

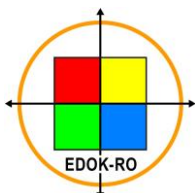
Gemeente West Betuwe



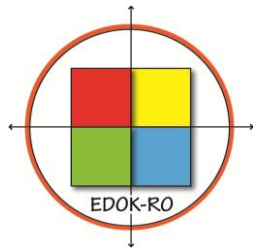
BOPA

Willem de Zwijgerweg 12-14-16

Geldermalsen



Augustus 2025



EDOK-RO

EDOK-RO

Van Breugelplantsoen 81

3771 VN Barneveld

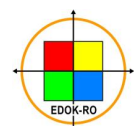
☎ 0342-422288

06 – 1395 0955

@ info@edok-ro.nl

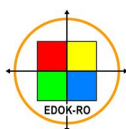
🌐 www.edok-ro.nl

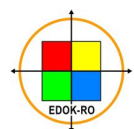
Documenttitel	BOPA Willem de Zwijgerweg 12-14-16, Geldermalsen
Datum	04-08-2025
Gemeente	West Betuwe
Webadres gemeente	www.westbetuwe.nl
Contactpersoon	XXX
Projectnummer	2024-RM-01
Opsteller	EDOK-RO
Contactpersoon	XXX



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Begrenzing projectgebied	5
1.3	Planologisch kader	7
1.4	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Huidige situatie en beschrijving initiatief	9
2.1	Historie	9
2.2	Huidige situatie	9
2.3	Toekomstige situatie	11
Hoofdstuk 3	Beleidskader	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid	18
3.3	Regio	20
3.4	Gemeentelijk beleid	21
Hoofdstuk 4	Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	25
4.1	m.e.r.-beoordeling	25
4.2	Duurzaamheid	25
4.3	Gezondheid	26
4.4	Parkeren en verkeer	26
4.5	Natuur	27
4.6	Luchtkwaliteit	30
4.7	Geluid	31
4.8	Milieubelastende activiteiten	32
4.9	Omgevingsveiligheid	32
4.10	Trillingen	34
4.11	Archeologie, cultuurhistorie en landschap	36
4.12	Bodem	37
4.13	Water	38
Hoofdstuk 5	Financieel-economische uitvoerbaarheid	41
Hoofdstuk 6	Participatie	43
Hoofdstuk 7	Belangenafweging en conclusie	45
Bijlagen		47
Bijlage 1	Natuurwaardenonderzoek	49
Bijlage 2	Stikstofonderzoek	51
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek	53
Bijlage 4	Historisch bodemonderzoek	55
Bijlage 5	Water	57
Bijlage 6	Participatieverslag	59





Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor het perceel Willem de Zwijgerweg 12, 14, 16 in Geldermalsen heeft de initiatiefnemer de gemeente verzocht medewerking te willen verlenen om drie woningen en vijf appartementen toe te voegen. Een gedeelte van de detailhandelslocatie wordt gesloopt om deze acht woningen mogelijk te maken.

De gemeente West Betuwe heeft aangegeven hieraan medewerking te willen verlenen, onder de voorwaarden dat de benodigde onderzoeken worden uitgevoerd en dat het uitgewerkte plan wordt voorzien van een goede motivering in de vorm van een ETFAL inclusief verslag van participatie.

Het initiatief is in strijd met de regels van het (tijdelijk) omgevingsplan van de gemeente West-Betuwe. Om alsnog een vergunning te verkrijgen, voor het mogen afwijken van de regels dient een BOPA te worden opgesteld.

Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA): wat is het?

Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningvrij voor het bouwen is. Er zijn twee varianten:

Een activiteit waarvoor het omgevingsplan bepaalt dat een vergunning nodig is, maar het volgens de beoordelingsregels niet mogelijk is de vergunning te verlenen.

Een andere activiteit in strijd met het omgevingsplan.

Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

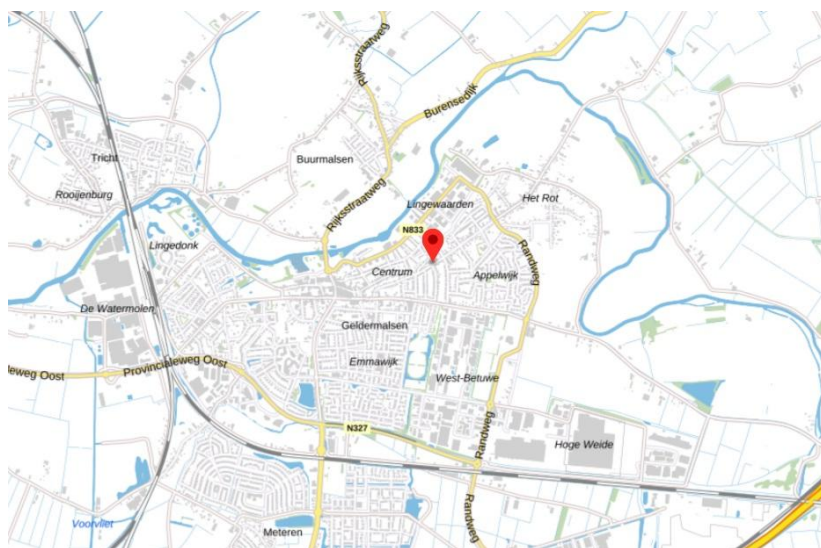
met het oog op een evenwichtige toedeling van functies (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl);

als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl. Die beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan. Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden.

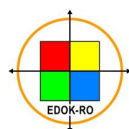
Deze BOPA is opgesteld om aan te tonen dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.2 Begrenzing projectgebied

Het plangebied is gelegen in het centrum van de woonkern Geldermalsen in de gemeente West-Betuwe.



Afbeelding 1.1: Ligging in Geldermalsen



Het perceel is gelegen tussen de Willem de Zwijgerweg en Lingedijk. Op navolgende luchtfoto wordt de globale begrenzing van het plangebied weer gegeven.



Afbeelding 1.2: Luchtfoto met plangebied (rode lijnen)

Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente : Geldermalsen

Sectie : G

Nummers : 174, 2146 en 2147.

Het perceel heeft een oppervlakte van circa 1.380 m².



Afbeelding 1.3: Uitsnede kadastrale kaart

1.3 Planologisch kader

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Geldermalsen woongebied 2011'. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk sinds 18 december 2013. Per 01 januari 2024 is dit plan in werking gegaan in het 'Omgevingsplan gemeente West Betuwe'.

Voor het plangebied geldt de enkelbestemming 'Wonen - Dorpsbebouwing beeldbepalend 1' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie'. Daarnaast geldt de functie aanduiding 'detailhandel' en de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding hoofdgebouw'.



Afbeelding 1.4: Uitsnede geldend bestemmingsplan

Het plan voor de realisatie van drie woningen en vijf appartementen voldoet niet aan artikel 20.1.2 onder f

Aantal woningen

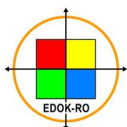
Per hoofdgebouw is maximaal één woning toegestaan met dien verstande dat:

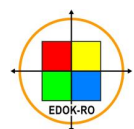
1. tevens woningen zijn toegestaan voor zover deze bestaan op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
2. een kangoeroewoning wordt aangemerkt als één woning.

Op basis hiervan zijn de in totaal acht nieuwe woningen niet mogelijk.

1.4 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk van dit plan wordt de huidige en gewenste situatie van het plan beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst dat relevant is voor het plan. Daarbij wordt ingegaan op het beleid. Onderwerp van hoofdstuk 4 zijn de omgevingsaspecten waaraan de nieuwe ontwikkeling is getoetst. In hoofdstuk 5 is de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 6 is ingegaan op de participatie en tot slot in hoofdstuk 7 de conclusie.





Hoofdstuk 2 Huidige situatie en beschrijving initiatief

2.1 Historie

Geldermalsen is ontstaan als een gestrekt oeverwalsdorp tussen de huidige Herman Kuijkstraat en Kerkstraat en is uitgegroeid tot een streekcentrum en de hoofdkern van de gemeente West Betuwe. Voor de uitbreiding is de bebouwing gegroeid langs de Lingedijk, de pleinruimte rond de kerk en langs de linten daaromheen.

De Willem de Zwijgerweg heeft al jarenlang de functie van verbindingsweg tussen Geldermalsen-Centrum en de wijk 't Rot. In 1933 werd de Julianabrug geopend waardoor de weg ook voor de verbinding tussen Geldermalsen en Buren van belang werd. In dat jaar veranderde de gemeenteraad de naam van de weg in Willem de Zwijgerweg, dit ter nagedachtenis aan Willem van Oranje. Daarvoor heette de weg Rooienweg of Rothseweg, dit omdat de straat naar de voormalige buurtschap 't Rot liep.

Voor de aanleg van de Randweg tussen de Willem de Zwijgerweg en de Rijnstraat was een deel van de weg onderdeel van de rondweg van Geldermalsen en was er ook veel vrachtverkeer. Anno 2013 is de weg vooral van belang als fietsstraat.

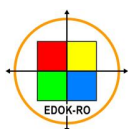
2.2 Huidige situatie

De planlocatie betreft een winkelpand. Het winkelpand bestaat uit drie geschakelde opstallen. Een aantal opstallen hebben dakkapellen en aanbouw met plat dak. Rondom de opstallen ligt een verhard pad met aan de achterzijde gelegenheid voor parkeren. Langs het pad lopen groenstroken met wildgroei. Rondom het winkelpand staat nieuwbouw.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto bestaande situatie

Navolgende afbeeldingen geven het aanzicht vanaf de Willem de Zwijgerweg en de Lingedijk weer. Op de verdieping van de panden aan de Willem de Zwijgerweg bevinden zich twee appartementen. Deze blijven nagenoeg ongewijzigd.





Afbeelding 2.2: Aanzicht vanaf de Willem de Zwijgerweg



Afbeelding 2.3: Aanzicht vanaf de Lingedijk

De volgende afbeelding geeft de visualisatie van de bestaande situatie weer.



Afbeelding 2.4: Visualisatie bestaande situatie

2.3 Toekomstige situatie

Een gedeelte van de bestaande bebouwing wordt gesloopt. Het bestaande gedeelte aan de zijde van de Willem de Zwijgerweg wordt de begane grond verbouwd ten behoeve van vijf appartementen. Op het gedeelte van de te slopen bebouwing worden drie woningen gerealiseerd.



Afbeelding 2.5: Nieuwe situatie

Hierna volgt een overzicht van de oppervlakte van de appartementen en de woningen.

