



Bestemmingsplan

Oosterhout, Hoge Wei

Bestemmingsplan Oosterhout, Hoge Wei

Gemeente Overbetuwe

Status: Ontwerp

Datum: 25 Maart 2014

IMRO-Idn: NL.IMRO.1734.0108OOSThogewei-ONTD

gemeente **Overbetuwe**



Oosterhout, Hoge Wei

Datum

25 Maart 2014

Correspondentieadres

Postbus 11
6662 AA ELST

Telefoon

0481 362 300

E-Mailadres

Info@Overbetuwe.nl

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	6
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie	7
2.1	Omgeving plangebied	7
2.2	Plangebied	7
Hoofdstuk 3	Toekomstige situatie	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Uitgangspunten	9
3.3	Hoge Wei	11
3.4	Peperstraat 53a	13
Hoofdstuk 4	Beleidskader	15
4.1	Rijksbeleid	15
4.2	Provinciaal beleid	17
4.3	Regionaal beleid	21
4.4	Gemeentelijk beleid	23
4.5	Conclusie	29
Hoofdstuk 5	Milieu- en omgevingsaspecten	30
5.1	Inleiding	30
5.2	Bodem	30
5.3	Geluid	31
5.4	Bedrijvigheid	33
5.5	Luchtkwaliteit	35
5.6	Externe veiligheid	36
5.7	Water	38
5.8	Flora en fauna	46
5.9	Archeologie en cultuurhistorie	48
5.10	Explosieven	51
5.11	Verkeer en parkeren	52
5.12	Handhaafbaarheid	53
Hoofdstuk 6	Beschrijving van de bestemmingen	54
6.1	Algemeen	54
6.2	Dit bestemmingsplan	55
Hoofdstuk 7	Financiële toelichting	58
Hoofdstuk 8	Overleg en inspraak	59
8.1	Vooroverleg	59
8.2	Inspraak	59
8.3	Zienswijzen	59
Eindnoten		60

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1	Concept inrichtingsplan (A3)
Bijlage 2	Kaart hoogteverschillen
Bijlage 3	Bodemonderzoek Peperstraat 53
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 5	Akoestisch onderzoek geluidwering gevel woningen
Bijlage 6	Akoestisch onderzoek geluidwering gevel appartementen
Bijlage 7	Akoestisch onderzoek Hoge Wei te Oosterhout - beoordeling buitenruimten
Bijlage 8	Quickscan Externe Veiligheid
Bijlage 9	Beoordeling groepsrisico
Bijlage 10	Riolerings- en waterhuishoudkundig ontwerp Hoge Wei
Bijlage 11	Actualisatie hydrologische berekeningen Hoge Wei
Bijlage 12	Hydrologische berekeningen Hoge Wei def rapport
Bijlage 13	Brief waterschap Rivierenland beoordeling riolerings- en waterhuishoudkundig ontwerp 13 januari 2011
Bijlage 14	Brief waterschap Rivierenland beoordeling actualisatie riolerings- en waterhuishoudkundig ontwerp 1 juni 2012
Bijlage 15	Quickscan natuurwaarden Hoge Wei en Peperstraat 53a
Bijlage 16	Nader onderzoek flora en fauna
Bijlage 17	Beschikking Natuurbeschermingswet 1998
Bijlage 18	Archeologisch onderzoek Nieuwbouwlocaties Oosterhout
Bijlage 19	Proefsleuvenonderzoek - Plan van Aanpak
Bijlage 20	Explosievenonderzoek
Bijlage 21	Inspiraakverslag
Bijlage 22	Bijlage bij inspraakverslag
Bijlage 2	Parkeernormering
Bijlage 3	Kaart peilhoogten

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Overbetuwe is voornemens medewerking te verlenen aan twee ontwikkelingen ten zuiden van de kern Oosterhout, die beiden met onderhavig bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Het betreft allereerst de ontwikkeling van de woonwijk Hoge Wei, waarbij 100 woningen zijn beoogd. Daarnaast is sprake van de beëindiging van een agrarisch bedrijf aan de Peperstraat 53a, waarbij de realisatie van maximaal drie nieuwe woningen ter plaatse is voorzien. Deze tweede ontwikkeling heeft, met het opheffen van de hindercontour van het agrarisch bedrijf, tot gevolg dat het woon- en leefklimaat in woonwijk Hoge Wei wordt verbeterd en de ontwikkeling van deze woonwijk niet wordt belemmerd.

Hoge Wei

Hoge Wei is gelegen tussen vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen in de kern Oosterhout en aan de Waaldijk en is in onder andere het provinciale streekplan en de gemeentelijke structuurvisie al sinds geruime tijd aangewezen voor woningbouw. Het plangebied is circa 3,5 hectare groot. In het woongebied Hoge Wei zijn 100 woningen beoogd.

Peperstraat 53a

Naast de ontwikkeling van woongebied Hoge Wei, voorziet dit bestemmingsplan ook in een ontwikkeling direct ten westen van Hoge Wei. Het betreft het perceel Peperstraat 53a, met een oppervlakte van circa 3.000 m². Op dit perceel, dat zich bevindt in het overgangsgebied tussen de kern Oosterhout en het buitengebied, wordt het agrarisch bedrijf beëindigd en wordt ruimte geboden aan de ontwikkeling van drie nieuwe woningen. Daarnaast blijft één bestaande woning behouden, zodat hier in totaal vier woningen worden toegestaan. Tevens zal dit perceel worden gebruikt voor de afwatering ten behoeve van de nieuwe woonlocatie.

Voorliggend bestemmingsplan maakt zowel de ontwikkeling van Hoge Wei, als de realisatie van woningbouw op het perceel Peperstraat 53a juridisch-planologisch mogelijk.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van de kern Oosterhout, in de gemeente Overbetuwe. Het plangebied van dit bestemmingsplan bestaat uit de locatie Hoge Wei en de locatie aan de Peperstraat 53a.

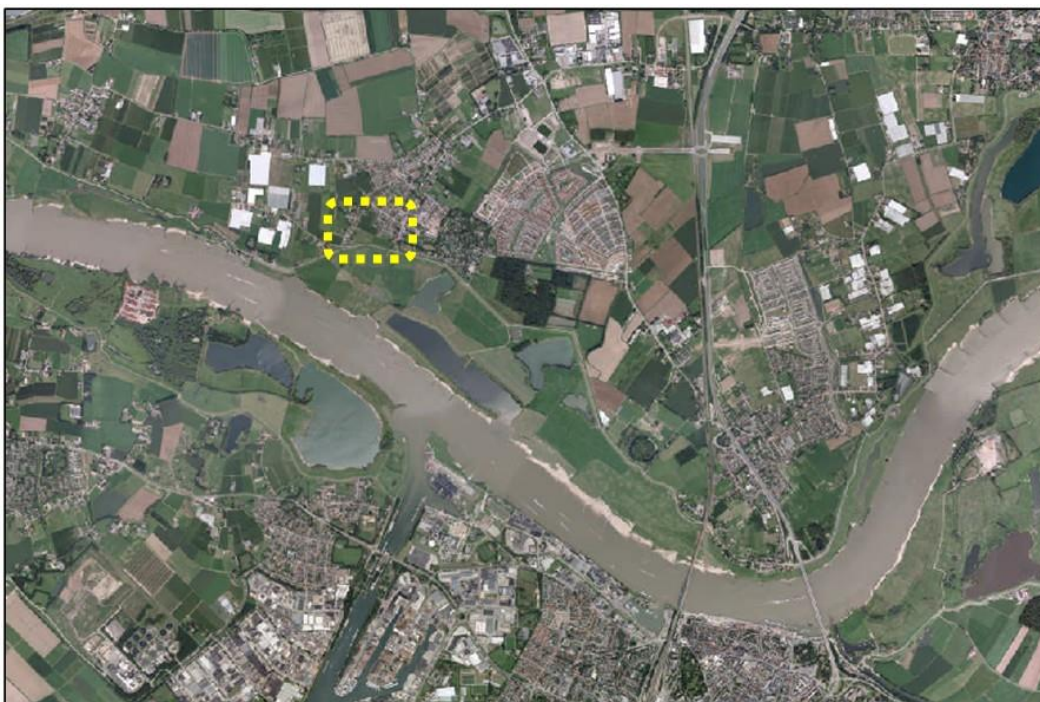
Hoge Wei

De locatie Hoge Wei heeft een oppervlakte van circa 3,5 hectare en is in gebruik als agrarisch grasland. Aan de noord-, oost- en westzijde wordt het plangebied omgeven door woningbouw. Deze woningen zijn gelegen op ruime kavels en betreffen vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen. De woningen zijn veelal met de achtertuinen naar het plangebied gericht. Ten zuiden van het plangebied is de Waaldijk gelegen.

