

bestemmingsplan

Heuvelstraat 3,7 en 26

Gemeente West Betuwe



Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.1960.WAAHeuvelstr3726-VSG1

Datum: 12 september 2025

Contactpersoon Buro SRO: J.J. van Nuland | F.M. Polderman

Kenmerk Buro SRO: SR220017

Opdrachtgever: Dhr. Nijhoff, Dhr. Visscher en Leeuw Elektro

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24
	t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Geldend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	7
2 Planbeschrijving	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	10
3 Beleidskader	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	15
3.3 Regionaal beleid	17
3.4 Gemeentelijk beleid	18
4 Milieu- en omgevingsaspecten	20
4.1 Milieueffectrapportage	20
4.2 Bedrijven en milieuzonering	21
4.3 Luchtkwaliteit	24
4.4 Geluid	25
4.5 Bodem	26
4.6 Externe veiligheid	26
4.7 Ecologie	30
4.8 Archeologie	32
4.9 Cultuurhistorie	33
4.10 Waterhuishouding	34
4.11 Verkeer en parkeren	37
5 Juridische planbeschrijving	39
5.1 Algemeen	39
5.2 Verbeelding	39
5.3 Plansystematiek	39
6 Uitvoerbaarheid	41
6.1 Economische uitvoerbaarheid	41
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers zijn voornemens de drie percelen gelegen aan de Heuvelstraat in Waardenburg te herstructureren. Aan de Heuvelstraat 3, momenteel een woonperceel, wordt beoogd de achtergelegen schuur te vergroten en te verplaatsten en om de tuin opnieuw in te richten. Om dit mogelijk te maken is een beperkte verlegging van de woonbestemming nodig.

Op de percelen gelegen aan de Heuvelstraat 7 en 26 staat momenteel een grote loods/bedrijfsbebouwing. Deze loods is, blijkens het BAG-register in 1950 gebouwd en was in gebruik ten behoeve van de kweek van paddenstoelen. Inmiddels is dit al enige tijd niet meer het geval. De loods is verkocht en voldoet niet meer aan de eisen van de nieuwe eigenaren. Met de beoogde ontwikkeling wordt de loods gesloopt, net zoals de bestaande bedrijfswoning.

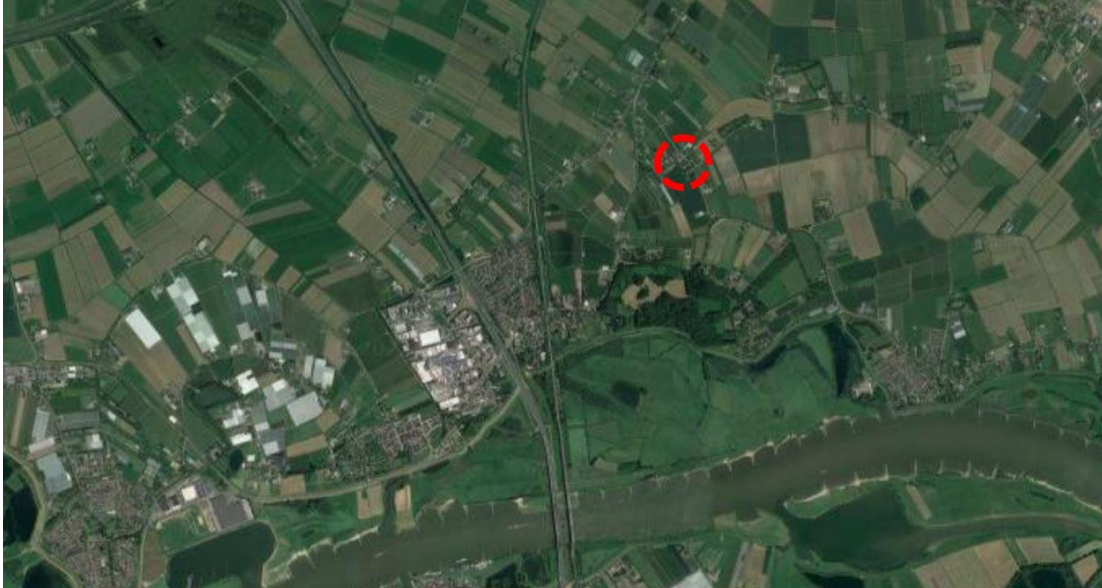
Op 11 juli 2023 is de bestaande bedrijfsloods aan de Heuvelstraat 26 afgebrand. Over de herbouw van de bedrijfsloods is overleg geweest met de gemeente West Betuwe. Dit omdat in afwijking van de geldende planregels bij voorkeur een bedrijfshal met platte afdekking en een bouwhoogte van circa 10 meter wordt opgericht. Hierover is in onderling overleg tot een passend bouwplan gekomen. Dit bestemmingsplan voorziet in een passende bestemmingsregeling voor de op te richten bedrijfsloods.

De drie percelen zijn gelegen binnen de plangrenzen van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen, veegplan 2017', vastgesteld door de voormalige gemeente Neerijnen op 6 december 2017. Omdat de ontwikkeling in strijd is met het vigerende bestemmingsplan wordt er een nieuw bestemmingsplan gemaakt om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

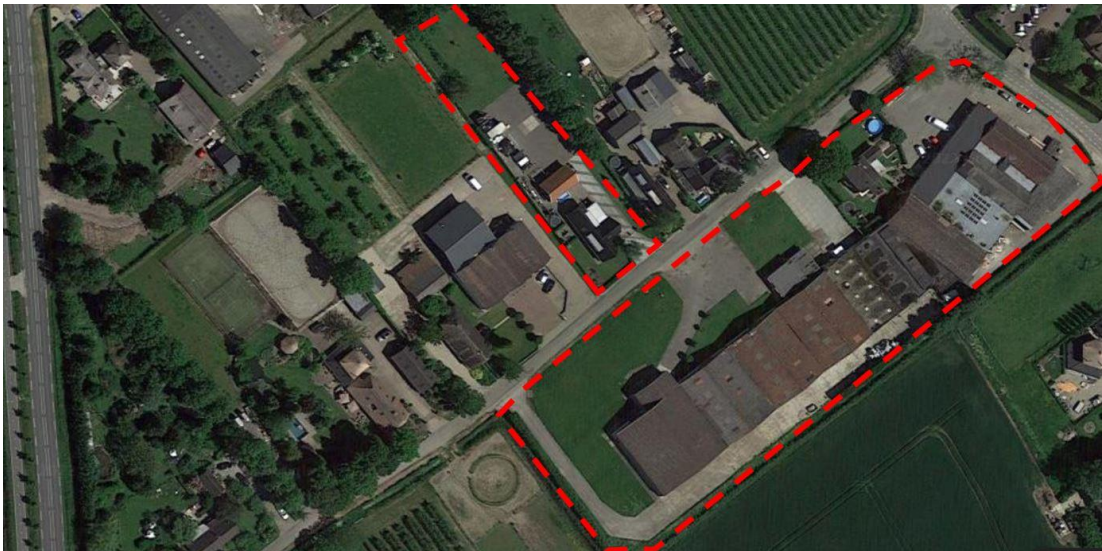
Met voorliggend bestemmingsplan wordt hier invulling aan gegeven door het mogelijk maken van de beoogde ontwikkeling.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen ten noordoosten van de plaats Waardenburg. De planlocatie is kadastraal bekend als de gemeente Waardenburg, sectie Y, en perceelnummers 189, 198, 199, 202, 353, 354, 355, 373, 420, 440, 472, 473, 530, 531, 532 en 533. De navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging en begrenzing van het plangebied.



Globale ligging plangebied, rood omcirkeld (bron: Google Maps)

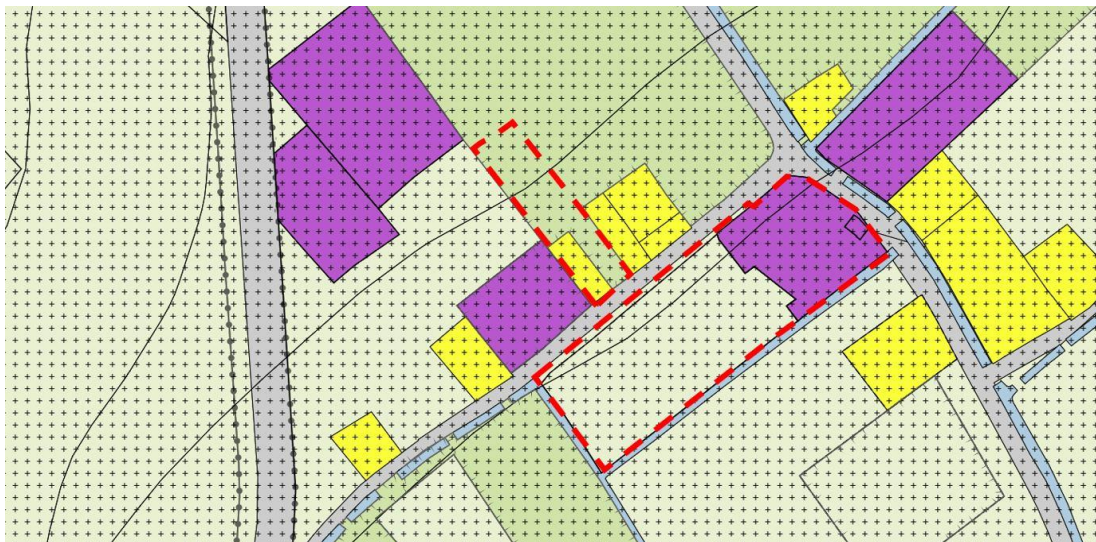


Globale begrenzing plangebied, rood omkaderd (bron: Google Maps)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de gronden van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen, veegplan 2017', zoals vastgesteld door de voormalige gemeente Neerijnen op 6 december 2018. Tevens geldt het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren 2019', welke is vastgesteld op 30 juni 2020.