Bestaande Bouw

Bouwnummer	Plaats	BVO	GO	NETTO	m3
App 01	Beg	93,54	85,67	76,26	243,20
App 02	Beg	94,34	86,14	77,28	245,28
App 03	Beg	58,74	52,27	49,67	176,22
App 04	Beg	57,24	52,27	49,69	176,22
App 05	Beg	58,08	52,27	49,67	176,22

Nieuwbouw

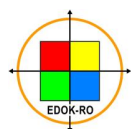
Bouwnummer	Plaats	BVO	GO	NETTO	m3
Woning 06	Beg	70	57,96	48,28	410,56
	Verd	70	48,43	43,34	
Woning 07	Beg	60	53,54	46,42	362,14
	Verd	60	46,57	42,45	
Woning 08	Beg	69,4	58,09	51,24	411,96
	Verd	69,4	49,95	45,50	

Verklaring afkortingen:

BVO : buitenwerks buitengevel

GO : gebruiksoppervlak binnenwerks (zonder buitenmuur) en hoogte vanaf 1,50m'

NETTO : oppervlakte binnenwerks (zonder buitenmuur) en tussen de muren en hoogte vanaf 1,50 m', exclusief meterkast en berging (deze tellen niet mee bij netto woonoppervlakte).



De navolgende indicatie van de verkoopprijzen bepaald, prijspeil 2025:

- appartement met nummer 1 indicatie koopsom € 425.000,--
- appartement met nummer 2 indicatie koopsom € 445.000,--
- appartement met nummer 3 indicatie koopsom € 315.000,--
- appartement met nummer 4 indicatie koopsom € 300.000,--
- appartement met nummer 5 indicatie koopsom € 330.000,--
- woning met nummer 6 indicatie koopsom € 560.000,--
- woning met nummer 7 indicatie koopsom € 405.000,--
- woning met nummer 8 indicatie koopsom € 535.000,--

Hierna volgen een aantal impressies.



Afbeelding 2.6: Visualisatie appartementen zijde Willem de Zwijgerweg



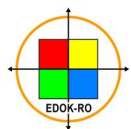
Afbeelding 2.7: Visualisatie dakterras en tuin appartementen



Afbeelding 2.6: Visualisatie woningen

Er worden natuurlijke kleuren en duurzame materialen toegepast. de drie woningen worden niet aangesloten op gas en als beng uitgevoerd.

Het parkeren vindt op eigen terrein plaats (zie ook 4.4).



Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem de fysieke leefomgeving. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is een ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

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

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren, dit is echter niet altijd mogelijk. In die gevallen dienen belangen te worden afgewogen. Hiervoor gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies:

In het verleden is scheiding van functies te vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte.

2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal:

Wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.

3. Afwentelen wordt voorkomen:

Het is van belang dat onze samenleving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

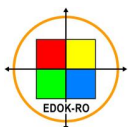
Conclusie

Gelet op de te realiseren opgaven uit de NOVI kan de conclusie worden getrokken dat de voorgenomen ontwikkeling geen rijksbelangen raakt als opgenomen in de NOVI.

3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's):

1. het Omgevingsbesluit (Ob);
2. het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
3. het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal);
4. het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).



In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet. Voor de volgende onderwerpen gelden er op grond van het Bkl instructieregels voor het vaststellen van een (wijziging van het) omgevingsplan:

- de dienstenrichtlijn (artikel 5.1a Bkl);
- waarborgen van de veiligheid (§ 5.1.2 Bkl);
- beschermen van waterbelangen (§ 5.1.3 Bkl);
- beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (§ 5.1.4 Bkl);
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (§ 5.1.5 Bkl);
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden (§ 5.1.6 Bkl);
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën (§ 5.1.7 Bkl);
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (§ 5.1.8 Bkl).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Beoordeling initiatief

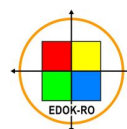
Voor het initiatief zijn geen specifieke instructieregels van toepassing.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Onder de Omgevingswet is in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

In artikel 5.129g van het Bkl wordt de ladder als volgt omschreven:

1. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.
2. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
 - a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
 - b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.
3. Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:
 - a. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
 - b. nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.
4. Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvaart of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Inmiddels heeft jurisprudentie reeds bepaald bij welke minimale omvang sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Conform jurisprudentie is bij 11 woningen geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921) en bij 12 woningen wel sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

Dit plan maakt de realisatie van acht extra woningen mogelijk. Dit zijn minder dan 11 woningen, waardoor er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en de behoefte van de ontwikkeling niet hoeft te worden aangetoond. Daarmee kan geconcludeerd worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking geen belemmering vormt voor het voorliggende plan.

3.1.4 Nationale Woon- en Bouwagenda (maart 2022)

De Nationale Woon- en Bouwagenda is één van de grote speerpunten van de huidige regering.

Het woningtekort is groot en loopt verder op, voor steeds meer mensen dreigt wonen onbetaalbaar te worden. Ook zijn er te weinig woningen beschikbaar voor diverse aandachtsgroepen. Om de woningnood in Nederland het hoofd te bieden publiceerde de minister voor VRO op 11 maart 2022, de Nationale Woon- en Bouwagenda. Het doel is het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland. Dit is verder uitgewerkt in onderstaande zes programma's:

1. Woningbouw
2. Een thuis voor iedereen
3. Betaalbaar wonen
4. Verduurzaming gebouwde omgeving
5. Leefbaarheid en veiligheid, en
6. Wonen en zorg voor ouderen.

Bouwen van betaalbare woningen

Kern van de Nationale Woon- en Bouwagenda is de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030 en het opvoeren van de bouwproductie naar 100.000 woningen per jaar. Hiertoe worden ook flexwoningen en de transformatie van bestaand vastgoed gerekend.

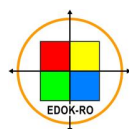
Van de te realiseren woningen moet tweederde betaalbaar zijn. Hierbij gaat het om sociale huur (tot €879,66,- per maand, prijspeil 2024), middenhuur (tot €1.155,81 per maand, prijspeil 2024) en betaalbare koop (aankoopprijs tot €435.000,-) prijspeil 2024. Aanvullend geldt dat van de nieuw te bouwen woningen minimaal 28% sociale huur is gebouwd door corporaties en de streefnorm voor het aandeel sociale huur in de bestaande voorraad 30% is.

Versterken van regie

Het Rijk ziet een gebrek aan regie als één van de belangrijkste oorzaken voor de huidige woningnood. Daarom wordt die regie stevig hernomen, waarbij de verschillende overheden een rol hebben. Zo krijgt dit onder meer invulling door de nationale opgaven te vertalen naar wederkerige prestatieafspraken met provincies. De provincies vertalen die afspraken vervolgens met gemeenten in regioverband. De coördinatie van dit laatste proces is belegd bij de provincies, waarbij de opdracht is om in regionaal verband te komen tot realisatieafspraken op gemeenteniveau.

Versterking van de regie betekent ook dat het Rijk en de provincie een veel grotere en actievere rol in het woonbeleid krijgen. Dat geldt voor zaken zoals:

- het aantal te bouwen woningen;
- het minimale percentage sociale huur en betaalbare koopwoningen;
- de huisvesting van aandachtsgroepen;
- Het ontwikkelen van verschillende visies en instrumenten door gemeenten (woonzorgvisie, woonwagengebeleid, toewijzing woningen aan bijzondere doelgroepen).



Conclusie

Het toevoegen van acht nieuwe woningen, draagt bij aan de kerndoelen: beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van woningen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Sinds 1 maart 2019 gelden de nieuwe Omgevingsvisie Gaaf Gelderland en de geactualiseerde Omgevingsverordening. Op 19 december 2018 stelden Provinciale Staten deze vast en deze is op 1 maart 2019 in werking getreden en nadien een aantal maal herzien.

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Bovendien draagt een goede kwaliteit van de leefomgeving bij aan gezondheid. Goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen, een mooie natuur; het is allemaal van belang. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende woonkwaliteiten, zowel stedelijke als landelijke. De Gelderse streken hebben ieder hun eigen aard, waar mensen zich thuis en verbonden met elkaar voelen. In onze groeiende Gelderse steden komen veel activiteiten samen. Tegelijkertijd investeren we in een vitaal platteland, juist als daar krimp plaatsvindt. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied ons vertrekpunt. Wij geven de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen. Wij gaan voor concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, breiden we uit aan de randen van onze steden of dorpen.

Woonwensen veranderen door de tijd en met de leeftijd. Mensen worden ouder, wonen steeds langer alleen en zelfstandig, worden steeds meer energiebewust en zijn mobieler dan vroeger, waardoor ze ook meer en makkelijker verhuizen. De dynamiek op de woningmarkt is groot, ook als gevolg van ontwikkelingen in de Randstad. Het grootste deel van de woningen die we in 2050 in Gelderland nodig hebben, staat er al. Maar deze woningen zijn niet klaar voor de toekomst en moeten aangepast of vervangen worden. Soms zijn zelfs tijdelijke woonvormen nodig willen we snel in kunnen spelen op de vraag. Voor de provincie staat een goede balans tussen de vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën voorop, ook voor specifieke doelgroepen. De provincie heeft zorg en aandacht voor de woonbehoeften van alle Gelderlanders. Ook zijn de meeste woningen verre van energieneutraal en klimaatbestendig. De provincie stimuleert innovaties op dit terrein, zoals het aardgasloos maken van bestaande woningen en het verduurzamen van woonwijken. Ook kijkt de provincie naar het vraagstuk van klimaatadaptatie en hoe zij wonen slimmer kunnen aanpakken. Voldoende groene ruimte, koele plekken, opvang van water in het licht van de klimaatverandering is immers van belang, zeker met het oog op de gezondheid van de inwoners.

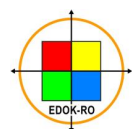
De provincie streeft naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen om de economische kracht en kwaliteit van leven in Gelderland: nu en in de toekomst te verbeteren.

De provincie heeft de ambitie:

- Om een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. De provincie wil de bestaande bebouwde omgeving optimaal benutten met voldoende ruimte voor klimaatadaptatieve maatregelen.
- Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas.
- Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal.

Conclusie

De bebouwing wordt gerealiseerd binnen de bebouwde kom en is bestemd voor starters en senioren. De woningen voor senioren worden levensloopbestendig. Het plan is zorgvuldig ingepast in haar omgeving. Het plan sluit hiermee aan op de omgevingsvisie Gaaf Gelderland.