Peperstraat 53a

Het gedeelte van het plangebied op het perceel Peperstraat 53a ligt direct ten westen van het gebied Hoge Wei. Op dit perceel aan de Peperstraat bevindt zich momenteel een agrarisch bedrijf. Het perceel maakt onderdeel uit van agrarische lintbebouwing.

Op de navolgende luchtfoto's is de globale ligging van het plangebied in de omgeving, alsmede de begrenzing van het plangebied aangeduid. De exacte begrenzing van het plangebied is op de verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven.



*Globale ligging van het plangebied in de omgeving
bron: Datahotel Gelderland, 2011*



*Globale begrenzing van het plangebied
bron: Datahotel Gelderland, 2011*

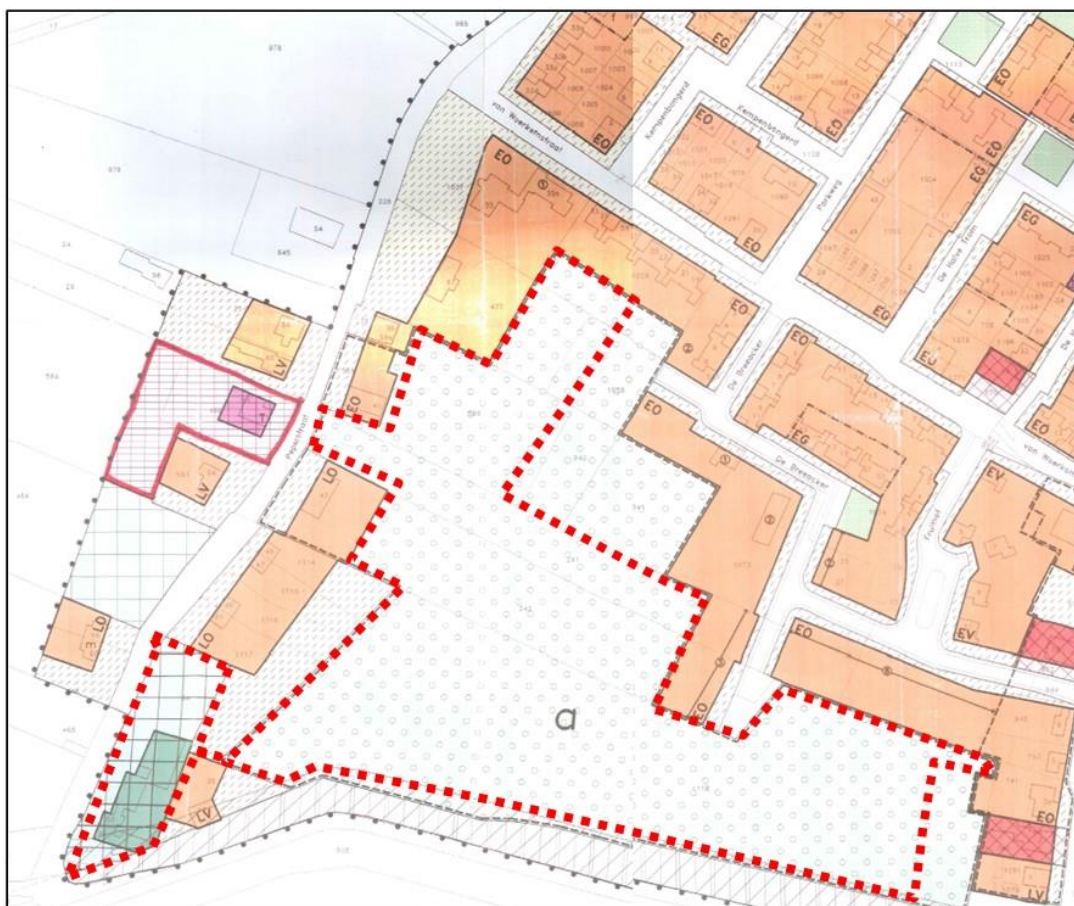
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het geldende bestemmingsplan “Kom Oosterhout”, zoals dat op 7 december 1999 is vastgesteld door de raad van de (toenmalige) gemeente Valburg en op 18 juli 2000 (deels) is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland.

De actualisatie van het bestemmingsplan voor de kom van Oosterhout is vastgesteld op 10 april 2012. Het bestemmingsplan Oosterhout is conserverend van aard. De ontwikkelingen Hoge Wei en Peperstraat 53 zijn daarom niet meegenomen in de actualisatie, maar worden met het onderhavig bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

Hieronder wordt nader ingegaan op de geldende bestemmingen in het plangebied en de afwijking daarvan ten aanzien van dit bestemmingsplan.

Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de plankaart van het geldende bestemmingsplan opgenomen. De globale begrenzing van het plangebied is hierop aangegeven. In het plangebied gelden de bestemmingen 'Agrarisch kernrandgebied' en 'Groene ruimte'. Het deel van het plangebied met de bestemming 'Groene ruimte' heeft daarbij de aanduiding 'a'.



Globale uitsnede van het vigerende bestemmingsplan

Agrarisch kernrandgebied

De op de plankaart als 'Agrarisch kernrandgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf. Hierbij is het nieuwvestigen van glastuinbouwbedrijven niet toegestaan. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor de bescherming van het woon- en leefmilieu in de aangrenzende kern en de instandhouding van de, bij het van kracht worden van het plan, aldaar voorkomende, danwel daaraan eigen, landschapswaarden.

Op het bouwperceel zijn onder andere bedrijfsgebouwen en een dienstwoning toegestaan. De bedrijfsbebouwing heeft een maximaal goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter. Ook voor een dienstwoning zijn deze maximale goot- en bouwhoogte vastgelegd. De maximale inhoudsmaat van de dienstwoning bedraagt 600 m³.

Groene ruimte

De op de plankaart als 'Groene ruimte' aangewezen gronden zijn bestemd voor semi-agrarische doeleinden in de vorm van weide en grasland. Ook groenvoorzieningen in de vorm van plantsoenen en groenstroken zijn toegestaan. Binnen de bestemming 'Groene ruimte' zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, met een maximale bouwhoogte van 4 meter. Ter plaatse van de aanduiding 'a' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze gronden kunnen gewijzigd worden ten behoeve van de bestemmingen 'Woningbouw', 'Verkeersdoeleinden', 'Groen' en 'Water'.

Noodzaak herziening vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied Hoge Wei geldt een wijzigingsbevoegdheid naar "Woningbouw". Deze wijzigingsbevoegdheid is niet van toepassing op de Peperstraat 53a. De ontwikkeling ter plaatse van de Peperstraat 53a past ook niet binnen het vigerend bestemmingsplan, aangezien woningbouw niet past binnen de bestemming "agrarisch kernrandgebied". Gezien onder andere de koppeling tussen de percelen is - in verband met de hindercontour van het bestaande agrarische bedrijf - de herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk om de beoogde ontwikkelingen mogelijk te maken. Een voorbeeld van een andere reden is het feit dat de bestemming 'Woningbouw' wat betreft de woningen uitsluitend is bestemd voor vrijstaande woningen, dubbele woningen en (maximaal 6) aaneengebouwde woningen.

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit acht hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande situatie van (de omgeving van) het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft de toekomstige situatie van het plangebied. Hierbij wordt na een algemene inleiding eerst ingegaan op de vooraf geformuleerde uitgangspunten. Vervolgens worden de plannen voor de locaties Hoge Wei en Peperstraat beschreven. Hoofdstuk 4 geeft een samenvatting van de relevante beleidskaders op rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 5 volgt een beschrijving van de relevante milieu- en omgevingsaspecten, zoals de waterhuishouding, archeologie en verkeer en parkeren. De beschrijving van de bestemmingen vindt plaats in hoofdstuk 6. Dit hoofdstuk geeft een toelichting op de opzet en inhoud van de regels en de verbeelding. In hoofdstuk 7 volgt een financieel-economische toelichting bij het voorliggend bestemmingsplan. Ten slotte komen in het achtste en laatste hoofdstuk de resultaten van inspraak en (voor)overleg aan de orde.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Omgeving plangebied

Oosterhout is een dorp gelegen in de gemeente Overbetuwe. De gemeente Overbetuwe is ontstaan uit een gemeentelijke herindeling in 2001, door het samenvoegen van de gemeenten Elst, Heteren en Valburg. De kernen Randwijk, Heteren, Driel, Elst, Valburg, Oosterhout, Slijk-Ewijk, Herveld, Andelst, Zetten en Hemmen maken deel uit van de gemeente Overbetuwe. De gemeente telt ongeveer 46.000 inwoners. Van de inwoners van de gemeente woont bijna de helft in Elst.

