bestemmingsplan

Achterstraat achter 18-22 Beesd

Gemeente West Betuwe

BURO SRO

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement

Planstatus:	*concept*
Plan identificatie:	*NL.IMRO.1960.BEEachterstr1822-ONT1*
Datum:	*2019-07-15*
Contactpersoon Buro SRO:	*dhr. R. van der Made*
Kenmerk Buro SRO:	*SR180121*
Opdrachtgever:	*Tekenburo Van Ballegooij*

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 5
1.3 Geldend bestemmingsplan 6
1.4 Leeswijzer 7
2 Planbeschrijving 8
2.1 Huidige situatie 8
2.2 Toekomstige situatie 9
3 Beleid 10
3.1 Nationaal beleid 10
3.2 Provinciaal beleid 12
3.3 Gemeentelijk beleid 14
4 Onderzoek 17
4.1 Milieueffectrapportage 17
4.2 Bodem 18
4.3 Water 19
4.4 Geluid 22
4.5 Archeologie 23
4.6 Cultuurhistorie 24
4.7 Ecologie 25
4.8 Externe veiligheid 26
4.9 Luchtkwaliteit 28
4.10 Bedrijven en milieuzonering 29
4.11 Verkeer en parkeren 31
5 Juridische planbeschrijving 32
5.1 Algemeen 32
5.2 Planregels 32
5.3 Wijze van bestemmen 33
6 Uitvoerbaarheid 34
6.1 Economische uitvoerbaarheid 34
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 34

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens de bestaande bedrijfshal achter de Achterstraat 18-22 te Beesd en aan de Huis te Beestlaan te slopen en ter plaatse woningen te realiseren. Deze woningen bestaan uit een gebouw met twee seniorenappartementen en twee startersappartementen. Met de voorgenomen ontwikkeling verbetert de ruimtelijke kwaliteit door het slopen van verouderde bedrijfshal en het plaatsmaken van de huidige achterkantsituatie voor een hoogwaardig bebouwingsbeeld.

Binnen het geldende bestemmingsplan 'Beesd 2018' is de beoogde ontwikkeling niet mogelijk. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de benodigde bestemmingswijziging. Het college van burgemeester en wethouders heeft d.d. 13 maart 2018 een positief besluit genomen over het principeverzoek voor het plan.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen achter de woningen aan de Achterstraat 18-22 te Beesd en tussen de woningen aan de Huis te Beestlaan 26 en 28. De planlocatie is gelegen in de kern, ten noorden van het centrum van Beesd. De planlocatie is kadastraal bekend onder gemeente Beesd, sectie E, perceel 3381 (oppervlakte 810 m^2).

De navolgende afbeeldingen geven de globale ligging en begrenzing van het plangebied weer.

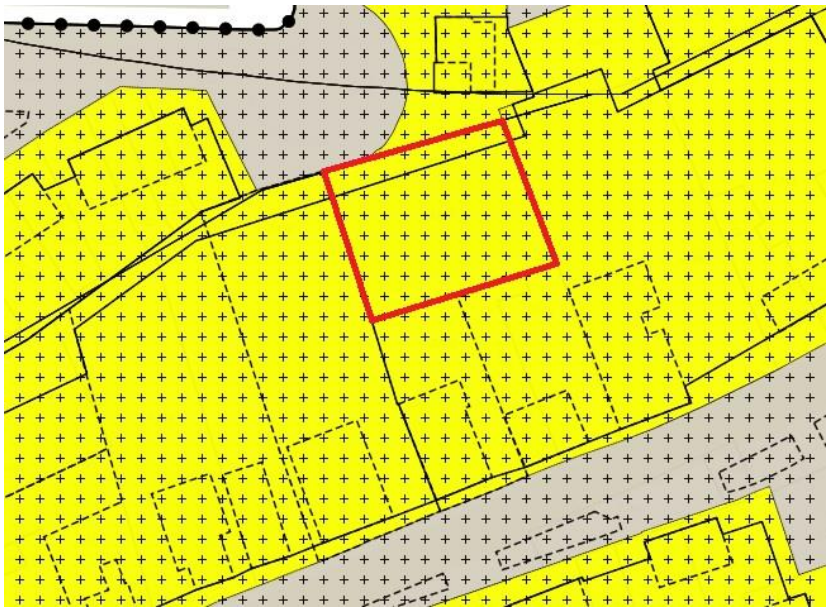
Globale ligging plangebied (blauwe druppel, bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Globale ligging plangebied (rode omkadering, bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de gronden in het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Beesd 2018' (vastgesteld op 24 april 2018). Deze gronden hebben hierin de bestemming 'Wonen - Beeldbepalend' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'.

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van het geldende bestemmingsplan.



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Beesd 2018' (plangebied is rood omkaderd)

De voor 'Wonen - Beeldbepalend' aangewezen gronden zijn bestemd voor woondoeleinden, openbare nutsvoorzieningen, water, behoud, beheer en herstel van aanwezige cultuurhistorische waarden en bijbehorende voorzieningen. Per hoofdgebouw is maximaal één woning toegestaan. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw', die ontbreekt in het plangebied. Woningen zijn tevens toegestaan voor zover deze bestaan op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Daarmee staat het geldende bestemmingsplan 'Beesd 2018' het voorgenomen plan niet toe.

Gezien het voorgaande is het voorgenomen plan in strijd met het geldende bestemmingsplan. Tevens bevat het geldende bestemmingsplan geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden die toereikend zijn voor het voorgenomen plan. Derhalve dient er een partiële herziening van het bestemmingsplan opgesteld te worden. Voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante rijks-, provinciale, en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens een juridische planbeschrijving gegeven. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is het plangebied voor een groot deel bebouwd. De bebouwing bestaat uit een leegstaand bedrijfshal met een oppervlakte van circa 550 m². De overige gronden zijn verhard. De navolgende afbeelding toont een impressie van het plangebied in de huidige situatie.