3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland (2023)

De regels in deze verordening werken door in plannen. Onderstaande regels zijn relevant voor dit plan

Artikel 2.1 (regionale woonagenda)

1. Per regio stellen de gemeentebesturen een regionale woonagenda op.
2. Gedeputeerde Staten stellen de regionale woonagenda vast, als de agenda in overeenstemming is met de regionale opgave en het meest recente provinciale beleid.
3. Als nog geen regionale woonagenda is vastgesteld of een noodzakelijke actualisatie van de vigerende regionale woonagenda nog niet heeft plaatsgevonden, beoordelen Gedeputeerde Staten, totdat die regionale woonagenda is vastgesteld of na actualisering opnieuw is vastgesteld een plan dat nieuwe woningen mogelijk maakt aan de volgende criteria:
 - a. er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
 - b. de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;
 - c. er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling.

Artikel 2.2 (instructieregel plan doorwerking regionale woonagenda)

1. Een plan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.
2. Als een ontwikkeling niet past binnen de vigerende regionale woonagenda, kan een plan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda nieuwe woningen toch mogelijk maken onder de volgende voorwaarden:
 - a. er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
 - b. de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;
 - c. er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling, en
 - d. Gedeputeerde Staten stemmen in met deze ontwikkeling.

Toetsing

Het toevoegen van acht woningen in Geldermalsen, geeft invulling aan de grote woningbehoefte. De ontwikkeling is in paragraaf 3.1.3 getoetst aan de ladder.

Artikel 2.65b Klimaatadaptatie

1. Voor zover een plan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, bevat de toelichting bij het plan een beschrijving van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.
2. In de beschrijving worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken:
 - a. waterveiligheid;
 - b. wateroverlast;
 - c. droogte; en
 - d. hitte.
3. De beschrijving wordt opgesteld na overleg met in ieder geval het dagelijks bestuur van het waterschap waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt.

Toetsing

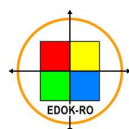
In het plangebied worden infiltratiekoffers aangebracht om bij regenval water in op te vangen.

3.2.3 Gelderse Woondeal

Het Rijk heeft met de provincies afspraken gemaakt over de provinciale bijdrage aan de nationale opgaven. In Gelderland is afgesproken de komende jaren in te zetten op de bouw van 100.000 woningen, waarvan minimaal 60% betaalbaar en waarvan minimaal 28% sociale huur door corporaties.

Om de gestelde Gelderse woningbouwambitie te kunnen realiseren, riep de provincie het Kabinet op om steun te geven (=randvoorwaarden). Het gaat dan om:

1. Onrendabele toppen: De grote hoeveelheid eisen aan woningbouwprojecten kan er toe leiden dat ze meer geld kosten dan ze opleveren. Om de woningen betaalbaar te houden is een financiële bijdrage nodig.



2. Bereikbaarheid: Er zijn extra investeringen (en dus financiële ondersteuning) nodig in diverse mobiliteitsnetwerken (weg, ov, fiets etc.) zodat werkgelegenheid en voorzieningen bereikbaar blijven.
3. Ambtelijke capaciteit: Er is structureel geld nodig voor extra ambtelijke capaciteit bij gemeenten om onder andere plannen te maken, te toetsen en te begeleiden.
4. Stikstof: Er is voldoende stikstofruimte nodig om voldoende (betaalbare) woningen te kunnen realiseren.

Specifiek voor Rivierenland is hierbij nog aangegeven dat er ook oplossingen gevonden moeten worden voor de spuitzonering, de capaciteitsproblemen van het energienet en de verbetering van de bereikbaarheid via de A2, A15 en Rijnbrug.

3.2.4 Actieplan Wonen 2020-2025

De provincie Gelderland heeft haar woonbeleid vastgelegd in het Actieplan Wonen 2020-2025. Daarbij spelen verschillende opgaven:

- Belangrijke kwalitatieve verbeteringen op de woningmarkt vragen om aandacht. Bijvoorbeeld de snellere doorstroming van huishoudens en de grotere beschikbaarheid van zowel betaalbare woningen voor starters, ouderen en andere doelgroepen, als van sociale en middeldure koop en huurwoningen.
- Bij de bouwproductie spelen een aantal belangrijke ambities: een zorgvuldig en zuinig gebruik van de ruimte, klimaatadaptatie, een circulaire bouw en energievoorziening, en inspelen op demografische ontwikkelingen.
- Een vlotte woningbouw wordt bemoeilijkt door verschillende knelpunten. Denk aan de capaciteitstekorten bij bouwbedrijven, gemeenten en nutsbedrijven en gestegen bouwkosten. Met name bij energievragende grondstofproducten is er onzekerheid door de oorlog in Oekraïne. We zien op dit moment al dat grote veiligheidsmarges worden afgegeven bij prijzen tussen ontwikkelaars en aannemers, mede ten gevolge van grondstof schaarste. Ook door stikstofregels en -toetsen, duurzaamheidscriteria en procedures komt de bouw op locaties minder snel van de grond.

De urgentie is zo hoog, dat provincie Gelderland met het Actieplan Wonen een bijdrage wil leveren aan de uitvoering van de bouwopgave. Drie doelen staan in het actieplan centraal:

- Doelstelling 1: versnelling van de woningbouw (sneller).
- Doelstelling 2: meer betaalbare woningen (betaalbaar).
- Doelstelling 3: meer flexibele woonvormen (flexibel).

Met het Actieplan Wonen wil de provincie de komende vijf jaar de bouw van circa 45.000 woningen versnellen. De provincie heeft 14 maatregelen en acties ontwikkeld om deze versnelling haalbaar te maken. Daarvoor is 30 miljoen euro beschikbaar gesteld.

3.2.5 Conclusie

De realisatie van acht woningen draagt bij aan het oplossen van het woningtekort. Er is sprake zorgvuldig en zuinig ruimte gebruik en de woningen worden energiezuinig gebouwd. Hiermee wordt voldaan aan het provinciale beleid.

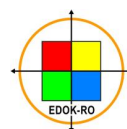
3.3 Regio

3.3.1 Regionale Woningbouwprogrammering

Door de provincie wordt elke paar jaar een prognose opgesteld over de toekomstige woningbehoefte. Deze prognoses zijn voor de provincie input voor afspraken met regio's over het woningbouwprogramma. Het maken van deze afspraken wordt door de provincie opgelegd via de Omgevingsverordening Gelderland.

In 3.1.3 is al ingegaan op het Regionale Woonagenda Rivierenland 2020 – 2030. Hieruit blijkt dat er voor West-Betuwe tot 2030 ongeveer 2.200 woningen nodig zijn.

De realisatie van de acht woningen is dan ook hard nodig om aan de woningbehoefte te voldoen.



3.3.2 Woondeal Rivierenland

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 zijn circa 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. De Plantage is opgenomen als sleutelproject. Sleutelprojecten zijn noodzakelijk voor de realisatie van de regionale opgaven. Conform de kaders vanuit het Rijk gaat hierbij om projecten die aangemerkt zijn als grootschalige NOVEX woningbouwlocaties, grote locaties die een financiële bijdrage hebben ontvangen van Rijk en/of provincie of regionaal significante locaties.

Relatie met de regionale Woonagenda

In de Regionale Woonagenda Rivierenland 2020-2030 zijn in 2020 al regionale woningbouwafspraken met provincie Gelderland gemaakt voor de daaropvolgende 10 jaar. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over het aantal te realiseren woningen alsook een streefpercentrage voor het aantal te realiseren sociale huurwoningen.

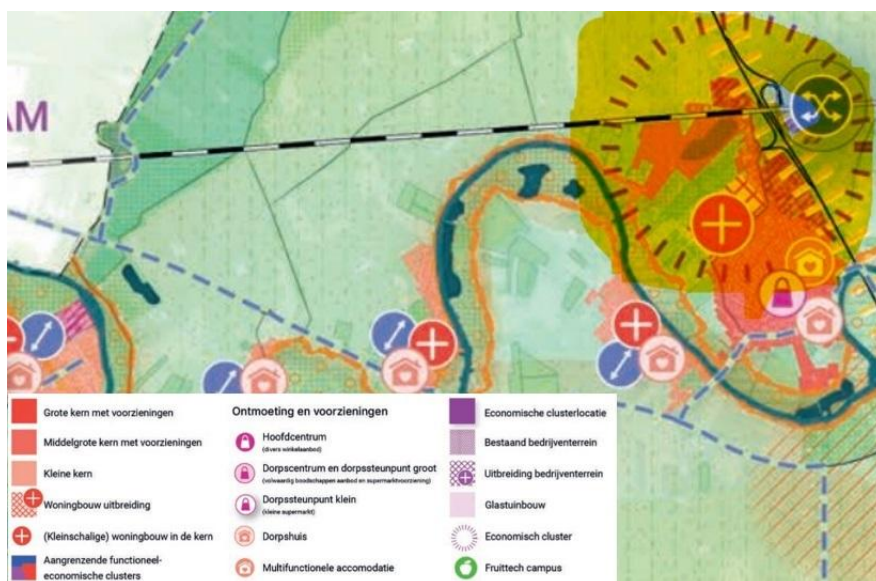
3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie West Betuwe

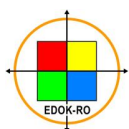
Op 22 februari 2022 is de Omgevingsvisie West Betuwe door de gemeenteraad vastgesteld. Deze gemeentelijke omgevingsvisie geeft het toekomstverhaal van West Betuwe weer. In de visie zijn zeven strategische opgaven en ambities opgenomen:

1. Gezonde en leefbare leefomgeving.
2. Wonen en voorzieningen.
3. Mobiliteit en bereikbaarheid.
4. Economie en ondernemerschap.
5. Landbouw.
6. Energie en klimaat.
7. Natuur, cultuur en recreatie.

Deze opgaven en ambities gelden voor het grondgebied van de gehele gemeente. West Betuwe kent echter een variëteit aan gebieden, van kernen, werklocaties tot agrarisch gebied. In de omgevingsvisie wordt ook nog verder ingezoomd op drie deelgebieden: de kernen, het buitengebied en de werklocaties.



Afbeelding 3.1: Uitsnede visiekaart



Wat betreft de 7 strategische opgaven en ambities sluit het plan het beste aan bij het tweede punt: wonen en voorzieningen. Voor 'wonen en voorzieningen' zijn de ambities o.a:

- vergroten van de woonvoorraad met ten minste 2.200 woningen tot 2030;
- de gemeente West Betuwe biedt ruimte voor bouwen naar de woonbehoefte van de inwoners, onder de voorwaarde dat deze het dorpse karakter en open landschap in West Betuwe beschermen;
- nieuwe plannen dragen bij aan de diversiteit van de woningvoorraad;
- de gemeente stimuleert dat senioren zo lang en gezond mogelijk thuis kunnen wonen.