Overbetuwe is een gemeente die zich uitstrekt langs de zuidelijke oever van de Neder-Rijn en de noordelijke oever van de Waal. Grote steden in de nabijheid zijn Arnhem en Nijmegen. De elf kernen in Overbetuwe zijn op hoogten gelegen, op terpen en stroomruggen. Door lintbebouwing op stroomruggen en dijken worden de verschillende kernen met elkaar verbonden.

De oude kern van Oosterhout bestaat uit bebouwingslinten (Dorpsstraat, Peperstraat), die een kleinschalige opbouw kennen met vrijstaande, vaak oudere bebouwing. Deze zijn grofweg noord-zuid gelegen tussen de Waaldijk en de Oosterhoutsestraat. De linten zijn ontstaan op hoger gelegen oeverwal- en overslaggronden en zodoende kenmerkend voor het gebied. In de loop van de vorige eeuw zijn de bebouwingslinten langzaam verdicht met woon- en bedrijfsgebouwen. De buurten tussen de linten hebben zich vrij willekeurig ontwikkeld, waardoor een samenhangende structuur ontbreekt. De linten zetten zich voort in het buitengebied, waarbij de afstand tussen bebouwing soms zodanig klein is, dat kleine buurtschappen zijn gevormd.

Het plangebied ligt ten zuidwesten van de kern Oosterhout. Het plangebied is daarbij gelegen buiten de huidige bebouwde kom. De gemeentelijke welstandsnota duidt het gebied als het 'Oeverwallen- en stroomruggengebied'. Dit is een gemengd gebied met landbouw en tuinbouw. Het beeld van het landschap is afwisselend, met boomgaarden en boomkwekerijen, weiland en bouwland, wegbeplanting, erfbeplantingen met hagen en vruchtbomen en zo nu en dan monumentale bomen. De wegen hebben een bochtig verloop en zijn talrijk. De verkaveling is blokvormig.

2.2 Plangebied

2.2.1 Hoge Wei

De locatie Hoge Wei ligt ten zuidwesten van de kern Oosterhout en heeft een oppervlakte van circa 3,5 hectare. Het gebied heeft het karakter van een onbebouwd, agrarisch grasland. Rondom het plangebied zijn ten noorden de Van Woerkomstraat en de Breeacker gelegen. Ten oosten de Dorpsstraat, ten zuiden de Waaldijk en ten westen de Peperstraat. Het zijn de woningen aan deze wegen die met de achtertuin aan het plangebied grenzen. Achter de Waaldijk zijn de uiterwaarden van de Waal gelegen.



*Indicatie van de locatie Hoge Wei, vanaf de Waaldijk
bron: Google Streetview, 2011*

2.2.2 Peperstraat 53a

Het gedeelte van het plangebied aan de Peperstraat is momenteel in gebruik als agrarisch bedrijf. Dit gebied wordt aan de noord- en zuidzijde begrensd door de lintbebouwing aan de Peperstraat. Ten oosten is een tuin gelegen en ten westen de Peperstraat.



*Indicatie van de locatie Peperstraat, vanaf de Peperstraat
bron: Google Streetview, 2011*

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

3.1 Inleiding

Voorliggend plan voorziet in de ontwikkeling van woonwijk Hoge Wei en de herontwikkeling van een perceel aan de Peperstraat, aan de zuidkant van Oosterhout. In het Streekplan van de provincie Gelderland en de gemeentelijke structuurvisie van Overbetuwe is het gebied Hoge Wei al geruime tijd aangewezen voor woningbouw. In dit hoofdstuk worden eerst de uitgangspunten beschreven die ten grondslag liggen aan de ontwikkeling van woonwijk Hoge Wei en het perceel Peperstraat 53a. Vervolgens wordt het zelf plan beschreven.

3.2 Uitgangspunten

3.2.1 Hoge Wei

Het uitgangspunt voor de ontwikkeling van de woonwijk Hoge Wei is het creëren van een gebied met groen en ruimte voor water. De ontwikkeling dient opgehangen te worden aan de bestaande structuren in en rondom het plangebied, zoals de historische verkaveling en verkeersstructuren. Hierbij zijn twee deelgebieden in het plangebied te onderscheiden, namelijk 'Dorpsrand' en 'Rivierzone'.

Dorpsrand

Dit is het noordelijk deel van het deelgebied Hoge Wei. Hier liggen kansen om het bestaande dorpse karakter van Oosterhout architectonisch door te zetten in Hoge Wei. De nieuwe woningen dienen wat betreft schaal, maat, dakvorm, kleur- en materiaalgebruik aan te sluiten bij de traditionele woningbouw van Oosterhout.

Rivierzone

Dit is het zuidelijk deel van Hoge Wei. In dit gedeelte liggen kansen om aan te sluiten bij de grotere schaal van de Waaldijk, de Waal en de openheid van het rivierengebied. Hier is gekozen voor hogere appartementenblokken en dijkwoningen met wisselende bouwhoogtes. Een lichte kleurstelling is daarbij gewenst.



*De deelgebieden binnen Hoge Wei
bron: K3 architecten, 2011*

3.2.2 Peperstraat

Voor de ontwikkeling aan de Peperstraat dient het bestaande historisch lint, waar het deelgebied deel van uit maakt, gerespecteerd en versterkt te worden. De ambitie is dan ook om aan te sluiten bij het bestaande karakter. De gemeenschappelijke noemer van de bestaande bebouwing rondom het perceel Peperstraat 53a is de kleinschalige korrel van de (half)vrijstaande bebouwing. De woningen zijn op verschillende afstanden van de weg gelegen, maar door de kleine schaal, de eenduidige hoogte opbouw met een overwegend lage bebouwing van 1,5 laag met een hoge kap vormt het lint een eenheid. Deze structuur wordt in dit deelgebied voortgezet. Met de realisatie van de woonfunctie ter plaatse van dit deelgebied wordt bestaande hinder, als gevolg van de agrarische bedrijfsvoering, op het omliggende gebied Hoge Wei weggenomen. Tevens biedt deze ontwikkeling kansen om de beeldkwaliteit in dit deelgebied te verbeteren. Uitgangspunt voor de woningen is variatie, zowel in architectuur/verschijningsvorm als positie.

3.2.3 Water

Wat betreft het aspect water is het plangebied bijzonder. Naast de neerslag die in het plangebied valt, moet ook rekening worden gehouden met kwelwater. Kwel is het grondwater dat bij hoge rivierstanden uit de grond treedt. Diverse bestaande woningen in de omgeving van het plangebied hebben bij hoge rivierwaterstanden momenteel te maken met grondwateroverlast. Dit komt vooral tot uiting in natte tuinen en kelders. In het nog te ontwikkelen gebied Hoge Wei staan dan grote plassen op het maaiveld. De sloot die door Hoge Wei loopt, heeft dan ook een belangrijke functie in het afvangen van kwel.

Het Waterschap Rivierenland heeft een viertal eisen gesteld ten aanzien van het aspect water:

- er mag geen grondwateroverlast zijn in het te ontwikkelen gebied;
- er mag geen toename zijn van grondwateroverlast voor omwonenden;
- de afvoer van regenwater en kwelwater uit het gebied mag niet toenemen;
- de dijk moet stabiel blijven, en in de toekomst kunnen worden versterkt als rivierstanden daarom vragen.

Een belangrijke maatregel om wateroverlast bij een hoge rivierstand tegen te gaan, is het ophogen van de toekomstige woonwijk in het plangebied. De wijk Hoge Wei wordt opgehoogd, variërend van circa 1,75 meter op laaggelegen plaatsen, tot circa 20 centimeter rond de (hoger gelegen) noordelijke gebiedsgrenzen. Globaal gezien ligt de noordoostzijde van het plangebied momenteel op het hoogste niveau, zodat aan deze zijde de minste ophoging plaats zal vinden. De kaart met hoogteverschillen, zoals opgenomen in bijlage 2, illustreert dit.

3.3 Hoge Wei

3.3.1 Bebouwing

In woongebied Hoge Wei zijn 100 woningen beoogd, in de typen vrijstaand, twee-onder-één-kap, rijwoningen en appartementen. Binnen dit bestemmingsplan is enige flexibiliteit ingebouwd, zodat woningtypen op sommige plaatsen onderling uitwisselbaar zijn. Het maximum aantal van 100 woningen in woongebied Hoge Wei is echter te allen tijde gewaarborgd.