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan.



Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan, plangebied rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Heuvelstraat 3

In het vigerende bestemmingsplan heeft dit perceel de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Daarnaast hebben de gronden de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4'. Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

Heuvelstraat 7 en 26

In het vigerende bestemmingsplan heeft het westelijke deel van het plangebied, aan de Heuvelstraat 7, de bestemming 'agrarisch' met de functieaanduiding 'intensieve kwekerij'. Het oostelijk deel, aan de Heuvelstraat 26, heeft de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 72'. Deze gronden zijn bestemd voor een 'aannemingsbedrijf, hout en bouw'. Voor de gronden gelden daarnaast de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3'.

Voor het gehele plangebied geldt tevens de gebiedsaanduiding 'overige zone- oeverwal-stroomrug' opgenomen.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 komen de verschillende relevante milieu- en omgevingsaspecten aan de orde. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische aspecten. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Heuvelstraat ten noordoosten van de kern Waardenburg. De Heuvelstraat is gelegen in het buitengebied en kent een mix tussen wonen en bedrijvigheid. Ten noorden en noordoosten van het plangebied zijn enkele laagstamfruitbomen aanwezig. Het plangebied bestaat uit drie verschillende percelen. Hieronder worden deze percelen toegelicht.

Heuvelstraat 3

Aan de Heuvelstraat 3 staat een vrijstaande woning met een diepe tuin. Achter de woning staat momenteel een schuur. Het erf heeft een eigen, brede oprit welke is aangesloten op de Heuvelstraat. In het verleden werd het achtergelegen terrein van gebruikt voor het stallen van caravans. Dit is in de huidige situatie echter niet meer het geval. Een groot deel van het terrein achter de schuur is nog wel verhard. Achter het verharde terrein ligt een grasveld. Onderstaande afbeelding toont een impressie van de woning gezien vanaf de Heuvelstraat.



Impressie van het perceel gelegen aan de Heuvelstraat 3

Heuvelstraat 7 en 26

Aan de Heuvelstraat 7 en 26 staat een grote bedrijfshal, welke in 1950 is gebouwd. Recentelijk is één bedrijfsloods afgebrand. Op het plangebied staan twee bedrijfswoningen, waarvan één als tijdelijk woongebouw. Het deel van de bedrijfsbebouwing gelegen aan de Heuvelstraat 7 werd in het verleden gebruikt voor de kweek van de paddenstoelen. In de huidige situatie is dit niet meer het geval. De bedrijfsbebouwing is nog in gebruik, maar is inmiddels wel redelijk verouderd.

Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van de Heuvelstraat 7 en 26.



Impressie van het perceel gelegen aan de Heuvelstraat 7



Impressie van het perceel gelegen aan de Heuvelstraat 26

Verkeer en ontsluiting

Alle drie de percelen zijn aangesloten op de Heuvelstraat. Ten westen komt de Heuvelstraat uit op de Steenweg (de N830), welke ten noorden direct richting de A15 rijdt en ten zuiden richting Waardenburg. Aan de oostzijde komt de Heuvelstraat uit op de A.H. de Kockstraat. Voor alle percelen geldt dat er op eigen terrein de gelegenheid is om te parkeren.

2.2 Toekomstige situatie

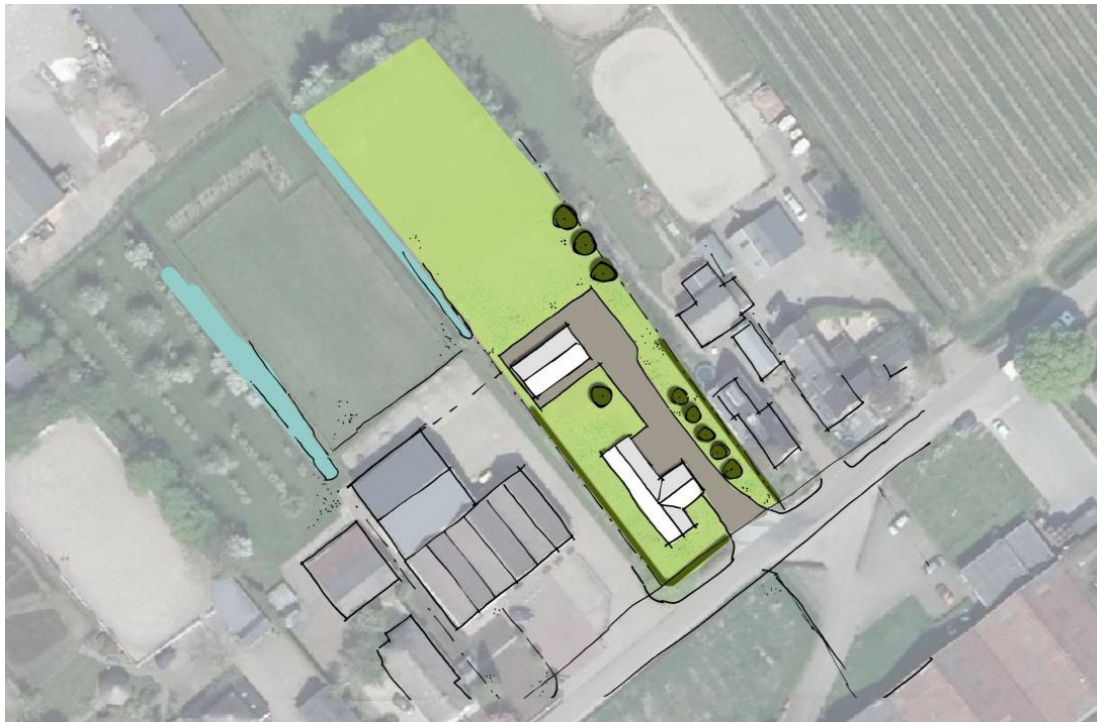
De beoogde ontwikkeling ziet toe op de herinrichting van de percelen. Hieronder wordt per deel beschreven wat de ontwikkeling precies inhoudt.

Heuvelstraat 3

Met de beoogde ontwikkeling wordt het achterterrein van het perceel gelegen aan de Heuvelstraat 3 opnieuw ingericht. De vrijgekomen grond wordt groen ingericht waarmee de woning een volwaardige achtertuin krijgt en waarmee het woongenot vergroot. De schuur wordt met deze ontwikkeling ongeveer 10 meter naar achteren geplaatst en vergroot met ca. 28 m². De totale oppervlakte van de schuur komt dan op ca. 100 m². Dit is passend in het geldende bestemmingsplan.

De gevellijn aan de noordoostzijde ligt met deze aanpassing op gelijke hoogte als in de huidige situatie, de schuur steekt aan deze zijde niet voorbij de woning. De achtergevellijn van de schuur zal met deze verplaatsing gelijk zijn aan de achtergevellijn van de schuur gelegen ten zuidwesten van het plangebied. Door deze schuur te verplaatsen komt de ruimte tussen de schuur en woning beter tot zijn recht en kan deze gebruikt worden als tuin. Ook deze nieuwe ruimte zal groen worden ingericht.

Onderstaande afbeelding geeft een tekening weer van de beoogde toekomstige situatie.



Situatietekening Heuvelstraat 3 (Bron: Buro SRO)

Heuvelstraat 26

Alle bebouwing op dit deel van het plangebied wordt gesloopt, waarbij een deel van de bedrijfsbebouwing enige tijd terug is afgebrand. Hiervoor is inmiddels een nieuw bedrijfsgebouw opgericht. Daarmee wordt op locatie de nog resterende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt en de huidige bedrijfswoning.

Op het perceel gelegen aan de Heuvelstraat 26 is een nieuwe bedrijfshal opgericht van circa 1.600 m² ten behoeve van het aannemersbedrijf. Ten behoeve van het aannemersbedrijf mocht 1.909 m² bebouwd worden. Daarmee wordt 309 m² aan bouwrechten opgegeven. Daarnaast wordt door dezelfde eigenaar 700 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Per saldo is er daarmee een afname van 1.009 m² aan bebouwing en bouwrechten.

Zoals vermeld wordt beoogd een nieuwe bedrijfswoning aan de zuidwestzijde van het plangebied te realiseren. De bestaande bedrijfswoning wordt verwijderd. Deze bestaande woning is dan ook wegbestemd in dit bestemmingsplan.

Overeenkomstig het beleid voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing (hoofdstuk 3) is het mogelijk een nieuwe woning op te richten bij 500 - 2.500 m² te slopen bedrijfsbebouwing. Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Omdat een nieuwbouwlocatie nog niet in beeld is, is dit 'bouwrecht' vastgelegd in de onderliggende anterieure overeenkomst.

Heuvelstraat 7

Door de 2e eigenaar van de agrarische bedrijfsloods is het voornemen om de resterende huidige bedrijfsbebouwing, circa 2.415 m² te slopen en een nieuwe bedrijfshal te bouwen met een bedrijfswoning is overeenkomstig met het bepaalde in artikel 3.7.5. Hiermee wordt de bestemming van agrarisch naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming gewijzigd. Hierbij moet, conform de wijzigingsbepaling (artikel 3.7.5 onder c) het bestemmingsvlak verkleind worden naar 5.000 m² en mag de hoeveelheid bebouwing niet meer bedragen dan 750 m² vermeerderd met 75% van de bestaande bebouwing ten behoeve van opslag (artikel 3.7.5 lid d onder 4). Voornemen is een nieuwe hal te realiseren van circa 1.925 m². Vooruitlopend op het planproces is door de initiatiefnemer een tijdelijke woning gerealiseerd. Deze woning wordt, nadat de nieuwe woning gereed is, verwijderd.

Per saldo is er op locatie een afname aan bedrijfsbebouwing van circa 1.500 m² aan bedrijfsbebouwing met inbegrip van bestaande bouwrechten.