Daarnaast geldt dat voor middelgrote kernen met voorzieningen, zoals Beesd wordt ingezet op het behoud en het versterken van ontmoetingsfuncties en dagelijkse voorzieningen. Beesd fungeert als dorpscentrum met een volwaardig boodschappen aanbod.

De realisatie van acht woningen voor starters, gezinnen en senioren sluit goed aan op de hiervoor genoemde ambities. Daarnaast draagt het plan bij aan het verkleinen van het woningen tekort.

3.4.2 Woonvisie West Betuwe

In de gemeentelijke woonvisie "Bouwen naar behoefte", vastgesteld in december 2020, is opgenomen dat we willen bouwen in elke kern, passend bij de aard van de vraag en de omvang van het dorp. We zorgen er voor dat we nu en in de toekomst ruimte bieden voor de vraag uit de eigen bevolking. Elk dorp behoudt zijn dorpse karakter, groene kwaliteit en sterke sociale cohesie. Tot 2030 voeren we een versnelling door in de ontwikkeling van De Plantage. Daarnaast zetten we in op een grootschalige ontwikkeling in de kern Beesd van ongeveer 150 woningen. Daarnaast zijn de dorpen aan zet. Bij lokaal draagvlak is er in elke kern ruimte voor kleinschalige ontwikkeling van ongeveer 10 woningen. In de woonvisie wordt rekening gehouden met een woningbouwprogramma van ongeveer 2.200 woningen tot 2030. Dit scenario betekent dat het aantal inwoners stijgt van ruim 51.000 nu tot 60.000 in 2040. Het versnellen van het woningbouwprogramma draagt bij aan het draagvlak voor verenigingen en voorzieningen, en dempt de effecten van vergrijzing en ontgroening doordat meer jonge gezinnen een plek vinden. Het draagt ook bij aan het verminderen van de druk op de woningmarkt in de Randstad, met name rond Utrecht.

We willen ook op lange termijn een woningvoorraad in balans, met voldoende woningen voor elke inkomensgroep. In nieuwe plannen zorgen we voor een goed evenwicht met 30% sociale huurwoningen en goedkope en betaalbare koopwoningen tot 230.000 euro, 30% woningen in de prijscategorie 230.000 - 400.000 euro en 40% boven 400.000 euro. Voor bestaande plannen zoeken we gezamenlijk met ontwikkelaars, corporaties en provincie naar mogelijkheden om meer sociale huurwoningen toe te voegen. Dat vraagt van alle partijen flexibiliteit en inzet op het gebied van planinvulling, kostenoptimalisatie en financiële inzet. Naast een vernieuwingsopgave kent de sociale huursector een transformatie-opgave: meer woningen voor senioren, meer woningen voor kleine huishoudens, minder eengezinswoningen en op sommige plaatsen een resterende vernieuwingsopgave voor oudere woningen. Woningen voor ouderen plannen we met name in de kernen waar basisvoorzieningen zoals winkels, zorgvoorzieningen en openbaar vervoer aanwezig zijn.

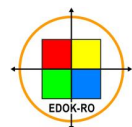
Er ligt een verduurzamingsopgave voor woningen. Op dit moment heeft 42% van alle woningen energielabel A of B. Uit het klimaatakkoord volgt dat in 2050 vrijwel alle woningen CO₂-neutraal moeten zijn; dit betekent dat nog een forse stap nodig is bij het isoleren, besparen en opwekken van energie in woningen. Bij de verduurzaming van woningen en woongebieden zijn aanpassingen aan klimaatverandering en circulair bouwen belangrijk.

3.4.3 Gids Ruimtelijke Kwaliteit (Welstandsnota)

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

De Gids gaat uit van zeven verschillende deelgebieden:

1. Historische dorpsgebieden.
2. Planmatige woonbuurten.



3. Gebieden met een bijzondere functie.
4. Bedrijventerreinen.
5. Buitengebied/dijklinten en uiterwaarden.
6. Buitengebied/oeverwallen.
7. Buitengebied/komgronden.

Het plangebied is gelegen in deelgebied 'Historische dorpsgebieden'.



Afbeelding 3.2: Ligging in 'Historische dorpsgebieden'

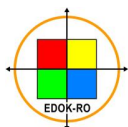
De ambities zijn:

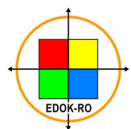
- Dorpsentrees en dorpsranden (met name de nauwelijks aangetaste overgangen tussen historische dorpsgebieden en open komgronden) krijgen bij wijzigingen en toevoegingen bijzondere aandacht.
- Bij volledige herbouw van gebouwen worden stedenbouwkundige en architectonische verstoringen niet herhaald, maar hersteld om zo een bijdrage te leveren aan een aantrekkelijke woon-, werk-, of winkelgebied passend bij de eigen onderscheidende karakteristiek van het betreffende dorp.
- Nieuwbouw is bij voorkeur natuurinclusief ontworpen, dat wil zeggen dat in het ontwerp maatregelen zijn geïntegreerd om de lokale biodiversiteit te versterken.

3.4.4 Conclusie

Dit plan is passend aan c.q. niet strijdig met het gemeentelijke beleid.

Daarnaast is het plan getoetst aan de notitie 'Toetsingskader voor nieuwe woningbouwplannen', vastgesteld 28 november 2017.





Hoofdstuk 4 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

4.1 m.e.r.-beoordeling

4.1.1 Wettelijk kader

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V van het Omgevingsbesluit.

Of een besluit over een project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V van het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit. Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project. In de vierde kolom staan de besluiten genoemd waarvoor m.e.r.-verplichtingen gelden. Het gaat om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat het omgevingsplan. Of er voor het besluit een m.e.r.-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van de tweede kolom, geldt een m.e.r.-plicht. Anders geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht, tenzij ook in de derde kolom voorwaarden staan.

4.1.2 Toetsing

De beoogde ontwikkeling is niet opgenomen in bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Er is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals beschreven onder categorie J11 in bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Verder is zoals blijkt uit paragraaf 4.5.2 geen passende beoordeling vanwege Natura 2000-gebieden nodig, zodat ook op basis hiervan geen sprake is van plan-m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Ook is het niet noodzakelijk een passende beoordeling en vormvrije m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

4.1.3 Conclusie

Aangezien de impact op de beschouwde omgevingsaspecten beperkt van aard is en er geen nadelige gevolgen voor het milieu optreden, is het opstellen van een milieueffectrapportage niet nodig voor de beoogde ontwikkeling.

4.2 Duurzaamheid

4.2.1 Wettelijk kader

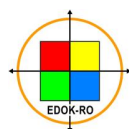
In bijlage 1 van de Omgevingswet (Ow) is het begrip duurzame ontwikkeling gedefinieerd. Het gaat om "een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen." Artikel 1.3 en 2.1 Ow borgen het belang van duurzaamheid. In artikel 1.3 zijn de maatschappelijke doelen van de wet verwoord:

"Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en
- b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften."

Artikel 2.1 geeft aan dat een bestuursorgaan zijn taken en bevoegdheden op grond van de wet uitoefent met het oog op de doelen van de wet, tenzij daarover specifieke regels zijn gesteld.

Artikel 1.3 geeft ook richting aan de voor burgers en bedrijven opgenomen zorgplicht in artikel 1.6 Ow, namelijk dat men "voldoende zorg draagt voor een goede leefomgeving". Met deze bepalingen wordt een duurzame ontwikkeling voor het gehele domein van de fysieke leefomgeving geborgd. Het vergt een samenhangende benadering vanaf het begin van de planvorming van alle relevante belangen, waaronder: ruimte, water, natuur, gezondheid en wonen.



4.2.2 Toetsing

De ontwikkeling binnen de planlocatie sluit aan op de duurzaamheidsdoelstellingen waar heel Nederland naar streeft. De verbouw en nieuwbouw wordt voor zover als mogelijk gerealiseerd met duurzame materialen.

4.2.3 Conclusie

Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Gezondheid

4.3.1 Wettelijk kader

Een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet (Ow) is een gezonde fysieke leefomgeving (artikel 1:3 Ow, zie ook 4.2.1). In artikel 2.1 lid 4 Ow is bepaald dat het bevoegd gezag bij de evenwichtige toedeling van functies (in het omgevingsplan) in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid. Voorzorg kan daarbij een rol spelen. Naast de gezondheidsbescherming kan het bevoegd gezag het belang van gezondheidsbevordering meewegen. Zo heeft de fysieke leefomgeving positieve gezondheidseffecten als deze uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, gezonder eten en elkaar ontmoeten. De GGD kan hierbij adviseren.

Het Rijk stelt ondergrenzen voor de bescherming van de gezondheid. Bijvoorbeeld via instructieregels of omgevingswaarden voor geluid, luchtkwaliteit, geur en waterkwaliteit. In het omgevingsplan werken deze randvoorwaarden door.

4.3.2 Toetsing

In dit plan is sprake van een evenwichtige toedeling van functies en wordt rekening gehouden dat er geen schadelijke gevolgen zijn voor mens en dier.

4.3.3 Conclusie

Het aspect gezondheid is geen belemmering voor de realisatie van de appartementen en de woningen.