Het noordelijk deelgebied 'Dorpsrand' sluit aan op de bebouwingstructuur van Oosterhout. Hier is gekozen voor twee-onder-één-kap en rijwoningen langs wegen die aansluiten op het karakter van de bestaande wegenstructuur. Zo wordt een natuurlijke, logische overgang gecreëerd van bestaande naar nieuwe bebouwing, met een passende maat, schaal en massa. Aan de westzijde van Hoge Wei zijn daarbij enkele twee-onder-één-kap woningen beoogd. Deze zijn wat ruimer van opzet en sluiten zodoende goed aan op het bebouwingslint van de Peperstraat en het buitengebied. Aan de noord(oost)zijde zijn rijwoningen gepland. Deze sluiten aan op het meer bebouwde, dorpse karakter van Oosterhout. De woningen in het deelgebied 'dorpsrand' hebben doorgaans twee bouwlagen met daarop een kap.

Het deelgebied 'Rivierzone' zoekt meer dan deelgebied 'Dorpsrand' aansluiting op de blauwe oost-west structuur van de in het plangebied aanwezige waterstructuur en de Waaldijk. Door de ligging aan de Waaldijk ligt de bebouwing op een zichtlocatie en dient zodoende in te spelen op de grotere schaal van het rivierengebied. Dit heeft vorm gekregen door (hogere) geschakelde dijkwoningen met uitzicht over de Waal aan de oost- en westzijde van dit deelgebied. Centraal in het deelgebied 'Rivierzone' zijn twee appartementengebouwen beoogd. Ook de appartementen kijken uit over de uiterwaarden van de Waal. Het materiaalgebruik in de 'Rivierzone' is licht van kleur en hoogwaardig van kwaliteit.

Op de begane grond van beide appartementengebouwen wordt geparkeerd. Het oostelijk gelegen appartementengebouw heeft bovenop deze parkeerlaag drie woonlagen en het westelijk gelegen appartementengebouw vier. Zodoende hebben het oostelijk en westelijk gelegen appartementengebouw respectievelijk vier en vijf bouwlagen.



*Mogelijke inrichting van Hoge Wei
bron: K3 architectuur en stedenbouw B.V., 2012*

3.3.2 Verkeer en parkeren

De hoofdontsluiting van het deelgebied Hoge Wei is voorzien aan de westzijde, op de Peperstraat. Via de Peperstraat, de Oosterhoutsestraat en de Stationstraat is de A15 goed bereikbaar. Daarnaast is via de Peperstraat in zuidelijke richting de Waaldijk snel te bereiken. De secundaire ontsluiting van het plangebied verloopt via de omliggende woonwijken. De ontsluiting via de Breeacker (oostzijde) wordt alleen toegankelijk voor langzaamverkeer.

Het openbaar parkeren is zo geregeld dat het parkeren daar gebeurt waar het nodig is, zodat geen grote loopafstanden ontstaan. Er is met name sprake van langsparkeren aan de te realiseren woonstraten. Daarnaast wordt geparkeerd op eigen terrein. Nabij de appartementen worden parkeervelden gerealiseerd, die omzoomd zijn door hagen. Daarnaast kan er op de begane grond van beide appartementengebouwen geparkeerd worden.

3.3.3 Groen en water

De meest essentiële groenstructuur in het deelgebied Hoge Wei betreft een verlaagde grasstrook, die van de oostzijde naar de westzijde van het deelgebied loopt. Naast het feit dat deze strook de scheiding vormt tussen 'Dorpsrand' en 'Rivierzone', laat deze zone de belevingswaarde van het water in het plangebied toenemen en heeft het een belangrijke functie in de waterhuishoudkundige conditie van Hoge Wei.

Langs de woonstraten is in de noord-zuidrichting laanbeplanting beoogd. Het dorpse, informele karakter van Oosterhout wordt zodoende doorgezet in woonwijk Hoge Wei. In 'Dorpsrand' is het plangebied wat dichter bebouwd, terwijl in 'Rivierzone' aan wordt gesloten op het weidse karakter van rivier de Waal. Met name de kavels van de geschakelde dijkwoningen aan de oostzijde van het plangebied zijn ruim van opzet, waardoor dit gedeelte een groen, open karakter heeft. De diverse openbare groenzones bieden plaats aan speelplekken voor verschillende doelgroepen.

In de paragraaf die ingaat op het haalbaarheidsaspect water (paragraaf 5.7) wordt nader ingegaan op de beoogde maatregelen en de waterhuishoudkundige situatie van het plangebied.

3.3.4 Woningbouwprogramma

Navolgende tabel geeft het beoogde woningbouwprogramma voor de locatie Hoge Wei weer. Het bestemmingsplan biedt ruimte voor uitwisseling van woningtypen binnen het programma van 100 woningen. Zodoende heeft het plan een flexibel karakter, zodat ingespeeld kan worden op de vraag vanuit de markt.

Woningen	Segment	Aantal
Rijwoning (tot € 172.000,--)	Betaalbaar	30
Rijwoning (tot € 200.000,--)	Middelduur	9
Hoekwoning met dwarskap	Middelduur	8
Appartementen	Middelduur	13
Appartementen	Duur	15
Twee-onder-één-kap woning	Duur	12
Vrijstaande (dijk)woningen	Duur	9
Semi-bungalow	Duur	4
Totaal		100

3.4 Peperstraat 53a

3.4.1 Bebouwing

Voor de toekomstige nieuwbouw op deze locatie bestaan er twee mogelijkheden:

- Of er worden 3 vrijstaande woningen gerealiseerd, te weten 2 ten noorden van de watergang en 1 ten zuiden van de watergang;
- Of er wordt een tweekapper (dus 2 woningen) ten noorden van de watergang gerealiseerd en 1 vrijstaande woning ten zuiden van de watergang.

Het aantal nieuw te bouwen woningen in dit plandeel is dus in beide situaties maximaal 3.

Ten zuiden van deze ontwikkeling blijft daarnaast één bestaande woning behouden. Deze woning maakt onderdeel uit van het plangebied.

Zodoende zijn er in dit gedeelte van het plangebied maximaal 4 woningen toegestaan (dit is dus inclusief de bestaande en te handhaven woning).

De nieuw te bouwen woningen worden niet verbonden door garages. De bebouwing dient enige afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen te hebben. Zodoende worden individuele volumes op de kavel gerealiseerd, met voldoende afstand tot de weg en de te realiseren watergang. De woningen verschillen in architectonisch opzicht van elkaar waardoor zij zich naadloos voegen in het lint.

Er zijn op deze manier twee bouwvlakken gecreëerd waarbinnen de hoofdgebouwen gepositioneerd kunnen worden. De maximale goothoogte bedraagt 6 meter, terwijl de maximale bouwhoogte voor de nieuwe woningen 13 meter bedraagt. Voor de bestaande en te handhaven woning aan de Peperstraat 53a geldt een maximale bouwhoogte van 9 m.

3.4.2 Verkeer en parkeren

De woningen in het deelgebied Peperstraat worden direct ontsloten op de Peperstraat. Vanaf de Peperstraat zijn de A15 en de Waaldijk goed bereikbaar. Parkeervoorzieningen worden op eigen terrein gerealiseerd.

3.4.3 Groen en water

Tussen de twee bouwvlakken door is een watergang beoogd. Deze watergang sluit aan op de waterstructuur van woonwijk Hoge Wei en vormt een belangrijk element voor een goede waterhuishouding van het gehele plangebied.

3.4.4 Woningbouwprogramma

Op de locatie aan de Peperstraat worden 3 vrijstaande óf een tweekapper en een vrijstaande woning gerealiseerd. Daarnaast maakt de bestaande woning in het zuiden van dit deelgebied ook deel uit van het gebied aan de Peperstraat. Deze woning blijft behouden.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden.

De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk “concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig”. Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

1. Concurrerend = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - Nationaal belang 1: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
 - Nationaal belang 2: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
 - Nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
 - Nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond;
2. Bereikbaar = Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
 - Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor- en vaarweg;
 - Nationaal belang 7: Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor- en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
3. Leefbaar & veilig = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:
 - Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
 - Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling;
 - Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
 - Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
 - Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

- Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

Toets plan

Het voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het rijksbeleid. Bovendien wordt met onderhavige ontwikkeling woningbouw toegevoegd binnen het nationaal stedelijk netwerk 'Stadsregio Arnhem Nijmegen'. Dit vergroot het draagvlak voor voorzieningen en diensten, opent mogelijkheden voor een optimale omgang met de schaarse ruimte en draagt zodoende bij aan een vitale regio.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen:

Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte) en Ladder voor duurzame verstedelijking.