Impressie huidige situatie vanaf het parkeerterrein aan de Huis te Beestlaan

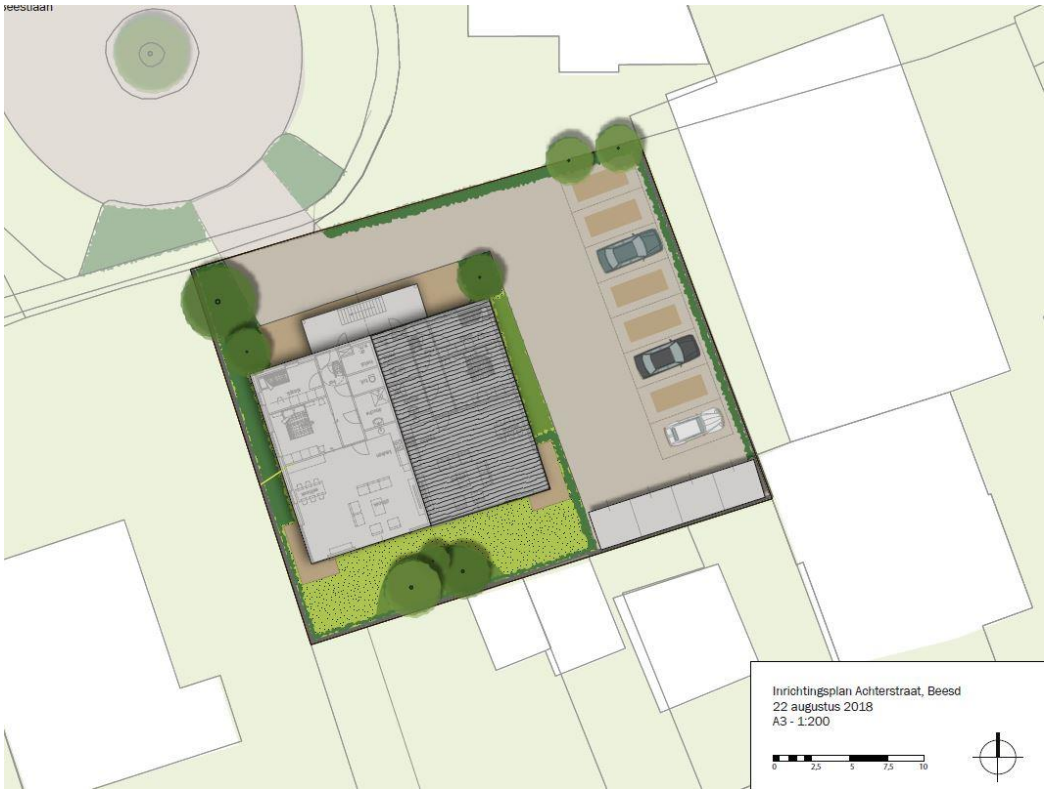
Ten zuiden van het bedrijfspand bevinden zich de woningen aan de Achterstaat 18-22. De bebouwing aan de Achterstraat bestaat uit vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen. Aan de achterzijde van de woningen aan de Achterstraat zijn veelal bedrijfspanden gelegen. Alleen de bedrijfshal in het plangebied grenst aan de noordzijde aan de openbare ruimte. Deze openbare ruimte betreft het pleintje/parkeerterrein aan de Huis te Beestlaan. Vanaf deze zijde wordt door de leegstaande en in verval zijn bedrijfshal een storende en onwenselijke achterkantsituatie ervaren. Verder bestaat de bebouwing aan de Huis te Beestlaan uit vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen, rij- en hoekwoningen en een woonzorgcentrum.

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is voornemens om de bedrijfshal te slopen en ter plaatse één gebouw dat bestaat uit vier appartementen te realiseren. De voorzijde van het gebouw bevindt zich aan de zijde van de Huis te Beestlaan (noordzijde), waardoor de voorkant vanaf het pleintje aan de Huis te Beestlaan zichtbaar is. Het volume betreft twee bouwlagen met een kap. Per bouwlaag zullen twee appartementen (huur) aanwezig zijn, waarbij in totaal twee seniorenwoningen en twee startersappartementen gerealiseerd worden.

De ruimte rondom het gebouw wordt ingericht als tuin/groen. Aan de voorzijde van het gebouw (noordzijde) worden een hellingbaan, trap en/of keermuren aangelegd om het hoogteverschil te overbruggen. De ontsluiting van het perceel vindt via de noordzijde (Huis te Beestlaan) plaats. Ten oosten van het gebouw worden op eigen terrein acht parkeerplaatsen gerealiseerd. Aan de zuidoostzijde is een bijgebouw voorzien. De parkeerplaatsen wordt omzoomd met groen.

De navolgende afbeelding toont een situatieschets van de beoogde ontwikkeling.



Situatieschets toekomstige situatie

3 Beleid

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. De structuurvisie gaat uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

De woon- en werklocaties in steden en dorpen moeten aansluiten op de kwalitatieve vraag en de locaties voor transformatie en herstructurering worden zo veel mogelijk benut. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen heeft het Rijk enkel nog een 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Planspecifiek
De aard en kleinschaligheid van de voorgenomen ontwikkeling maakt dat er geen raakvlak is met de SVIR.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, 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 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) 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 en 1 juli 2016 op onderdelen aangevuld.

Planspecifiek
De voorgenomen ontwikkeling valt niet binnen één van de projecten aangewezen in het Barro. Daarnaast is de ontwikkeling dusdanig klein van schaal dat het niet direct van nationaal belang is. Vanuit het Barro zijn er dan ook geen specifieke randvoorwaarden voor dit plan.

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 ruimtevraag 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. Gezien de ligging van het plangebied in de kern Beesd, in het bestaand stedelijk gebied, betekent dit dat er geen nadere verantwoording noodzakelijk is in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking voor de realisatie van vier appartementen ter plaatse van een bedrijfshal.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

De Gelderse omgevingsvisie is een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan. Het Actualisatieplan 6 Omgevingsvisie is vastgesteld op 13 december 2017. Op 1 januari 2018 is de geconsolideerde versie in werking getreden.

De omgevingsvisie is de vervanger van het streekplan en enkele andere structuurvisies. Om flexibeler in te spelen op de veranderende behoeften en de regionale verschillen is de omgevingsvisie via co-creatie tot stand gekomen.

De provincie kiest er in de Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Vanuit de invalshoeken Dynamisch, Divers en Mooi Gelderland zijn ambities opgenomen om de doelen in de praktijk waar te maken. De strategie van de provincie om deze doelen te bereiken wordt gevoed door het besef dat stad en land elkaar nodig hebben. De provincie gaat daarom voor:

- sterke steden, van belang voor toekomstige aantrekkingskracht, waar kennis zich samenbalt en waar veel jongeren naar toe trekken, waar ook nu al de meeste mensen wonen en werken;
- een vitaal platteland, waar mensen inspelen op grote veranderingen, waar inwoners zich actief inzetten voor hun gezamenlijke toekomst, een platteland met een eigen economische kracht en een grote natuurlijke en landschappelijke waarde, waar kwaliteit en vitaliteit samen op gaan.

Planspecifiek
Vanwege de ligging in de kern Beesd is met name de invalshoek Dynamisch Gelderland relevant. De provincie streeft samen met haar partners naar behoud en ontwikkeling van een aantrekkelijke, gezonde en veilige leefomgeving, waarin het prettig wonen en werken is. De provincie zet zich in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking. Bij het voorgenomen plan wordt gebruik gemaakt van bebouwde gronden in de kern en wordt leegstand teruggedrongen. Daarmee is er sprake van duurzame verstedelijking en wordt er een bijdrage geleverd aan de vitaliteit van de kern.