Onderstaande afbeelding geeft een tekening weer van de beoogde toekomstige situatie.



Situatietekening Heuvelstraat 7-26 (Bron: Buro SRO)

Totaal

Als gevolg van het voorgenomen plan van de Heuvelstraat 7 en 26 is er sprake van een afname bebouwing van 1.500 m², exclusief de twee beoogde bedrijfswoningen. In de huidige situatie domineren de gebouwen in aanzienlijke mate het beeld ter plaatse. De aanwezige bebouwing is prominent aanwezig in het landschap en verstoken van enige landschappelijke inpassing. In de nieuwe situatie wordt de hoeveelheid bebouwing aanzienlijk minder. Daarnaast wordt de bebouwing opgeknipt. Daarmee sluit de bebouwing in volume beter aan op de directe omgeving. Daarnaast wordt voorzien in een verbeterde landschappelijke inpassing. Met deze verbeterde inpassing is er sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

De percelen aan de Heuvelstraat 7 en 26 worden klimaatadaptief ingericht, met voldoende hoogteverschil tussen de bestaande maaiveldhoogte en de vloerpeilen. De verdere uitwerking hiervan wordt in het vervolg, in het kader van de omgevingsvergunning, met de gemeente afgesproken.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen 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.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Planspecifiek

Gezien de aard en omvang is de NOVI verder niet specifiek van belang. Wel wordt er aangesloten op de ambities en belangen van het Rijk zoals het realiseren en behouden van een goede leefomgevingskwaliteit en het realiseren van woningen.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De wetgever heeft in de Wet ruimtelijke ordening, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de NOVI zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014, 1 juli 2016 en 1 januari 2017 op onderdelen aangevuld.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen raakvlak met het Barro. De belangen van het Barro zijn niet specifiek van toepassing, waarmee het geen belemmering vormt voor voorliggende planontwikkeling.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Planspecifiek

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt.

Dit bestemmingsplan ziet toe op de realisatie van één extra vrijstaande woning en op de realisatie van bedrijfsbebouwing. Omdat er in de huidige situatie al bedrijfsbebouwing aanwezig is en omdat met de ontwikkeling het aantal oppervlakte van de bedrijfsbebouwing afneemt is toetsing aan de ladder niet nodig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De Omgevingsvisie Gaaf Nederland is vastgesteld op 19 december 2018. In de Omgevingsvisie staat een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. De provincie Gelderland legt bij de uitoefening van haar taken de focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities – op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat – wordt daaraan richting gegeven.

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland bevat thematische visieschetsen. De schetsen zijn een grove schets van in het oog springende bestaande en nieuwe initiatieven, kansen, mogelijkheden en ontwikkelingen. De ambities die hieruit volgen zijn:

1. Energietransitie: van fossiel naar duurzaam.
2. Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer.
3. Circulaire economie: sluiten van kringlopen.
4. Biodiversiteit: werken met de natuur.
5. Bereikbaarheid: duurzaam verbonden.
6. Vestigingsklimaat: Een krachtige, duurzame topregio!
7. Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

Planspecifiek

In de omgevingsvisie zet de provincie hoog in op het duurzaamheid en de energietransitie. Met de beoogde ontwikkeling worden twee vrijstaande woningen gerealiseerd en wordt de bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt om zo twee nieuwe bedrijfshallen te realiseren. De bestaande bedrijfsbebouwing is erg verouderd en voldoet niet aan de huidige functies van gevestigde bedrijven. Tevens ziet het plan op de herinrichting van het terrein achter de Heuvelstraat 3 en de herinrichting van de percelen aan de Heuvelstraat 7 en 26. Dit leidt tot een forse kwaliteitsverbetering.

Hiermee zal het aansluiten met de ambities van de provincie Gelderland en kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Met een omgevingsverordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. De provincie Gelderland heeft op 24 september 2014 de Omgevingsverordening vastgesteld, die vervolgens op 18 oktober 2014 in werking is getreden. Deze Omgevingsverordening is partieel gewijzigd. Voor de beoordeling van het onderhavige bestemmingsplan is getoetst aan de geconsolideerde Omgevingsverordening Gelderland januari 2023. De provincie beschikt over een palet van instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening is er een van. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

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

Planspecifiek

Aan de hand van de bij de Omgevingsverordening behorende kaart zijn de voor de planontwikkeling relevante bepalingen geïdentificeerd. Het plangebied is verbonden met de navolgende bepalingen:

- Artikel 2.17 (eenmalige uitbreiding glastuinbouw)
- Artikel 2.38 (instructieregel bestemmingsplan Intrekgebied)
- Artikel 2.65b (klimaatadaptie)
- Artikel 3.2.5b (Minder kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied)
- Artikel 3.33 (verbod op winning fossiele energie in Intrekgebieden)

Een groot deel van deze provinciale regels is niet van toepassing op de voorgenomen planontwikkeling. In de Verordening zijn regels opgenomen over het planologisch toevoegen van woningen (afdeling 2.1). In dit thema wordt bepaald dat nieuwe woningen alleen mogelijk wordt gemaakt als die ontwikkeling past binnen een door de Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. De ontwikkeling is passend binnen de Regionale Woonagenda Rivierenland. Dit wordt nader toegelicht in [subparagraaf 3.3.1](#).

Minder kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied

Het plangebied is gelegen in gebied aangewezen als 'minder kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied'. Het is verboden in een minder kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied handelingen te verrichten waardoor de beschermende werking van de bodemlaag wordt of kan worden aangetast. Ter plaatse van het plangebied geldt een indicatieve diepte van 75 meter onder het NAP. Deze diepte wordt met de beoogde ontwikkeling niet overschreden.

Klimaatadaptie

In afdeling 2.65b van de omgevingsverordening wordt ingegaan op het aspect klimaatadaptatie. Voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, bevat de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken.

Waterveiligheid

De kans op overstromingen is per locatie anders. Overstromingen vanuit rivieren, meren of zeeën kunnen voor grote overlast zorgen. Het is dan ook van belang dat de overstromingskans zo klein mogelijk is. Uit het raadplegen van de klimaateffectatlas blijkt dat voor het plangebied een kleine kans op overstromingen van tussen de 1/300 per jaar en 1/3.000 per jaar geldt. Het thema overstromingen is gelet op de aard en omvang van het initiatief verder niet van belang.

Wateroverlast

De planlocatie is gelegen in landelijk gebied waar voldoende infiltratiemogelijkheden zijn. Rond het plangebied zijn verschillende watergangen aanwezig. Verdere maatregelen om wateroverlast door overvloedige neerslag tegen te gaan worden op deze locatie niet nodig geacht.

Droogte

Droogte leidt tot een verhoogde watervraag en toenemende watertekorten, wat een langdurig effect op grond- en oppervlaktewaterstanden heeft. Langdurige droogte kan leiden tot bijvoorbeeld schade aan funderingen, verdroging van groen, een slechte oppervlaktewaterkwaliteit, versnelde bodemdaling en hittestress. Om droogte te voorkomen kunnen onder andere eisen gesteld worden aan het openbaar groen, oppervlaktewater en de gewenste grondwaterstand. Door water binnen en rondom het plangebied vast te houden wordt droogte tegengegaan. In de huidige situatie zijn er al verschillende watergangen aanwezig rond het plangebied. Door het plangebied verder groen in te richten wordt een bijdrage geleverd in het vasthouden van water.

Hitte

In het stedelijk gebied speelt het thema hittestress een belangrijke rol. Het plangebied bevindt zich echter in landelijk gebied waar hittestress een minder belangrijke rol speelt. De openbare ruimte in het plangebied wordt zo groen mogelijk ingericht om hitte tegen te gaan.

Conclusie

De Omgevingsverordening Gelderland heeft voor de rest geen betrekking op het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat de verordening geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woonagenda Rivierenland

De provincie Gelderland geeft in de omgevingsverordening aan dat van de regio's wordt verwacht dat zij hun beleid op het gebied van wonen afstemmen met (externe) partners in een 'Regionale Woonagenda'. Hierin zijn de belangrijkste thema's omschreven waaraan de betreffende regio gaat werken. Het is feitelijk een regionaal actieprogramma. In de regionale woonagenda zijn de volgende thema's opgenomen:

- Regionaal woningbouwprogramma;
- Bestaande woningvoorraad;
- Wonen en zorg;
- Doorstroming;
- Arbeidsmigranten;
- Verblijfsgerechtigden;
- Woonlasten en betaalbaarheid;
- Flexibele tijdelijke woonvormen.

Het Regionaal Woningbouwprogramma heeft direct invloed op woningbouwplannen. De Omgevingsverordening bepaalt namelijk in artikel 2.2.1.1 dat in een bestemmingsplan nieuwe woningbouwlocaties, en de daar te bouwen woningen, slechts worden toegestaan wanneer dit past in het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woningbouwprogramma en de vastgestelde Kwantitatieve Opgave Wonen voor de betreffende regio. De overige thema's worden op regionaal of lokaal niveau uitgewerkt in beleid of in uitvoeringsacties.

Planspecifiek

Met de beoogde ontwikkeling worden twee woningen gerealiseerd, wordt het erf van Heuvelstraat 3 opnieuw ingericht en wordt bestaande bedrijfsbebouwing vervangen. In de regionale woonagenda wordt aangegeven dat er in de provincie de afgelopen periode niet genoeg nieuwe woningen zijn afgeleverd en dat er sprake is van een woningtekort. In het Actieplan Wonen 2020–2025 van de provincie Gelderland wordt gepleit voor een inhaalslag in de vorm van een versnelling van de nieuwbouwproductie. Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling, welke toeziet op een toename van één woning, in lijn is met de Regionale Woonagenda Rivierenland.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie West Betuwe

De Omgevingsvisie van de gemeente West Betuwe is vastgesteld op 22 februari 2022. De omgevingsvisie is een beleidsinstrument voor de gemeente, voortkomend uit de Omgevingswet. In deze omgevingsvisie heeft de gemeente de huidige kwaliteiten van onze fysieke leefomgeving beschreven. Daarnaast heeft de gemeente de verschillende ontwikkelingen met impact op de fysieke leefomgeving in beeld gebracht en in samenhang bekeken. Daarnaast zijn de gedeelde dromen en visie op de toekomst opgetekend.