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor deze onderwerpen voorziet het besluit ook niet in de (definitieve) begrenzing. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere pkb's en beleidsnota's die in de SVIR zijn herbevestigd. Deze onderdelen zijn op 30 december 2011 in werking getreden.

Het betreft de volgende onderdelen:

- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;

- grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- defensie, en
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Op 28 augustus 2012 is het besluit aangevuld met voorschriften voor de andere beleidskaders uit de SVIR, het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen:

- rijksvaarwegen;
- hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- ecologische hoofdstructuur;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament, en
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De regels betreffende de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde kunnen overigens pas in werking treden, zodra de hiervoor bedoelde Spoedwet Wro in werking treedt (afhankelijk van de parlementaire behandeling).

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toets plan

De regels die zijn opgenomen in het Barro zijn, behoudens de 'Ladder voor verstedelijking' niet van toepassing op onderhavig plangebied. Ten aanzien van de 'Ladder voor verstedelijking' is het van belang te constateren dat de stedelijke ontwikkeling voorziet in een woningbouwlocatie die voorziet in de regionale behoefte. De woningbouwontwikkeling maakt deel uit van de regionale netto plancapaciteit die is voorzien tot 2020. Invulling daarvan vindt plaats binnen de bestaande 'Contour woningbouw' zoals vastgelegd door de Stadsregio Arnhem Nijmegen.

Het Barro vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Streekplan Gelderland 2005

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland is vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005. Na de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening heeft het streekplan de status van structuurvisie gekregen.

Het plangebied ligt op grond van de Beleidskaart ruimtelijke structuur buiten het bebouwd gebied in het multifunctioneel platteland en maakt onderdeel uit van het stedelijk netwerk Stadsregio Arnhem Nijmegen (SAN).

In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen 'bestaand bebouwd gebied' en 'stedelijke uitbreiding'. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Locaties voor stedelijke uitbreiding dienen te passen in het bundelingsbeleid en te zijn afgestemd op de uitgangspunten van infrastructuur, water en milieu. Stedelijke uitbreidingen moeten bovendien aansluiten bij de ruimtelijke structuur en kenmerken van de regio, met aandacht voor de actuele marktvraag. Het

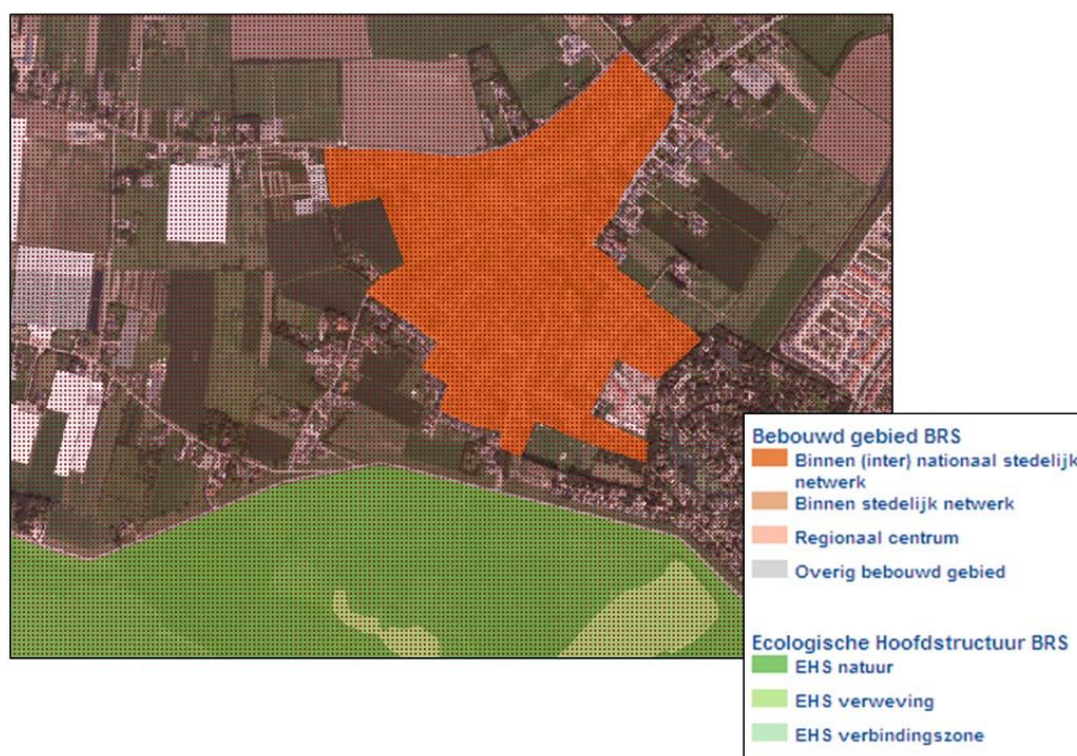
bundelingsbeleid van de provincie betreft de bundeling van verstedelijking aan of nabij infrastructuur. Het beleid heeft onder andere het doel de economische en culturele functies van steden te behouden en te versterken en het draagvlak van stedelijke voorzieningen te handhaven

De provincie past het bundelingsuitgangspunt selectief toe, en richt zich daarbij op drie sterke stedelijke netwerken, waarbij ten aanzien van het nationaal stedelijk netwerk SAN de ambitie is uitgesproken om uit te groeien van schakel tussen twee Europese kerngebieden naar een internationaal stedelijk netwerk met een belangrijke transfer in alle richtingen.

Om te voorzien in voldoende ruimtelijke reservering voor de behoefte aan stedelijke functies (waaronder woningbouw) hebben regio's indicatief de reservering van uitbreidingsruimte voor deze functies uitgewerkt in de vorm van zoekzones voor stedelijke functies. Deze zoekzones voorzien in de ruimte die is beoogd voor stedelijke functies tot en met 2015, buiten het bestaand bebouwd gebied.

Deze zoekzones zijn onder andere gesitueerd in stedelijke netwerken. In de streekplanuitwerking "Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking" zijn voor alle regio's de zoekzones uitgewerkt, met uitzondering van de Stadsregio Arnhem Nijmegen. De reden hiervoor is dat deze regio ten tijde van het opstellen van de streekplanuitwerking haar Regionaal structuurplan aan het herzien was. Dit plan voorziet reeds in de noodzakelijke ruimte voor stedelijke uitbreiding en voor landschappelijke versterking, zodat voor deze stadsregio geen streekplanuitwerking noodzakelijk is. In het regionaal plan van de Stadsregio zijn de zoekzones aangegeven in de vorm van een 'Contour woningbouw'.

De provincie acht het bovendien van belang dat bij uitbreiding of herstructurering van stedelijk gebied voldoende ruimte wordt gereserveerd voor voorzieningen, speelruimte en ontmoetingsmogelijkheden.



Uitsnede Streekplan Gelderland 2005

Bron: Datahotel Gelderland, 2011

Toets plan

Onderhavig plangebied is niet aangewezen als bestaand bebouwd gebied, maar ligt wel binnen de 'Contour woningbouw' van de Stadsregio Arnhem Nijmegen, zoals uit paragraaf 4.3 zal blijken. Het realiseren van een nieuwe woonwijk binnen de woningbouwcontouren past dan ook binnen de uitgangspunten van het streekplan.

4.2.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland

Het streekplan Gelderland 2005 heeft op grond van het overgangsrecht de status gekregen van structuurvisie ingevolge artikel 2.2 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening. Daarnaast kunnen, indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud en toelichting van bestemmingsplannen. De Ruimtelijke Verordening Gelderland voorziet hierin.

De verordening richt zich net zo breed als het streekplan op de fysieke leefomgeving in de provincie. De vigerende ruimtelijke structuurvisie hanteert als uitgangspunt dat nieuwe verstedelijking voor wonen en werken hoofdzakelijk plaatsvindt binnen het bestaand bebouwd gebied. De verordening legt dit beleid van bundeling en intensivering vast door hiervoor voorschriften op te nemen

Bij de afzonderlijke voorschriften uit de verordening is in de artikelsgewijze toelichting een korte duiding en verantwoording van het provinciaal belang opgenomen. De voor het plan van belang zijnde voorschriften zijn navolgend kort behandeld.

Toets plan

In voorliggend plan zijn de thema's 'Verstedelijking' en 'Wonen' van toepassing. Ten aanzien van het thema 'Verstedelijking' is nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken onder andere toegestaan binnen het bestaand bebouwd gebied, dan wel binnen de woningbouwcontour van de Stadsregio Arnhem Nijmegen. Met betrekking tot het thema 'Wonen' acht de provincie het van belang dat in een bestemmingsplan opgenomen nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen passen in het vigerende, door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio en het daarin opgenomen regiototaal aan woningen. Navolgend wordt nader in gegaan op provinciaal beleid uit het Kwalitatief Woonprogramma. De ontwikkeling vindt plaats binnen de woningbouwcontour van de Stadsregio Arnhem Nijmegen.