Ten aanzien van de woningmarkt wenst de provincie vraag en aanbod met elkaar in balans te brengen. Belangrijke thema's hierbij zijn flexibiliteit, levensloopbestendigheid, wonen met zorg, betaalbaarheid en het aandeel 'huur' en andere kwaliteiten waaraan behoefte is. Het voorgenomen plan, dat bestaat uit senioren- en starterswoningen in de huursector, heeft betrekking op een aantal van deze thema's. In de regio Rivierenland vormt 'wonen en zorg' een belangrijke opgave voor het in balans brengen en houden van vraag en aanbod. Hierbij zijn er kansen en mogelijkheden voor onder andere sloop met vervangende nieuwbouw. Op regionaal niveau is het woningbouwprogramma voor de regio Rivierenland uitgewerkt in de Regionale woningbouwprogrammering Rivierenland d.d. 20 juni 2017. In de gemeente Geldermalsen is er tot 2025 vraag naar 1.109 extra woningen.

Ten aanzien van de invalshoek Mooi Gelderland geldt dat het voorgenomen plan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit met zich mee brengt. De in verval zijnde en leegstaande bedrijfshal maakt plaats voor hoogwaardige woningbouw, waarbij een achterkantsituatie verdwijnt.

Er dient geconcludeerd te worden dat het beoogde plan in overeenstemming is met de provinciale omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 is de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Gelderland. Het Actualisatieplan 5 Omgevingsverordening is vastgesteld op 13 december 2017 en op 1 januari 2018 is de geconsolideerde versie in werking getreden.

De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie. De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen hiervan of gebiedsgerichte thema's. De onderwerpen die in de verordening aan de orde komen en waarvoor regels opgenomen zijn, zijn: wonen, bedrijvigheid, glastuinbouw, veehouderij, grond- en drinkwater, natuur en landschap, energie, gebruik gesloten stortplaatsen, grondwaterbescherming met het oog op de waterwinning, bodem, geluidhinder, vaarwegen, regionaal waterplan, handelingen in watersystemen, wegen, vervoer gevaarlijke stoffen en luchtvaart.

Planspecifiek

In artikel 2.2.1.1 van de omgevingsverordening wordt gesteld dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het geldende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio. De voorgenomen ontwikkeling betreft een inbreidingslocatie, waarbij de bestaande bedrijfshal wordt vervangen voor kleinschalige woningbouw. Daarbij is er ruimte voor huisvesting voor kwetsbare doelgroepen, namelijk senioren en starters. Daarmee past het initiatief binnen het provinciale woonbeleid.

Het plangebied is gelegen buiten de molenbiotoop van de molen aan de Molendijk 14 te Beesd. Daarmee worden er geen aanvullende eisen gesteld vanuit de omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Gemeente Geldermalsen 2000 – 2015

De ruimtelijke visie voor de gemeente Geldermalsen is vervat in de Structuurvisie 2000 - 2015 welke is vastgesteld in 1999. In 2004 heeft de gemeente deze visie aangevuld met de notitie 'Wikken en Wegen'. In februari 2010 heeft de raad van Geldermalsen ten slotte de notitie 'Lekker wonen langs de Linge' vastgesteld waarin de kernkwaliteiten van de gemeente in beeld zijn gebracht. Dit geheel vormt de huidige structuurvisie van de gemeente Geldermalsen.

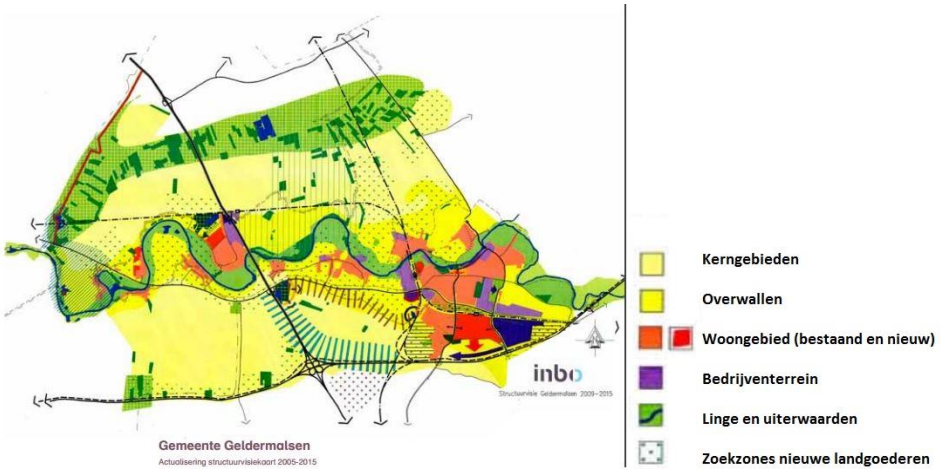
De gemeente heeft een drietal kernkwaliteiten opgesteld voor haar grondgebied:

1. Landschapskwaliteit als drager van ruimtelijke kwaliteit;
2. Knooppuntkwaliteit zorgt voor economische en infrastructurele ontwikkeling;
3. Kernenkwaliteit: 'eenheid in verscheidenheid'.

In de structuurvisie zijn bouwstenen opgenomen waar ruimtelijke ontwikkelingen aan getoetst worden.

- Bevolking en woningbouw: de gemeente heeft op het gebied van woningbouw een subregionale opvangfunctie. De kern Beesd staat naast de kern Geldermalsen hierin centraal. Beide kernen beschikken over uitbreidingsmogelijkheden binnen hun grenzen, evenals ruimte voor kleinschalige inbreidingslocaties.
- Verkeer en vervoer: belangrijke projecten vanuit de provincie en het rijk betreffen de verbreding van de A2 en eventuele verdubbeling van het spoor. Op lokaal niveau is de Mobiliteitsvisie leidend waarin de ambities ten aanzien van mobiliteit zijn vastgelegd.
- Bedrijven en werkgelegenheid: de gemeente Geldermalsen beschikt over twee locaties voor de uitbreiding van bedrijventerreinen: Hondsgemet bij Geldermalsen en Beesd-Noord. Deze locaties zijn beschikbaar voor de langere termijn en zeer geschikt gezien de centrale strategische ligging.
- Voorzieningenstructuur: de voorzieningen worden geclusterd om ervoor te zorgen dat de kernen Geldermalsen en Beesd belangrijke voorzieningencentra blijven.
- Buitengebied en landschap: het karakteristieke rivierenlandschap vormt een kernkwaliteit van de gemeente. De gemeente voert actief beleid deze kwaliteiten te behouden.

Planspecifiek
In het navolgende kaartbeeld is de actuele structuurvisiekaart van de gemeente Geldermalsen weergegeven.



Structuurvisiekaart

Het plangebied valt binnen het bestaande woongebied van de kern Beesd. De ontwikkeling betreft de sloop van een verouderde en leegstaande bedrijfshal en de realisatie van woningbouw. Ten aanzien van het thema bevolking en woningbouw is de ambitie om meer goedkope huurwoningen te realiseren, inbreiding te prefereren boven uitbreiding en minstens 40 % van de nieuwbouw geschikt te laten zijn voor ouderen. Daarmee past het initiatief binnen het beleid in de structuurvisie.