In de omgevingsvisie wordt per thema ingegaan op de ambities. Dit zijn de thema's:

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

Planspecifiek

Met de beoogde ontwikkeling wordt bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt en vervangen voor nieuwe bedrijfshallen. Tevens wordt er per saldo één nieuwe woning aan het plangebied toegevoegd en wordt er een schuur verplaatst en vergroot. Met name de thema's 'Wonen en voorzieningen' en 'Economie en ondernemerschap' zijn van toepassing voor de beoogde ontwikkeling. In de gemeente moet de woningvoorraad vergroot worden. De beoogde bedrijfswoningen zullen passend zijn binnen de omgeving. Het dorpse karakter blijft daarmee behouden. Het slopen van de verouderde bedrijfsbebouwing en het bouwen van de nieuwe bedrijfshallen betekent een kwaliteitsverbetering van het plangebied. De aanwezige bebouwing is prominent aanwezig in het landschap en verstoken van enige landschappelijke inpassing. In de nieuwe situatie wordt de hoeveelheid bebouwing aanzienlijk minder. Door het opknippen van de bebouwing wordt er in volume meer aangesloten op de directe omgeving.

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de Omgevingsvisie van de gemeente West Betuwe.

3.4.2 Woonvisie West Betuwe

Op 15 december 2020 heeft de gemeenteraad van West Betuwe de Woonvisie 'Wonen naar behoefte' vastgesteld. In de woonvisie geeft de gemeente aan hoe zij de komende jaren een toekomstbestendige woningmarkt willen bewerkstelligen, waarin ruimte is voor alle doelgroepen, zodat West Betuwe een leefbare, maar ook groene gemeente is en blijft. De gemeente wil een woningaanbod die aansluit op de behoefte van de bewoners van de 26 kernen. Dorpen waar jong en oud naar tevredenheid wonen. Hiervoor heeft de gemeente vier leidende principes opgesteld:

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

Tot 2040 groeit het aantal inwoners fors, van ruim 51.000 nu naar ca.58.000 volgens het trendscenario (bron: Rigo 2020) tot 60.000 in het versnellingsscenario, waarin het effect van het versneld afronden van de nieuwbouwwijk De Plantage is meegerekend. De druk op de koopwoningmarkt is vrij hoog, kopers overbieden op de aangeboden woningen en naar verwachting zal deze druk, afhankelijk van de kern, nog meer toenemen. In West Betuwe is er sprake van een sterke vergrijzing, na verwachting zal de vergrijzing tot 2040 nog fors toenemen.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling ziet toe op de verschuiving van de achtergelegen schuur bij de Heuvelstraat 3, Het realiseren van twee nieuwe bedrijfshallen en de realisatie van twee bedrijfswoningen. In totaal neemt het aantal woningen in het plangebied met één toe. De woningen worden duurzaam gerealiseerd. Zo zullen de beoogde woningen gasloos worden en voldoen aan de eisen van het bouwbesluit (BENG).

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de Woonvisie West Betuwe.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Planspecifiek

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 2.000 of meer woningen of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van één extra woning en de bouw van twee bedrijfshallen. Er kan daarmee worden afgezien van een m.e.r.-beoordeling en volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

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

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht in hoofdstuk 4.

Het bevoegd gezag kan op basis van deze plantoelichting een besluit nemen over de uitkomst van de m.e.r.-beoordeling, of er al dan niet een m.e.r. nodig is en publiceert dit in een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Het besluit dat geen m.e.r. uitgevoerd hoeft te worden, hoeft niet gepubliceerd te worden in de Staatscourant. Dit besluit wordt opgenomen als bijlage bij de aanvraag omgevingsvergunning. Er is geen sprake van een aparte bezwaar- en beroepsprocedure bij de beslissing over de m.e.r.-plicht. Bezwaar en beroep is alleen mogelijk tegelijkertijd met de procedure voor het bestemmingsplan.

Op basis van deze plantoelichting welke gezien kan worden als aanmeldingsnotitie kan geconcludeerd worden dat een m.e.r.-beoordeling niet vereist is. Volstaan wordt met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieuocontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven), zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Planspecifiek

De omgeving van het plangebied heeft een overwegend woon- en agrarische functie. Daarnaast zijn er ook meerdere bedrijven in de omgeving van het plangebied aanwezig. Derhalve kan er worden uitgegaan van een gemengd gebied. In de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' wordt een gemengd gebied omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging. De richtafstanden kunnen daarmee, zonder dat ten kosten gaat van de woon- en leefklimaat, met één afstandstap worden verlaagd.

Met de beoogde ontwikkeling worden milieugevoelige en milieubelastende activiteiten mogelijk gemaakt. Onderstaand wordt in beide aspecten ingegaan.

Milieubelastende activiteiten

Met de beoogde ontwikkeling worden twee bedrijfshallen gerealiseerd. Er zal getoetst moeten worden of de beoogde bedrijfshallen niet ten kosten zullen gaan van een goed woon- en leefklimaat van omliggende gevoelige functies.

In de huidige situatie hebben de gronden van het plangebied van de beoogde bedrijfshallen al een bedrijfsbestemming en een agrarische bestemming met de functieaanduiding 'intensieve kwekerij'. Volgens de begripsbepaling uit het vigerende bestemmingsplan is een intensieve kwekerij als volgt:

"een agrarisch bedrijf waarvan de productie niet in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde gronden in de directe omgeving van het bedrijf (bijvoorbeeld champignonkwekerij, wormenkwekerij, viskwekerij)".

Een champignonkwekerij zonder mestfermentatie zoals opgenomen in de VNG-lijst heeft een milieucategorie 2 (SBI-0113). Bij deze functie is het aspect geur maatgevend met een richtafstand van 10 meter in een gemengd gebied.

Aannemersbedrijf

In de toekomstige situatie worden de gronden bestemd als bedrijf (niet-agrarisch). Met deze nieuwbouw komt de beoogde bedrijfsloods op een grotere afstand te liggen van de woningen aan A.H. de Kockstraat 3a en 3b. Het beoogde kantoorgebouw, ten behoeve van het aannemersbedrijf, komt op kortere afstand van de woningen aan de A.H. de Kockstraat te staan. Voor de woning aan de Kockstraat 26 zal er functioneel geen sprake zijn van een verandering. In de huidige situatie is er reeds een aannemersbedrijf gevestigd, dit bedrijf blijft op deze locatie aanwezig.

De verruiming van de bedrijfsbestemming heeft tot gevolg dat de bedrijfsbestemming van het aannemersbedrijf opschuift in zuid-westelijke richting. De afstand van de woning aan de Heuvelstraat 5 tot de bedrijfsbestemming bedraagt circa 17 meter. Voor het aannemersbedrijf dient uitgegaan te worden van milieucategorie 3.1 met een richtafstand van 30 meter in gemengd gebied. Doordat binnen 30 meter de bedrijfswoning beoogd is leiden de ontwikkelingen bij nr. 26 niet tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat bij omliggende woningen. Aanvullend moet opgemerkt worden dat initiatiefnemer voornemens is de bestaande bedrijfswoning te slopen en te herbouwen. De bedrijfswoning wordt in aansluiting op de Heuvelstraat 5 voorzien. Daarmee zal de mate van bedrijvigheid op dit deel van het perceel beperkt zijn.

Elektrotechnisch installatiebedrijf

Ter plaatse van de Heuvelstraat 7 komt met de beoogde ontwikkeling een elektrotechnisch installatiebedrijf, in plaats van een champignonkwekerij. In de VNG-lijst is geen elektrotechnisch installatiebedrijf opgenomen waardoor een vergelijkbare functie genomen moet worden gebruikt voor het toetsen. De zwaarste milieucategorie is maatgevend, in dit geval is dat het aannemingsbedrijf. De oppervlakte van het bedrijfsperceel is meer dan 1.000 m², waardoor uitgegaan dient te worden van milieucategorie 3.1 (Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m², SBI-412, 422, 432). Derhalve dient van een richtafstand van 30 meter uit te worden gegaan. Vanwege de ligging wordt voor een aantal omliggende woningen niet aan de richtafstand voor geluid voldaan. Derhalve is voor de beoogde ontwikkeling van het installatiebedrijf een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd (Adviesbureau VanderBoom, d.d. 21 mei 2024, zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 6). Vanwege de beperkte activiteiten is de hinder zeer beperkt en zal er in de praktijk een goed woon- en leefklimaat heersen. Het bedrijf wordt niet beperkt aan haar bedrijfsvoering, mits de piekniveaus t.g.v. het laden/lossen buiten beschouwing worden gelaten. De beoogde ontwikkeling zal niet ten kosten gaan van een goed woon- en leefklimaat van omliggende gevoelige functies.

Heuvelstraat 3

Een woning is een gevoelige bestemming. Derhalve dient in kaart te worden gebracht of de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. De ontwikkeling van de Heuvelstraat 3 ziet enkel toe op een het wijzigen van de woonbestemming ten einde de schuur op het perceel te kunnen slopen en op een andere plek op het perceel te kunnen plaatsen. De afstand van de bestaande woning tot omliggende bedrijvigheid verandert niet. Daarmee blijft het woon- en leefklimaat ongewijzigd. De omliggende bedrijven worden ook niet verder gehinderd in de bedrijfsvoering.