4.2.3 Woonvisie Gelderland - Kwalitatief woonprogramma 2010-2019

Gedeputeerde Staten van Gelderland heeft op 12 januari 2010 het nieuwe Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3) vastgesteld. De provincie, de woningcorporaties, de gemeenten en de regio's in Gelderland hebben met elkaar afspraken gemaakt over de woningbouw en bestaande woningvoorraad voor de komende tien jaar. De partijen willen ervoor zorgen dat het woningaanbod in iedere regio van Gelderland ook in de toekomst goed aansluit bij de behoefte van de inwoners. In het programma zijn de afspraken vastgelegd. Deze afspraken zijn tot stand gekomen door een goede en intensieve samenwerking met de regio's, de gemeenten en de woningcorporaties.

De provincie stelt de gemeenten verantwoordelijk voor het woonbeleid. De provincie wil bereiken dat gemeenten in een regio gezamenlijk de regionale indicatieve taakstelling uitvoeren. Daartoe is het nodig dat zij gezamenlijk tot een onderlinge verdeling komen van:

- het aantal woningen dat per gemeente wordt gerealiseerd;
- de differentiatie over de verschillende kwalitatieve thema's per gemeente (deze kan per gemeente verschillen);
- de fasering.

Het is nadrukkelijk niet de bedoeling van de provincie om aan gemeenten een star planningssysteem op te leggen. Het kwalitatieve woonbeleid is flexibel, want tussentijds is bijstelling mogelijk aan de hand van nieuwe basisdocumenten.

Het KWP3 heeft als doel het woningaanbod op regionaal niveau, zowel kwantitatief als kwalitatief, zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte (de vraag) aan woningen. Het KWP 2010-2019 beschrijft per regio de programmatische opgave op basis van de geconstateerde regionale woningbehoefte.

Om het woningaanbod zo goed mogelijk af te stemmen op de vraag is in het KWP3 rekening gehouden met de ontwikkelingen in de bevolkingsopbouw en in de woningmarkt. In de praktijk betekent dit dat op regionaal niveau meer huurwoningen en meer betaalbare woningen in het woningbouwprogramma moeten worden opgenomen, bij voorkeur op binnenstedelijke locaties. Bouwen op grote nieuwbouwlocaties buiten een stad of dorp (zoals Vinexlocaties) is steeds minder nodig. In het Kwalitatief Woonprogramma gaat het nadrukkelijk niet alleen om de aantallen te bouwen woningen. Er is bij de inwoners een grote behoefte aan huurwoningen en woningen in het betaalbare segment. Daarom zijn ook afspraken gemaakt over de aantallen betaalbare woningen (sociale huur tot € 652,52, peildatum 1 juli 2009 en koop tot € 172.000). Er wordt bovendien rekening gehouden met een steeds groter wordende groep ouderen die het liefst zelfstandig wil blijven wonen. Verder zijn afspraken gemaakt over de verhouding koop-huur.

De gemeente Overbetuwe valt onder de stadsregio Arnhem Nijmegen. Het KWP3 voor deze regio houdt in het kort in:

- Het bruto toe te voegen aantal woningen voor de regio is 34.900 woningen, het netto behoeftecijfer is 26.000 (= bruto minus te slopen woningen) woningen. Daarbij heeft de realisatie van betaalbare woningen aandacht;
- Gemeenten voegen stadsregiobreed 1.900 tot maximaal 26.200 woningen per jaar toe aan de harde bestemmingsplan capaciteit;
- Er is blijvend aandacht nodig voor voldoende huurwoningen in de programmering van de nieuwbouwproductie, mede in verband met geplande sloop en verkoop van huurwoningen;
- Er dienen voldoende nultredenwoningen gerealiseerd te worden;
- De provincie maakt met gemeenten en woningbouwcorporaties afspraken over een minimum aantal te bouwen woningen om in de woningbouwbehoefte op korte termijn te voorzien;
- Energiezuinigheid moet een belangrijke rol spelen bij ontwikkelingen, hier worden nog aparte afspraken over gemaakt.

De oude afspraak uit de woonconcessie 2005 - 2009 dat minimaal 50% van het woningbouwprogramma uit betaalbare huur- en koopwoningen (tot € 172.000) bestaat, wordt in de nieuwe verstedelijkingsafspraken voortgezet.

Toets plan

De voorgenomen ontwikkeling kan worden meegerekend als netto toevoeging van koopwoningen en betaalbare woningbouw voor het KWP3. De ontwikkeling sluit geheel aan bij de doelstelling van het KWP3, namelijk voldoen aan de vraag en de woningbehoefte in Overbetuwe. In het plan Hoge Wei worden 30 (onder andere) betaalbare woningen en appartementen mogelijk gemaakt.

Op basis van oude afspraken die in het kader van de grenscorrectie zijn gemaakt tussen de voormalige gemeente Valburg en de gemeente Nijmegen (de vorige eigenaar van de grond) moet minimaal 30% van de woningen in het plangebied worden aangeboden in het betaalbare segment (koop of huur). Zoals uit de tabel blijkt waar het woningbouwprogramma wordt weergegeven (paragraaf 3.3.4), worden 30 van de 100 woningen in het betaalbare segment (koop of huur) gerealiseerd. De overige 70 woningen zijn woningen in de vrije sector, variërend van middelduur tot duur. Zodoende voldoet de invulling van woonwijk Hoge Wei aan deze inspanningsverplichting.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionaal Plan 2005-2020, Stadsregio Arnhem-Nijmegen

Het Regionaal Plan 2005-2020 Stadsregio Arnhem - Nijmegen (Stadsregio), 'Werken aan een aantrekkelijke en concurrerende stadsregio in Noordwest Europa', heeft de formele status van 'Regionaal Structuurplan', conform artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het is de opvolger van het Regionaal Structuurplan KAN 1995 - 2015. Het doel van dit Regionaal Plan is het werken aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat van de regio Arnhem-Nijmegen voor haar inwoners, ondernemers en bezoekers. De Stadsregio wil burgers en bedrijven aan de regio binden door hen mogelijkheden te bieden om in een mooie en aantrekkelijke omgeving te wonen en werken. In het plan is vastgelegd dat woningbouw binnen de 'contour woningbouw' dient plaats te vinden.

Transformatie van het bestaand stedelijk en landelijk gebied staat in het plan centraal. Bij transformatie moet worden voorzien in voldoende voorzieningen, die goed bereikbaar zijn. Herstructurering en transformatie is noodzakelijk om in een aantrekkelijk dorpsklimaat te blijven voorzien en te zorgen voor sociaal-economische vitaliteit. Dat kan door te zorgen voor variatie in aanbod van woningen, voorzieningen en woonmilieus toegesneden op de woonwensen van de huidige en toekomstige inwoners. Vooral kernen met grotere, enigszins monotone wijken van enkele decennia geleden hebben een impuls nodig. In deze kernen is aanpassing van de woningvoorraad en het voorzieningenniveau op de woonbehoefte van ouderen, alleenstaanden en starters nodig.

De Stadsregio heeft in de afgelopen jaren beleid ontwikkeld waardoor gemeenten niet meer worden beperkt in de aantallen te bouwen woningen. Voor de bouwopgave zijn met de gemeenten afspraken gemaakt in de vorm van woonconcessies per gemeente. Hiermee heeft de Stadsregio nog wel enige sturing op de nieuwbouw.

In de woonconcessies is bepaald dat voor Overbetuwe tenminste 50% van het totale bouwprogramma in de betaalbare huur- en koopsector gebouwd wordt. In de woonconcessie zijn de ruimtelijke contouren vastgelegd waarbinnen nieuwbouw kan plaatsvinden om de 50/50 norm te realiseren. Deze contouren blijven gehandhaafd in de verstedelijkingsafspraken 2010 - 2019 en staan aangegeven op de beleidskaart behorende bij het Regionaal Plan. Het plangebied valt binnen deze woningbouwcontour.



Contour woningbouw van Oosterhout
bron: Stadsregio Arnhem Nijmegen, 2006

Toets plan

Onderhavig plangebied is binnen de 'Contour woningbouw' gesitueerd. Op onderhavige locatie wordt bijgedragen aan de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk in Oosterhout. Door binnen het bestemmingsplan uitwisseling van het woningbouwprogramma mogelijk te maken, binnen het maximum aantal van 100 woningen, wordt flexibiliteit gecreëerd om in te kunnen spelen op de actuele marktvraag.