3.3.2 Toetsingskader voor nieuwe woningbouwplannen

De raad van Geldermalsen heeft op 28 november 2017 het Toetsingskader voor nieuwe woningbouwplannen vastgesteld. In de gemeentelijke woonvisie is de wens opgenomen om woningbouw in elke kern mogelijk te maken. Uit eerdere prognoses van de provincie bleek echter dat het gemeentelijk woningbouwprogramma zoals vastgelegd in de Regionale Woonagenda voor de regio Rivierenland geen ruimte bood voor nieuwe ontwikkelingen. Volgens een recente prognose van de provincie Gelderland is er een hogere woningbehoefte naar voren gekomen. Voor de regio Rivierenland bedraagt de woningbehoefte circa 10.500 woningen voor de periode 2015-2025. Voor de gemeente Geldermalsen bedraagt de woningbehoefte in de periode 2015-2024 1.109 woningen. Het huidige programma bestaat in totaal uit 1.037 woningen. Daarmee is er de komende jaren ruimte voor 72 extra nieuwe woningen.

In het toetsingskader voor nieuwe woningbouwplannen worden de voorwaarden gesteld aan hoe de ruimte in het woningbouwprogramma ingevuld kan worden. Deze voorvoorwaarden hebben betrekking op alle nieuwe woningbouwplannen vanaf één woning en gelden voor zowel transformatie als nieuwbouw. Navolgend worden de voorwaarden opgesomd.

Algemene voorwaarden:

1. Plannen zijn niet groter dan 15 woningen. Hiermee moet voorkomen worden dat in één keer alle beschikbare ruimte gebruikt wordt.
2. Plannen moeten binnen drie jaar gerealiseerd worden, daarna vervalt toestemming.
3. Plannen die een ruimtelijke of maatschappelijke meerwaarde hebben voor de omgeving, hebben een 'pluspunt'. Daarbij wordt met name gedacht aan plannen waarbij er sprake is van het verplaatsen van (milieuhinderlijke) bedrijven uit woongebieden, het ontwikkelen van zogenaamde 'rotte' plekken, of plannen die extra inzetten op duurzaamheid of levensloopgeschikt bouwen.
4. Om recht te doen aan de gemeentelijke wens om in alle kernen woningbouw mogelijk te maken wordt de beschikbare ruimte in het woningbouwprogramma in principe bij voorkeur ingezet in die kernen waar de afgelopen jaren weinig tot niet gebouwd is.
5. Flexibiliteit in de verdeling moet mogelijk blijven, met name als het gaat om de zogenaamde 'rotte' plekken in de bebouwde kom.

Ruimtelijke voorwaarden:

1. Woningen moeten ruimtelijk inpasbaar zijn. Er is sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing. Het bouwen van woningen in tuinen en groen ten gunste van een enkele particulier is uitgesloten.
2. Het moet gaan om een inbreidingslocatie, met uitzondering van de regeling Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB regeling) en landgoederen. Deze laatste worden toegekend aan een kern op basis van adres.

Voorwaarden ten aanzien van wonen:

1. Plannen moeten aansluiten bij de lokale behoefte van een kern. Dit mag onderbouwd worden met rapportages maar is ter beoordeling van de gemeente. Mogelijke doelgroepen zijn jongeren, starters op de woningmarkt, huishouden met een lager of middeninkomen, ouderen, zoals ook genoemd in de gemeentelijk woonvisie.
2. Plannen waarbij de ontwikkeling van wonen wordt gekoppeld aan zorg moeten passen binnen het gemeentelijk en regionaal beleid op het gebied van wonen en zorg.
3. Plannen moeten passen binnen de regionale afspraken over het woningbouwprogramma.

Planspecifiek
Navolgend wordt getoetst aan de voorwaarden uit het toetsingskader.

Algemene voorwaarden:

1. Het plan bestaat uit vier appartementen, waarmee de maximale omvang van een plan niet wordt overschreden.
2. Het is het voornemen om het plan binnen drie jaar na vaststelling van het toetsingskader te realiseren.
3. Het beoogde plan heeft zowel een ruimtelijke als een maatschappelijke meerwaarde. Ruimtelijk is sprake van een 'rotte' plek die wordt opgewaardeerd, gezien het verouderde en leegstaande bedrijfspand plaatsmaakt voor woningen. De maatschappelijke meerwaarde betreft het realiseren van woningen voor kwetsbare doelgroepen (ouderen en starters).
4. Beesd is een van de kernen waar de afgelopen jaren niet tot nauwelijks woningen zijn toegevoegd.
5. Omdat het plangebied een 'rotte' plek betreft is er een extra argument om de ontwikkeling toe te staan.

Ruimtelijke voorwaarden:

1. Het beoogde plan is, zoals in toelichting paragraaf 2.2 is toegelicht, ruimtelijk inpasbaar. Van woningbouw ten behoeve van een enkele particulier is geen sprake.
2. De planlocatie is een inbreidingslocatie.

Voorwaarden ten aanzien van wonen:

1. Het voorgenomen plan sluit aan bij de lokale behoefte van Beesd en komt tegemoet aan de behoefte van de voorgestelde doelgroepen starters en ouderen.
2. De beoogde seniorenappartementen worden niet gecombineerd met zorg.
3. Gezien het voorgaande past het plan binnen de regionale afspraken over het woningbouwprogramma.

3.3.3 Gids voor Ruimtelijke Kwaliteit

De gemeente Geldermalsen heeft in 2016 de welstandsnota 'Gids voor Ruimtelijke Kwaliteit' vastgesteld. De 'Gids voor Ruimtelijke Kwaliteit' biedt een inspiratiekader en bevat richtlijnen en criteria waar aanvragen om een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen aan worden getoetst. Het gaat hierbij niet alleen om het plan op zich, maar ook hoe het plan wordt ingebed in zijn omgeving (de stedenbouwkundige of landschappelijke context).

In de nota is het grondgebied onderverdeeld in deelgebieden. Per deelgebied geldt een bepaald beleidsniveau, waarvoor kernkwaliteiten en ambities zijn opgenomen waar een voorgenomen ontwikkeling aan moet voldoen.

Planspecifiek
Het plangebied is gelegen op de grens van de deelgebieden 'historische dorpsgebieden' en 'planmatige woongebieden'. Gezien het feit dat de beoogde appartementen georiënteerd zijn naar de Huis te Beestlaan en vanaf de Achterstraat, die tot de historische dorpsgebieden behoort, niet zichtbaar zal zijn, zal bij de aanvraag van de omgevingsvergunning logischerwijs getoetst worden aan het beleid voor de planmatige woongebieden.

