

Bestemmingsplan

- Toelichting -

D.J. van Wijkstraat 9-11 en 15/15a, Geldermalsen

Gemeente West Betuwe

BESTEMMINGSPLAN

- Toelichting -

D.J. van Wijkstraat 9-11 en 15/15a, Geldermalsen

Gemeente West Betuwe

IDN-nummer: NL.IMRO.1960.GDMdjwijkstr91115-ONT1

Status: ontwerp

Datum: 29 november 2023



Locatie Nijmegen
Wijchenseweg 102
6538 SX Nijmegen

Locatie Rosmalen
Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl

www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Geldend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	Plangebied en omgeving	7
2.1	Omgeving plangebied	7
2.2	Historische ontwikkeling	7
2.3	Ruimtelijke en functionele structuur	8
Hoofdstuk 3	Planvoornemen	11
3.1	Stedenbouwkundige opzet	11
3.2	Infrastructurele opzet	13
3.3	Groenstructuur	13
3.4	Afwijken geldend bestemmingsplan	13
Hoofdstuk 4	Beleidskaders	15
4.1	Nationaal beleid	15
4.2	Provinciaal beleid	16
4.3	Regionaal beleid	18
4.4	Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 5	Milieu- en omgevingsaspecten	23
5.1	Milieu- en bedrijvenzoning	23
5.2	Bodem	24
5.3	Geluid	26
5.4	Geur	26
5.5	Natuur	27
5.6	Externe veiligheid	29
5.7	Luchtkwaliteit	31
5.8	Archeologie	33
5.9	Cultuurhistorie	34
5.10	Verkeer en parkeren	35
5.11	Waterhuishouding	36
Hoofdstuk 6	Juridische toelichting	41
6.1	Inleiding	41
6.2	De bestemmingen	41

Hoofdstuk 7 Financiële en maatschappelijke haalbaarheid	43
7.1 Financiële uitvoerbaarheid	43
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
7.3 Conclusie	43

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op de locatie D.J. van Wijkstraat 9-11 te Geldermalsen (gemeente West Betuwe) heeft initiatiefnemer het voornemen om een voormalig autobedrijf en te herontwikkelen naar een woonlocatie met in totaal 48 wooneenheden. Op deze locatie is momenteel nog sprake van een bestaande bedrijfsbestemming, maar de bedrijfsvoering als autobedrijf is inmiddels beëindigd. Het tankstation op de locatie is momenteel nog wel operationeel. De eigenaar van het terrein, tevens initiatiefnemer, is voornemens om ook dit tankstation te saneren.

Om het initiatief mogelijk te maken, is een wijziging van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming noodzakelijk. Aanvullend hierop wordt de bestaande bedrijfsbestemming op de locatie D.J. van Wijkstraat 15-15a omgezet naar een woonbestemming waarbinnen het bestaande elektrotechnische bedrijf de bestaande bedrijfsvoering onveranderd uit kan blijven voeren. Juridisch-planologisch wordt hiermee de hervestigingsmogelijkheid van een andere bedrijfsvoering (niet zijnde een elektrotechnisch bedrijf) weggenomen, waardoor er geen sprake meer is van milieuzonering. Om deze wijzigingen mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. De gemeente West Betuwe heeft aangegeven in principe medewerking te verlenen aan deze herziening van het bestemmingsplan, met als voornaamste oogmerk dat er met uitvoering van het voornemen forse milieukundige winst voor de omgeving van het plangebied wordt geboekt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de D.J. van Wijkstraat, een wijkontsluitingsweg in het stedelijk gebied van de kern Geldermalsen, gemeente West Betuwe. Het plangebied is 4.268 m² groot in oppervlakte en betreft de kadastrale percelen 19, 761, 1980 en 3053 t/m 3056 sectie G, kadastrale gemeente Geldermalsen.

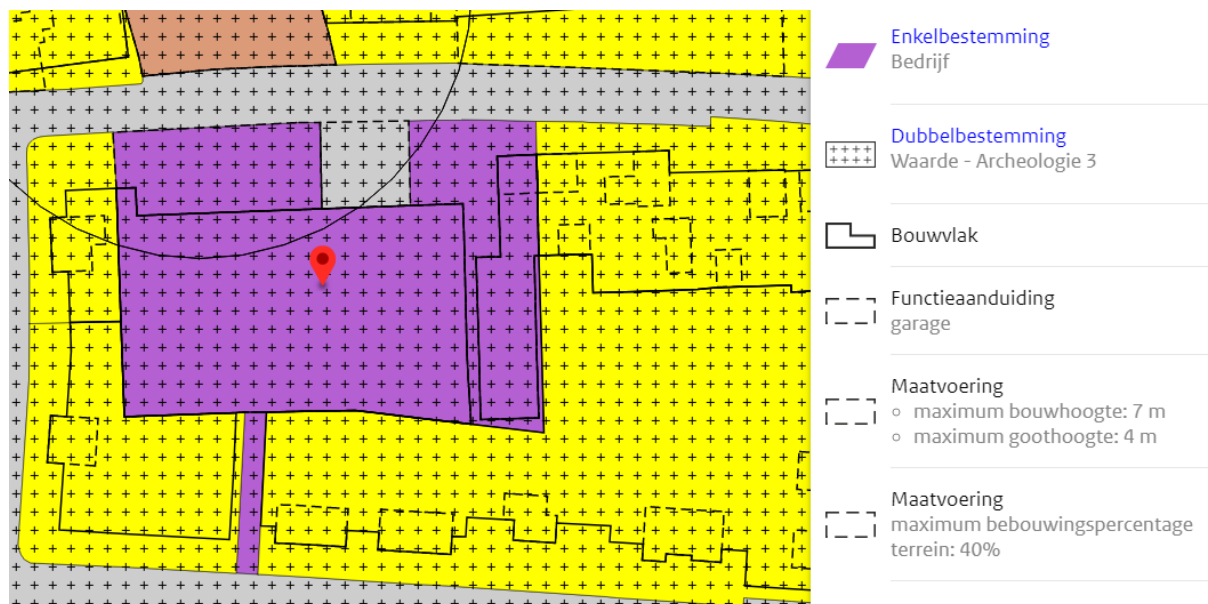


Begrenzing plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het geldend bestemmingsplan op de locatie is het bestemmingsplan 'Geldermalsen woongebied 2011' (vastgesteld op 18 december 2013). In dit bestemmingsplan heeft het plangebied voornamelijk de enkelbestemming 'Bedrijf'. Ten behoeve van deze bestemming is aan de zuidzijde de functieaanduiding 'garage' opgenomen (ter hoogte van het bouwvlak op de locatie) en aan de noordzijde de functieaanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg'. Voor het bijbehorende bouwvlak gelden maatvoeringen met betrekking tot bouwhoogte en goothoogte (respectievelijk 7 en 4 meter) en bebouwingspercentage (maximaal 40 %). De oostzijde van het plangebied is grotendeels gelegen binnen een bouwvlak met functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - tegelhandel'. Voor het bijbehorende bouwvlak gelden maatvoeringen met betrekking tot bouwhoogte en goothoogte (respectievelijk 7 en 4 meter) en bebouwingspercentage (maximaal 100%). Op de noordzijde van het plangebied de enkelbestemming 'Verkeer' opgenomen, met de functieaanduiding 'groen'.

Dubbelbestemmingen op het plangebied hebben uitsluitend relatie tot archeologie. Voor een deel van het plangebied aan de noordzijde geldt de archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'. Voor de rest van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'.



Uitsnede geldend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

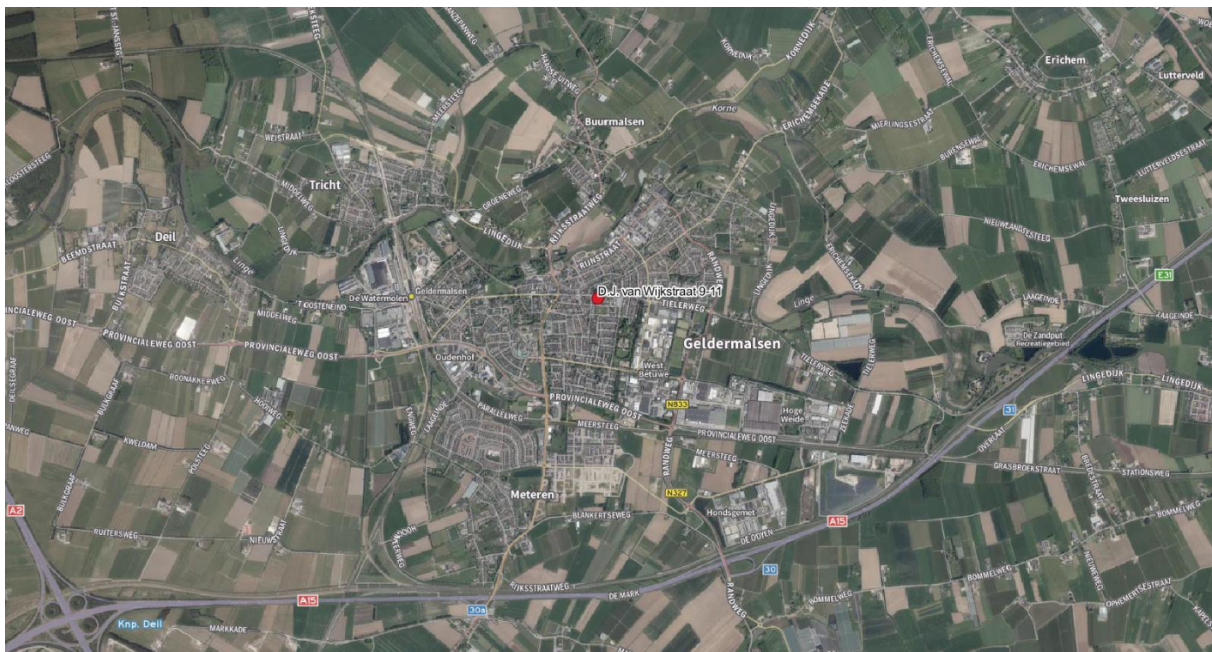
Na dit inleidende hoofdstuk wordt in Hoofdstuk 2 het plangebied en omgeving toegelicht in zijn huidige staat. Daarna wordt in Hoofdstuk 3 het planvoornemen beschreven op stedenbouwkundig, woning-programmatisch en landschappelijk niveau. In Hoofdstuk 4 vindt vervolgens een toetsing plaats aan geldend beleid op Rijks-provinciaal en gemeentelijk niveau. In Hoofdstuk 5 wordt getoetst aan de geldende milieu- en omgevingsaspecten. Tenslotte komen in Hoofdstuk 6 en Hoofdstuk 7 de juridische aspecten en de financiële en maatschappelijke haalbaarheid aan bod.

Hoofdstuk 2 Plangebied en omgeving

2.1 Omgeving plangebied

De ruimtelijke structuur van de gemeente West-Betuwe, als onderdeel van het Rivierengebied, wordt bepaald door rivierbeddingen met oevers (de uiterwaarden), bebouwde stroomruggen, open komgebieden en infrastructurele doorsnijdingen van de A2 en de spoorlijn Utrecht - 's-Hertogenbosch.

Het plangebied is gelegen aan de D.J. van Wijkstraat, één van de doorgaande wijkontsluitingswegen van de kern Geldermalsen. Deze weg vormt samen met de Tielerweg, de Herman Kuijkstraat en de Van Dam van Isseltweg de ontsluiting van het centrum van Geldermalsen (ten westen van het plangebied) naar de bovenlokale infrastructurele verbindingen (N327 en de A15).