Heuvelstraat 7 en 26 / Spuitzones

Bij de teelt van gewassen moet rekening worden gehouden met 'spuitzones'. Vanwege het ontbreken van wetgeving is een in de praktijk (als gevolg van jurisprudentie) gegroeide vuistregel ontstaan die aangeeft dat een afstand van 50 m tussen agrarische gronden met open teelten en een voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functie in acht moet worden genomen. Ten noorden en ten westen van het plangebied bevinden zich agrarische percelen welke ingericht zijn ten behoeve van de teelt van respectievelijk peren en pruimen.

De te herbouwen bedrijfswoning aan de Heuvelstraat 24 wordt op een vergelijkbare afstand tot de boomgaard aan de noordzijde gebouwd als de nu aanwezige woning. Deze afstand is minder dan 50 meter, circa 35 meter. Het betreft hier een zogenaamde historisch gegroeide situatie. De Raad van State (ECLI:NL:RVS:2014:4036) heeft hierover geoordeeld dat de afstandseis van 50 meter niet geldt in bestaande situaties. Hierbij is met name van belang dat het belang, bij behoud van de bestaande situatie, in bepaalde situaties kunnen prevaleren aangezien niet vaststaat dat de nadelige gevolgen vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zo groot zijn dat deze in redelijkheid niet langer aanvaardbaar kunnen worden geacht. Onder verwijzing naar deze uitspraak wordt herbouw van de bedrijfswoning op een vergelijkbare afstand ruimtelijk acceptabel geacht.

Voor de nieuw op te richten bedrijfswoning aan de Heuvelstraat 7 geldt dat het naastgelegen perceel nr. 203 door de eigenaar in eigendom is verkregen. Daarmee kan het gebruik van bestrijdingsmiddelen op dit perceel worden uitgesloten. Op het perceel is ook geen fruitafstand meer aanwezig. De beoogde bouwlocatie is op circa 45 meter van de eerste bomenrij van de zuid-westelijk gelegen boomgaard gelegen. Daarmee wordt voldaan aan de minimaal aan te houden afstand tot de eerste bomenrij. Om te borgen dat de woning daadwerkelijk op 50 meter wordt gerealiseerd is een regeling van nadere eisen opgenomen.

Conclusie

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

4.3 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet maakt onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) ($1,2 \mu g/m^3$) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijn stof namelijk $PM_{2,5}$. De grenswaarde voor $PM_{2,5}$ bedraagt $25 \mu g/m^3$. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM_{10} niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ zal zijn. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog verder afneemt.

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechtert. Indien het plan wel 'in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

Planspecifiek

Het voorliggende bestemmingsplan maakt twee bedrijfswoningen en twee bedrijfshallen mogelijk en ziet toe op de herinrichting van het perceel aan de Heuvelstraat 3. Gezien de kleinschaligheid van de beoogde ontwikkeling is deze aan te merken als een project van 'niet in betekenende mate'. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM, niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp van de 'Atlas leefomgeving' gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. De achtergrondconcentraties over 2020 van fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) nabij het plangebied bedragen respectievelijk $15,9 \mu g/m^3$, $8,9 \mu g/m^3$ en $14,2 \mu g/m^3$. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke grenswaarden van $40 \mu g/m^3$ voor fijnstof PM_{10} en stikstofdioxide en $25 \mu g/m^3$ voor fijnstof $PM_{2,5}$.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagenstandplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
 - verzorgingstehuizen;
 - psychiatrische inrichtingen;
 - medisch centra;
 - poliklinieken;
 - medische kleuterdagverblijven.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek

Met de beoogde ontwikkeling wordt de o.a. de bouw van twee bedrijfswoningen mogelijk gemaakt. Een woning is een geluidgevoelig object zoals bedoeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Omdat het plangebied ligt binnen de onderzoekszone van de o.a. Steenweg en de Heuvelstraat is er voor de locatie een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Van der Boom Advies, d.d. 12 mei 2022, zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 1).

Toetsing wegverkeer

De geluidbelasting door wegverkeer op de A.H. de Kockstraat bedraagt ten hoogste 43 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. De geluidbelasting door de Zwaluwestraat bedraagt 29 dB na aftrek op de hoogst geluidbelaste gevel. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. De geluidbelasting door wegverkeer op de Steenweg bedraagt ten hoogste 41 dB na aftrek van 2 dB ex art 110-g Wgh. Er hoeft geen hogere waarde voor de geluidbelasting door deze wegen te worden verleend. De geluidbelasting door alle wegen samen bedraagt 48 dB zonder aftrek.

Toetsing RO

Bij het toetsen of sprake is van een “goede ruimtelijke ordening” is aangesloten bij het toetsingskader van de Wgh en van het geluidbeleid van de gemeente. Aan dit toetsingskader kan zonder maatregelen worden voldaan. Er zal voor het aspect geluid sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening als voor de woning daarnaast wordt voldaan aan de eisen voor de geluidwering conform het Bouwbesluit.

Eis geluidwering

Het Bouwbesluit stelt eisen aan de geluidwering van gebouwen. Volgens het Bouwbesluit moet de zgn. karakteristieke geluidwering $G_{A;k}$ van de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied in een woning ten minste gelijk zijn aan de invallende geluidbelasting verminderd met 33 dB; voor verblijfsruimten gelden 2 dB lagere waarden voor de geluidwering $G_{A;k}$. De voorschriften hebben tot doel de geluidbelasting binnenshuis in de verblijfsgebieden van een woning te beperken tot 33 dB. Bij het bepalen van de benodigde geluidwering mag geen aftrek plaatsvinden ex. artikel 110-g Wgh. De geluidbelasting op de hoogst geluidbelaste gevel bedraagt 48 dB zonder aftrek. De benodigde karakteristieke geluidwering $G_{A;k}$ bedraagt dan 20 dB. Dit is de minimumwaarde conform het Bouwbesluit. Voor de gevels van de woning zijn geen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig.

Conclusie

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling geen belemmering zal ondervinden van het aspect geluid.

4.5 Bodem

In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er soms een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd in het plangebied. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Planspecifiek

Met de beoogde ontwikkeling wordt het plangebied opnieuw ingericht en vinden verschillende werkzaamheden plaats. Aan de Heuvelstraat 3 wordt de schuur verplaatst en wordt de oprit voorzien van een woonbestemming. Het gebruik van de gronden blijft met de ontwikkeling ongewijzigd, derhalve wordt het laten uitvoeren van een bodemonderzoek op deze gronden niet nodig geacht.

De gronden aan de Heuvelstraat 7 dienen met de ontwikkeling te worden gewijzigd van een agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming. De bedrijfsbestemming aan de Heuvelstraat 26 blijft ongewijzigd. Met behulp van het bodemloket is in beeld gebracht of er ter plaatse van het plangebied of in de directe omgeving van het plangebied verontreiniging bekend is. Uit het bodemloket blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen bodemverontreiniging bekend is. Dit is echter niet voldoende om verontreiniging uit te kunnen sluiten. Ten gevolge van de voormalige champignonkwekerij en asbesthoudende dakbedekking bestaat er een reëel vermoeden dat de bodem verontreinigd kan zijn geraakt en is dus bodemonderzoek benodigd. Omdat er momenteel nog bebouwing aanwezig is kan er nog geen bodemonderzoek uitgevoerd worden. In een later stadium, wanneer de huidige bebouwing gesloopt is, zal er een bodemonderzoek uitgevoerd worden. In dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Voor het plangebied moeten eerst bodemonderzoeken uitgevoerd worden volgens NEN 5725 en NEN 5740. Als hieruit blijkt dat er geen probleem is, dan keurt de omgevingsdienst het resultaat goed en is het bodemaspect voldoende afgehandeld. Maar als er uit het bodemonderzoek wel belemmeringen blijken moet er een vervolg hieraan worden gegeven.

4.6 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels en horeca. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶-contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵-contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisie buisleidingen. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een ruimtelijk plan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

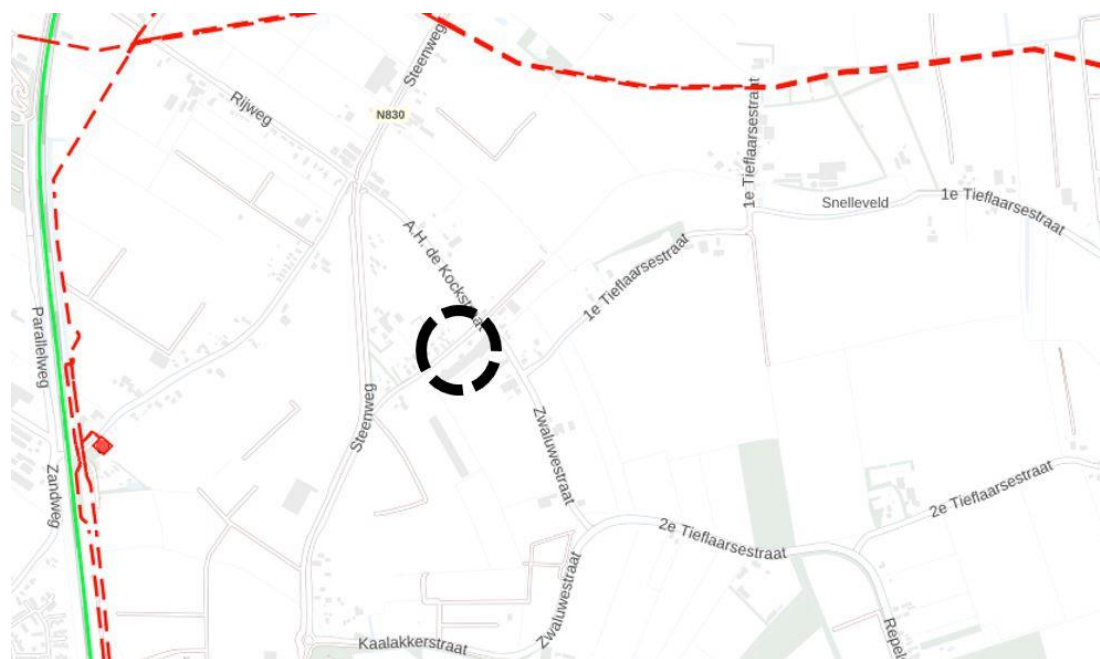
Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een ruimtelijk plan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in het realiseren van risicovolle activiteiten. Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn is de risicokaart geraadpleegd. Onderstaande afbeelding toont de risicokaart.