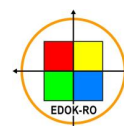
4.4 Parkeren en verkeer

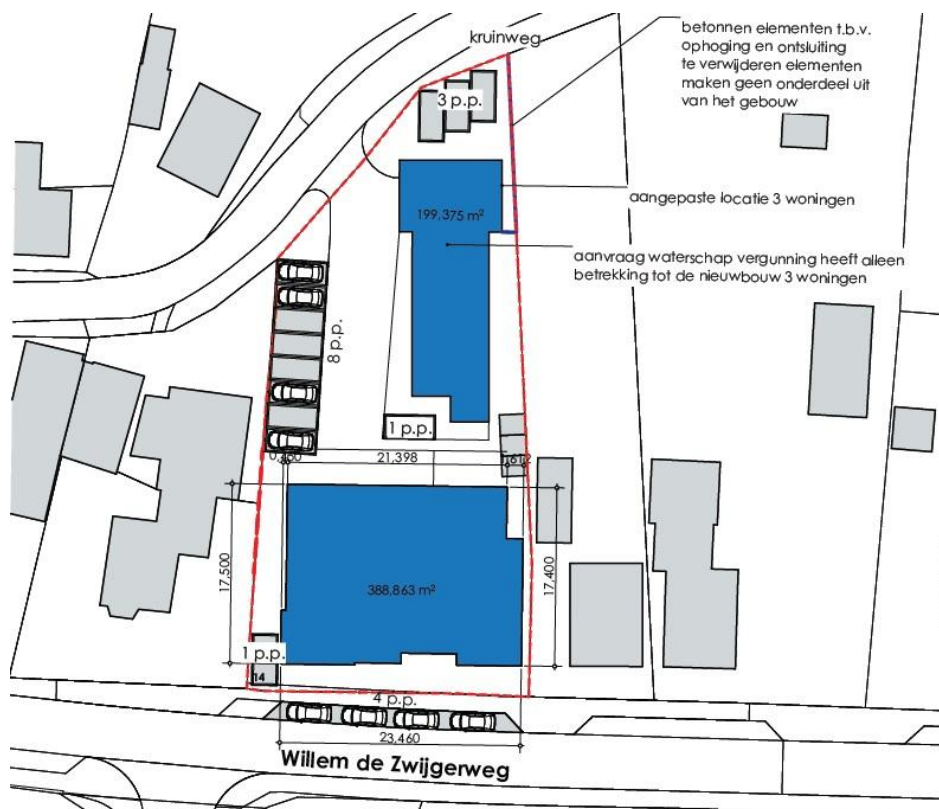
4.4.1 Parkeren

Voor het parkeren is overleg geweest met de afdeling verkeer van de gemeente West Betuwe. In de parkeerberekening hebben zij ook rekening gehouden met de bestaande woningen op het perceel (zie navolgende tabel).

Parkeernorm					
parkeernorm per appartement [verbouwing]	1,7	x	4	=	6,8 p.p
parkeernorm per studio [verbouwing]	1,3	x	3	=	3,9 p.p
parkeernorm per woning [nieuwbouw]	1,7	x	2	=	3,4 p.p
parkeernorm per woning [nieuwbouw]	2,0	x	1	=	2,0 p.p
totaal	benodigd		= 16,1		p.p
	toegepast		= 17,0		p.p

Uit bovenstaande tabel blijkt dat er minimaal 16 parkeerplaatsen nodig zijn. In totaal zijn er 17 parkeerplaatsen mogelijk, waardoor er ruim wordt voldaan aan de parkeernormen.





Afbeelding 4.8: Overzicht parkeren

4.4.2 Verkeer

Uitgaande van 8 verkeersbewegingen (bron: CROW) per etmaal, vinden er 64 verkeersbewegingen per etmaal plaats. Hiervan vindt 10% plaats tijdens de spits. Dit resulteert in 1 auto per 9 minuten. De extra verkeersintensiteit is voor de omliggende wegen geen enkel probleem.

4.5 Natuur

4.5.1 Wettelijk kader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn diverse regels ter bescherming van de natuur opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van plant- en diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden.

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Gebiedsbescherming

Er zijn gebieden in Nederland die voor flora en fauna van groot belang zijn. Dit zijn de Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland-gebieden en andere bijzondere natuurgebieden en landschappen. Natura 2000-activiteiten zijn activiteiten die significant nadelige gevolgen kunnen hebben voor een Natura 2000-gebied. De Omgevingswet geeft regels over die activiteiten om de natuur te beschermen. In afdeling 8.6 van het Bkl zijn beoordelingsregels opgenomen voor omgevingsvergunning Natura 2000-activiteit en flora- en fauna-activiteit. Artikel 8.74b van het Bkl bevat beoordelingsregels voor Natura 2000-activiteit. In artikel 6.15 van de Omgevingsregeling wordt benoemd dat de stikstofdepositie moet worden berekend met AERIUS Calculator.

Stikstof

Stikstofdepositie is geregeld in artikel 22.20 van de Omgevingswet (Ow). De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij koninklijk besluit te bepalen datum. Hier vindt, voornamelijk, dus geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. Na de -nog te bepalen- datum dient stikstof te worden gemonitord als omgevingswaarde.

Soortenbescherming

Onder de Ow zijn veel diersoorten en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Dit vorm krijgen in wet- en regelgeving, maar in fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Ow zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hiervoor actief beleid voeren. Gedacht kan worden aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

4.5.2 Toetsing

In december 2024 is door Ecofect een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd om aan te tonen dat de geplande werkzaamheden niet conflicteren met de Omgevingswet (zie Bijlage 1). Een update heeft plaatsgevonden in juni 2025.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

De planlocatie is gelegen op circa 7,4 km kilometer van Natura 2000-gebied Rijntakken. Gezien de (effect) afstand tot het Natura 2000-gebied, in relatie tot de geplande ontwikkelingen, worden er geen significante invloeden op de beschermde natuurwaarden of aangewezen (beheer)doelstellingen. Gezien de aard van de voorgenomen ontwikkeling in relatie tot de afstand tot het Natura 2000-gebied is het redelijkerwijs uitgesloten dat er van externe werking sprake is. De planlocatie is immers gelegen in een bebouwd gebied waardoor verstoring door mogelijke effecten zoals licht, geluid en trilling niet aan de orde zijn. Een voortoets Natura 2000 wordt niet noodzakelijk geacht.

Stikstofdepositie

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkelingen aan de Willem de Zwijgerweg in Geldermalsen is in januari 2025, door Ecofect B.V. een onderzoek stikstof uitgevoerd. In juni 2025 heeft een update plaatsgevonden. Deze berekening is noodzakelijk om uitsluitel te kunnen geven of de geplande ontwikkelingen voor de aanleg- en de nieuwe gebruiksfase niet de grenswaarde van stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/j overschrijden (zie Bijlage 2).

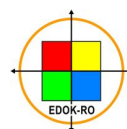
Naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek, en de daarbij behorende berekeningen, kan worden geconcludeerd dat voor de aanlegfase en de nieuwe gebruiksfase de grenswaarde van de stikstofdepositie op beschermde natuurgebieden van 0,00 mol/ha/j niet wordt overschreden. Dit houdt in dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect stikstof voor de aanlegfase en de nieuwe gebruiksfase.

Er is geen omgevingsvergunning Natura 2000-activiteit ten aanzien van de Omgevingswet, onderdeel gebiedsbescherming nodig.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Aangezien het plangebied is gelegen buiten het NNN en de groene ontwikkelingszone, is nadere toetsing niet aan de orde. Een Ja, mits toetsing wordt niet noodzakelijk geacht.

Nationaal landschap



Beoogde ontwikkelingen vinden plaats buiten de grenzen van het Nationaal landschap. Omdat kernkwaliteiten gewaarborgd blijven zijn wettelijke consequenties met betrekking op het Nationaal landschap niet aan de orde.

Soortbescherming

De wet natuurbescherming kent twee vormen van soortbescherming voor ruimtelijke ontwikkeling gekoppeld aan de juridische status van de soorten:

- Algemene zorgplicht
- Zorgvuldig handelen

Algemene zorgplicht

Heb respect voor alle wilde flora en fauna en tracht het doden, verontrusten en beschadigen van aanwezige soorten te voorkomen of, indien voorkomen in redelijkheid niet mogelijk is, dit zo veel mogelijk te beperken.

Zorgvuldig handelen

Deze vorm van soortbescherming is gekoppeld aan soorten met een juridisch beschermde status. Er dient invulling te worden gegeven aan zorgvuldig handelen tijdens de uitvoering van werken die vallen onder ruimtelijke ontwikkeling.

Flora

Naast het gebruik van de Besi is bureauonderzoek uitgevoerd door onder andere het raadplegen van het NDFF en andere databases om een volledig beeld te kunnen krijgen van mogelijke beschermde flora en fauna in (de omgeving van) het plangebied. Het perceel is nauwkeurig onderzocht op inheemse en uitheemse beschermde vegetatie. Er zijn geen (groeiplaatsen van) beschermde soorten, zoals korstmossen, orchissen en vaatplanten aangetroffen. Ook de geraadpleegde databanken geven geen aanwijzingen naar beschermde soorten op de projectlocatie. Ten aanzien van flora worden geen schadelijke handelingen flora en fauna activiteit zoals bedoeld in de Omgevingswet verwacht.

Vogels

Alle van nature voorkomende vogelsoorten en hun bezette nestplaatsen in Nederland zijn beschermd. Daarnaast geldt voor nestplaatsen van diverse vogelsoorten dat deze door de wetgever in provincie Gelderland jaarrond beschermd zijn. Deze jaarrond beschermde broedvogels zijn in een tweetal categorieën opgedeeld, waarvoor de verbodsbepalingen van de omgevingswet het gehele seizoen gelden:

Ten aanzien van vogels worden mogelijk schadelijke handelingen flora en fauna activiteit zoals bedoeld in de Omgevingswet verwacht. Nader onderzoek huismus en gierzwaluw is noodzakelijk.

Vleermuizen

Het leefgebied van beschermde vleermuizen (artikel 3.5 Habitatrichtlijn bijlage IV) bestaat uit verblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebieden.

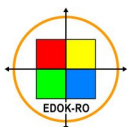
Gebouwbewonende soorten

Tijdens het veldbezoek is vastgesteld dat de opstal toegankelijk is voor vleermuizen door de aanwezigheid van kierende boordplanken en open stootvoegen. Het is mogelijk dat er bij de sloop- of bouwwerkzaamheden verblijfplaatsen verloren zullen gaan of aanwezige soorten verstoord of gedood worden. Daarom wordt een nader onderzoek gebouwbewonende vleermuizen noodzakelijk geacht.

Boombewonende soorten

Op de planlocatie zijn geen bomen aanwezig met vleermuispotentie. Hierbij kan gedacht worden aan holtten en loshangende schors hetgeen niet aanwezig is op de planlocatie. Eventueel aanwezige soorten zullen geen hinder ondervinden van de geplande ontwikkeling en er zullen geen verblijfplaatsen verloren gaan. Een nader onderzoek boombewonende vleermuizen wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Onmisbare vliegroutes of essentieel foerageergebied



Schade op onmisbare vliegroutes en foerageergebieden, verblijfplaatsen van vleermuizen kan mogelijk ontstaan wanneer de lijnelementen verdwijnen uit het landschap. Nabij de planlocatie zijn deze lijnelementen aanwezig dewelke behouden blijven. Het foerageergebied blijft intact. Een nader onderzoek foerageergebied is dan ook niet noodzakelijk.

Ten aanzien van vleermuizen worden mogelijk schadelijke handelingen flora en fauna activiteit zoals bedoeld in de Omgevingswet verwacht. Nader onderzoek gebouwbewonende vleermuizen wordt noodzakelijk geacht. Dit onderzoek wordt in 2025 uitgevoerd en ter zijner tijd toegevoegd aan dit plan.