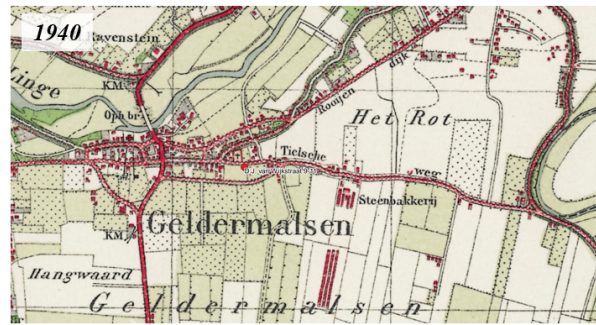


Globale ligging plangebied

2.2 Historische ontwikkeling

De D.J. van Wijkstraat is al lange tijd een doorgaande route in de kern Geldermalsen, en tevens de weg waarlangs de kern in beginsel ontwikkeld is. Eind 19e eeuw en begin 20e eeuw bestond de kern Geldermalsen enkel uit lintbebouwing langs de D.J. van Wijkstraat/Tielerweg, geënt op de kruising met de Rijksweg. Het gros van de oude kern is ontwikkeld aan de noordzijde van de D.J. van Wijkstraat, tegen het stroomgebied van de Linge aan.

De kern Geldermalsen is vooral ontwikkeld na de Tweede Wereldoorlog. Als groeikern zijn er diverse woonbouwprojecten uitgevoerd, eerst in oostelijke richting (o.a. 't Rot, Emmawijk, maar later ook in westelijke richting (Geldermalsen West, De Bouwing). Ook is in deze periode de kern nagenoeg aan de kern Meteren gegroeid, ten zuidwesten van Geldermalsen.



Ontwikkeling kern Geldermalsen met ligging plangebied

2.3 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied is gelegen aan de oostgrens van het centrumgebied van Geldermalsen. De omgeving van het gebied is daarmee ook karakteristiek voor de schil van het centrumgebied. De hoofdfunctie in de omgeving van het plangebied is wonen, maar deze woonfunctie wordt afgewisseld met een paar binnenstedelijke bedrijfsfuncties en maatschappelijke functies. Één van deze maatschappelijke functies is gelegen ten noorden van het plangebied, aan de overzijde van de D.J. van Wijkstraat. Dit zijn de gronden van een cultuurhistorisch waardevolle begraafplaats.

Het plangebied zelf is één van de bestemde bedrijfsfuncties in het woongebied. De aanblik van het plangebied vanaf de D.J. van Wijkstraat wordt gedomineerd door het overkapte tankstation. Het plangebied is, afgezien van het bestemde groen, in zijn geheel verhard. Op de achterzijde van het terrein staan de gebouwen van de voormalige autogarage. Ten oosten van de garage zijn parkeervoorzieningen aanwezig, die ontsloten worden aan de D.J. van Wijkstraat. De autogarage is middels een privéweg ook aangesloten op de Oranje Nassaustraat ten zuiden van het plangebied.



Luchtfoto met begrenzing van het plangebied (bron: GeoObeliekViewer)



Straatbeeld vanaf de D.J. van Wijkstraat (bron: Google StreetView)



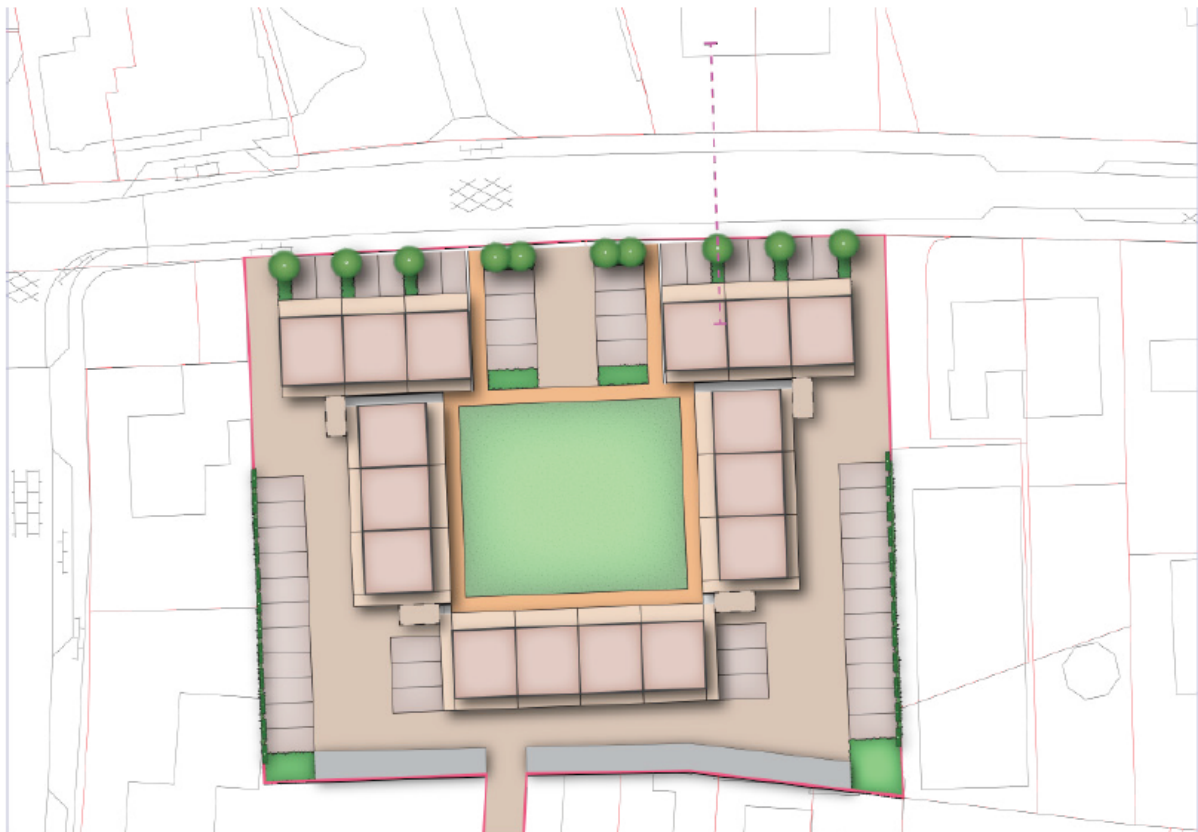
Straatbeeld vanaf de Oranje Nassaustraat, met privéontsluiting (bron: Google Streetview)

Hoofdstuk 3 Planvoornemen

Het planvoornemen bestaat uit een sloopopgave, een bestemmingswijziging ter plekke van het bestaande elektrotechnische bedrijf en een ontwikkelingsopgave. Met het voornemen wordt een bestemmingswijziging beoogd van 'Bedrijf' naar 'Wonen', waarmee de huidige bedrijfsvoering van het garagebedrijf op de locatie definitief beëindigd wordt en de huidige bedrijfsvoering van het bestaande elektrotechnische bedrijf onveranderd toegestaan blijft. Het planvoornemen betreft hiermee ter plekke van het bestaande elektrotechnische bedrijf op de locatie D.J. van Wijkstraat 15-15a uitsluitend de juridisch-planologische omzetting van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Hierbij vinden er geen (fysieke) werkzaamheden plaats op de locatie D.J. van Wijkstraat 15-15a. Met het planvoornemen wordt de bedrijfsbebouwing van de voormalige autogarage en ook het benzinestation gesloopt. Na deze sloop wordt een volledig andere inrichting van de percelen beoogd. Deze andere inrichting betreft de ontwikkeling van een wooncomplex voor in totaal 48 wooneenheden. Deze wooneenheden betreffen woningen die uitgevoerd worden in module bouw met een prefab karakter.

3.1 Stedenbouwkundige opzet

De stedenbouwkundige opzet van het voornemen is ontwikkeld door ontwerp onderzoek, waarbij een open verkaveling en parkeren op eigen terrein uitgangspunten waren. Uiteindelijk is hierbij gekozen voor een half omsloten binnenhof met in totaal 5 bouwblokken met drie verdiepingen aan appartementen. Met een kleinschalige verkaveling van 4 bouwblokken van 3 modules breed en 1 bouwblok met een breedte van 4 modules ontstaat er een compositie van kleiner geschakelde bouwvolumes. Door de beperkte hoogte en de afstand tot de nabijgelegen woningen, is er weinig tot geen schaduwval op de nabijgelegen woningen. Tussen de blokken blijft ruimte open zodat er licht en lucht tussen de blokken ontstaat en de massa niet aan elkaar groeit. De opzet biedt voldoende ruimte om bergingen te kunnen realiseren aan de zuidzijde (kant van de Oranje Nassau Straat).



Impressie stedenbouwkundige opzet



3D-studie van de stedenbouwkundige opzet

Prefab-modules

Het initiatief gaat uit van reguleerde huurwoningen (1 tot 2 personen), uitgevoerd in module bouw. Hierbij is sprake van een duurzame wijze van woningbouw waarbij efficiënt kan worden verkaveld.

De modules bestaan uit stapelbare, fabrieksmatig geproduceerde geschakelde eenheden van ca. 620 bij 620 cm. en bestaan uit een woonkeuken, slaapkamer, badkamer en een woonkamer. Daarnaast zijn alle woningen voorzien van een groot balkon.



Impressie prefab-module

3.2 Infrastructurele opzet

Met de uitvoering van het planvoornemen blijft de hoofdontsluiting aan de zijde van de D.J. van Wijkstraat behouden. Aan deze zijde worden daarnaast 20 (bezoekers)parkeerplaatsen gerealiseerd, deels voor de appartementblokken aan de voorzijde en deels haaks op de hoofdentree van het binnenplein.

Alleen de noordzijde van het appartementencomplex wordt ontsloten voor autoverkeer. De parkeervoorzieningen worden rondom het appartementencomplex gerealiseerd. Aan de voorzijde ten opzichte van de D.J. van Wijkstraat worden 20 (bezoekers)parkeerplaatsen gerealiseerd, deels voor de appartementblokken en deels haaks op de hoofdentree van het binnenplein. Ook aan de west- en oostzijde van de appartementblokken worden parkeerplaatsen gerealiseerd, die middels een toegangsweg rondom de blokken in één richting ontsloten worden. Aan deze zijden worden twee rijen van 11 parkeerplaatsen gerealiseerd, plus 3 parkeerplaatsen aan weerszijde haaks op het achterste appartementenblok.

In totaal worden hiermee 48 parkeerplaatsen binnen de plangrenzen aangebracht. In par. 5.10 wordt toegelicht dat hiermee voldaan kan worden aan de geldende parkeernormen van de gemeente West-Betuwe.

Door de initiatiefnemer wordt daarnaast de mogelijkheid geboden tot het gebruik van een of meerdere deelauto's.

3.3 Groenstructuur

In de halfopen verkaveling van het voornemen wordt er ruimte geboden voor een groen binnenplein, dat zichtbaar is vanaf de zijde van de D.J. van Wijkstraat. Ook wordt de voorzijde van het plangebied ten opzichte van de D.J. van Wijkstraat groen ingepast door de aanplant van een aantal bomen. Hiermee ontstaat er een duidelijke hoofdentree en vallen de parkeerplaatsen grotendeels in de schaduw.