Risicokaart (plangebied zwart omkaderd, bron: Atlas Leefomgeving)

Risicovolle inrichtingen

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het plangebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting of binnen een veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege risicovolle inrichtingen.

Binnen de beoogde bestemming "Wonen" passen geen risicovolle activiteiten, zoals Bevi-activiteiten. Verder zijn in de planregels binnen de bestemming "Bedrijf" risicovolle en BEVI- inrichtingen expliciet benoemd als een strijdig gebruik. Hierdoor worden er geen belemmeringen veroorzaakt vanuit het plangebied naar omliggende percelen, als gevolg van risicovolle inrichtingen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over transportroutes

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

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

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

Volgens artikel 9 van het Bevt moet de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om hierover een advies uit te brengen. Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft op 29 september 2022 aangegeven dat in dit geval sprake is van een standaardsituatie, waarvoor onderstaande verantwoordingstekst kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) "zeer kwetsbaar gebouw", bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

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

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatie-openingen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dat advies tijdig op te volgen en aan de verplichting te voldoen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen door Buisleidingen

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt tenslotte dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van relevante buisleidingen voor aardgas en vloeibare brandstoffen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege buisleidingen.

Conclusie

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

4.7 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Ter bescherming van de natuurwaarden is per 1 januari 2017 de Wet natuurbescherming (Wnb) van toepassing. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is drieledig:

- bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
- decentralisatie van verantwoordelijkheden;
- vereenvoudiging van regels.

Gebiedsbescherming

Wat betreft de gebiedsbescherming richt de Wet natuurbescherming zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

Naast de bescherming vanuit de Wet natuurbescherming is in het kader van de gebiedsbescherming het Natuurnetwerk Nederland (NNN) van belang. Het NNN vormt een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland en omvat bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Het NNN draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming is gericht op het bereiken of herstellen van een gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten. Op basis van de wet zijn activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten verboden. Waar de voormalige Flora- en faunawet echter uitging van drie beschermingsniveaus, verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in twee groepen:

- strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst.

Ten opzichte van de Flora- en faunawet zijn circa 200 soorten (vooral vaatplanten en vissen) niet langer beschermd en zijn enkele bedreigde soorten (met name bepaalde vlinders en vaatplanten) toegevoegd.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling ziet toe op het mogelijk maken van twee bedrijfswoningen, een nieuwe bedrijfshal en de herbouw mogelijkheid van de afgebrande bedrijfsloods. De bestaande bedrijfsbebouwing en bedrijfswoning dient met de ontwikkeling gesloopt te worden. Tevens wordt met de beoogde ontwikkeling de verplaatst en vergroot. Derhalve is voor de ontwikkeling een ecologische quickscan uitgevoerd (Blom Ecologie, d.d. 26 februari 2024, zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 2).

Soortenbescherming

Uit de quickscan is gebleken dat de planlocatie mogelijk een essentiële betekenis vormt voor beschermde soorten. Hierbij is de aanwezigheid van de Steenmarter uitgesloten. Onder de onderste rij dakpannen van de bedrijfswoning bevinden zich openingen die toegankelijk zijn vanuit de dakgoot voor de huismus en de vleermuis. Het is dus mogelijk dat de beoogde ingreep resulteert in het wegnemen van nesten van de huismus en vleermuis. Er dient aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd om de aanwezigheid van de huismus en vleermuis met zekerheid te kunnen uitsluiten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor soorten welke niet beschermd zijn (behoudens de algemene zorgplicht) en/of waarvoor een vrijstelling geldt. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli). Omdat nog niet geheel duidelijk is wanneer de bedrijfswoning wordt gesloopt is een vergunningstelsel voor de sloop van deze woning opgenomen. Daarmee wordt geborgd dat voorafgaand op de sloop het noodzakelijke nadere onderzoek wordt uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of provinciaal aangewezen beschermde gebieden. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een Voortoets en/of 'nee, tenzij'-toets is niet noodzakelijk.

Stikstofberekening

De ontwikkeling gaat gepaard met de uitstoot van stikstof in de bouwfase. Derhalve moet in beeld gebracht worden wat de mogelijke effecten van de ontwikkeling zijn op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Het plangebied is gelegen op relatief korte afstand (1,1 km) van het Natura-2000 gebied Rijntakken ten zuiden van het plangebied. Gelet op de uitspraak van de Raad van State van 2 november 2022, waarbij de 'bouwvrijstelling' is komen te vervallen, dient nu ook de aanleg-/bouwfase berekend te worden.

Door Blom ecologie is een stikstofonderzoek uitgevoerd (Blom ecologie, d.d. 6 november 2024, zie [bijlagen bij toelichting](#)). In dit onderzoek is zowel de gebruiksfase als bouwfase onderzocht. Uit het onderzoek van Blom Ecologie blijkt dat er geen berekenbare depositie ontstaat voor zowel de bouw- als gebruiksfase. Daarmee heeft de depositie van stikstof geen negatief effect op omliggende Natura 2000 gebieden en kan een significant effect op voorhand worden uitgesloten. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is daarmee niet noodzakelijk.

Houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Conclusie

De beoogde ruimtelijke ingreep aan de Heuvelstraat 3, 7, 24 en 26 is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro). De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Er dienen enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient met aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de te slopen bebouwing een relevante functie heeft voor huismus en vleermuizen.

4.8 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan.

Archeologiebeleid West Betuwe

In 2021 heeft de gemeente West Betuwe een Archeologische Beleidskaart laten maken. De kaart is gebaseerd op een uitgebreide inventarisatie van het gemeentelijk bodemarchief en geeft aan welke gebieden een archeologische verwachting hebben. Per gebied is vastgelegd wanneer bij ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden met archeologie. De regimes die hiervoor gelden zijn weergegeven op de Beleidskaart Archeologie. Voor iedereen is dan in één oogopslag duidelijk aan welke regels moet worden voldaan bij ruimtelijke ontwikkelingen waar archeologische waarden in het geding kunnen zijn.

Planspecifiek

Met de beoogde ontwikkeling vindt er een bestemmingswijziging plaats. Volgens het Veegplan Archeologie West Betuwe gelden ter plaatse van de planlocatie de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 7'. Voor gronden met 'Waarde - Archeologie 1' geldt dat onderzoek dient plaats te vinden bij werkzaamheden groter dan 50 m² meter en dieper dan 30 cm onder het maaiveld. Voor gronden met 'Waarde - Archeologie 7' geldt dat bij werkzaamheden groter dan 2.500 m² en dieper dan 50 cm onder het maaiveld archeologisch onderzoek dient plaats te vinden. Ter plaatse van de Heuvelstraat 3 vinden geen grondwerkzaamheden plaats. Dit is echter wel het geval ter plaatsen van de Heuvelstraat 7-26. Omdat de grenswaarden bij de Heuvelstraat 7-26 worden overschreden is hier archeologisch onderzoek uitgevoerd (Transect, d.d. december 2023, zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 4).

Het archeologisch vooronderzoek bestaat uit een Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en een Inventariserend veldonderzoek (IVO). Op basis van het bureauonderzoek is vastgesteld dat het plangebied op afzettingen de Est stroomrug ligt. In het noorden van het plangebied kunnen oeverafzettingen van deze stroomrug verwacht worden, terwijl in het zuiden van het plangebied restgeulafzettingen verwacht worden. Vermoedelijk zijn hieronder in het gehele plangebied beddingafzettingen aanwezig. Oeverafzettingen van de Est zijn aantrekkelijke bewoningslocaties vanaf de Late IJzertijd (de tijd dat de Est stroomrug actief werd). In de omgeving zijn daarnaast meerdere vindplaatsen uit de Romeinse Tijd bekend, evenals een grafveld uit de Vroege Middeleeuwen en een vindplaats uit de Late Middeleeuwen. Het plangebied heeft daarom een hoge verwachting op archeologische resten uit de periode Late IJzertijd – Late Middeleeuwen.

Tijdens het veldonderzoek is vastgesteld dat in de ondergrond beddingafzettingen aanwezig zijn, die waarschijnlijk deel uitmaken van de Est stroomrug. Hierop bevinden zich oeverafzettingen. In het plangebied ligt op de oeverafzettingen een cultuurlaag, die tussen 25-90 cm -Mv (2,20 – 2,85 m +NAP) ligt. Hierin is houtskool aanwezig. Hierdoor kan de hoge verwachting uit het bureauonderzoek voor de perioden IJzertijd – Late Middeleeuwen behouden blijven. De verwachting voor de overige perioden is laag, omdat de mogelijk aanwezige oudere resten als gevolg van de rivieractiviteit van de Est stroomrug zijn geërodeerd. Geadviseerd wordt om in het kader van de herontwikkeling een vervolgonderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van archeologische resten.