Zoogdieren en overige soorten

Ten aanzien van zoogdieren (zoals bijvoorbeeld otter, hamster, muizen, eekhoorn, haasachtigen, egel, vos en marterachtigen) worden geen schadelijke handelingen flora en fauna activiteit zoals bedoeld in de Omgevingswet verwacht.

Houtopstanden

Op de planlocatie worden geen bomen gekapt zoals bedoeld in het onderdeel houtopstanden van de Omgevingswet. Overtreding op dit onderdeel Omgevingswet is niet aan de orde.

4.5.3 Conclusie

Uit paragraaf 4.5.2 blijkt dat er nader onderzoek moet worden uitgevoerd naar de huismus, gierzwaluw en vleermuis. Nadat dit heeft plaatsgevonden is te bepalen of er geen sprake is van werkzaamheden die conflicteren met de Omgevingswet. Indien nodig zal in overleg met de provincie Gelderland bekeken worden hoe de natuurvergunning verleend kan worden.

Als het blijkt dat er natuurvergunningen nodig zijn, wordt onderbouwd of deze natuurvergunningen op enig moment verleend kunnen worden door de provincie Gelderland, zodat de Omgevingswet de uitvoerbaarheid van het plan niet onoverkomelijk/ niet evident in de weg zal staan.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Wettelijk kader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn instructieregels opgenomen voor luchtkwaliteit. Deze regels zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid. In paragraaf 5.1.4.1 Bkl zijn omgevingswaarden voor onder andere stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) opgenomen. Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

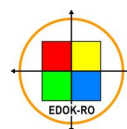
- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen, dan is het mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Soms kan de zogeheten NIBM-tool gebruikt worden, eventueel aangevuld met detailberekeningen.

In artikel 5.51 lid 2 Bkl zijn aandachtsgebieden aangewezen. Dit zijn locaties met hoge concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM₁₀). De gemeente De Fryske Marren is niet aangewezen als concentratiegebied.

4.6.2 Toetsing



In 'kopje' kader zijn voorbeelden van de lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggende ontwikkeling 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Het vorenstaande wordt tevens bevestigd door de NIBM-tool. In de berekening zijn wij uitgegaan van 64 verkeersbewegingen per etmaal. Op basis hiervan is een berekening gemaakt met de NIBM-tool, waarvan het resultaat in afbeelding 4.1 is weergegeven. Opgemerkt wordt dat het aandeel vrachtverkeer op 0,1% is gezet.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit,		
Jaar van planrealisatie		2026
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		64
Aandeel vrachtverkeer		0,1%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,03
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 4.1: NIBM tool

Berekening NIBM-tool luchtkwaliteit

Uit de berekening blijkt dat voorliggend plan 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Vervolgonderzoek naar effecten op de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk. Tot slot wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

4.6.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit is geen belemmering voor de realisering van het plan.

4.7 Geluid

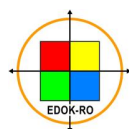
4.7.1 Wettelijk kader

In de Bruidsschat (BS) is het onderdeel 'geluid' geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (zie artikel 22.57 Bruidsschat waar waarden gelden). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- Activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- Geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- Geluid door civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

De instructieregels uit afdeling 3.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl).

Het rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels. Deze instructieregels van het Bkl voor



geluid zijn gericht op aangewezen geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl) en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl). In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.20 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

4.7.2 Toetsing

In januari 2025 is door VOBRU een akoestisch onderzoek uitgevoerd om inzichtelijk te maken het gezamenlijk geluid ten gevolge van de gemeentelijke wegen (zie Bijlage 3). Het bouwplan ligt binnen het aandachtsgebied van de verkeerswegen: Willem de Zwijgerweg, Prinses Marijkeweg, Geldersestraat, Prinses Margrietweg, Waalstraat, Rijnstraat en de Vechtstraat. De overige geluidbronnen liggen op grotere afstand van het plangebied en zijn niet relevant met betrekking tot het geluid.

Uit het onderzoek blijkt dat ten gevolge van de gemeentelijke verkeerswegen de geluidbelasting van het gezamenlijk geluid maximaal 52 dB bedraagt. Dit is lager dan de standaardwaarde en is daarmee volgens het Besluit kwaliteit en leefomgeving geen belemmering voor het realiseren van het plan.

Omdat voor het voorliggend plan alleen wegverkeerslawaai behoeft te worden onderzocht, is het gezamenlijk geluid gelijk aan het gecumuleerd geluid en bedraagt maximaal 52 dB. Dit betekent dat de karakteristieke gevelwering van de verblijfsgebieden minimaal 20 dB (ondergrens) dient te bedragen ($52 \text{ Lden} - 33 = 19 \text{ dB}$). Normaliter wordt met moderne standaard bouwmaterialen voldaan aan de minimale karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie.

4.7.3 Conclusie

Het aspect geluid is geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.8 Milieubelastende activiteiten

4.8.1 (Wettelijk) kader

Een goede omgevingskwaliteit en de integratie van milieu en ruimte betekent het integreren van (vaak technische) milieunormen in het omgevingsplan/vergunning. In deze paragraaf is duidelijk gemaakt op welke manier aan het reguleren van de omgevingskwaliteit vanuit het thema milieubelastende (bedrijfs)activiteiten in een omgevingsplan vorm zou kunnen worden gegeven dan wel via een omgevingsvergunning kan worden geregeld.

4.8.2 Toetsing

Met het plan is sprake van uitbreiding van acht woningen in de bebouwde kom van Geldermalsen.

Door deze ontwikkeling zijn er geen bedrijven die gehinderd worden in hun bedrijfsvoering. Ook zijn er vanwege de aanwezige bedrijven geen belemmeringen voor de realisatie van de acht woningen.

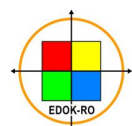
4.8.3 Conclusie

Het aspect milieubelastende activiteiten vormt geen belemmering voor de uitvoering van het initiatief.

4.9 Omgevingsveiligheid

4.9.1 Wettelijk kader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.



Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een omgevingsplan in acht genomen. Dat geldt ook voor standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Het gaat om ongevallen vanwege brand, explosie en een gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl.) Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingshuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan de gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

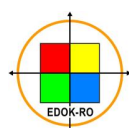
Overige bepalingen

Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

- Beperkingen in het belemmeringengebied (voormalige belemmeringstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: par. 5.1.2.3 Bkl;
- Veiligheid rond opslaan, verpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: par 5.1.2.4 Bkl;
- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten: par. 5.1.2.5 Bkl;
- Veiligheid rond luchthavens: par. 5.1.2.6 Bkl.

4.9.2 Toetsing

Voor dit plan is via het Register externe veiligheidsrisico's de Atlas Leefomgeving geraadpleegd. Hieruit blijkt dat er in de omgeving van het plangebied geen factoren qua veiligheid in de directe omgeving aanwezig zijn (zie afbeelding 4.2).



Het plangebied bevindt zich niet binnen de veiligheidscontouren van inrichtingen, gasleidingen, wegen en spoorwegen.

Vanuit de veiligheidsomgeving zijn er geen aspecten aanwezig die een belemmering vormen voor de realisatie van het plan.

4.10.1 Algemeen

De belangrijkste instructieregel is het vereiste van aanvaardbaarheid, zoals opgenomen in artikel 5.83 van het Bkl. Het eerste lid van dat artikel verplicht gemeenten om in het omgevingsplan rekening te houden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen. Dit is een concretisering van het beginsel van 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' waar het omgevingsplan invulling aan geeft. Rekening houden met trillingen door activiteiten werkt twee kanten op: bij het mogelijk maken van activiteiten nabij bestaande trillinggevoelige gebouwen, maar omgekeerd ook bij toelaten van trillinggevoelige gebouwen in de nabijheid van bestaande trillingen veroorzakende activiteiten.

Het Bkl geeft standaardwaarden aan waarmee in ieder geval wordt voldaan aan artikel 5.83, tweede lid. In afwijking van de standaardwaarden kan de gemeente aan de 'aanvaardbaarheid' ook voldoen door het gebruik van andere waarden. Ander dan het voormalige Activiteitenbesluit bevat het Bkl ook standaardwaarden voor herhaald voorkomende trillingen. Onder trillingsgevoelige gebouwen worden gebouwen of gedeelten daarvan verstaan met een:

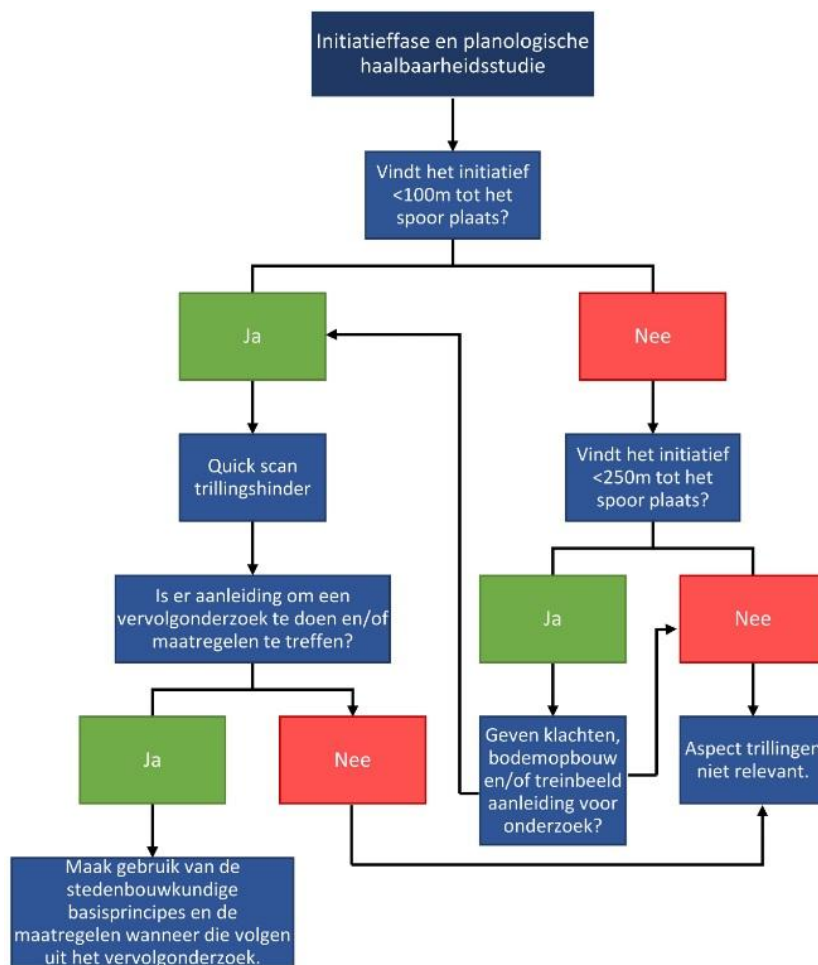
- woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan (woonschepen en woonwagens uitgezonderd);
- onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- gezondheidszorgfuncties met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

4.10.2 Onderzoek

Trillingshinder door een spoorlijn

Om de mogelijke trillingshinder in kaart te brengen kan de SBR-richtlijn worden gebruikt, de Beleidsregel Trillingshinder Spoor en de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen (zie ook <https://iplo.nl/thema/trillingen/bepalen-beoordelen/>). De gebruikelijke gehanteerde afstand waarbinnen trillingshinder door spoor wordt getoetst is een zone tot 100 meter van het spoor. Uit verschillende trillinghinderonderzoeken blijkt dat buiten deze afstand tot het spoor meestal geen trillingsniveaus optreden boven de streefwaarde van V_{max} van 0,1. Binnen een afstand van 100 meter tot het spoor moet bij nieuwbouw rekening worden gehouden met spoortrillingen en het voorkomen van hinder hierdoor. Dat binnen een zone van 100 meter tot het spoor rekening gehouden moet worden met trillingen betekent niet dat er binnen deze zone altijd maatregelen nodig zijn.