3.4 Afwijken geldend bestemmingsplan

Momenteel is op het plangebied de bestemming 'Bedrijf' geldig. Het oprichten van woningen is binnen deze bestemming niet mogelijk.

Om het voornemen mogelijk te maken, is een herziening van het geldend bestemmingsplan 'Geldermalsen woongebied 2011' noodzakelijk. Hierin wordt gelijk het huidige gebruik van D.J. van Wijkstraat 15/15a meegenomen binnen dezelfde toekomstige bestemming 'Wonen Dorpsbebouwing beeldbepalend 1'.

In de navolgende paragrafen wordt het hierboven beschreven voornemen getoetst aan geldende beleidskaders en relevante milieu- en omgevingsaspecten.

Hoofdstuk 4 Beleidskaders

4.1 Nationaal beleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. Deze visie is door het Rijk opgesteld in het kader van de nieuwe Omgevingswet, die per 1 januari 2024 in werking treedt. Aan de hand van een toekomstperspectief is hierin de langetermijnvisie in beeld gebracht. Op nationale belangen wil het Rijk (net als nu) sturen en richting geven. Hiervoor worden de volgende vier prioriteiten onderscheiden:

1. Ruimte voor klimaat adaptatie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstigbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om invulling te kunnen geven aan deze vier prioriteiten hanteert het rijk de volgende drie afwegingsprincipes:

5. Combinaties van functies gaat voor enkelvoudige functies.
6. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
7. Afwentelen wordt voorkomen.

Met de NOVI wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden, waarbij wordt gestreefd naar de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De wens is om daar naar toe te groeien en een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's te realiseren. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Het kabinet heeft voor de korte termijn daarom een pakket aan maatregelen voorgesteld om de woningbouw een nieuwe, stevige impuls te geven. De locatie bevindt zich in het Stedelijk Netwerk Nederland. De ontwikkeling vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd.

De opgave is daarbij om de veiligheid en gezondheid van onze leefomgeving zodanig te verbeteren dat in 2050 negatieve omgevingseffecten op onze gezondheid naar een verwaarloosbaar laag niveau zijn gebracht. Daarnaast streeft het kabinet ernaar om in 2030 te voldoen aan de huidige WHO-advieswaarden.

Het planvoornemen voorziet in een nieuwe bestemming voor een verouderde bedrijfslocatie aan een doorgaande route in de kern Geldermalsen. Door deze bedrijfslocatie te herbestemmen naar een woonlocatie, wordt invulling gegeven aan de wens van het rijk om binnenstedelijk te voorzien in woonfuncties. Het realiseren van reguleerde huurwoningen voorziet ook in het op peil houden van de woningvoorraad van een middelgrote kern zoals Geldermalsen. gelet heirof ligt het voornemen in lijn met de uitgangspunten van de NOVI.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen met het oog op een goede ruimtelijke ordening.

Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit betreft onder meer het Nationale Natuurnetwerk (voorheen de Ecologische Hoofdstructuur) en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

De voorgenomen ontwikkeling ligt niet in of nabij een gebied waarin het Rijk een ander nationaal belang heeft

aangewezen. Daarom heeft het Barro geen consequenties voor voorliggend plan.

4.1.3 Bro: motivering duurzame verstedelijking

Bro is de 'motivering duurzame verstedelijking' (voormalige ladder) opgenomen. Dit stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken.

De motivering duurzame verstedelijking richt zich op substantiële veranderingen en bouwplannen, die qua aard en omvang zodanig zijn, dat voor mogelijke leegstand elders gevreesd zou kunnen worden. Het doel is om overbodige bouwplannen (kantoren, woningen, te voorkomen en hergebruik te stimuleren.

Per 1 juli 2017 zijn een aantal wijzigingen op de eerdere ladder van kracht geworden. Op basis van deze gewijzigde tekst geldt in het geval dat het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dat de toelichting een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling.

Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte tevens een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Daarbij kunnen de beschikbaarheid en geschiktheid van de ontwikkelingsmogelijkheden in bestaand stedelijk gebied een rol spelen. Het begrip stedelijke ontwikkeling is als volgt gedefinieerd: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

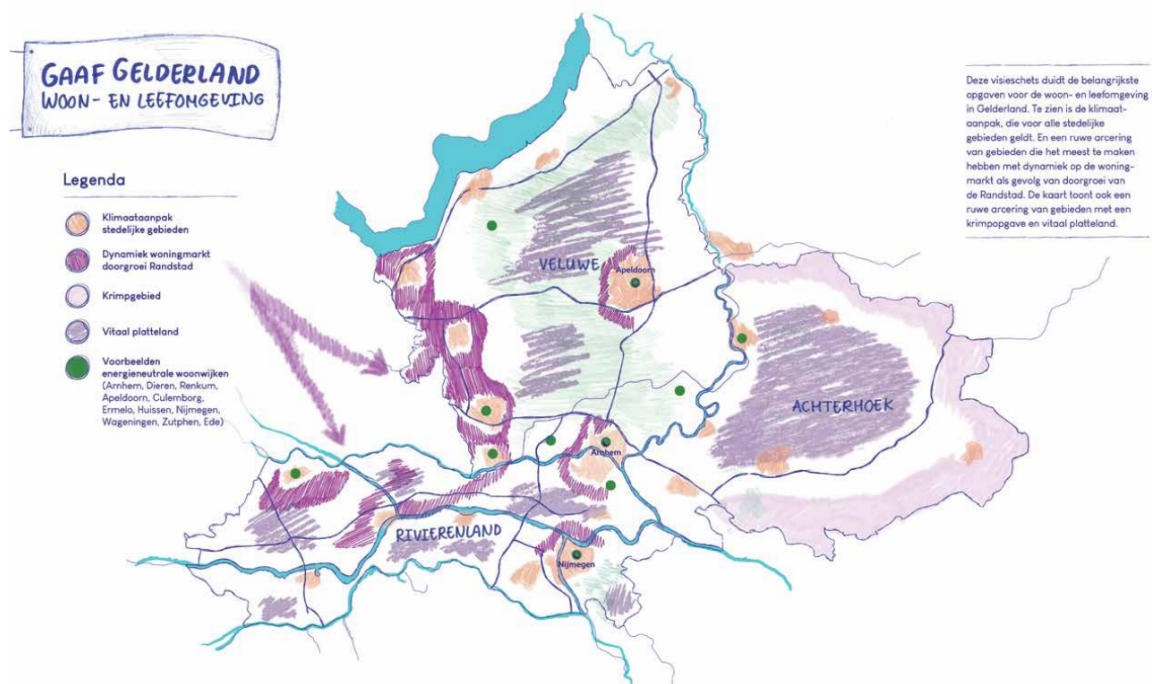
Wanneer er sprake is van ontwikkeling binnen stedelijk gebied, dient de Laddertoets te worden uitgevoerd voor een woningbouwlocatie wanneer er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden, aangezien er dan 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Met het voornemen om maximaal 48 appartementen te realiseren binnen bestaand stedelijk gebied is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. In het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking dient daarom onderbouwd te worden wat het ruimtelijk verzorgingsgebied is van de ontwikkeling en of er behoefte is aan de voorgenomen ontwikkeling. Uit paragrafen 4.3.1 en 4.4.2 blijkt dat er voldoende behoefte is om in de kern van Geldermalsen reguleerde huurwoningen (1 tot 2 personen) te realiseren. Uit de Woonvisie West-Betuwe 2020-2030 blijkt dat deze behoefte voor woningen voornamelijk uit een regionale behoefte voortkomt, maar dat de gemeente ook een aantrekkingskracht kent vanuit de Randstad. De woningen die gerealiseerd worden zullen voornamelijk voorzien in een directe woonbehoefte voor onder andere starters binnen de kern van Geldermalsen of daarbuiten. Met het realiseren van de appartementen wordt de kern Geldermalsen bovendien toekomstbestendig gehouden. Het plan voldoet daarmee aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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



De Provincie Gelderland gebruikt haar omgevingsvisie om ontwikkelingen te stimuleren, ruimte te maken voor nieuwe technologieën en werkgelegenheid en kansen te pakken op het terrein van duurzaamheid, economische kracht en verbondenheid. Uit deze focus en ambities voor een duurzaam, economisch krachtig en verbonden Gelderland volgen dan ook 'spelregels' of 'Doe-principes' voor verdere inzet en uitvoering. Deze 'Doe-principes' zijn:

- Doen: Er wordt breed gekeken en gewerkt met focus consequent vanuit het perspectief van duurzaam én verbonden én economisch krachtig;
- Laten: Er worden geen zaken gestimuleerd die niet aansluiten op de visie;
- Zelf: De provincie geeft zelf het goede voorbeeld, neemt haar verantwoordelijkheid en zet door als het vraagstuk erom vraagt;
- Samen: De provincie werkt met open vizier, bouwt aan gezamenlijke agenda's met partners en stimuleert kansen voor innovatie en kennisdeling.

Voor de provincie Gelderland staat op het gebied van wonen een goede balans tussen vraag en aanbod van woningen in verschillende prijs categorieën voorop, ook voor specifieke doelgroepen.

Woonwensen veranderen door de tijd en met de leeftijd. Mensen worden ouder, wonen steeds langer alleen en zelfstandig, worden steeds meer energiebewust en zijn mobieler dan vroeger, waardoor ze ook meer en makkelijker verhuizen. Met het planvoornemen wordt een verouderde bedrijfslocatie omgezet naar een woonlocatie. Hiermee wordt aangesloten bij de wens van de provincie om nieuwe woonlocaties binnen stedelijk gebied te vinden. Met het realiseren van deze reguleerde huurwoningen (voor 1 tot 2 personen) wordt aangesloten bij de wensen in regionaal en gemeentelijk woonbeleid en worden de ambities van de provincie ondersteund om voldoende woningaanbod te realiseren voor specifieke doelgroepen zoals bijvoorbeeld starters en eenpersoonshuishoudens. Gelet hierop ligt het voornemen in lijn met de uitgezette lijnen in de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

4.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland is door Provinciale Staten vastgesteld op 24 september 2014 en voor het laatst geactualiseerd op 1 februari 2022. De Omgevingsverordening is één van de instrumenten die de provincie Gelderland gebruikt om haar ambities te realiseren. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet tot nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal.

De Omgevingsverordening is daarentegen gericht op de regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. Dit betekent ook dat vrijwel alle regels omtrent de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening.

Het plangebied is niet gelegen binnen één van de geografische invloedsferen van de Omgevingsverordening Gelderland. Het planvoornemen voorziet in woningbouw in een inbreidingslocatie in de kern Geldermalsen. Met het beëindigen van de bedrijfslocatie ter plekke wordt bovendien milieukundige winst geboekt. Gelet hierop levert de Omgevingsverordening Gelderland geen belemmeringen op voor de uitvoerbaarheid van het voornemen.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale Woonagenda Rivierenland 2020-2030

In de regio Rivierenland is de afgelopen jaren actief samengewerkt op het beleidsveld wonen. Hieruit volgt de Regionale Woonagenda Rivierenland 2020-2030, de opvolger van de 'Woonagenda regio Rivierenland: Samen werken aan wonen' uit 2015. Deze Regionale Woonagenda is een gezamenlijk product van de gemeenten Buren, Culemborg, Maasdriel, Neder-Betuwe, Tiel, West Betuwe, West Maas en Waal en Zaltbommel en vormt de schakel tussen provinciaal en gemeentelijk beleid betreffende wonen.