Het vervolgonderzoek is reeds uitgevoerd (Transect, d.d. 6 september 2024, zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 5). Uit de resultaten van het vervolgonderzoek blijkt dat in het noordwesten van het plangebied sprake is van een oude woongrond. Dit blijkt uit de vondst van een oude cultuurlaag, waarbij in de laag kleine brokjes rood baksteen en houtskool aanwezig zijn. In de rest van het plangebied is de ondergrond archeologisch gezien overwegend intact, wat blijkt uit de aanwezigheid van intacte oeverafzettingen op beddingafzettingen. Dit resultaat komt overeen met de onderzoekresultaten uit het verkennend

booronderzoek. Er zijn daar echter geen archeologische indicatoren gevonden. Delen van het noorden, oosten van het plangebied en de plaats die nu bebouwd is, zijn volledig verstoord. Daar zijn verstoringen gevonden, die tot in de kalkrijke oever- of beddingafzettingen reiken. In het zuidwesten van het gebied is sprake van een vindplaats die waarschijnlijk in de IJzertijd-Late Middeleeuwen dateert, die zich kenmerkt door een oude cultuurlaag. Transect adviseert om bij graafwerkzaamheden beneden 45 cm – Mv (2,75 m +NAP) vervolgonderzoek uit te laten voeren.

Namens gemeente West Betuwe is de regioarcheoloog van Rivierenland akkoord met de resultaten en conclusies. Het advies voor planologische bescherming van de vindplaats aan de westkant van het perceel wordt echter niet met een bescherming vanaf 45 cm -mv overgenomen maar conform het gemeentelijk beleid vanaf een diepte van 30 cm -mv. De maximale vrijgestelde omvang voor toekomstige ingrepen is 50 m². Mocht onderzoek nodig zijn dan zal dat in de vorm van een waardestellend proefsleuvenonderzoek uitgevoerd moeten worden. De rest van het plangebied is voor toekomstige ingrepen vrijgesteld van vervolgonderzoek. De wettelijke meldingsplicht archeologische toevalsvondst blijft te allen tijde van kracht.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect archeologie geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling vormt. Voor een groot deel van het plangebied geldt dat de archeologische waardering komt te vervallen. Geadviseerd wordt om voor het zuidwestelijke deel van de planlocatie de waarde juridisch-planologisch uit te werken. Voor dit deel wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' van het Veegplan Archeologie West Betuwe opgenomen.

4.9 Cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Ruimtelijke plannen zijn een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen ten noorden van Waardenburg. In het plangebied staan geen objecten met een cultuurhistorische waarden. Er zijn ook geen monumenten in het plangebied aanwezig. Derhalve kan geconcludeerd worden dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Waterhuishouding

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21e eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Water Programma

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Water Programma vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Water Programma geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2022-2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Water Programma richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2022-2027 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Waterschapsbeleid

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

Voor kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen in het stedelijk gebied streeft het Waterschap minimaal naar het stand-still beginsel. Dit houdt in dat door bouwplannen de waterhuishouding niet mag verslechteren, bij eventuele verhardingen dient hiervoor dan ook gecompenseerd te worden in de vorm van open water. Als vuistregel kan gehanteerd worden dat voor 1 ha verharding ter compensatie $2.180 \text{ m}^2 = 436 \text{ m}^3$ open water moet worden gerealiseerd.

Daarnaast geldt voor de realisatie van kleine voorzieningen zoals serres, tuinschuurtjes, enkele woning, etc., een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht van 500 m^2 voor stedelijk gebied en 1.500 m^2 voor landelijk gebied. Hiervoor geldt dat het moet gaan om een verhard oppervlak of voorziening die op zichzelf staat. Wanneer het verharde oppervlak in eerste instantie weliswaar kleiner is dan respectievelijk 500 m^2 en 1.500 m^2 , maar deel uitmaakt van een groter geheel, zou er van latere aanbouw of uitbreiding een cumulatief effect kunnen uitgaan. In deze gevallen moet bij een volgende uitbreiding, die het totaal verharde oppervlak groter doet zijn dan respectievelijk 500 m^2 en 1.500 m^2 , de meerdere oppervlakte alsnog worden gecompenseerd.

Water- en Rioleringsplan 2019-2023 West Betuwe

Het beleid van de gemeente op het gebied van water is vastgelegd in het Water- en Rioleringsplan 2019-2023. In dit waterplan wordt niet alleen invulling gegeven aan de traditionele stedelijke watertaken zoals voorheen vertolkt in het GRP (afval-, hemel- en grondwater), maar ook aan de opgave voor het gehele watersysteem van de gemeente.

Verordening afvoer hemel- en grondwater

Op 29 april 2021 heeft de gemeente West-Betuwe de verordening afvoer hemel- en grondwater gepubliceerd. Door klimaatverandering neemt de kans op onder andere wateroverlast en overstromingen toe. Dat vraagt om maatregelen, die samen met bewoners en projectontwikkelaars genomen moeten worden. Daarbij wordt nadrukkelijk onderscheid gemaakt tussen nieuwbouw en bestaande bouw.

Nieuwbouw

Voor nieuwbouwlocaties in heel de gemeente geldt een waterbergingseis op eigen terrein. Het regenwater bergen is in de meeste gevallen haalbaar en wordt met de bouw meegenomen. Dit kan bijvoorbeeld in een krattensysteem, zandpakket, regenwaterschutting, regenwaterkelder (voor hergebruik), groen dak, et cetera. Met het vaststellen van deze verordening door uw raad, wijst uw raad het gehele gemeentelijke grondgebied aan als gebied waarbinnen deze waterbergingseis voor nieuwbouw geldt.

Lozen grondwater

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

Artikel 4 Verplichting tot waterberging bij nieuwbouw

1. Met het oog op het beperken van wateroverlast, het beperken van verdroging en het doelmatig beheer van afvalwater wordt alleen hemelwater vanaf nieuwe gebouwen in een openbaar riool geloosd, als een hemelwaterberging is aangebracht en in stand gehouden.
2. De minimale capaciteit van de hemelwaterberging is:
 - a. 20 l per m^2 verhard oppervlak op het perceel als de totale omvang van het verhard oppervlak niet meer is dan 500 m^2 ; of;
 - b. $43,6 \text{ l}$ per m^2 verhard oppervlak op het perceel als de totale omvang van het verhard oppervlak 500 m^2 of meer is.
3. In afwijking van het tweede lid, aanhef en onder b, is de minimale capaciteit van de hemelwaterberging 20 l per m^2 verhard oppervlak, als al compenserende waterberging is gerealiseerd op grond van de keur van het waterschap.
4. 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.
5. De hoeveelheid hemelwater die niet kan worden geborgen, kan worden geloosd in het openbare riool of in de openbare ruimte.

6. Het college kan 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.

Planspecifiek

Watercompensatie

In de huidige situatie is het plangebied grotendeels verhard. In de toekomstige situatie zullen de gronden verhard zijn ten behoeve van bedrijfswoningen, bedrijfsbebouwing en parkeervoorzieningen. Wanneer er sprake is van een verhardingstoename dient er compensatie plaats te vinden. Onderstaand is de verhardingsbalans aangegeven van het perceel aan de Heuvelstraat 3 en de percelen aan de Heuvelstraat 7 tot 26.

Heuvelstraat 7 en 26	Groen	Tuin (50%)	Verharding	Bebouwing	Totale verharding m ²
Huidige situatie	2554	909	4184	5357	9996
Beoogde situatie	5037	0	3914	4053	7967
Balans					-2029
Heuvelstraat 3	Groen	Tuin (50%)	Verharding	Bebouwing	Totale verharding m ²
Huidige situatie	0	378	671	223	1083
Beoogde situatie	0	516	516	242	1015
Balans					-68

Zoals de bovenstaande tabel laat zien is er bij de Heuvelstraat 7 en 26 sprake van een afname van 2.029 m² aan verharding. Bij de heuvelstraat 3 is sprake van een afname in 68 m² aan verharding aan de Heuvelstraat 3. Met de gehele planontwikkeling is er sprake van een afname van 2.097 m² aan verharding. Watercompensatie is met de beoogde ontwikkeling niet benodigd.

Waterafvoer

De bebouwing dient te voldoen aan het beleid van het Waterschap Rivierenland over de afvoer van hemelwater en vuilwater. Dit houdt in dat het hemelwater wordt afgekoppeld en het vuilwater via het riool afgevoerd wordt. De voordelen van het afkoppelen van hemelwater zijn:

- de riolering wordt ontlast waardoor minder overstorten van ongezuiverd rioolwater optreden;
- de zuivering krijgt minder schoon water te verwerken, waardoor het zuiveringsrendement verbetert;
- schoon hemelwater wordt geloosd in het gebied waar het valt, zodat er in droge tijden geen gebiedsvreemd water ingelaten hoeft te worden.

In de huidige situatie is er sprake van een gescheiden rioolstelsel. In de beoogde situatie zal het hemelwater worden afgekoppeld en worden afgevoerd door het te laten infiltreren in de bodem. Van belang is dat zo min mogelijk vervuilende stoffen worden toegevoegd aan het grond- en oppervlaktewatersysteem. Alleen schoon hemelwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. Vuilwater zal doelmatig afgevoerd worden op het rioolsysteem. Bij de bouw worden geen uitloogbare materialen gebruikt, zodat er geen uitspoeling ontstaat richting het oppervlaktewater. De afvoer van afvalwater vindt plaats via het gemeentelijk rioolstelsel.

Waterberging

In het kader van de Verordening afvoer hemel- en grondwater van de gemeente West Betuwe dient bij nieuwbouw waterberging gerealiseerd te worden. Met de beoogde ontwikkeling wordt nieuwbouw gerealiseerd ter plaatse van de percelen aan de Heuvelstraat 7 en 26. Omdat dit meer dan 500 m² zal zijn is er sprake van een bergingseis van 43,6 liter per m² verhard oppervlak. Omdat de exacte invulling van het plangebied nog niet bekend is, zal dit nader uitgewerkt worden met de omgevingsvergunning.