4 Onderzoek

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 drempelwaarden van een oppervlakte van meer dan 2.000 woningen. 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. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde aanmeldingsnotitie in het kader van het Besluit m.e.r.. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit bestemmingsplan en een eventueel op te stellen m.e.r. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten.

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. De onderbouwing waarom geen m.e.r. is opgesteld wordt als bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan gevoegd. 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 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. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. 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.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Planspecifiek
De voorgenomen bestemmingsplanwijziging betreft een wijziging naar een gevoeliger bodemgebruik. Er is derhalve een actualiserend bodemonderzoek inclusief asbest (Linge milieu bv, 17-2200 1, 21 november 2017) uitgevoerd.

De oorspronkelijke bodem bestaat uit bruingrijze klei, overgaand in donkergrijze, licht zandige klei op gemiddeld 1,5 m -mv. Rond en onder de loods is de bodem zandig tot een diepte van 1,0 m -mv. Er is geen puin van betekenis waargenomen. Asbestverdachte materialen zijn dus ook nergens aangetroffen in of op de bodem. In twee boringen is zintuiglijk een lichte oliereactie waargenomen. Dit betrof twee boringen aan de
voorzijde van de loods, waar in het verleden een wasplaats in gebruik is geweest.

Grond
De boven- en ondergrond van het terrein aan de Achterstraat is met één uitzondering maximaal licht verontreinigd met enkele metalen, olie of PAK. De uitzonderingen is PAK in een ondergrondmengmonster van een boring in de loods en één direct aan de achterzijde van de loods. PAK is daarin boven de tussenwaarde verhoogd. Uit separate analyse van de twee grondmonsters blijkt in geen van beiden dat de interventiewaarde voor PAK wordt overschreden. Van een daadwerkelijk geval van PAK-verontreiniging is dus geen sprake.

In de boringen 304 en 305 is een licht oliereactie waargenomen in de grond van 1,5 tot 2,5 m -mv. Op deze locatie bevond zich in het verleden een wasplaats. Relatief de meeste olie is in de grond van boring 304 van 1,5 tot 2,0 m -mv waargenomen. Deze grond is met 465 mg/kg ds (ongerekend naar standaard bodem) licht verontreinigd. Bij eerder onderzoek is zintuiglijk en analytisch geen olie waargenomen op deze locatie. Mede daarom wordt aangenomen dat er geen tussen- of interventiewaarden worden overschreden in de grond in de strook voor de loods.

Grondwater
Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Dit metaal wordt als verhoogde achtergrondwaarde beschouwd, niet specifiek voor de locatie zelf. Olie en aromaten zijn niet boven de streefwaarde verhoogd.

Asbest
Het asbestonderzoek betreft de onverharde gootlijn direct langs de achterzijde van de schuur, waar asbestschotten tegen de gevel zijn aangebracht. Deze heeft een lengte van circa 30 m. Analytisch is asbest kleiner dan 20 mm aangetoond in het mengmonster van deze grond. Het gaat om 243 stukjes asbest, die resulteren in een gewogen asbestgehalte van 110 mg/kg ds. Het asbest bestaat uit chrysotiel en crocidoliet, het meeste niet hechtgebonden.

Visueel is nergens asbestverdacht materiaal aangetroffen of verdacht (plaat)materiaal gevonden.

De interventiewaarde voor asbest in grond is 100 mg/kg ds. Het asbest in de toplaag langs de schuur ligt daar boven en vormt dus een geval van ernstige bodemverontreiniging. Het volume van de met asbest verontreinigde grond is geschat op 7,5 m^3 (losse kuubs). Daarbij is uitgegaan van een lengte van 30 m, een diepte van 0,2 m -mv en een breedte van de strook van 1,0 m.

Conclusie
De met asbest verontreinigde grond aan de achterzijde van de loods zal gesaneerd moeten worden voor de ontwikkeling van het terrein. Het matig verhoogde PAK in de ondergrond is geen belemmering voor de plannen. Er wordt op de locatie waar PAK boven de tussenwaarde verhoogd is niet dieper gegraven dan 1,0 m -mv.

Na sanering van asbest in de bodem is de bodem geschikt voor het beoogde gebruik (wonen). Er dient geconcludeerd te worden dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is.

4.3 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

4.3.1 Generiek beleid

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 21^{e} eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.
Daarnaast zullen het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) de komende jaren richtinggevend worden voor het regionale waterbeheer in Nederland.

Waterbeleid voor de 21^{e} eeuw
De Commissie Waterbeheer 21ste 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 21ste 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 21^{e} 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 het 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 Waterplan
Op basis van de Waterwet wordt elke zes jaar een Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is het rijksplan voor het waterbeleid in Nederland. Op 22 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2016-2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit Nationaal Waterplan zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart.

Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
In het NBW hebben rijk, provincies, waterschappen en gemeenten afgesproken dat in 2015 het watersysteem op orde moet zijn en blijven. Water moet weer de ruimte krijgen en is medesturend voor het ruimtelijk beleid. Als een van de eerste stappen is afgesproken dat de waterschappen in beeld brengen hoeveel waterberging er nodig is om aan de zogenaamde werknormen te kunnen voldoen. Voor stedelijk gebied houdt dit bijvoorbeeld in, dat de hoeveelheid wateroppervlak die nodig is om te zorgen dat bij neerslag het waterpeil maar eens in de 100 jaar tot aan het maaiveld kan stijgen.

Kaderrichtlijn Water (KRW)
De KRW is een Europese richtlijn gericht op de verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De KRW maakt het mogelijk om verontreiniging van oppervlaktewater en grondwater internationaal aan te pakken. De Kaderrichtlijn water moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in 2015 op orde is. In dat jaar moet het oppervlaktewater voldoen aan de gestelde waterkwaliteitseisen die afhankelijk zijn van onder meer het type water. De KRW is inmiddels geïmplementeerd in Nederlandse regelgeving door middel van de Waterwet. De Waterwet geeft op nationaal niveau onder andere invulling aan de KRW. De KRW is daarmee indirect van toepassing op onderhavig plan.

4.3.2 Waterschap Rivierenland

Het waterbeheer voor de gemeente West Betuwe is in handen van het Waterschap Rivierenland. Het speerpunt van het beleid van het Waterschap Rivierenland is 'duurzaam en klimaatbewust'. Om een duurzaam en klimaatbewust waterbeheer te kunnen realiseren, beschikt het waterschap over een klimaatneutraal kantoor, koopt men duurzaam materiaal in, levert het duurzaam terreinbeheer en duurzame energiemaatregelen. Het Waterschap Rivierenland is het eerste waterschap in Nederland dat is toegetreden tot het klimaatverbond. Dit instituut verenigt Nederlandse overheidsorganisaties die daadkrachtig werken aan het verankeren van een beter klimaatbeleid en de uitvoering ervan op lokaal niveau. Het lidmaatschap moet zorgen voor nieuwe inspiratie voor de ingeslagen weg van duurzaamheid.