Zoals ook ten aanzien van het provinciaal beleid inzichtelijk is gemaakt, dient minimaal 30% van de te realiseren woningen in woonwijk Hoge Wei in het betaalbare segment (koop of huur) te worden gerealiseerd. Aan deze voorwaarde wordt voldaan, aangezien 30 van de 100 woningen in het betaalbare segment zijn geprogrammeerd.

4.3.2 Verstedelijkingsvisie - Van koers naar keuze - Integrale visie op de gebundelde kracht van stad en land

Op 30 juni 2011 is de Verstedelijkingsvisie 'Van koers naar keuze' door de Stadsregioraad vastgesteld. Het betreft een nadere uitwerking van de uitgangspunten van het Regionaal Plan 2005 - 2020, maar ook een herijking van dit plan. De Stadsregio moet immers inspelen op nieuwe ontwikkelingen en kwesties die op de regio afkomen. In deze visie geeft de stadsregio een nadere uitwerking van de regionale verstedelijkingsopgave voor de periode 2010 - 2020. Gekozen wordt voor één sterke Stadsregio, een volwaardig samenhangend stedelijk netwerk, met een sterke (inter)nationale concurrentiepositie. In deze visie blijven de ruimtelijke keuzes in het Regionaal Plan uitgangspunt van beleid. Wel wordt ingespeeld op nieuwe ontwikkelingen, waaronder de recente veranderingen op de woningbouwmarkt en de ontwikkelingen in mobiliteit en economie.

Voor wat betreft het aspect wonen staat voor de periode 2010 - 2020 het vraaggericht bouwen centraal. De verwachting is dat in deze periode binnen de Stadsregio een uitbreiding van de woningvoorraad met ongeveer 26 duizend woningen nodig is. Inbreiding gaat daarbij voor uitbreiding, waardoor herstructurering en transformatie voorrang moeten krijgen. De woningbouwcontour uit het Regionaal Plan blijft ongewijzigd. De programmering van woningbouw moet plaatsvinden met inachtneming van de kwalitatieve afspraken over betaalbare woningen uit het Regionaal Plan. Gemeenten hebben daarbij de inspanningsverplichting om het totale aantal nieuwe woningen op subregionaal niveau voor 50% in het betaalbare segment te bouwen.

In het visiedocument zijn subregionale uitwerkingen voor het thema wonen opgenomen. Hierin zijn onder andere (indicatieve) afspraken opgenomen over woningbouwaantallen. De gemeente Overbetuwe valt binnen de subregio Middengebied. De subregio ziet het belang van monitoring in, waarmee inzicht wordt gegeven in de ontwikkeling van het woningaanbod en de woningvraag. Voor de gemeente Overbetuwe is een netto plancapaciteit van 2.831 woningen voorzien voor de periode 2010 - 2020.

Toetsing

Onderhavig plangebied is binnen de woningbouwcontour uit het Regionaal Plan gesitueerd. Op onderhavige locatie wordt bijgedragen aan de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk in Oosterhout. Door binnen het bestemmingsplan uitwisseling van het woningbouwprogramma mogelijk te maken, binnen het maximum aantal van 100 woningen, wordt flexibiliteit gecreëerd om in te kunnen spelen op de actuele marktvraag.

Zoals ook ten aanzien van het provinciaal beleid inzichtelijk is gemaakt, dient minimaal 30% van de te realiseren woningen in woonwijk Hoge Wei in het betaalbare segment (koop of huur) te worden gerealiseerd. Aan deze voorwaarde wordt voldaan, aangezien 30 van de 100 woningen in het

betaalbare segment zijn geprogrammeerd. De woningbouwontwikkeling binnen het plangebied maakt deel uit van de netto plancapaciteit van 2.831 woningen, die is voorzien voor de periode 2010 - 2020.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Kadernota 'Visie op ruimte'

In 2004 is door de gemeente Overbetuwe de kadernota 'Visie op ruimte' opgesteld. Deze kadernota biedt een landschappelijk en stedenbouwkundig kader, de criteria die de geschiktheid en beperkingen van gebieden voor verschillende vormen van grondgebruik aangeven en een handleiding voor de toepassing van die criteria.

De kadernota kent twee uitgangspunten. Allereerst zal binnen de gemeente Overbetuwe, voordat uitbreiding voor woningbouw aan de orde komt, eerst gezocht worden naar mogelijkheden voor inbreiding binnen bestaande kernen. Hierbij wordt niet alleen gedacht aan een (her-)opvulling van onbebouwde plekken, maar moet vooral worden gedacht aan creatieve toepassingsmogelijkheden voor intensief, meervoudig en/of flexibel ruimtegebruik, geënt op de aard en de schaal van de kern. Het tweede uitgangspunt betreft de toenemende druk op de gemeente Overbetuwe om de stedelijke ontwikkeling van de Stadsregio Arnhem Nijmegen verder vorm te geven in het oostelijk deel van de gemeente. Vanuit de regionale ontwikkelingsbehoefte wordt vooral ruimte gezocht voor woningbouw, bedrijventerreinen, windenergie en dergelijke.

Het oostelijk deel van de gemeente valt binnen het te verstedelijken gebied. Hierdoor ontstaat voor de gemeente de mogelijkheid voor het ontwikkelen van zowel een dynamisch, stedelijk gebied met hoog voorzieningenniveau, als een groen en landelijk gebied. Door te kiezen voor het versterken van de identiteit van beide soorten gebieden, ontstaat een grote meerwaarde voor de gemeente als geheel.

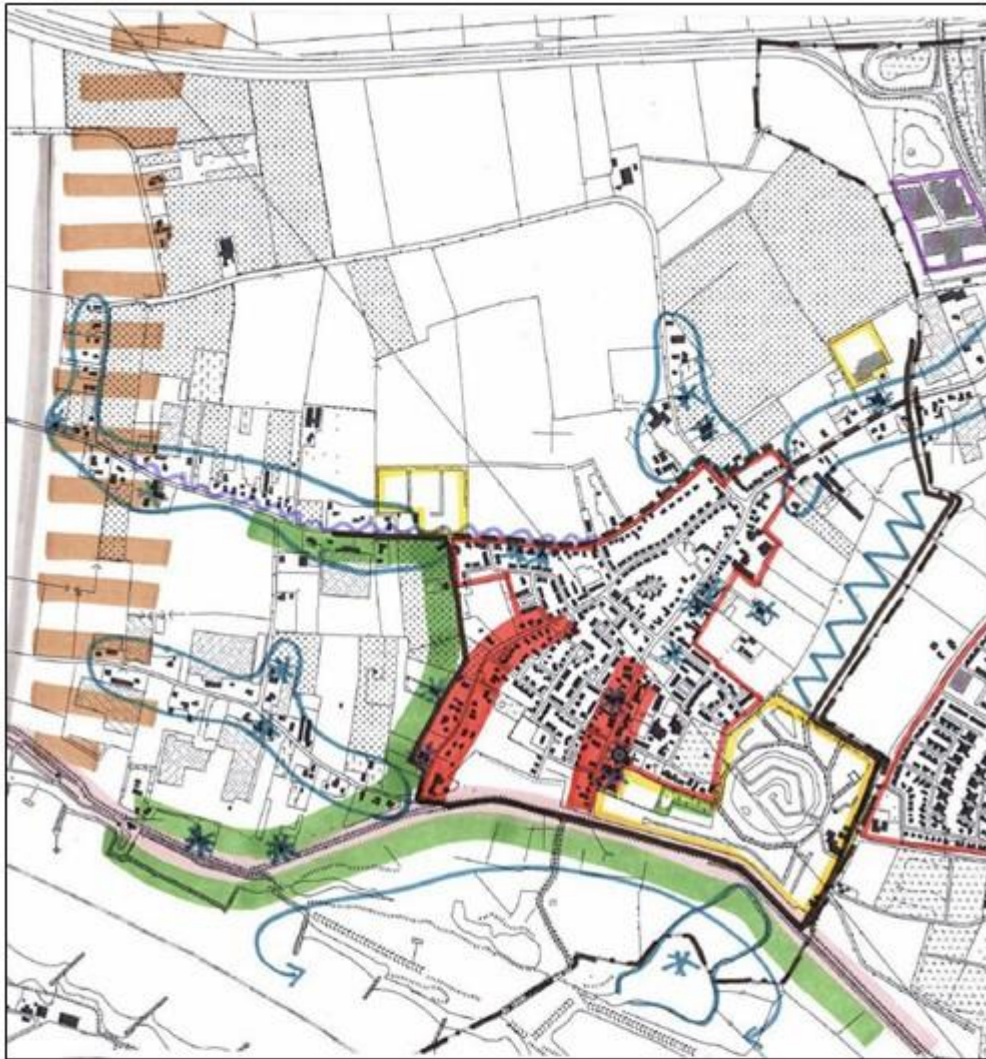
Oosterhout ligt binnen de stedelijke zone, waardoor er ruimte aanwezig is voor stedelijke en regionale ontwikkelingen. Daarbij is het van belang dat de eigen identiteit van Oosterhout behouden blijft. Zodoende is het ook ongewenst dat Oosterhout aan de Waalsprong van de gemeente Nijmegen vastgroeit.