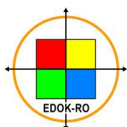
In de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen (afbeelding 4.1 op pagina 20/67) is ook een stroomschema opgenomen m.b.t. de wijze waarop trillingshinder in de initiatieffase/planologische haalbaarheidsstudie kan worden meegenomen in de afweging. Deze is hieronder ter informatie bijgevoegd.



De spoorlijn Geldermalsen - Tiel bevindt zich op een afstand van circa 1,4 km. Het is niet aannemelijk dat het voorgenumen plan hinder zal ondervinden van trillingen door het spoor.

4.10.3 Conclusie

Het aspect trilling is geen belemmering voor het plan.



4.11 Archeologie, cultuurhistorie en landschap

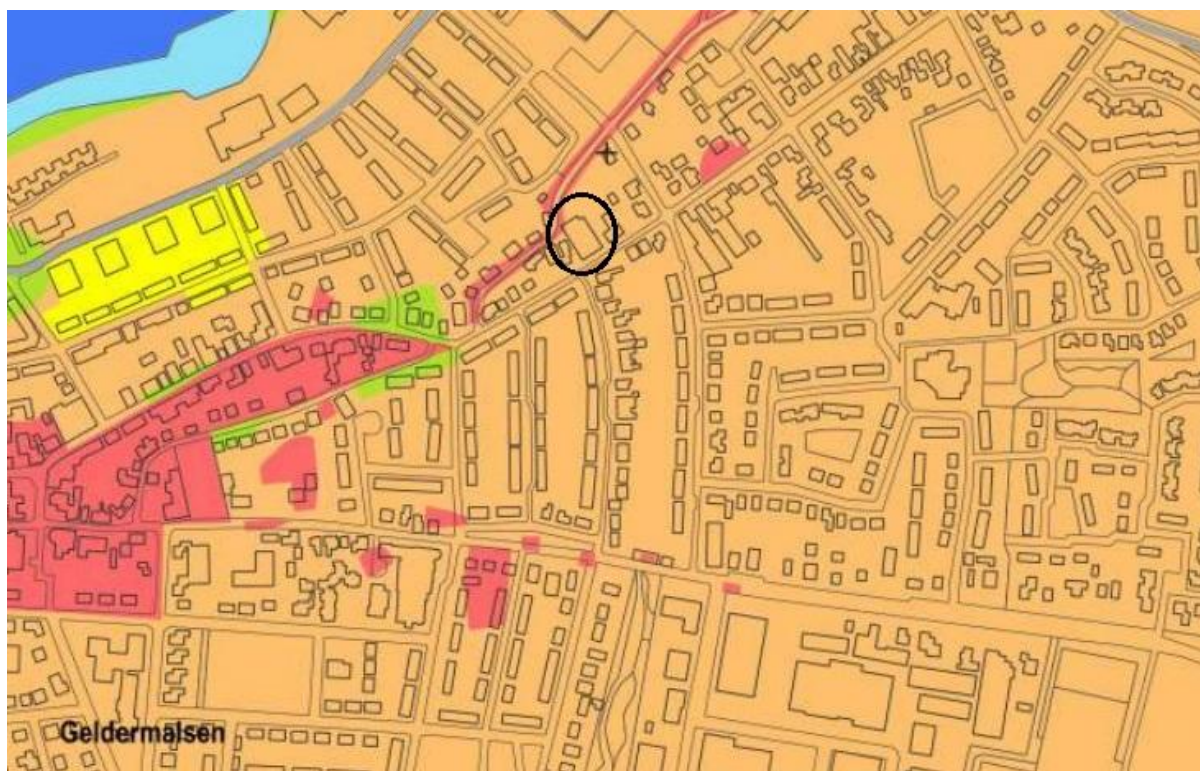
4.11.1 Wettelijk kader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn ter bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is vooruitlopend op de Omgevingswet opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

4.11.2 Onderzoek

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente West Betuwe geldt voor het plangebied Waarde - Archeologie 4 hoge verwachte dichtheid. Hiervoor geldt dat voor bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv en groter dan 500 m² een vroegtijdig waardestellend archeologisch vooronderzoek conform KNA noodzakelijk is.

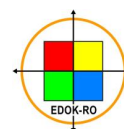


Afbeelding 4.3: Uitsnede Archeologische beleidskaart

Aangezien het grootste deel van het perceel reeds bebouwd is, is de grond grotendeels al geroerd. Daarnaast geldt een vrijstelling van 500 m². Een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Nationaal landschap

Beoogde ontwikkelingen vinden plaats buiten de grenzen van het Nationaal landschap. Omdat kernkwaliteiten gewaarborgd blijven zijn wettelijke consequenties met betrekking op het Nationaal landschap niet aan de orde.



4.11.3 Conclusie

Het aspect archeologie is geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Ook voor het vrijgegeven plangebied bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet, dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

4.12 Bodem

4.12.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet (AbO) opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het AbO bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders die de Omgevingswet voor deze vormen van gebruik stelt, zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door:

- het beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- het duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en aantastingen.

Artikel 5.89i Bkl bepaalt dat waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie, opgenomen worden in het definitieve omgevingsplan. Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 AbO).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het AbO en het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal):

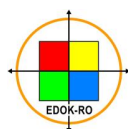
- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Bal, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2 AbO);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 AbO en 3.2.22 Bal);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4 AbO).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

4.12.2 Toetsing

In april 2025 is door Bakker Milieuadviezen een historisch bodemonderzoek volgens NEN 5725 uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd om aan te tonen of er al dan niet noodzaak is voor een verkennend bodemonderzoek (zie Bijlage 4).

Op basis van het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat er geen aanwijzingen zijn dat de bodem op het terrein meer dan licht verontreinigd zal zijn. Om deze reden is er geen noodzaak tot het uitvoeren van een daadwerkelijk bodemonderzoek. Er is geen enkele aanwijzing dat onderhavig perceel een mindere kwaliteit heeft dan Klasse Industrie. Zoals vermeld ligt het perceel in een zone waar de boven- en ondergrond al valt onder klasse Industrie.



4.12.3 Conclusie

Het aspect bodem is geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.13 Water

4.13.1 Wettelijk kader

Artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl regels met betrekking tot:

- het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
- het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied; en
- het ontplooiën van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. Zodoende is de oorspronkelijke watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven.

Ten slotte zijn de regels van art. 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit de Bruidsschat van belang met betrekking tot het lozen van (industriële) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. Artikel 5.165 Bkl schrijft voor in welke gevallen het omgevingsplan lozingen van industrieel afvalwater mag toestaan. Gemeenten kunnen voor sommige lozingen specifieke regels stellen. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in de Bruidsschat zijn opgenomen voldoende. Met de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften kan de gemeente voor specifieke bedrijven zo nodig aanvullende eisen stellen die passen bij de bedrijfssituatie.

4.13.2 Beleid

Europese Kaderrichtlijn Water (2000):

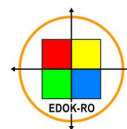
Met ingang van december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. In de Kaderrichtlijn worden kwaliteitseisen gesteld gericht op het beschermen en verbeteren van de aquatische ecosystemen (verplichtingen per stroomgebied). Deze richtlijn stelt als norm dat oppervlaktewater binnen 15 jaar na inwerkingtreding moeten voldoen aan een 'goede ecologische toestand' (GET). Voor kunstmatige wateren, zoals de meeste stadswateren, geldt dat de oppervlaktewateren minimaal moeten voldoen aan een 'goede ecologisch potentieel'(GEP). Inmiddels zijn de GEP-normen per stroomgebied uitgewerkt.

Waterwet:

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Kort samengevat regelt de Waterwet het beheer van oppervlaktewater en grondwater. De Waterwet biedt instrumenten om het waterbeheer op een doeltreffende en doelmatige manier op te pakken. Ook vervangt de Waterwet een groot aantal wetten op het gebied van water. Hieruit is op rijksniveau een Nationaal Waterplan ontwikkeld. Dit plan bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid.

De provincie Gelderland heeft een Regionaal Waterplan opgesteld. De bedoeling is dat op basis van deze structuurvisies plannen van de Waterwet doorwerken in de ruimtelijke ordening en ervoor zorgen dat de waterbelangen op een goede manier worden geborgd.

De op 1 januari 2008 ingevoerde Wet gemeentelijke watertaken is opgenomen in de Waterwet. Door deze wetgeving kunnen gemeenten een verbrede zorgplicht op zich nemen. Deze wetgeving maakt het mogelijk om rioolheffing te heffen voor zuiveringstechnisch werk dat door de gemeente (of waterschap/derde) wordt beheerd op grond van de Gemeentewet.



Waterschap Rivierenland

Waterbeheerprogramma 2022-2027 "Versterken. Verbinden. Vergroenen"

Met dit programma blijft het Waterschap Rivierenland op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om afvalwater effectief te zuiveren. Meer dan in eerdere waterbeheerprogramma's heeft het waterschap aandacht voor klimaatverandering en maatschappelijke thema's zoals duurzaamheid, energietransitie en biodiversiteit.

