quick scan verkeer¹² uitgevoerd (bijlage 13), waaruit volgt dat de ontwikkeling circa 60 mvt/etmaal genereert, waarvan 5 motorvoertuigen in de drukste spitsuren. De huidige verkeersintensiteit op de Lingedijk is niet geheel passend binnen de huidige vormgeving. Maatgevend hierin is het type fietsvoorziening. Uit de geregistreeerde ongevallen blijkt dat er op wegvakniveau in de periode 2018 – september 2023 geen ongevallen geregistreerd zijn. De verkeersgeneratie zorgt voor een relatieve zeer beperkte toename op wegvakniveau, die in de praktijk niet waarneembaar is. De verkeersgeneratie gaat vrijwel direct op in het heersende verkeersbeeld op de Lingedijk. Van een verkeerskundig knelpunt is in de toekomstige situatie geen sprake.

Parkeren

De gemeente West Betuwe heeft in het Paraplubestemmingsplan Parkeren 2019 vastgelegd geen eigen parkeernormen te hanteren bij nieuwbouwontwikkelingen. Ze sluiten aan bij de parkeernormen vanuit het CROW. In het stedenbouwkundig plan wordt voorzien in 6 woningen, welke vallen onder de categorie koop, vrijstaand huis. De gemeente hanteert daarbij de maximale parkeernormen van het CROW. Er dient dan uitgegaan te worden van een parkeernorm van respectievelijk 2,8 parkeerplaatsen per woning. Dit resulteert in een totale parkeerbehoefte van 16,8 parkeerplaatsen. In het stedenbouwkundig plan wordt voorzien in 17 parkeerplaatsen. Per woning worden 2 parkeerplaatsen bij huis gerealiseerd. Daarnaast wordt een parkeerplaats met 7 parkeerplekken gerealiseerd bij de beheerderswoning. De parkeerplaatsen en de woningen worden omgeven door bos en struweel zodat deze zo veel mogelijk uit het zicht blijven. Op die manier kan worden voorzien in de benodigde parkeervraag.

In de regels van dit bestemmingsplan wordt de parkeernorm juridisch-planologisch vastgelegd. Dit betekent dat bij de omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst zal worden of het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Daarmee wordt gesteld dat het aspect 'parkeren' voldoende in dit plan is gewaarborgd.

Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

¹² Goudappel (2023). Quickscan verkeer Buurmalsen. Kenmerk 016129.20231017.N1.02. 26 oktober 2023.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

5.1.1 Wat is een bestemmingsplan?

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

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

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

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

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

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

5.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

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

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

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

5.2 Bestemmingsplan

5.2.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het

bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.2 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

Voor onderhavig plan is bij de regeling aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'Buitengebied 2022' van de gemeente West Betuwe. Het plan bevat de enkelbestemmingen 'Natuur', 'Tuin' en 'Wonen' en de dubbelbestemmingen 'Leiding - Riool', 'Waarde - Archeologie 3', 'Waterstaat - Waterberging' en 'Waterstaat - Waterkering'.

Natuur

Het beoogde natuurgebied is voorzien van de bestemming 'Natuur'. Deze gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschappelijke alsmede cultuurhistorische waarden van het natuur- en bosgebied en de instandhouding en ontwikkeling van voorkomende dan wel aan de gronden eigen natte landschaps- en natuurwaarden. Daarnaast kunnen de gronden gebruikt worden voor extensieve dagrecreatie met de daarbij behorende toegangswegen, -paden, onverharde paden en overig verblijfsgebied, parkeervoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Als laatste is wonen toegestaan, uitsluitend op de verdieping en ter plaatse van de aanduiding 'wonen', met dien verstande dat maximaal één woning is toegestaan. Het bouwen van gebouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en het maximum oppervlak van gebouwen mag niet meer bedragen dan 200 m². De goothoogte is maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 8 meter. Verder zijn voor verschillende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bouwhoogtes opgenomen.