De regio Rivierenland kent een aantrekkingskracht op woningzoekenden door haar centrale ligging en goede verbinding met de rest van het land. Ook dankt de regio haar aantrekkingskracht door haar afwisseling aan woonmilieus met veel groen, ruimte en een relatief betaalbare woningvoorraad ten opzichte van omliggende steden.

Er zijn vijf prioritaire thema's benoemd in de Regionale Woonagenda Rivierenland 2020-2030 waarop de acht regiogemeentende komende jaren willen samenwerken, en waarvan de meesten al langer op de woonagenda staan:

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

In het regionaal woningbouwprogramma is een bandbreedte aangehouden van minimaal 1.150 woningen en maximaal 2.200 woningen. Hierbij wordt in het 'onder-scenario' alleen ingelopen op de huidige tekorten die ontstaan zijn op de woningmarkt binnen de gemeente West-Betuwe, in het 'boven-scenario' wordt aanvullende ruimte geboden om te voorzien in de toekomstige woningvraag. De gemeente verwacht een sterke stijging in woningvraag door de aantrekkingskracht voor woningzoekenden uit de Randstad, met name uit de omgeving Utrecht.

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

Regionaal woningbouwprogramma Rivierenland 2020-2030 in relatie tot Primos prognose 2020 en PBL prognose

De Regionale Woonagenda Rivierenland biedt per gemeente binnen de regiogrenzen een aanvullende onderbouwing van de visie en ambities. Voor de gemeente West-Betuwe wordt expliciet gesteld dat er sprake is van een sterke aantrekkingskracht voor woningzoekenden uit de Randstad, met name uit de provincie Utrecht. De gemeente West-Betuwe wil daarbij afspraken maken met regiogemeenten en met de provincie om specifieke projecten in te zetten als 'opvanglocatie' voor de Randstad. Hiermee wordt ingespeeld op de grote overloop-vraag uit de Randstad, maar ook op de eigen vraag uit de gemeente.

Speerpunten vanuit de Regionale Woonagenda Rivierenland 2020-2030 zijn het betaalbaar maken van wonen en flexibiliteit op de woningmarkt. Het realiseren van reguleerde huurwoningen (voor 1 tot 2 personen) nabij de centrumvoorzieningen van Geldermalsen draagt bij aan het verder uitdiepen van de woningmarkt voor bijvoorbeeld starters en eenpersoonshuishoudens. De modelbouw met een prefab-karakter zorgt bovendien voor een betaalbaar aanbod. Gelet hierop biedt de Regionale Woonagenda Rivierenland voldoende aanknopingspunten voor het planvoornemen. In 4.4.2 wordt het voornemen verder getoetst aan het woonbeleid van de gemeente West-Betuwe.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie West-Betuwe

De Omgevingsvisie West-Betuwe is momenteel in ontwerp en bevat een actualisatie van een visie op de leefomgeving na de fusie van de gemeente Neerijnen, Geldermalsen en Lingewaal tot de gemeente West-Betuwe. De visie vertelt het verhaal van de toekomst van de gemeente en geeft antwoord op de vraag: Hoe ziet men de gemeente in 2040? Met de nieuwe Omgevingsvisie West-Betuwe wordt ook voorgesorteerd op de implementatie van de Omgevingswet.

In de Omgevingsvisie West-Betuwe wordt de ambitie gesteld om de woningvoorraad te vergroten met ten minste 2.200 woningen. De belangrijkste woningbouwontwikkelingen om in deze toename van woningvoorraad te kunnen voorzien zijn De Plantage in Meteren en Beesd Noord. Hiernaast biedt de gemeente West Betuwe ruimte voor bouwen naar de woonbehoefte van de inwoners, onder de voorwaarde dat deze het dorpse karakter en open landschap in West Betuwe beschermen. Nieuwe plannen dienen bij te dragen aan de diversiteit van de woningvoorraad; de gemeente telt nu relatief veel grotere, grondgebonden gezinswoningen.



Uitsnede Omgevingsvisie West-Betuwe 2020-2030

In de Omgevingsvisie West-Betuwe wordt op kernniveau onderscheid gemaakt tussen grote kernen met voorzieningen, middelgrote kernen met voorzieningen en kleine kernen. Ambities voor het stedelijk gebied worden toegespitst op deze verschillende soorten kernen. Geldermalsen is de enige kern binnen het grondgebied van de gemeente West-Betuwe die als grote kern met voorziening aangeduid kan worden. De ambitie van de gemeente is dus ook om Geldermalsen verder door te ontwikkelen als hoofdcentrum van het grondgebied van de gemeente, met een divers centrumgebied en winkelaanbod. Ook zet de gemeente in op een uitstekende verbondenheid van Geldermalsen, mede door een OV-knooppunt waar overstappen van de ene modaliteit op de andere goed geregeld is. Ook ziet de gemeente West-Betuwe voldoende ruimte voor (kleinschalige) woningbouw in de kern.

Gelet op bovenstaande is de realisatie van deze reguleerde huurwoningen (voor 1 tot 2 personen) op de locatie D.J. van Wijkstraat 9-11 een logische keuze. Voor de realisatie wordt gebruik gemaakt van een inbreidingslocatie in de schil van het centrum van Geldermalsen. De nabije locatie van de woningen bij de centrumvoorzieningen maakt deze zeer geschikt voor bijvoorbeeld starters en eenpersoonshuishoudens met de wens om dicht bij voorzieningen te wonen.

Gelet op bovenstaande biedt de Omgevingsvisie West Betuwe voldoende aanknopingspunten voor de realisatie van het voornemen.

4.4.2 Woonvisie West-Betuwe 2020-2030

De gemeente West Betuwe is in 1 januari 2019 ontstaan uit de fusie van de voormalige gemeenten Geldermalsen, Lingewaal en Neerijnen. Door deze samenvoeging was er de behoefte aan een geharmoniseerd en geactualiseerde woonvisie. Hieruit is de Woonvisie West Betuwe 2020-2030 voortgevloeid. De doelstelling van deze woonvisie is een toekomstbestendige woningmarkt, waarin ruimte is voor alle doelgroepen zodat de gemeente een leefbare, maar ook groene gemeente zal zijn en blijven. Deze doelstelling is daarbij vertaald in een viertal leidende principes:

1. 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.

In de Woonvisie West-Betuwe 2020-2030 wordt per kern toegelicht wat de belangrijkste opgaven zijn en de prioriteiten om te verkennen voor de jaren 2021 en 2022. Voor Geldermalsen gelden de volgende opgaven als de belangrijkste:

- Aanpak leegstand centrum, versterken leefbaarheid;
- Realisatie woningbouw nabij station en langs de Linge;
- Verduurzamen woningen, gereed maken voor warmtetransitie.

Het verkennen van de mogelijkheden voor wonen in het centrum en het toevoegen aan sociale woningbouw worden gezien als prioriteiten voor de kern. Met het voornemen wordt weliswaar niet in het centrum, maar wel hier vlakbij leegstand tegengegaan. De inbreidingslocatie wordt gebruikt voor het toevoegen van goedkope deze reguleerde huurwoningen (voor 1 tot 2 personen) . Hiermee ligt het voornemen in lijn met de opgaven en prioriteiten die in de Woonvisie specifiek voor de kern Geldermalsen gelden.

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Milieu- en bedrijvonzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies en gevoelige functies op een verantwoorde afstand van elkaar gesitueerd worden. Dit dient twee doelen:

1. het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
2. het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Bij een planontwikkeling dient daarom rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven, om de kwaliteit van het leefmilieu te garanderen en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde handreiking Bedrijven en milieuzonering. Hierin wordt per bedrijf aangegeven wat de milieu-impact op de omgeving is en welke indicatieve afstand hierbij minimaal in acht moet worden genomen. Van deze indicatieve afstand kan worden afgeweken indien op basis van een onderzoek de daadwerkelijke afstand kan worden bepaald. Daarnaast geldt voor inrichtingen waar dieren worden gehuisvest geurspecifieke regelgeving, waarin milieuafstanden zijn bepaald.

Met het voornemen worden geen nieuwe hinderveroorzakende objecten opgericht; deze worden met het voornemen juist wegbestemd in de leefomgeving. Wel worden er met het voornemen nieuwe hindergevoelige objecten toegevoegd aan het plangebied, te weten 48 stuks (appartementen). In het kader van bedrijven- en milieuzonering dient onderbouwd te worden dat de oprichting van deze hindergevoelige objecten omliggende bedrijven niet in hun bedrijvigheid beperkt.

Het relevante bedrijf waarvan de zonering onderzocht dient te worden is het bedrijf op het nabijgelegen perceel (D.J. van Wijkstraat 15). Binnen het bouwvlak gelegen op het adres D.J. van Wijkstraat 15 zijn bedrijfsactiviteiten van maximaal milieucategorie 2 toegestaan. Normaliter zal dit betekenen dat er sprake is van een richtafstand van 30 meter. Deze richtafstand is echter de geldende richtafstand voor het gebiedstype 'rustige woonwijk'. Wanneer gemotiveerd kan worden dat er sprake is van een 'gemengd gebied' kan de richtafstand verkleind worden met een stap, in dit geval naar 10 meter.

Het plangebied is gelegen in de schil van het centrum, op de rand van het gebied dat de gemeente zelf definieert als centrumgebied. Verderop in de wijk kan met zekerheid gesproken worden van een 'rustige woonwijk', maar ter plekke van het plangebied is sprake van een diverser beeld van bestemmingen. Zo is aan de overzijde van de D.J. van Wijkstraat een maatschappelijke functie gelegen (cultuurhistorisch waardevolle begraafplaats) en ten oosten van het plangebied de bedrijfsbestemming waarop de zonering betrekking heeft. Ten westen van het plangebied loopt de D.J. van Wijkstraat al snel over in het centrumgebied van Geldermalsen, waar onder andere op zeer dichte afstand centrumvoorzieningen aanwezig zijn zoals detailhandel, een supermarkt en horeca. Er kan daarom gemotiveerd worden afgeweken van de milieucategorieën voor een rustige woonwijk: de zoneringen kunnen met één stap verkleind worden.

Om de volledige richtafstand op basis van de bedrijven- en milieuzonering weg te nemen is ervoor gekozen om het betreffende bedrijf aan de D.J. van Wijkstraat 15/ 15a om te zetten naar wonen, met de functieaanduiding 'Specifieke vorm van bedrijf - electrotechnisch bedrijf'.

Met het planvoornemen wordt tevens de bedrijfsbestemming aan de D.J. van Wijkstraat 15 omgezet in een woonbestemming, waarbinnen de activiteiten van het bestaande electrotechnische bedrijf onveranderd

toegestaan blijven. Hervestiging van andere bedrijven (geen elektrotechnisch bedrijf zijnde) is hiermee uitgesloten. Met deze omzetting wordt de milieuzonering weggenomen. In de navolgende paragrafen wordt aandacht besteed aan individuele milieu- en omgevingsaspecten.

Het aspect milieuzonering vormt hierdoor geen belemmering voor het planvoornemen.

5.2 Bodem

Dit bestemmingsplan schept het planologisch-juridisch kader voor de realisatie van 48 appartementen en de functiewijzing voor de D.J. van Wijkstraat 15/15a. Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om in ruimtelijk plan een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Zo mag een eventuele aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem en mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet.