In het kader van de speerpunten van het beleid is het waterschap verantwoordelijk voor, en werkt het voortvarend aan, een duurzaam waterbeheer voor een veilig en leefbaar Rivierenland. Hierbij heeft het een visie die bestaat uit een missie, een aantal kernwaarden en een toekomstbeeld. De kerntaak is het waterbeheer in Rivierenland. Wederom is het aspect veiligheid een belangrijk onderdeel. Het uitvoeren van de taken doet het waterschap door middel van het inzetten van technische middelen en bijzondere capaciteiten, te weten: dijkbeheer, muskusrattenbestrijding, beheer van watersystemen, waterzuivering, vaarwegenbeheer en grondwaterbeheer. Het waterschap draagt de verantwoordelijkheid bij het inzetten van de middelen en beschikt over de noodzakelijke kennis om tot een juiste inzet te komen.

Waterbeheerprogramma 2016 - 2021 'Koers houden, kansen benutten'
Het waterschap heeft haar beleid vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2016 - 2021 'Koers houden, kansen benutten'. Met dit programma blijft het waterschap op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om het afvalwater effectief te zuiveren. Het waterbeheerprogramma beschrijft wat het waterschap in de planperiode wil bereiken en hoe men dat wil doen. 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 m^2 = 436 m^3 open water moet worden gerealiseerd. Er is eenmalig een vrijstelling van 500 m^2 (stedelijk gebied) en 1.500 m^2 (landelijk gebied) toename van verhard oppervlak mogelijk bij kleinschalige particuliere initiatieven.

4.3.3 Watertoets

De ‘watertoets’ is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

Planspecifiek
In de huidige situatie zijn gronden in het plangebied vrijwel volledig verhard (zie ook toelichting paragraaf 2.1). In de toekomstige situatie (zie toelichting paragraaf 2.2) is een deel van de gronden niet verhard. De oppervlakte aan verharding neemt dan ook af, waarmee er een verbetering optreedt ten opzichte van de huidige situatie. Watercompensatie is om deze reden niet aan de orde.

In of nabij het plangebied zijn volgens de kaart bij de legger wateren van het Waterschap Rivierenland geen watergangen gelegen. Op de kaart bij de legger waterkeringen zijn tevens geen waterkeringen in de nabijheid van het plangebied aangeduid.

Het afvalwater van de beoogde appartementen wordt afgevoerd via het gemeentelijk rioolstelsel. Voor de afvoer van hemelwaterafvoer wordt een gescheiden stelsel aangelegd. Wanneer de gemeente een gescheiden stelsel aanlegt kan de afvoer daarop aangesloten worden.

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;
- andere geluidsgevoelige gebouwen (onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, kinderdagverblijven);
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagenstandplaatsen, ligplaatsen voor woonschepen).

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. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Voor onderhavig bestemmingsplan is alleen de geluidhinder die wordt veroorzaakt door het wegverkeer van belang. Met betrekking tot dit punt is in artikel 82 van de Wgh bepaald dat in principe de geluidsbelasting op woningen binnen een zone, de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen, met uitzondering van 30 km wegen, op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s).

Planspecifiek
Een woning wordt in het kader van de Wet geluidhinder gezien als een geluidgevoelige bestemming. Voor het toevoegen van gevoelige bestemmingen binnen de onderzoekszone van een weg en spoorweg is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Er zijn geen spoorwegen of gezoneerde industrieterreinen in de nabijheid van het plangebied gelegen. Op de wegen in de omgeving van het plangebied (Achterstaat en Huis te Beestlaan) geldt er een snelheidsregime van 30 km/u. Een akoestisch onderzoek is bij deze wegen niet aan de orde. Het voorgenomen plan is daarmee uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.5 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. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

Planspecifiek

Op de Archeologische beleidskaart van de gemeente Geldermalsen d.d. 21 september 2015 heeft het terrein de status 'Waarde - Archeologie 2: historische dorpskern, oude woongrond en overige terreinen van archeologisch belang' (zie navolgende afbeelding). Bij bodemingrepen dieper dan 30 cm -mv en groter dan 100 m² is een archeologisch onderzoek vereist. Bij het voorgenomen plan worden deze normen overschreden, waarmee archeologisch onderzoek vereist is.

Uitsnede Archeologische beleidskaart (plangebied is zwart omkaderd)

Door Transect is in juli 2018 een verkennend archeologisch booronderzoek uitgevoerd. Vanwege de aanwezigheid van bebouwing zijn rondom de hal boringen verricht. Tijdens het verbrokkelen van de grondmonsters in het plangebied is in boring 1 op een diepte van 160- 200 cm -Mv een cultuurlaag gevonden waarin baksteenresten, houtskool en een fragment aardewerk gevonden. Het fragment aardewerk betreft wit geglazuurd roodbakkend keramiek dat vermoedelijk in de 17e eeuw dateert. In combinatie met de ligging van dit deel van het plangebied in de achtertuinen van historische bebouwing hangt de gevonden cultuurlaag vermoedelijk hiermee samen.

Op basis van het veldonderzoek is met betrekking tot de archeologische verwachting van het plangebied een tweedeling te maken, te weten een noordelijk en een zuidelijk deel. In het noordelijk deel van het plangebied bestaat op basis van de boringen het vermoeden dat de ondergrond verstoord is geraakt. Tot op de beddingafzettingen zijn in dit gebied baksteenresten aanwezig, ook in de oeverafzettingen er vlak boven. Het is de verwachting dat hier in de top van de oeverafzettingen geen archeologische resten meer aanwezig zijn. Dit geldt ook voor het deel de plek waar de huidige bedrijfsloods staat. Daarom geldt voor dit deel van het plangebied een lage archeologische verwachting op de aanwezigheid van intacte (nederzettings)resten.

In het zuidelijk deel van het plangebied zijn echter nog wel intacte oeverafzettingen aanwezig. Hierbij bevindt zich in de top van de oeverafzettingen een cultuurlaag waarin kleine resten baksteen en een fragment aardewerk uit de 17e eeuw is gevonden. In combinatie met de ligging van achtertuinen op historische kaarten en het gegeven dat het plangebied deel uitmaakt van de historische kern van Beesd, is de kans groot dat hier resten van landgebruik uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd begraven liggen. De top van de cultuurlaag bevindt zich op basis van een diepte van 160 cm -Mv. De resten, die vanaf die diepte aanwezig zijn, hangen vermoedelijk samen met de achtererven van de bebouwing langs de Achterstraat. Zaken die er te verwachten zijn, zijn bijvoorbeeld afvalkuilen, waterputten en kleine bijgebouwen als onderdeel van de bebouwing. Omdat de top van de oeverafzettingen zijn omgewerkt, zijn intacte resten uit oudere perioden – de periode IJzertijd – Vroege Middeleeuwen – hier niet meer intact te verwachten.