Tuin

De gronden die bestemd zijn als 'Tuin' zijn bedoeld voor tuin met de daarbij behorende toegangswegen, -paden, onverharde paden en overig verblijfsgebied, parkeervoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen deze bestemming is het bouwen van gebouwen niet toegestaan.

Wonen

De gronden die bestemd zijn als 'Wonen' zijn bedoeld voor het wonen in woningen met de daarbij behorende voorzieningen. Er zijn maximaal 5 woningen mogelijk. Woningen moeten in het bouwvlak worden gebouwd en voldoen aan de maximum goot- en bouwhoogte, zoals opgenomen in de regels. De inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 800 m³. Daarnaast zijn er regels voor bijbehorende bouwwerken, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde opgenomen. In de specifieke gebruiksregels is vastgelegd dat een bijbehorend bouwwerk niet mag worden gebruikt als zelfstandige woonruimte of gastenverblijf.

Leiding - Riool

In het zuiden van het plangebied bevindt zich een rioolleiding met de dubbelbestemming 'Leiding - Riool'. Deze gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor een rioolwatertransportleiding. Op deze gronden mogen ten behoeve van de andere genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 2,5 meter.

Waarde - Archeologie 3

Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming van archeologische waarden. Binnen deze bestemming mag alleen onder voorwaarden bouwwerken worden gebouwd.

Waterstaat - Waterkering

Het gedeelte van het plangebied gelegen aan de Lingedijk kent de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd het in stand houden, het beheer, het onderhoud en de verbetering van de waterkering en bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals kunstwerken, dijksloten en andere waterstaatswerken. Op deze gronden mogen ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en), uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 meter. Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag niet worden gebouwd.

Waterstaat - Waterberging

Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de waterhuishouding en de waterberging. Op deze gronden mogen ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en), uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 m. Daarnaast mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende regels, uitsluitend worden gebouwd indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van de bestaande bouwwerken, waarbij de waterbergingscapaciteit gelijk blijft. Hiervan mag worden afgeweken mits de waterbergingscapaciteit niet onevenredig wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld wordt van een toelichting waarin inzicht wordt gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die concreet mogelijk gemaakt worden door het bestemmingsplan moeten (economisch) uitvoerbaar zijn, anders is sprake van een oneigenlijke bestemming. Hierna wordt inzicht gegeven in de financiële uitvoerbaarheid van het plan.

Het voorliggende plan wordt volledig gerealiseerd op particulier initiatief. De gemeente en de initiatiefnemer zullen tijdig een anterieure overeenkomst afsluiten waarin de rechten en plichten van zowel de initiatiefnemer als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee aangetoond.

6.2 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

6.2.1 Participatie

Goed contact met de buurt was erg belangrijk in het proces van de initiatiefnemer. Daarom is er op basis van ontwerpschetsen door de initiatiefnemers een informatieavond gehouden met de omwonenden die direct grenzen aan de beoogde percelen en is gevraagd om hun visie te geven over de aanleg van het landgoed. Aanvullend zijn er gesprekken geweest met enkel omwonenden. Zij hebben veel feedback gegeven, zowel punten die kunnen worden bestendigd als punten die de omwonenden anders willen zien. De oriëntatie van de woningen en ook de wijze van het ontsluiten van het gebied zijn onder meer als gevolg van de participatie gewijzigd in het ontwerp.

6.2.2 Overleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

De provincie Gelderland heeft in het kader van het wettelijk vooroverleg een reactie gegeven met betrekking tot de Groene Ontwikkelingszone. Naar aanleiding van deze reactie is de GO-toets aangepast.

6.2.3 Zienswijzen

Op de bestemmingsplanprocedure is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In navolging hiervan zal het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage worden gelegd. Een ieder kan in deze periode zienswijzen indienen. In deze paragraaf of in een bijlage bij dit bestemmingsplan zullen de binnengekomen zienswijzen worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.