5.2.1 Actualistie-bodemonderzoek(NEN 5725) - September 2018

Om te onderzoeken of er ter plekke van de planlocatie sprake is van een goed woon- en leefklimaat, is er door Linge Milieu B.V. een actualisatie-bodemonderzoek (conform NEN 5725) uitgevoerd (d.d. 26 september 2018) bijgevoegd als Bijlage 1 bij deze toelichting. In 1995 is er bodemsanering op het terrein uitgevoerd, ter plaatse van de tankvoorzieningen en rond de werkplaats. Destijds is daarbij restverontreiniging achtergebleven. Doel van het onderzoek is het actualiseren van de bodemkwaliteit van het terrein.

Bij de sanering in 1995 en 1997 is de vermoedelijke restverontreiniging ingepakt in folie. Op twee plaatsen op het terrein is in 1995 restverontreiniging achtergebleven; langs de Van Wijkstraat en richting de achtertuin van de burens, de woning aan de Koningsweg 2.

De grond rond het tankeiland was in 2018 licht verontreinigd met olie. In een boring ter plaatse van het parkeerterrein voor de voormalige occasion-showroom was olie sterk verhoogd.

Ter beoordeling van de bodemhuishouding en de vraag of de resultaten belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het voornemen vormen, zijn de resultaten voorgelegd aan de omgevingsdienst Rivierenland.

5.2.2 Nader bodemonderzoek inclusief Asbest - Juli 2023

Het meest recente bodemonderzoek van de locatie is van september 2018. Het eerdere onderzoek en de verontreinigings situatie zijn beoordeeld door omgevingsdienst Rivierenland. De beoordeling is hieronder puntsgewijs weergegeven.

- Er is aanvullend historisch onderzoek nodig. Aandachtspunten zijn onder andere voormalige boomgaard en de mogelijke aanwezigheid van afval in de grond langs de Van Wijkstraat.
- Het bodemonderzoek moet geactualiseerd worden.
- Het grondwater moet aanvullend op MTBE en ETBE worden geanalyseerd.
- Als de grond in meer of mindere mate puin bevat, dan is asbest-onderzoek conform de NEN 5707 nodig.

De beoordeling van de omgevingsdienst is vervolgens uitgewerkt in een nader bodemonderzoek. Het nader bodemonderzoek is uitgevoerd door Linge Milieu B.V. (rapportnummer 22-2141-11, d.d. juli 2023, Bijlage 2).

Het doel van onderhavig onderzoek is het vaststellen van de actuele kwaliteit van de grond en het grondwater van het terrein. Er zijn in totaal 35 boringen over de locatie verdeeld, tot een diepte van maximaal 2.7 m-mv. Vier bestaande peilbuizen zijn herbemonsterd, Het grondwater stond op het moment van het onderzoek op 2.0 m-mv. Verder zijn de grond en het grondwater geanalyseerd op het NEN 5740-pakket, olie-aromaten,

bestrijdingsmiddelen, MTBE en asbest.

Resultaten

De oorspronkelijke bodem ter plaatse bestaat uit siltige rivierklei en kleiig zand. In de meeste boringen is de bovengrond zandig. Het zand gaat over in siltige, grijsbruine klei tussen 0.5 en 1.0 m-mv. Vanaf circa 2.0 m-mv bestaat de bodem weer uit zand. Het zand is matig fijn en licht van kleur. Vanaf ongeveer 1.3 m-mv bevat de bodem sporen van roest, een natuurlijk verschijnsel. In een beperkt aantal boringen is puin aangetroffen, tot een diepte van maximaal 1.2 m-mv. Het puin bestaat uit steenachtig materiaal zoals baksteen, metselwerk en dakpan. Op kadastraal perceel G-19 zijn daarnaast ook wat houtresten, glas en kool waargenomen. Het gehalte aan bijmenging is gekwalificeerd als licht.

Grond

In de boven- en ondergrond van het terrein aan de D.J. van Wijkstraat worden met uitzondering van olie (zie onder) geen tussenwaarden overschreden. De boringen 209 en 210 staan in de noordwest-hoek van het terrein, langs de openbare weg. De geroerde bovengrond is daar licht verontreinigd met olie, metalen, PCB's en PAK. Verder zijn de boven- en ondergrond van het terrein indicatief AW-kwaliteit, schoon.

Er zijn zeven grondmonsters op olie geanalyseerd. In één boring is olie vastgesteld. Dit boring 201, in de klinkers in de zuidoost-hoek van het terrein. De ondergrond van 1.5 tot 2.0 m-mv bevat er 6.500 mg/kg ds olie. Deze boring staat op de locatie van boring 110 van het onderzoek van september 2018. In boring 110 is in 2018 een oliegehalte gemeten van 9.000 mg/kg ds. Dat was in de grond tussen 0.4 en 0.7 m-mv.

Er is geen mogelijke bron van olieverontreiniging in deze hoek van het bedrijfsterrein aanwezig. Wel is bekend dat op het perceel direct aan de andere kant van het hek een serieuze verontreiniging met olie aanwezig is. Dat is op het terrein D.J. van Wijkstraat 15A. De oliecontour op perceel 15A is aangegeven op tekening in bijlage D3. Mogelijk is de olie in boring 201 daaraan gerelateerd. In boring 202 is vanaf 2.0 m-mv ook een zwakke oliereactie vastgesteld. Deze staat op een enkele meter afstand van boring 201. De grond van boring 202 van 2.4 tot 2.6 m-mv is geanalyseerd op olie en aromaten (met steekbus). Deze zijn niet meetbaar verhoogd. De olie in boring 110 en 201 is afgeperkt met de schone boringen 202 tot en met 204. Het volume van de verontreinigde grond wordt geschat op minder dan 25 m³.

Asbest

Er is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetoond in of op de bodem van het terrein aan de D.J. van Wijkstraat.

Grondwater

Er zijn vier bestaande peilbuizen herbemonsterd. Alleen in peilbuis A, naast het pompeiland langs de Van Wijkstraat, zijn olie en aromaten verhoogd. De gehalten liggen onder de tussenwaarde. De kwaliteit van het grondwater komt overeen met de resultaten van het eerdere onderzoek.

Conclusies en aanbevelingen

De olie in de ondergrond van boring 201 kan consequenties hebben voor de ontwikkeling van het terrein, ook al zou de olie gerelateerd zijn aan de verontreiniging op het naastgelegen bedrijfsterrein aan de D.J. van Wijkstraat 15A.

Er dient nog een twee onderzoeksrunde worden uitgevoerd, als alle opstallen gesloopt zijn. Dan kan verder onderzoek naar de olie ter plaatse van boring 201 worden gedaan. Het overgrote deel van de grond van het terrein is indicatief AW-kwaliteit.

Vooralsnog is de algemene bodemkwaliteit dus geen belemmering voor de ontwikkeling van de locatie.

Bevoegd gezag bij de beoordeling van de resultaten van het onderzoek in relatie tot de plannen voor ontwikkeling is omgevingsdienst Rivierenland, namens Gemeente West Betuwe.

5.2.3 Nader onderzoek na sloop

Er volgt nog een aanvullend bodemonderzoek, wanneer de bebouwing is gesloopt.

5.2.4 Conclusie

Vooralsnog is de algemene bodemkwaliteit dus geen belemmering voor de ontwikkeling van de locatie. Nader onderzoek na de sloop moet uitwijzen of deze conclusie gehandhaafd blijft.

5.3 Geluid

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh voorziet rond (gezoneerde) industrieterreinen, langs wegen en langs spoorwegen in zones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van de voorgenoemde geluidsbronnen. Indien een ruimtelijk plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, of indien de ontwikkeling een nieuwe geluidsbron of wijziging van een bestaande geluidsbron (aanpassing weg) mogelijk maakt, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het planvoornemen voor deze deelfase voorziet in de realisatie van 48 appartementen, verdeeld over 5 appartementencomplexen. Een woning is een geluidgevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh). Er dient daarom beschouwd te worden of deze geluidsgevoelige objecten in de nabijheid van geluidhinderbronnen ligt.

De functiewijziging van de locatie aan de D.J. van Wijkstraat 15/15a voorziet daarentegen niet in de toevoeging van een geluidgevoelig object. Doordat er op deze locatie al sprake is van een bedrijfswoning blijft het gebruik ongewijzigd. De Wet geluidhinder (Wgh) is hier niet van toepassing.

Het plangebied ligt buiten geluidzonerings van gezoneerde industrieterreinen en spoorlijnen. Gezien de ligging nabij het centrum, is er enkel sprake van wegen met een maximumsnelheid van 30 km/u in de omgeving. Deze wegen zijn niet onderzoeksplichtig met betrekking tot het aspect geluidhinder. Op basis hiervan wordt niet verwacht dat er ter plekke van het plangebied sprake is van significante geluidhinder. Het aspect geluid levert geen belemmeringen op voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen.

5.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden. Met de Wet geurhinder en veehouderij geldt één toetsingskader voor vergunningplichtige veehouderij in de gehele gemeente. Voor niet vergunningverplichte veehouderijen en overige agrarische niet-vergunningplichtige bedrijven is het Activiteitenbesluit het toetsingskader.

De Wet geurhinder en veehouderij bevat normen en afstanden die bedrijven moeten aanhouden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Daarnaast geeft de Wet geurhinder en veehouderij gemeenten de beleidsvrijheid om maatwerk te leveren dat is afgestemd op de ruimtelijke en milieuhygiënische feiten en omstandigheden in een concreet gebied en de gewenste (toekomstige) ruimtelijk inrichting.

Er worden met het planvoornemen geurgevoelige objecten aan de omgeving toegevoegd aan D.J. van Wijkstraat 9-11. De functiewijziging van de locatie aan de D.J. van Wijkstraat 15/15a voorziet daarentegen niet in de toevoeging van een geurgevoelig object. Doordat er op deze locatie al sprake is van een bedrijfswoning blijft het gebruik ongewijzigd.

In de nabije omgeving van het plangebied zijn echter geen grote geurbronnen gesitueerd. Om deze reden is het uit te sluiten dat het aspect geur belemmeringen oplevert voor het planvoornemen.

5.5 Natuur

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming. Dit wordt geregeld in de Wet natuurbescherming die op 1 januari 2017 in werking is getreden. Het natuurbeschermingsrecht is verder te vinden in verdragen, Europese en nationale regelgeving en in nationaal en provinciaal beleid. Vanuit de Europese regelgeving wordt met name nadruk gelegd op de bescherming van plant- en diersoorten (Vogelrichtlijn) en leefgebieden (Habitatrichtlijn). Ten behoeve hiervan zijn dan ook diverse beschermingsgebieden aangewezen. De belangrijkste beschermingszones zijn Natura 2000-gebieden.

5.5.1 Soortenbescherming

Binnen het plangebied kunnen soorten voorkomen die beschermd worden door paragrafen 3.1, 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming. Om deze reden is door Ecofect B.V. een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Deze quickscan is bijgevoegd als Bijlage 3 bij deze toelichting (d.d. 31 augustus 2022, rapportagenr. QS50125).

Uit deze quickscan blijkt dat er in het plangebied geen habitats van soorten voorkomen die beschermd worden door paragraaf 3.1, 3.2 of 3.3 van de Wet natuurbescherming. Los van de opzichzelfstaande zorgplicht, zijn er geen andere aspecten waarmee rekening gehouden dient te worden bij het uitvoeren van het planvoornemen. Het aspect soortenbescherming levert hiermee geen belemmeringen op voor de uitvoerbaarheid van het voornemen.