Op basis van het onderzoek wordt het navolgende geadviseerd:

- Als de werkzaamheden met betrekking tot het complex in het noordelijk deel van het plangebied plaatsvinden, zijn er geen aanvulllende archeologische maatregelen noodzakelijk, aangezien daar sprake is van een lage archeologische verwachting.
- Indien er werkzaamheden in het zuidelijk deel van het plangebied gepland zijn, verdient het de aanbeveling vervolgmaatregelen te treffen wanneer de bodemingrepen beneden 140 cm -Mv reiken. Deze diepte is hierbij gebaseerd op de diepte waarop tijdens het onderzoek de archeologische cutluuraag is vastgesteld en een buffer van 20 cm. In dat geval wordt er in het zuidelijk deel een proefsleuven onderzoek voorgesteld op het moment de opstallen in het plangebied zijn verwijderd. Doel van dit onderzoek is om vast te stellen of en in hoeverre er in het zuidelijk deel van het plangebied nog behoudenswaardige resten aanwezig zijn die met de historische kern van Beesd samenhangen. Voor gravend archeologisch onderzoek, zoals een proefsleuven onderzoek of een archeologische begeleiding, dient de werkwijze te worden vastgelegd in een Programma van Eisen (PvE), dat door de gemeente Geldermalsen dient te worden beoordeeld en goedgekeurd. Indien de werkzaamheden niet dieper reiken dan 140 cm - Mv zijn geen aanvullende maatregelen noodzakelijk.

4.6 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 buiten het beschermd dorpsgezicht 1967. De Achterstraat vormt een belangrijk stedenbouwkundig stelsel en belangrijke historische laanstructuur. Deze vormen de basis voor ontwikkelingsmogelijkheden zoals die zijn vastgelegd in bestemmingsplan 'Beesd 2018' en die sterk gericht zijn op behoud van het kleinschalige karakter en op de inrichting van de onbebouwde ruimten die past in de dorpse sfeer. Het plangebied is gelegen aan de achterzijde van de woningen aan de Achterstraat 18-22 en maakt geen onderdeel uit het beeldbepalende ensemble van de Achterstraat. Bovendien is het plangebied vanaf de Achterstraat nauwelijks waarneembaar en leidt het voorgenomen plan tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (zie ook toelichting paragraaf 2.2).

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 Natuurbeschermingsweg 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 hat kader van de gebiedsbescherming het Natuurnetwerk Nederland (NNN) van belang. Het NNN vormt een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland en omvatten bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingszones. 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 vaatplannen) toegevoegd. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszone
De provincie Gelderland draagt middels haar natuur- en landschapsbeleid bij aan het behoud van haar natuurgebieden en de aansluiting op de internationale doelstellingen. Het aaneensluiten van Europese natuurgebieden is hiervan een belangrijk onderdeel. Het Gelderse Natuurnetwerk brengt de natuurgebieden in beeld en geeft daarnaast aan waar ruimte en mogelijkheden zijn voor nieuwe initiatieven.

Planspecifiek
Er is een oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna (Blom Ecologie, BE/2018/347/r, 23 juni 2018) uitgevoerd.

Uit het onderzoek volgt dat in het plangebied of de directe omgeving daarvan beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voorkomen. De te slopen bebouwing hebben geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels.

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland. Van externe werking is geen sprake. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura2000-gebieden geen sprake. Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een melding- of vergunningplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Uitvoerbaarheid
De sanering van de bedrijfshal en de realisatie van een appartementengebouw leidt niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden. Tijdens de uitvoering dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen (tijdens schemerperiode) en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wet-Nb, overige soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde ontwikkelingen (vrijstellingsbesluit).

Conclusie
De ontwikkeling van een appartementengebouw aan de Achterstraat - Huis te Beestlaan te Beesd is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).

4.8 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, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Beleidsvisie externe veiligheid 2015-2019
Op 16 juni 2015 heeft de gemeente Geldermalsen de 'Beleidsvisie externe veiligheid 2015-2019' vastgesteld. Deze visie maakt onderdeel uit van de duurzame ontwikkeling van Geldermalsen. Het betreft een actualisatie van de op 30 mei 2008 vastgestelde 'Externe veiligheidsvisie Gemeente Geldermalsen'. Het vertrekpunt van de visie is het huidige risicoprofiel externe veiligheid van Geldermalsen met zijn specifieke kenmerken.

Op grond van de regelgeving moet bij ruimtelijke plannen worden getoetst aan risiconormen (op korte afstand van de risicobronnen) en moet binnen een groot invloedsgebied worden afgewogen in hoeverre ruimtelijke ontwikkelingen aanvaardbaar zijn. Met ambities voor nieuwe situaties geeft de gemeente concreet richting aan een aanvaardbaar veilige invulling van haar ruimtelijke ontwikkelingen in de buurt van risicobronnen. Verder wordt duidelijk gemaakt waar de nieuwvestiging of uitbreiding van risicobedrijven wel of niet wordt toegestaan. Ook zijn in de visie ambities opgenomen over de organisatie van de uitvoering van de wettelijke regels.

Planspecifiek
Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn is de risicokaart geraadpleegd. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.

Uitsnede risicokaart (plangebied is zwart omkaderd)

Er liggen geen risicovolle inrichtingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen in de directe nabijheid van het plangebied die een belemmering kunnen vormen voor de ontwikkeling. De A2, een transportroute voor gevaarlijke stoffen, en een defensieleiding zijn op minimaal 540 m afstand gelegen. Een nadere toetsing aan de wettelijke regels en de gemeentelijke beleidsvisie is daarmee niet relevant.

4.9 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 µg/m³) een 'betekenend' 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 µg/m³. 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.

Besluit gevoelige bestemmingen
Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Met het Besluit wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening.

Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 m aan weerszijden van rijkswegen en 50 m langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor PM10 of NO2 dreigt/plaatsvindt.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- scholen;
- kinderdagverblijven;
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.

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
De voorgenomen ontwikkeling betreft de sloop van een bedrijfshal en de realisatie van vier appartementen. Een dergelijke ontwikkeling kan aangemerkt worden als een NIBM-project, omdat het aantal wooneenheden met slechts vier toeneemt. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Het project heeft 'niet in betekenende mate' invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse.

Tevens blijkt uit raadpleging van de NSL-monitoringstool (2017) dat de achtergrondconcentraties NO_2 en PM_{10} nabij het plangebied in het jaar 2016 met respectievelijk 21,3 µg/m³ en 18,9 µg/m³ ruimschoots aan de norm van 40 µg/m³ voldoen. Wat betreft de concentratie $PM_{2,5}$ wordt met een waarde van 11,7 µg/m³ ook ruimschoots aan de norm van 25 µg/m³ voldaan.