Keur waterkeringen en wateren

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

Gemeentelijk waterbeleid en waterbeheer

Op grond van de Waterwet (artikel 3.5 en 3.6) heeft de gemeente een zorgplicht voor inzameling en verwerking van overtollig hemel- en grondwater. Perceeleigenaren dienen hemelwater op eigen perceel te verwerken. Indien dit redelijkerwijs niet kan worden verlangd treedt de gemeentelijke zorgplicht in werking. Daarnaast heeft de gemeente een zorgplicht bij het treffen van maatregelen in openbaar gebied om structureel de gevolgen van grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming te voorkomen c.q. te beperken, tenzij dit niet doelmatig is of de verantwoordelijkheid van de provincie of het waterschap.

De gemeente heeft deze vereiste vertaald in de volgende regels, die zijn opgenomen in de planregels van dit uitwerkingsplan.

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, of;
- 43,6 liter per m² verhard oppervlak op het perceel als de totale omvang van het verhard oppervlak 500 m² of meer is als er geen compenserende waterberging is gerealiseerd op grond van de keur van het waterschap.
- In afwijking van lid b onder 2 is de minimale capaciteit van de hemelwaterberging 20 liter per m² verhard oppervlak, als al compenserende waterberging is gerealiseerd op grond van de keur van het waterschap.
- De hemelwaterberging wordt zo ontworpen en in stand gehouden dat deze tussen 1 en 3 dagen weer voor 90% beschikbaar is, tenzij het opgevangen hemelwater bestemd is voor hergebruik.

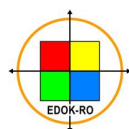
Het college kan daarbij een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de verplichting om een hemelwaterberging aan te brengen, voor zover het aanbrengen van de hemelwaterberging redelijkerwijs niet mogelijk is.

Verordening afvoer hemel- en grondwater West Betuwe

De gemeenteraad van de gemeente West Betuwe heeft de verordening afvoer hemel- en grondwater vastgesteld met het oog op het beperken van wateroverlast, het beperken van verdroging en het doelmatig beheer van afvalwater. In de verordening zijn verplichtingen opgenomen voor nieuwbouw ten aanzien van waterberging. De minimale capaciteit van de hemelwaterberging is gerelateerd aan de totale omvang van het verharde oppervlak op het perceel. Dat is de optelsom van alle bebouwing (het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken) plus alle terreinverharding. Als de totale omvang van het verhard oppervlak op het perceel niet meer is dan 500 m², moet de capaciteit van de hemelwaterberging 20 liter per m² verhard oppervlak zijn. (oftewel 20 mm).

Bij grotere projecten is de minimale capaciteit 43,6 liter per m² verhard oppervlak. Deze laatste eis is in lijn met het beleid van het waterschap.

Voor nieuwbouw boven 500 m² is op grond van de keur van het waterschap vaak al compenserende waterberging verplicht. Deze waterberging wordt vaak in de vorm van nieuw oppervlaktewater gerealiseerd. Als dat zo is, geldt op grond van deze verordening nog steeds de verplichting om 20 liter per m² verhard oppervlak op eigen terrein te bergen.



Verordening afvoer hemel- en grondwater West Betuwe (Hemelwaterverordening)

4.13.3 Toetsing

Door de nieuwe ontwikkeling neemt het verhard oppervlak van daken en bestrating substantieel af. Desondanks worden de parkeerplaatsen voorzien van graskeien en worden er voldoende infiltratiekoffers aangebracht.

In juli 2025 heeft ADCIM B.V. inzicht gegeven in de waterhuishoudkundige gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling, en na te gaan of de ontwikkeling waterneutraal plaatsvindt (zie Bijlage 5).

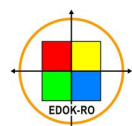
Volgens de rekenregels van de gemeente dient er 25 m³ aan waterbergingsvoorzieningen gerealiseerd te worden. Hier wordt invulling aan gegeven middels het aanbrengen van een waterbergende wegfundatie (25,6 m³). In totaal wordt er 25,6 m³ aan waterberging gerealiseerd, waardoor geconcludeerd wordt dat er genoeg waterberging gerealiseerd wordt conform de regels van de gemeente.

Waterstaatswerk

Het plan is besproken met het waterschap. Het waterschap heeft aangegeven niet akkoord te zijn met bouwen in het waterstaatswerk. Het hoekpunt van de 1e woning van het bouwblok overschrijdt de grens met 1,60 meter. Door het zij-, achterwaarts en iets te draaien van het bouwblok komt het hoekpunt nu exact op de grens van het waterstaatswerk en wordt deze overschrijving opgeheven. Op 28 januari 2025 heeft het waterschap aangegeven akkoord te zijn.

4.13.4 Conclusie

Het aspect water is geen belemmering voor de realisatie van het plan.



Hoofdstuk 5 Financieel-economische uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan is opgesteld om op de locatie Willem de Zwijgerweg 12-14-16 in Geldermalsen woningbouw te realiseren. Als op voorhand duidelijk is dat de togedachte functie om financiële redenen op langere termijn niet zal worden gerealiseerd, hoort de functie niet mogelijk gemaakt te worden. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een behoefte waar in de markt veel vraag naar is. In het gemeentelijk woonbeleid zet de gemeente zich in voor groepen waar de woningnood het hoogst is en blijft. De gemeente West Betuwe stuurt waar mogelijk op de nieuwbouw van een substantieel aantal betaalbare woningen.

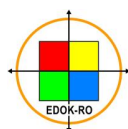
De voorgenomen ontwikkeling betreft een particulier voornemen waarvan de lasten door de initiatiefnemer zullen worden gedragen. Voorafgaand aan het opstellen van dit plan is een intentieovereenkomst gesloten tussen de gemeente West Betuwe en de initiatiefnemer. Er wordt ook nog een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Hierin worden afspraken gemaakt over de uitvoering, kosten en nadeelcompensatie. De financiële uitvoerbaarheid is daarmee verzekerd.

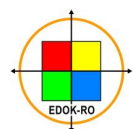
Kostenverhaal

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat hier om kostenverhaalsplichtige activiteiten als genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit, (hierna: 'een aangewezen bouwactiviteit'). Dit houdt in dat de gemeenteraad kostenverhaalsregels dient vast te stellen in het omgevingsplan, tenzij middels gemeentelijke gronduitgifte en/of een anterieure overeenkomst, co-financiering, subsidies, gemeentelijk krediet, de kosten die het vanwege artikel 8.15 Omgevingsbesluit maakt, anderszins verzekerd zijn dan wel vrijstelling wordt/is verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Omgevingsbesluit (Ob).

Nadeelcompensatie

In artikel 8.15 Ob worden de kostensoorten in de tabellen A en B van bijlage IV aangewezen als verhaalbare kostensoorten. In onderdeel A11 staat "Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de wet". Nadeelcompensatie is een regeling voor schadevergoeding voor rechtmatig overheidsoptreden. Het gaat over schade boven het normale maatschappelijke risico en het bedrijfsrisico die iemand onevenredig zwaar treft. Het kan gaan om directe of indirecte schade. Directe schade is het gevolg van inperking van bestaande rechten van de eigenaar. Indirecte schade wordt veroorzaakt door activiteiten in de omgeving. In titel 4.5 Algemene wet bestuursrecht (Awb) staan de grondslagen, inhoudelijke eisen en procedurele bepalingen over toekenning van nadeelcompensatie. Voor de gemeente West Betuwe is dit uitgewerkt in de Verordening nadeelcompensatie West Betuwe 2024.





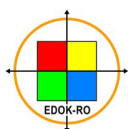
Hoofdstuk 6 Participatie

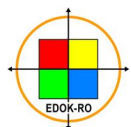
Het opstellen van een BOPA dient zorgvuldig te gebeuren. In dat kader is het van belang dat er vooroverleg met betrokken instanties, burgers en maatschappelijke organisaties plaatsvindt, zodat in een vroeg stadium knelpunten, belangen en verbeterpunten kunnen worden gesignaleerd.

Participatie

Vanaf begin maart 2024 heeft de initiatiefnemer de omwonenden op de hoogte gebracht van de plannen. De reacties op het plan waren positief. Op 7 augustus en 24 oktober zijn de omwonenden via whatsapp op de hoogte gebracht van de laatste ontwikkelingen.

Hiervan is een participatieverslag gemaakt (zie Bijlage 6).





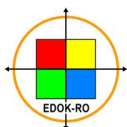
Hoofdstuk 7 Belangenafweging en conclusie

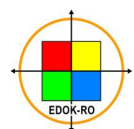
In het kader van de Omgevingswet wordt gestreefd naar een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zijn enkele algemene doelen geformuleerd in artikel 1.3 Omgevingswet. Hierin staat dat de bepalingen in de wet gericht zijn op het volgende:

- het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur.
- het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

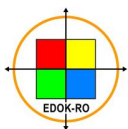
In de voorliggende motivering is de realisatie van het plan aan de Willem de Zwijgerweg in Geldermalsen getoetst aan uiteenlopende aspecten en thema's van de fysieke leefomgeving. Het voorliggend project is niet in strijd met het landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Landschappelijke en archeologische waarden worden niet aangetast. Het voorliggend project voldoet aan de wettelijke kaders van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. De nieuwe functie zal de omliggende functies niet belemmeren en daarnaast vormen de omliggende functies geen belemmeringen voor de nieuwe ontwikkeling. Er is sprake van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving.

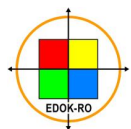
Daarom kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In de toekomstige situatie zal sprake zijn van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en wordt voorzien in een maatschappelijke behoefte.



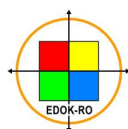


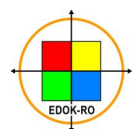
Bijlagen



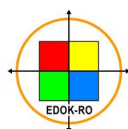


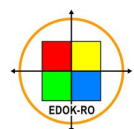
Bijlage 1 Natuurwaardenonderzoek



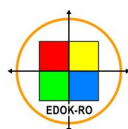


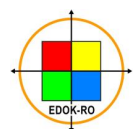
Bijlage 2 Stikstofonderzoek



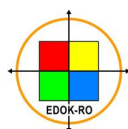


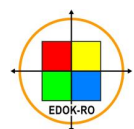
Bijlage 3 Akoestisch onderzoek



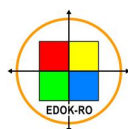


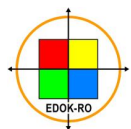
Bijlage 4 Historisch bodemonderzoek





Bijlage 5 Water





Bijlage 6 Participatieverslag