5.5.2 Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming, die de implementatie vormt van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Natura 2000-gebieden vormen samen een Europees netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Als ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van natuurwaarden binnen een Natura 2000-gebied, moet een vergunning worden aangevraagd. Gedeputeerde staten van de provincie zijn het bevoegd gezag voor verlening van deze vergunning. Indien eerst een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor een activiteit waarvoor tevens een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is vereist, dan haakt de natuurtoets aan bij de omgevingsvergunning. Verder moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De regels met betrekking tot het NNN zijn opgenomen in de provinciale verordening. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van gronden behorend bij het Natuurnetwerk Nederland (door de provincie Gelderland vertaald als Gelders Natuurnetwerk). Dichtstbijzijnde gronden behorend bij het Gelders Natuurnetwerk zijn de gronden behorend bij het stroomgebied van de Linge, ten noorden van de kern Geldermalsen op ca. 390 meter van het plangebied. Gelet op deze afstand, zijn er geen negatieve effecten te verwachten op dit natuurgebied.



Ligging plangebied in relatie tot Gelders Natuurnetwerk (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Natura 2000

Het plangebied is gelegen op ca. 5,5 km van het Natura 2000-gebied Rijntakken en 11,5 km van het Natura 2000-gebied Loevestein, Pompveld en Kornsche Boezem.



Ligging plangebied in relatie tot Natura 2000-gebieden (bron: AERIUS-calculator)

Negatieve effecten ten aanzien van stikstof zijn op voorhand redelijkerwijs uit te sluiten. Aangezien het planvoornemen een bouwproject betreft met betrekking tot woningbouw, kan aangehaakt worden bij de partiële vrijstelling die in werking is getreden met de Wet Stikstofreductie en natuurherstel. Dit betekent dat de realisatiefase van het bouwproject niet doorgerekend hoeft te worden. Als Bijlage 4 is een stikstofonderzoek bijgevoegd, uitgevoerd door Ecofect B.V. (20 september 2022, projectnr. SO 50126). Uit dit

onderzoek blijkt dat met uitvoering van het voornemen er geen sprake is van significante stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden; een vergunning in het kader van de Wnb is daarom niet vereist.

5.6 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven), transportroutes en buisleidingen. Op deze drie categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Het beleid voor buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

In het kader van externe veiligheid is door Kragten een quickscan uitgevoerd, bijgevoegd als Bijlage 5 bij deze toelichting (d.d. 12 september 2022, rapportnr. 20220912-GDM003-RAP-EV).

Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Plaatsgebonden Risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10⁻⁶/jaar PR-contour (die als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N), de fN-curve. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit.

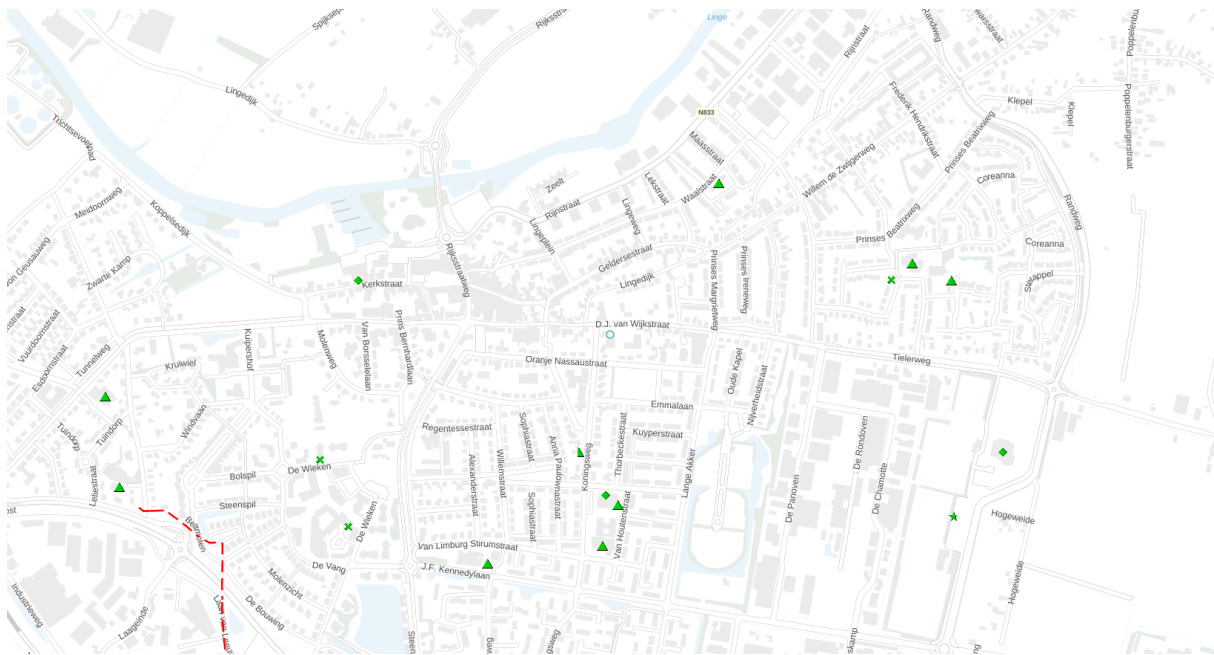
Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1 % letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald), ofwel door de afstand waarop nog 1 % van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Verantwoordingsplicht

In het Bevi, het Bevt en het Bevb is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Deze verantwoordingsplicht houdt in dat wijzigingen met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én veelal ook verantwoord moeten worden door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. In het Bevi, het Bevt en het Bevb zijn bepalingen opgenomen waaraan deze verantwoording dient te voldoen.

Toetsing van risicovolle inrichtingen:

Het plangebied bevindt zich niet binnen een invloedsgebied van een risicovolle inrichting in de omgeving. De risico's als gevolg van inrichtingen vormen geen aandachtspunt voor de planvorming waardoor een verantwoordingsplicht niet aan de orde is.



Uitsnede risicokaart

Transport over het water en de weg:

Het plangebied ligt niet binnen een invloedsgebied als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over het water of de weg, waardoor de risico's als gevolg van het transport over deze modaliteiten geen belemmering vormen voor de planontwikkeling. Een verantwoordingsplicht in het kader van het PR of het GR is voor deze transportassen niet aan de orde.

Transport over het spoor

Op circa 1,5 kilometer van het plangebied is de spoorlijn Lunetten - Geldermalsen gelegen en op ca. 2,5 kilometer de spoorlijn Betuweroute Meteren - Emmerich. Beide spoorlijnen zijn opgenomen in het Basisnet spoor. Op grond van de ruimtelijke scheiding vormen de PR 10^{-6} risicocontour en het PAG geen belemmering voor de planvorming. Aangezien het plangebied op meer dan 200 meter van de spoorlijnen is gelegen, is ook de hoogte van het groepsrisico geen aandachtspunt.

Buisleidingen

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een buisleiding, waardoor het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geen belemmering vormt voor de planvorming. Een verantwoordingsplicht is niet aan de orde.

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 ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen.

Conclusie

Gelet op bovenstaande zijn er geen belemmeringen met betrekking tot het aspect externe veiligheid te verwachten. Het plangebied ligt niet in de nabijheid van risicovolle inrichtingen of buisleidingen. Ook is het niet te verwachten dat het plangebied in de nabijheid van risicovolle routeringen is gelegen. Met het voornemen wordt de risicovolle inrichting op het plangebied (het tankstation) gesaneerd. Gelet hierop is een

nadere onderbouwing van het GR of PR in het kader van het planvoornemen niet noodzakelijk.

5.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden, waarmee de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer (Wm, hoofdstuk 5). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

NIBM

Hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM-projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO₂ met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. Deze regel komt voort uit het NSL. Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Het planvoornemen voorziet in het toevoegen van 48 appartementen op de planlocatie. Uit 5.10 blijkt dat het planvoornemen voorziet in een verwachte toename van 192 verkeersbewegingen per etmaal. Met deze aanname is de NIBM-tool ingevuld. Uit de NIBM-tool blijkt dat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekenende mate is, waardoor geen aanvullend luchtkwaliteitsonderzoek benodigd is.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

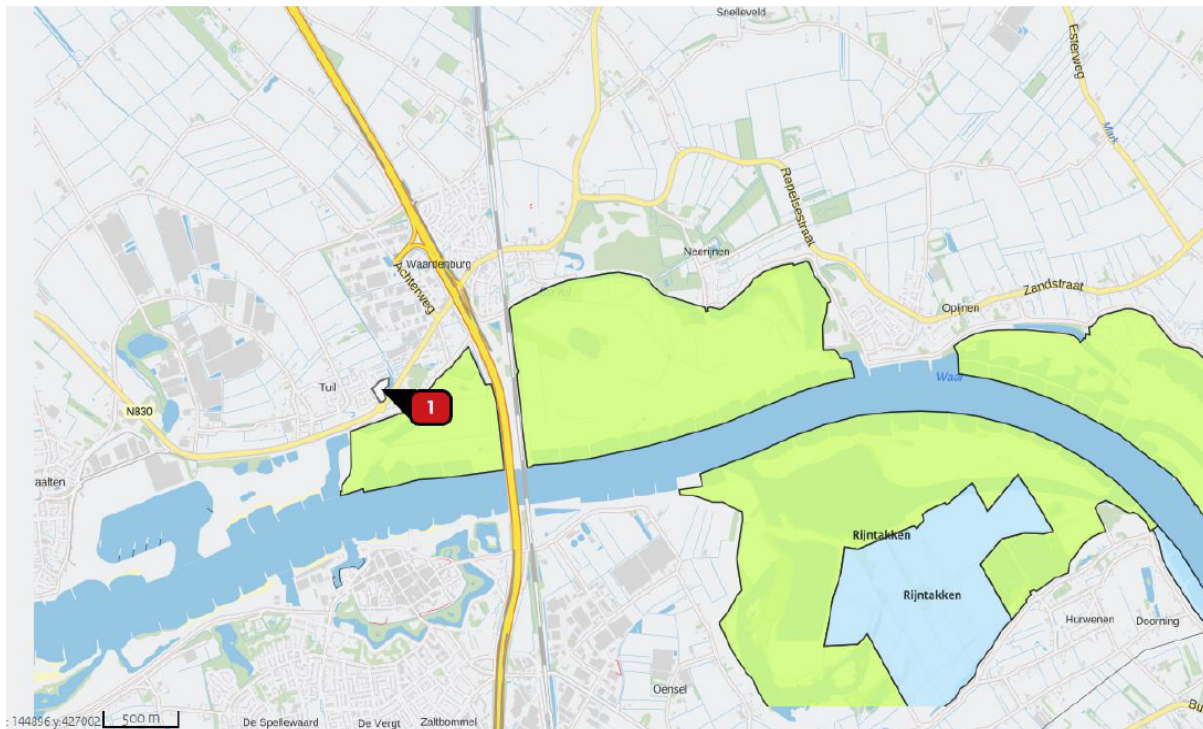
Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (week daggemiddelde)	192
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,12
PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Ingevulde NIBM-tool

De functiewijziging van de bedrijfslocatie aan de D.J. van Wijkstraat 15/15a niet voor een toename van het aantal verkeersbeweging, aangezien het gebruik ongewijzigd blijft.