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

4.10 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 milieucontour 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
In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) wordt onderscheid gemaakt in niet-bindende richtafstanden voor de omgevingstypen 'gemengd gebied' en 'rustige woonwijk en rustig buitengebied'. Een gebied met een matige tot sterke functiemenging is een gemengd gebied. Direct naast woningen komen ook andere functies voor. De Achterstraat is van oorsprong een straat waar aan de

voorzijde van de percelen (zijde van de weg) woningen gesitueerd zijn en waar de achterzijde van de percelen voor bedrijfsactiviteiten worden gebruikt. In de nabijheid van het plangebied zijn nog enkele van deze bedrijfsactiviteiten toegestaan. Verder zijn in de omgeving maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Derhalve is er sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Dit betekent dat de richtafstanden met één afstandsstap kunnen worden verminderd, met uitzondering van het aspect gevaar.

In het voorgenomen plan worden gevoelige bestemmingen (woningen) mogelijk gemaakt, terwijl de betreffende gronden in de bestaande planologische reeds voor wonen zijn bestemd. Derhalve neemt de afstand tot milieubelastende activiteiten in de omgeving niet of nauwelijks af. Desalniettemin is aan de hand van het bestemmingsplannen 'Beest 2018' en 'Lingehof Beesd' bepaald welke milieubelastende activiteiten in de omgeving toegestaan zijn. Deze zijn weergegeven in de navolgende tabel.

Adres	Activiteit	SBI-2008	Milieucategorie	Richtafstand gemengd gebied (m)	Afstand tot woningen in het plangebied (m)
Achterstraat 22	verhuurbedrijf	772	2	10	0
Achterstraat 24	groente- en fruitbedrijf	011, 012, 013	2	10	0
Achterstraat 32a	kantoor	63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	1	0	48
Achterstraat 32a	metaalbedrijf	251, 331 1a	3.1	30	48
Huis te Beestlaan 39	- niet-woonfuncties, gericht op gebruik van de gronden en/of opstallen ten behoeve van religieuze, educatieve, sportieve, sociale dan wel culturele doeleinden, gezondheidszorg, alsmede voor openbaar bestuur en openbare dienstverlening; - zorginstellingen	- 84 A, 852, 8531, 8532, 854, 855, 8610, 8621, 8622, 8623, 8691, 8692, 9101, 9102, 9491 - 871 1	- 2 - 2	- 10 - 10	25

Uit de tabel blijkt dat er, met uitzondering van het verhuurbedrijf aan de Achterstraat 22 en het groente- en fruitbedrijf aan de Achterstraat 24, wordt voldaan aan de richtafstanden tot milieubelastende activiteiten in de omgeving. Ten aanzien van het verhuurbedrijf en het groente- en fruitbedrijf geldt dat deze bedrijfsactiviteiten relatief weinig hinder en gevaar met zich mee brengen. Dit wordt bevestigd door het feit dat deze binnen een woonbestemming en daarmee direct aangrenzend aan woningen, niet zijnde bedrijfswoningen, toegestaan zijn. Het is dan ook aannemelijk dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen. Daarnaast worden de bedrijven in de omgeving niet belemmerd door het voorgenomen plan, omdat direct aangrenzend aan de bedrijven reeds woningen zijn toegestaan, waarmee die woningen reeds maatgevend zijn voor de bedrijfsvoering.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt gezien het voorgaande geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

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 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' 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
In de oorspronkelijke situatie werd het bedrijfsperceel gebruikt ten behoeve van een bedrijf. In de toekomstige situatie worden er twee seniorenappartementen en twee startersappartementen gerealiseerd. Dit type woningen heeft een relatief beperkte verkeersaantrekkende werking. Ten opzichte van de huidige situatie treedt er naar verwachting geen of een beperkte toename van de verkeersaantrekkende werking op.

De woningen in het plangebied worden ontsloten via de Huis te Beestlaan (noordzijde).

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. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven. Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' 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. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

Planspecifiek
In het voorliggende bestemmingsplan worden twee seniorenappartementen en twee startersappartementen in de huursector mogelijk gemaakt. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte wordt uitgegaan van de parkeernorm van 'huur, etage, midden/goedkoop' in de categorieën 'rest bebouwde kom' en 'weinig stedelijk' uit CROW-publicatie 317. De maximum parkeernorm hierbij bedraagt 1,8 parkeerplaatsen per woning. Voor vier appartementen bedraagt de parkeerbehoefte 7,2 parkeerplaatsen. Op eigen terrein is voorzien in 8 parkeerplaatsen (zie toelichting paragraaf 2.2). Daarmee wordt er voldaan aan de parkeerbehoefte.

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 bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen, met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken etc.. 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 Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels.

Inleidende regels
In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).

Bestemmingsregels
In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen.
Ook de dubbelbestemmingen zijn in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels.
Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.

Algemene regels
In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels en algemene afwijkingsregels.

Overgangs- en slotregels
In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.3 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende (dubbel)bestemmingen:

Wonen
De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woondoeleinden, water, openbare nutsvoorzieningen en bijbehorende voorzieningen. Deze bestemming heeft betrekking op niet-cultuurhistorisch waardevolle gebieden, wat de gronden in het plangebied zijn. Verder zijn aan huis gebonden beroepen toegestaan en kunnen met een omgevingsvergunning aan huis gebonden bedrijven worden toegestaan.

Gebouwen zijn toegestaan binnen het bouwvlak. De maximum goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangeduid. Ter plaatse 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw' zijn hoofdgebouwen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - appartementen' zijn maximaal 4 woningen toegestaan.

Waarde - Archeologie 2
De archeologische dubbelbestemming dient ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden in de bodem.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, een wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid Wro of naar aanleiding van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, 3° van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan of de beheersverordening, 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 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
Het project wordt op initiatief van het betreffende bedrijf gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie van de ontwikkeling zijn dan ook voor rekening van deze initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de bestemmingsplanprocedure zullen via de gemeentelijke legesverordening/gemeentelijke plankosten en de anterieure exploitatieovereenkomst aan de initiatiefnemer worden doorberekend.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp ruimtelijk plan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c 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 provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Een ontwerp bestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter visie gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt en ligt het bestemmingsplan 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 de dag 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 beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

In aanloop op de formele procedure is op 5 september 2018 informatieavond door initiatiefnemer gehouden. Op deze avond zijn 7 omwonenden aanwezig geweest. Op de avond is het plan aan de omwonenden gepresenteerd. De plannen zijn in het algemeen goed ontvangen. Wel is aandacht gevraagd voor groen en bomen en de toepassing van geblindeerd glas. In de uitwerking van het bouwplan krijgt dit verder zijn beslag. Voor het bestemmingsplan leidt de inloopavond niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.2.2 Vooroverleg

Gezien de beperkte schaal van project is het wettelijk vooroverleg als aparte ronde achterwege gelaten. Gelijk aan de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan worden de vaste overleg partners in kennis van het plan gesteld.

6.2.3 Zienswijzen

In deze paragraaf of in een separate bijlage worden te zijner tijd de eventuele zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.