Waterkeringen en watergangen

Uit het raadplegen van de legger van het Waterschap Rivierenland blijkt er binnen en in de directe omgeving van de planlocatie geen regionale en/of primaire waterkeringen aanwezig is. Wel bevinden zich aan de rand van het plangebied twee A-watergangen. Voor de aangrenzende A-watergangen geldt een beschermingszone van 4 meter. De sloop- en bouwwerkzaamheden vinden buiten de beschermingszone plaats. Mocht er in de toekomst een weg naast de watergang aangelegd worden, zal er rekening gehouden moeten worden dat dit niet te dicht op de watergang gerealiseerd wordt. Dit kan in de loop van de tijd verzakking veroorzaken.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het onderhavige initiatief.

4.11 Verkeer en parkeren

4.11.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' deze kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

Voor het bepalen van verkeersgeneratie wordt gebruik gemaakt van de kengetallen van CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkecijfers naar parkeernormen'. Uitgaande van het Paraplubestemmingsplan Parkeren 2019 van de gemeente West Betuwe is het plangebied gelegen in een niet 'stedelijk woonmilieu' in het 'buitengebied'.

Huidige situatie

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit twee vrijstaande woningen en ca. 4.500 m² aan bedrijfsbebouwing. Een deel hiervan is bestemd als 'bedrijf' met de functieaanduiding 72, wat staat voor een 'aannemersbedrijf'. Het westelijke deel van het plangebied is bestemd als 'agrarij' met de functieaanduiding 'intensieve kwekerij'. Voor de verkeersgeneratie van het plangebied wordt daarom uitgegaan van de categorie 'Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief' van de CROW. Hiervoor geldt per 100 m² bvo een verkeersgeneratie van 4,8. In totaal geldt voor de bedrijfsbebouwing een verkeersgeneratie van $45 \times 4,8 = 216$ per etmaal. Voor een vrijstaande woning geldt een verkeersgeneratie van 8,2. Voor twee vrijstaande woningen geldt een verkeersgeneratie van 16,4 per etmaal. In totaal heeft het plangebied in de huidige situatie een verkeersgeneratie van 232,4 voertuigbewegingen per etmaal.

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt de bedrijfsbebouwing gesloopt en wordt nieuwe bedrijfsbebouwing gebouwd met in totaal een oppervlakte van 3.425 m² bvo. Tevens worden er twee nieuwe woningen gebouwd, waarmee het totaal aantal woningen in het plangebied op drie komt te staan. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie van de bedrijven wordt uitgegaan van de categorie 'Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief'. Voor de bedrijfsbebouwing geldt een totale verkeersgeneratie van $35 \times 4,8 = 168$. Voor de drie vrijstaande woningen geldt een totale verkeersgeneratie van 24,6 ($8,2 \times 3$). Samen komt dit neer op een verkeersgeneratie van 192,6.

Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling is er sprake van een afname in de verkeersgeneratie. Omdat er sprake is van een afname betekent dit een vermindering van de verkeersdruk van de Heuvelstraat. Derhalve kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling geen belemmering zal ondervinden van het aspect verkeer.

4.11.2 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming, gebaseerd op ervaringen uit het verleden. Parkeernormen worden vaak gebruikt voor het vormgeven van generiek parkeerbeleid.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Deze wordt uitgedrukt in een bandbreedte van het aantal parkeerplaatsen per eenheid. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een globaal beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. De gestelde bandbreedte geeft de mogelijkheid tot maatwerk.

Het beleid met betrekking tot parkeren is vastgelegd in het Paraplubestemmingsplan Parkeren 2019 van de gemeente West Betuwe. Op 30 juni 2020 is door de raad van de gemeente West Betuwe het paraplubestemmingsplan vastgesteld en onherroepelijk in werking getreden. Het doel van het paraplubestemmingsplan is het vastleggen van het generieke gemeentelijke parkeerbeleid. Bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen moet het Paraplubestemmingsplan Parkeren 2019 als juridisch-planologisch kader worden meegenomen. Voor het hanteren van parkeernormen wordt in het Paraplubestemmingsplan doorverwezen naar de parkeernormen zoals die gesteld zijn in de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen'.

Planspecifiek

Volgens de gebiedsindeling van het Paraplubestemmingsplan geldt er voor het plangebied een stedelijkheidsgraad van 'Niet stedelijk' in het 'Buitengebied'. Volgens het Paraplubestemmingsplan Parkeren moet er worden uitgegaan van de maximale parkeernormen van de CROW publicatie 'toekomstbestending parkeren'.

Voor het plangebied geldt een parkeernorm voor een vrijstaande woning van 2,7 parkeerplaatsen. Bij de woningen is genoeg ruimte om de benodigde aantal parkeerplaatsen te realiseren. Gezien de ruim opzet van de percelen is er genoeg ruimte om de parkeergelegenheid op eigen perceel te realiseren.

De twee beoogde bedrijfshallen hebben een bvo 1.925 m² en 1.500 m². Voor het berekenen van de parkeernorm van de bedrijfshallen wordt uitgegaan van de categorie 'Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief'. Per 100 m² bvo geldt er een maximale parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen. In totaal komt dit neer op een parkeernorm van $19,25 \times 1,3 = 25,0$ parkeerplaatsen voor de noordelijk gelegen bedrijfshal en een parkeernorm van $15 \times 1,3 = 19,5$ parkeerplaatsen voor de meer zuidwestelijk gelegen bedrijfshal. De percelen zijn zeer ruim opgezet. Er is voldoende ruimte om de parkeernorm op eigen terrein te realiseren.

Het laden en lossen zal op eigen terrein geregeld worden.

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling geen belemmeringen zal ondervinden betreft het verkeer en parkeren.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten weer die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, etc. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootchalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

5.3 Plansystematiek

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemming op alfabetische volgorde. Ook dit hoofdstuk kent een standaardopbouw:

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

5.3.1 Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Hiervoor is aangesloten bij de SVBP2012. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

5.3.2 Bestemmingsregels

Bedrijf

Voor vrijwel het gehele plangebied gelegen aan de Heuvelstraat 7 tot en met 26 geldt dat deze de bestemming 'Bedrijf' krijgen. Daarmee komt de agrarische bestemming ter plaatse te vervallen. De twee bedrijfshallen krijgen tevens een specifieke aanduiding, zoals in het vigerende bestemmingsplan alle bedrijfsactiviteiten in een lijst zijn opgenomen. Hiermee worden ook de twee bedrijfswoningen mogelijk gemaakt.

Bedrijf - nutsvoorziening

In het noordoosten van het plangebied wordt voor een klein deel de bestemming 'Bedrijf - nutsvoorziening' opgenomen. In de huidige en de toekomstige situatie is hier een nutsvoorziening aanwezig. De regels voor de nutsvoorziening zijn overgenomen van het geldende bestemmingsplan.

Groen

De bestemming groen is opgenomen voor het voorterrein ter plaatse van Heuvellaan 7. Met het opnemen van de bestemming Groen kan de bestemming bedrijf beperkt worden tot 5.000 m². Dit conform de beleidsregels van de gemeente. Daarnaast kan hiermee de afstand van de bedrijfsbestemming tot aan het plangebied beperkt worden tot 30 meter van de woningen aan de andere zijde van de Heuvelstraat.

Wonen

Voor de gronden ter plaatse van de Heuvelstraat 3 wordt de woonbestemming vergroot. Deze zal in verbeelding doorlopen tot aan het einde van de schuur. Ook de oprit van het perceel zal de woonbestemming krijgen.

Waarde - Archeologie 1 / 7

Voor het gehele plangebied is de Waarde - Archeologie 1 /7 opgenomen. Hiermee wordt de archeologische waarden van de gronden beschermd.

5.3.3 Algemene regels

In de algemene regels zijn de regels opgenomen welke voortvloeien uit het vigerende bestemmingsplan.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

In deze regels wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik en wordt de slotregeling opgenomen. De slotregeling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsregeling.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

Met de initiatiefnemers wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarmee de gemeentelijke plankosten zijn afgedekt. De economische uitvoerbaarheid van het plan is derhalve verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 sub c Wro overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan afgezien worden van dit overleg.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor eenieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepsschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2.2 Participatie

In het kader van participatie hebben gesprekken plaatsgevonden met omwonenden. Tijdens de gesprekken zijn de omwonenden op de hoogte gebracht van de beoogde ontwikkeling. De omwonenden hebben aangegeven dat zij geen bezwaren hebben tegen de beoogde ontwikkeling. Zij zien de sloop van de huidige bebouwing en de bouw van nieuwe bedrijfsbebouwing als een grote verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

6.2.3 Vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft het Waterschap Rivierenland een positief Wateradvies afgegeven voor het bestemmingsplan. Het Waterschap heeft nog wel enkele aandachtspunten waar rekening mee gehouden moet worden:

- Er zal geen vrijstelling worden verleend voor de toename aan verharding. Deze vrijstelling voor watercompensatie is alleen bedoeld voor particulieren welke deze vrijstelling nog niet eerder hebben gebruikt. Bij een toename aan verharding zal gecompenseerd moeten worden.
- De verhardingsbalans is nu onduidelijk. Verzocht wordt deze te verduidelijken.

In reactie op het vooroverleg kan worden aangegeven dat de bouwplannen en de inrichting van het buitenterrein nog niet tot de volle 100% zijn uitgewerkt. Voor de bedrijfslocatie geldt dat er sprake is van een significante afname aan bebouwing. Ook zal er sprake zijn van een afname aan verharding. De exacte afname zal in het kader van de vergunning aanvraag inzichtelijk gemaakt worden. Indien noodzakelijk zal dan ook een watervergunning worden aangevraagd. Op voorhand wordt niet verwacht dat dit noodzakelijk zal zijn.

6.2.4 Zienswijzen

Het voorliggende initiatief heeft ter inzage gelegen van donderdag 21 december 2023 tot en met woensdag 31 januari 2024. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend voor het voorliggende initiatief. Wel zijn er ambtelijk enkele wijzigingen voorgesteld. Deze wijzigingen zijn benoemd in de Nota van ambtshalve aanpassingen bij bestemmingsplan 'Heuvelstraat 3, 7 en 26'.