Fijnstof

Voor wat betreft de beoordeling van het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit dient er gelet te worden op de fijnstofconcentraties ter plaatse. Hiervoor is de NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) geraadpleegd. Direct nabij het plangebied zijn rekenpunten gelegen. Om een beeld te krijgen van de luchtkwaliteit ter plaatse, zijn daarom de fijnstofconcentraties nabij deze rekenpunten beoordeeld. Uit de NSL-monitoringskaart blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden voor NO₂, PM₁₀ (beide 40 µg/m³) en PM_{2,5} (20 µg/m³) ter plaatse van de rekenpunten niet wordt overschreden (zie onderstaande afbeelding). Het aantal overschrijdingsdagen van de 24 uur gemiddelde concentratie is maximaal 6, waardoor het maximum van 35 dagen uit Europese regelgeving niet wordt overschreden. De concentratie fijnstof heeft geen negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat ter plekke van de locatie. Het aspect fijnstof vormt geen belemmering voor het planvoornemen.



NSL-monitoringskaart met concentraties fijnstoffen, NO_x, O₃ en NO₃ op een nabijgelegen rekenpunt

5.8 Archeologie

Als wettelijk toetsingskader in Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

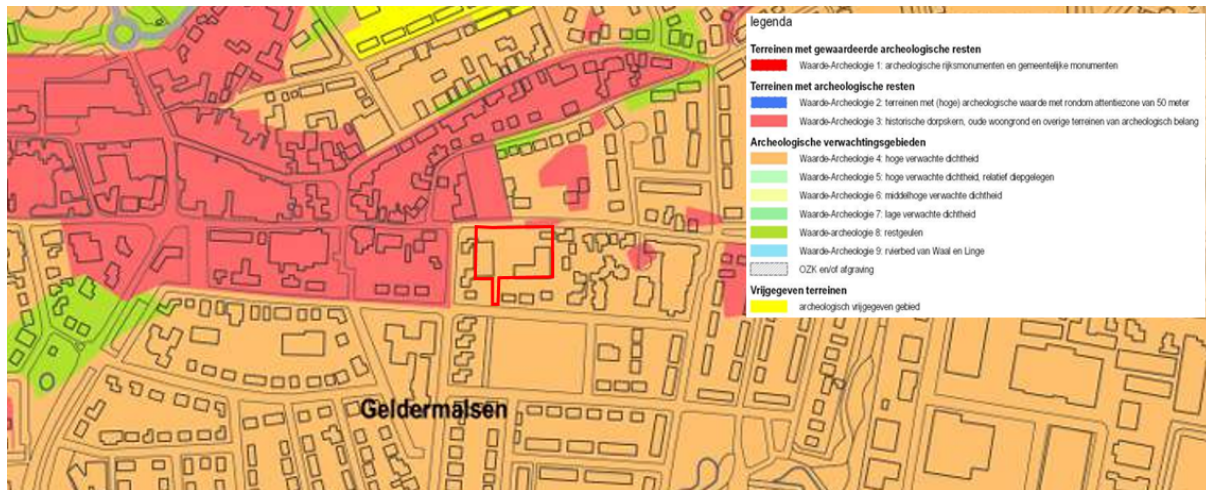
Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Deze wet is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta uit 1992. De Wamz is in zijn geheel opgenomen in de Monumentenwet 1988 (Mw art. 38 t/m 60). In de Wamz is vastgelegd dat Rijk, provincies en gemeenten in ruimtelijke plannen rekening houden met het aspect 'archeologie'. De wet beoogt het archeologische erfgoed in hoofdzaak in situ te beschermen.

De gemeente West Betuwe heeft op 28 januari 2021 een archeologische beleidskaart vastgesteld, waarbij alle locaties met (mogelijke) archeologische waarden en verwachtingen zijn meegenomen voor zowel de boven- als ondergrond. Het plangebied is in zijn geheel gelegen binnen 'Waarde - Archeologie 4', een gebied met een hoge verwachte dichtheid aan archeologische verwachting. Op deze gronden geldt een verplichting voor verkennend onderzoek bij bodemingrepen dieper dan 30 cm onder het maaiveld en groter dan 100 m² aan oppervlak. Gezien de ontwikkeling groter is dan bovenstaande drempelwaarden, is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Het bestemmingsplan 'Geldermalsen woongebied 2011' bepaald dat Archeologisch onderzoek noodzakelijk is indien (o.a.) een gebouw gerealiseerd wordt van 1.000m² of meer. Voor dit project worden 16 eenheden van 40m² per stuk gebouwd. Dit komt neer op een bebouwd oppervlakte van 640m². In feite zou dit betekenen dat het project onder de drempelwaarde blijft.

In de voorbereidende fase is op basis van overleg met de Omgevingsdienst Rivierland (ODR) echter besloten om nader een archeologisch onderzoek uit te laten voeren. De uitkomsten van dit onderzoek worden later toegevoegd.

PM



Uitsnede archeologische beleidskaart West-Betuwe

Conclusie Archeologie

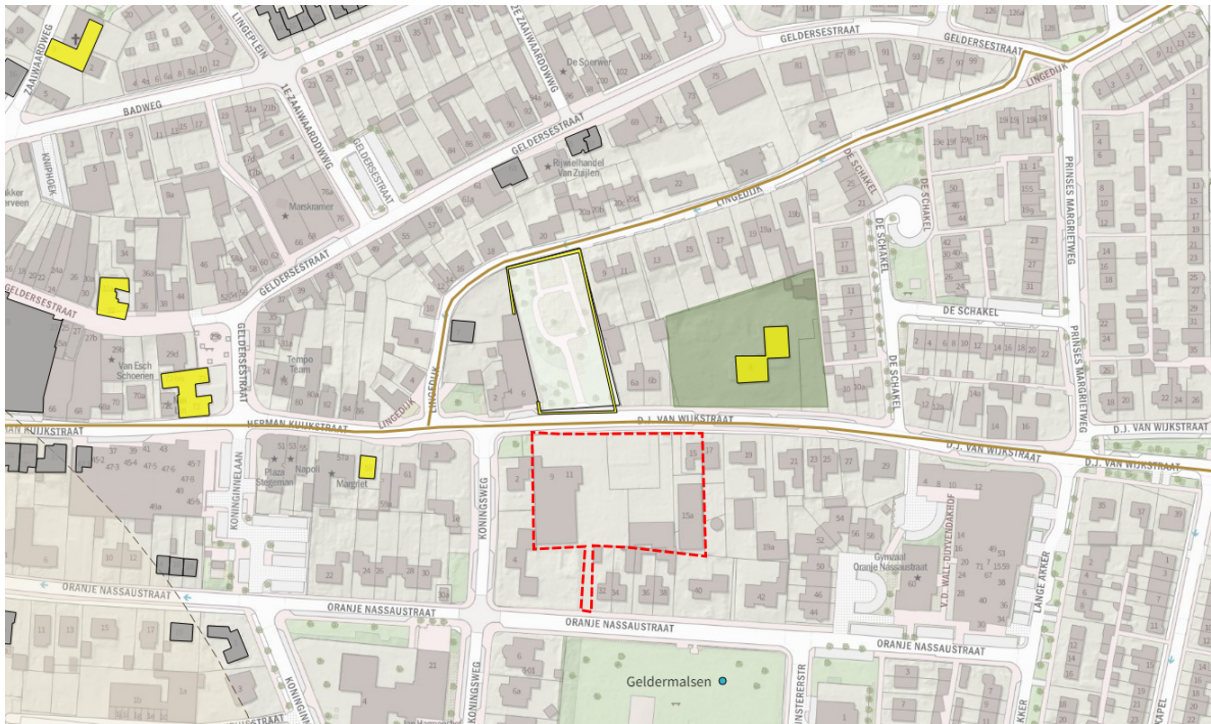
PM

5.9 Cultuurhistorie

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat bij het maken van ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, beheersverordening of ruimtelijke onderbouwing rekening moet worden gehouden met cultuurhistorische waarden. Daarnaast moet op grond van het Bro in de toelichting op het bestemmingsplan worden beschreven hoe deze cultuurhistorische waarden zijn meegewogen. Het is daarom van belang dat voorafgaand aan het opstellen van een ruimtelijk plan de aanwezige cultuurhistorische waarden bekend zijn.

De voormalige gemeente Geldermalsen heeft een erfgoed- en cultuurhistoriekaart laten vaststellen. Uit deze kaart blijkt dat er in het plangebied geen waardevolle cultuurhistorische structuren of erfgoed aanwezig zijn. Wel ligt het plangebied aan een cultuurhistorisch waardevolle lijnstructuur, te weten de D.J. van Wijkstraat. In 2.2 is al aandacht besteed aan de waarde van deze D.J. van Wijkstraat als doorgaande weg waarlangs de kern Geldermalsen zich in beginsel heeft ontwikkeld. Aan de overzijde van de D.J. van Wijkstraat ligt een cultuurhistorisch waardevolle begraafplaats uit de periode 1800-1850. Deze begraafplaats heeft tevens een status als gemeentelijk monument. Een ander gemeentelijk monument in de buurt betreft het woonhuis D.J. van Wijkstraat 8, dat ten noordoosten gelegen is van het plangebied en dateert uit 1840.

Met het voornemen wordt een voormalig bedrijfsperceel herontwikkeld naar een woonlocatie. Met deze ontwikkeling blijven de cultuurhistorisch waardevolle structuren in de omgeving behouden. Daarnaast wordt winst geboekt door de mogelijkheid om de nieuwe woonlocatie landschappelijk zo in te passen dat dit de aanblik van de D.J. van Wijkstraat verbetert. Gelet hierop levert het aspect cultuurhistorie geen belemmeringen op voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen.



Uitsnede erfgoed- en cultuurhistoriekaart voormalig gemeente Geldermalsen

5.10 Verkeer en parkeren

Voor een goede infrastructurele inpassing van het planvoornemen is het belangrijk de toekomstige verkeerskundige situatie in beeld te brengen. Relevant is de nieuwe verkeersgeneratie waarin het planvoornemen voorziet en de benodigde parkeervoorzieningen.

Parkeren

Geldend parkeerbeleid voor het plangebied is het Paraplubestemmingsplan Parkeren 2019 (vastgesteld op 30 juni 2020). Met het opstellen van dit paraplubestemmingsplan parkeren wil de gemeente West Betuwe voor haar grondgebied haar parkeerbeleid juridisch-planologisch vastleggen, door middel van een uniforme regeling.

Voor het inschatten van de parkeernormen voor het planvoornemen wordt aansluiting gezocht door gebruik te maken van de CROW Parkeervraagcalculator. Deze tool is bedoeld om de parkeerbehoefte van een ruimtelijk programma door te rekenen op basis van de CROW parkeerkcijfers uit publicatie 381 van het CROW (Toekomstbestendig parkeren: van parkeerkcijfers naar parkeernormen).

Uit het paraplubestemmingsplan Parkeren 2019 blijkt dat het plangebied is gelegen in de stedelijkheidsgraad 'Matig stedelijk' en in de stedelijke zone 'Rest bebouwde kom'. De gemeente West-Betuwe stelt met het parapluplan Parkeren dat in beginsel de maximale CROW-norm gehanteerd dient te worden. Met de gemeente is echter overeengekomen dat, gezien de woningen gerealiseerd worden in het starterssegment en goedkope appartementen zijn, er een parkeernormering van 1 parkeerplaats voor 1 appartement gehanteerd mag worden. Het planvoornemen voorziet in 48 parkeerplaatsen voor 48 appartementen.

Daarnaast worden er door de initiatiefnemer ook een of meerdere deelauto's beschikbaar gesteld, waarmee de parkeerdruk verder wordt vermindert.

Gelet hierop voldoen de parkeervoorzieningen op eigen terrein aan de eisen die de gemeente West-Betuwe gesteld heeft.

Verkeer

Uitgaande van een maximale verkeersgeneratie, voorziet het plan in de volgende verkeersgeneratie:

$$48 * 4,0 = 192 \text{ mvt/etmaal}$$

Totaal is er sprake van 192 verkeersbewegingen per etmaal. De voorziene ontsluitingsroutes, zowel aan de D.J. van Wijkstraat als de Oranje Nassaustraat, zijn ruim capabel om deze aanvullende verkeersdruk op te vangen.

5.11 Waterhuishouding

5.11.1 Inleiding

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De waterparagraaf geeft een beschrijving van de beleidsuitgangspunten, waterhuishoudkundige situatie en wateropgaven in het plangebied, (motivatie van) meest geschikte oplossingen en ruimtelijke consequenties daarvan. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

5.11.2 Waterbeleid

Waterbeheerplan 2016-2021: Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 “Koers houden, kansen benutten” bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Zo is het van belang dat er bij nieuwe ruimtelijke plannen voldoende waterberging wordt gecreëerd om wateroverlast bij hevige regenval te voorkomen. De benodigde ruimte voor compenserende waterberging wordt berekend op basis van maatgevende regenbuien, de toename aan verhard oppervlak en de maximaal toelaatbare peilstijging.

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

5.11.3 Huidige situatie

Bodemopbouw

De locatie D.J. van Wijkstraat 9-11 en 15/15a is een binnenstedelijke locatie: hierdoor zijn er geen bodemgegevens beschikbaar van de locatie in de BRO. De kern Geldermalsen is gelegen op de komgronden van het rivierengebied tussen de Linge en de Waal. Het plangebied ligt op ca. 3,7-4,0 m + N.A.P.

Oppervlaktewater

Rondom en in het plangebied zijn geen oppervlaktewateren aanwezig die beheerd worden door het Waterschap Rivierenland.

Waterkeringen

Rondom en in het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig die beheerd worden door het Waterschap Rivierenland.

Natuurwaarden

In het plangebied zijn geen natuurwaarden of hydrologische beschermingszones aanwezig. Op 50 meter

afstand ten noorden van het plangebied is sprake van een beschermingszone water, behorend bij het stroomgebied van de Linge.

5.11.4 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie zal er sprake zijn van de sanering van de bestaande bedrijfsvoering en bijbehorende terreinverharding. In plaats daarvan zal een woningbouwontwikkeling van 48 appartementen plaatsvinden. Deze ontwikkeling brengt netto een afname van oppervlakteverharding met zich mee.

5.11.5 Gevolgen voor de waterhuishouding

Op basis van het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen, dient te worden voorkomen dat door bebouwing en verharding een versnelde waterafvoer plaatsvindt. De gemeente West-Betuwe streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Transport van schoon hemelwater via de riolering moet worden vermeden. Het hemelwater dient zoveel mogelijk te worden afgekoppeld van het rioleringsstelsel. Indien dit niet mogelijk is kan in overleg met het waterschap worden bekeken in hoeverre vertraagde afvoer naar het oppervlaktewater mogelijk is.

5.11.5.1 Verordening afvoer hemel- en grondwater West Betuwe

Op 19 mei 2021 heeft de raad van de gemeente West Betuwe de 'Verordening van de gemeenteraad van de gemeente West Betuwe houdende regels omtrent de afvoer van hemel- en grondwater' vastgesteld, overwegende dat:

- de Wet milieubeheer de bevoegdheid biedt bij verordening regels te stellen over het brengen van afvloeiend hemelwater of grondwater op of in de bodem of in een voorziening voor de inzameling en het transport van afvalwater en over het beëindigen van het lozen van afvloeiend hemelwater en grondwater in een voorziening voor de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater;
- het gewenst is met het oog op het beperken van wateroverlast, het beperken van verdroging en het doelmatig beheer van afvalwater regels te stellen over het beëindigen van lozingen van grondwater en hemelwater op de vuilwaterriolering en een verplichte waterbergingscapaciteit bij zowel bestaande bouw als nieuwbouw.

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. In de verordening is opgenomen dat de minimale capaciteit van de hemelwaterberging is:

- 20 l per m² verhard oppervlak op het perceel als de totale omvang van het verhard oppervlak niet meer is dan 500 m²; of
- 43,6 l per m² verhard oppervlak op het perceel als de totale omvang van het verhard oppervlak 500 m² of meer is.

Planspecifieke beoordeling

Concreet gezien is door voorliggend voornemen sprake van een afname van verharding van 845 m². Er is derhalve sprake van ontstening en dat komt de waterhuishoudkundige situatie alleen maar ten goede. Omdat concreet sprake is van een afname van verhard oppervlak, wordt in voorliggend plan uitgegaan van de eis van 20 mm/m² verhard oppervlak (toename minder dan < 500 m²).

5.11.5.2 Benodigde watercompensatie

Al het regenwater dat op nieuwe verhardingen valt dient volgens de verordening te worden opgevangen en geïnfiltreerd of vertraagd te worden afgevoerd.

Momenteel is ter plekke van het plangebied sprake van bestaande bebouwing en verharding. Met het voornemen is er sprake van een afname van verhard oppervlak op het terrein. De huidige en toekomstige situatie zijn in onderstaande tabel inzichtelijk gemaakt.

Huidige situatie	m ²	Nieuwe situatie	m ²
Totale oppervlakte	3.400	Totale oppervlakte	3.400
Verhard	3.130	Verhard	2.285
Onverhard	270	Onverhard	515
/	/	Waterdoorlatende verharding (parkeren op graskeien)	600
Totaalverhard	3.130	Totaalverhard	2.285
Totaal onverhard	270	Totaal onverhard	1.115
/	/	Toename onverhard (inclusief graskeien)	845 m²

Figuur: Effectieve afname verhard oppervlak

Door de afname van het verhard oppervlak van circa 845 m² wordt de waterhuishoudkundige situatie aanzienlijk verbeterd. De hemelwater via het riool zal behoorlijk afnemen in de nieuwe situatie. Om deze reden kan ook in de toekomst een deel van het hemelwater via het bestaande gemengde rioolstelsel word afgevoerd. Het hemelwater zal in de nieuwe situatie als volgt worden afgevoerd:

- In de nieuwe situatie zal de hemelwaterafvoer van de 2 appartementsblokken aan de D.J. van Wijkstraat worden aangesloten op het riool en middels een gemengd stelsel afgevoerd worden.
- De hemelwaterafvoer van de 3 appartementsblokken gelegen aan de binnentuinen zal niet op het riool aangesloten; dit hemelwater zal op het terrein worden opgevangen en binnen het plan worden geïnfiltreerd.

Door de verbeterde situatie is het realiseren van aanvullende waterbergingsmaatregelen hiermee niet noodzakelijk.

5.11.6 Watertoets

Voor het planvoornemen is een watertoets uitgevoerd door in een vroegtijdig stadium meermaals te overleggen en af te stemmen met Waterschap Rivierenland en de gemeente. De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen meer waterbestendig te maken, waarbij wateraspecten vroegtijdig en expliciet worden meegenomen in ruimtelijke plannen en bij locatiekeuzen. Op basis van de gevoerde overleggen is het hemelwatersysteem kwalitatief en kwantitatief uitgewerkt en zijn ook de aanleghoogten bepaald zodat de dijkbeschermingszones niet in het geding zijn.

Het resultaat van de digitale watertoets is bijgevoegd als Bijlage 6 bij deze toelichting. Uit dit resultaat blijkt dat een normale procedure gevolgd kan worden.

5.11.7 Conclusie

Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de waterhuishouding geen belemmering oplevert voor het planvoornemen. Het plan leidt niet tot negatieve effecten op de waterhuishouding.

Hoofdstuk 6 Juridische toelichting

6.1 Inleiding

Op de verbeelding is met behulp van de methode uit SVBP 2012 de bestemming van de gronden aangegeven. De bijbehorende bepalingen zijn vervolgens opgenomen in de planregels. De verbeelding brengt de planregels in beeld. De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels

Dit hoofdstuk bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het artikel 'begripsbepalingen' waarin is toegelicht wat onder bepaalde begrippen wordt verstaan. Het tweede artikel is 'Wijze van meten', waarin is aangegeven hoe de benoemde maatvoering moet worden gemeten.

2. Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk betreft een nadere verklaring van de bestemmingen die op de verbeelding zijn aangegeven. De gehanteerde bestemmingen zijn in paragraaf 6.2 kort toegelicht.

3. Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn regelingen opgenomen die zijn bedoeld voor meer dan één bestemming. I.c. zijn dat de algemene gebruiksregels.

4. Overgangs- en slotregels

Binnen de overgangsbepalingen is geregeld dat bouwwerken en plannen die (legaal) bestaan op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt, maar die in strijd zijn met het bestemmingsplan, mogen worden herbouwd mits er geen veranderingen plaatsvinden in aard en omvang. In de slotregel is de officiële naam van het bestemmingplan genoemd. Deze naam moet worden gebruikt om te verwijzen naar het plan.

6.2 De bestemmingen

Binnen het bestemmingsplan is alleen de bestemming 'Wonen - Dorpsbebouwing beeldbepalend 1' opgenomen, conform de bestemmingssystematiek in de directe omgeving van het plan. Binnen deze bestemming is het mogelijk om de verschillende functies binnen het plan (woonfunctie, binnentuin, parkeerplaatsen en bergingen) juridisch te borgen.

Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren weergegeven. Voorts zijn diverse aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

Hoofdstuk 7 Financiële en maatschappelijke haalbaarheid

Naast het toetsen van het planvoornemen aan diverse milieu- en veiligheidsaspecten, dient ook getoetst te worden aan de uitvoerbaarheid van het planvoornemen. Hierbij wordt gekeken naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

7.1 Financiële uitvoerbaarheid

Bij voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke/antérieure overeenkomst met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

De gronden en gebouwen zijn reeds in bezit van initiatiefnemer. Het voornemen betreft de sloop van de bedrijfsbebouwing en de oprichting van woningen. Kosten zijn hierbij in zijn geheel voor initiatiefnemer.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het planvoornemen betreft het wegbestemmen en saneren van een voormalige bedrijfslocatie ten behoeve van reguleerde huurwoningen (voor 1 tot 2 personen). Dit is een ontwikkeling die leegstand dicht bij het centrum van Geldermalsen voorkomt, en daarnaast ook voorziet in het oplossen van een maatschappelijk probleem (beschikbaarheid woningen voor bijvoorbeeld starters en eenpersoonshuishoudens). Ook wordt er met het planvoornemen sterke milieuwinst geboekt, door een milieubelastende functie (garage en tankstation) te vervangen voor een functie die passend is binnen de omgeving van het plangebied (woningen).

De gemeente West Betuwe brengt het bestemmingsplan als ontwerp naar buiten. Aan de hand van het bestemmingsplan zullen dan aanvullende gesprekken met omwonenden en andere afzonderlijke belanghebbenden gevoerd worden.

7.3 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande recht doen aan een goede ruimtelijke ordening, als bedoeld in artikel 3.1 Wro. Hiermee wordt, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare nieuwe invulling van het plangebied bereikt.