De oude, historische bebouwingslinten en de karakteristieke, kleinschalige bebouwing zijn erg belangrijk voor de identiteit van Oosterhout. Ook de verhoogde woongronden, woerden en de kasteelruïne zijn waardevol. Oosterhout heeft daarbij mogelijkheden voor grootschalige woningbouw buiten het komgebied. Daarbij dienen kleine buurtschappen behouden te blijven.

Naast de oude, historische bebouwingslinten zijn ook de winterdijken (zoals de Waaldijk) bepalend voor de identiteit van het landschap en de gemeente Overbetuwe. De Waaldijk is een zogenoemde 'Parel van de Overbetuwe'. Vanaf deze dijken is een imposant uitzicht aanwezig over het binnen- en buitendijkse landschap. Bij helder weer zijn de stuwwallen van de Veluwe en Nijmegen duidelijk zichtbaar.

Toets plan

Met onderhavig plan wordt invulling gegeven aan de grootschalige woningbouw, zoals aangegeven in de kadernota. Het plangebied bevindt zich daarbij binnen het zoekgebied van de kern en is niet gelegen in de komgronden ten noorden van Oosterhout. Door de invulling van geschakelde dijkwoningen en appartementen in de 'rivierzone' wordt daarnaast één van de 'Parels van de Overbetuwe' optimaal benut. De ontwikkeling aan de Peperstraat heeft een versterking van het historische bebouwingslint ter plaatse tot gevolg.



- | | | | |
|---|-------------------------|---|---|
|  | Rand oude kern |  | Parel van de Overbetuwe |
|  | Rand dorpsuitbreiding |  | Waardevol element |
|  | Rand bedrijventerrein |  | Kleinschaligheid |
|  | Recreatie-/sportterrein |  | Landschappelijk belangrijke lijn |
|  | Waardevol gebied |  | Waardevolle visuele relatie |
|  | Bufferzone |  | Geprojecteerde A73 |
| | |  | Bufferzone stedelijk gebied |
| | |  | Grens zoekgebied |
| | |  | Overschrijfbare grens t.b.v. zoekgebied |
| | |  | Gemeentegrens |

Kadernota Visie op ruimte

Uitsnede Overbetuwe

Bron: Gemeente Overbetuwe, 2004

4.4.2 Woonvisie 2010-2015

De Woonvisie beschrijft het woonbeleid van de gemeente Overbetuwe voor de periode 2010-2015 met een doorkijk naar 2020. In de Toekomstvisie+ (deze komt in de volgende paragraaf aan bod) staat de visie op Overbetuwe op de langere termijn: het gewenste karakter van de gemeente in ruimtelijk, economisch en sociaal opzicht. De Woonvisie bevat de uitwerking van die visie voor het beleidsveld wonen en geeft richting aan de uitwerking op het niveau van kernen en projecten.

Wonen in Overbetuwe betekent wonen in een dorpse omgeving met volop ruimte en groen, en met stedelijke voorzieningen binnen handbereik. De verschillende kernen waaruit de gemeente bestaat, hebben elk een eigen karakter. Overbetuwe biedt kleinstedelijk wonen in Elst en landelijk en dorps wonen in de andere kernen.

Demografische en andere ontwikkelingen hebben consequenties voor de woningvraag, zowel kwantitatief als kwalitatief.

Kwantitatieve woningvraag

De kwantitatieve woningvraag wordt bepaald door demografische ontwikkelingen, specifiek (de ontwikkeling) van het aantal huishoudens. De Woonvisie geeft op basis van Primos-prognoses¹ aan dat het aantal huishoudens de komende tien jaar toeneemt met circa 2.400 tot ongeveer 19.600 in 2020. Alleen al in het oosten van de gemeente neemt het aantal huishoudens toe met 1.600.

Onderdeel hiervan is de zogenaamde 'autonome groei'. Dit is alleen de ontwikkeling van geboorte, sterfte en huishoudenvorming van de huidige lokale bevolking. Als onderdeel van de totale woningvraag is de autonome groei ook bepaald (de zogenaamde 'migratienul prognose'). Dit gaat dus uit van een theoretische situatie; er wordt als het ware 'een hek om Oosterhout geplaatst'; alleen geboorte, sterfte, gezinsverdunding bepalen de 'autonome groei'. In de Woonvisie is deze autonome groei in Oosterhout als volgt geprognosticeerd: 110 extra huishoudens tot 2020, 150 extra huishoudens tot 2030.

De verhuizingen (migratiestromen) vanuit en naar andere dorpen en steden zijn wel meegenomen in de Primos-prognoses die gebruikt zijn in onder andere de Woonvisie. Actuele Primos-prognoses wijken niet substantieel af van het beeld dat in de Woonvisie geschetst is. Zo laat Primos 2012 zien dat tot 2020 een woningbehoefte in Overbetuwe wordt verwacht van 19.454, waar de Woonvisie uitging van 19.600. Om de huidige tekorten op te lossen, de autonome huishoudengroei op te kunnen vangen en om bij te dragen aan de regionale opgaven, is een uitbreiding van de woningvoorraad nodig. Ook in Oosterhout. Immers, de afgelopen jaren is er niet zodanig gebouwd dat al (grooten)deels voorzien is in de behoefte; van de in de Woonvisie (tot 2020) voorziene 3.100 woningen zijn er tot en met 2013 ruim 1.200 opgeleverd. Specifiek in Oosterhout zijn er sinds vaststelling van de Woonvisie per saldo 10 woningen bijgekomen.

Kwalitatieve woningvraag

In de Woonvisie is op basis van een confrontatie tussen bestaande woningvoorraad en Socrates-prognoses verklaard in welke segmenten en woningtypen nog extra vraag verwacht wordt. De kwalitatieve benadering dus. Zo blijkt dat de behoefte aan gelijkvloerse woningen relatief beperkt is maar het aanbod wel overstijgt. Al met al ligt daar een behoorlijke opgave. De voorkeur gaat daarbij vaker uit naar een huurwoning dan naar een koopwoning. De behoefte komt grotendeels van starters en ouderen. Vooral voor deze laatste groep is kwaliteit, ligging en fasering van belang. Eén belangrijk kwaliteitsaspect is het ontwikkelen van levensloopgeschikte, makkelijk aanpasbare, woningen.

Daarnaast ligt er in de gemeente een grote opgave in het middeldure en dure grondgebonden koopsegment. Deze behoefte komt voort uit de groeiende groep huishoudens in de leeftijd 45-65 jaar. Er is daarnaast een bescheiden maar constante vraag naar betaalbare koop (8 tot 10% van de totale behoefte). De behoefte aan betaalbare koop is relatief gering, maar wel groter dan het aanbod. Daar blijft dus ook een opgave liggen. De behoefte aan huurwoningen neemt toe. De behoefte aan eengezinshuur is groot, maar kent geen forse toename richting 2020. Daar staat ook een relatief groot aanbod eengezinshuurwoningen tegenover.

Toets plan

Met de ontwikkeling van woonwijk Hoge Wei wordt invulling gegeven aan de ruimte die Oosterhout heeft voor woningbouwontwikkelingen en de woningbehoefte. In de Woonvisie 2010-2015 is gemotiveerd dat woonwijk Hoge Wei voorziet in de geprognosticeerde woonbehoefte. Actuele prognoses brengen hierin geen verandering.

Het bestemmingsplan biedt ten aanzien van Hoge Wei ruimte aan maximaal 100 woningen. Het gevarieerde aanbod aan woningen in Hoge Wei voorziet daarbij in de segmenten en woningtypen die de gemeente in de Woonvisie beoogt. Flexibiliteit in het bestemmingsplan maakt dat actuele ontwikkelingen - binnen de gegeven kaders - opgevangen kunnen worden door wijzigingen in segment of woningtype door te voeren.

4.4.3 Toekomstvisie+ 2020, Overbetuwe verbindt...

Op 8 september 2009 heeft de raad van de gemeente Overbetuwe de 'Toekomstvisie 2020, Overbetuwe verbindt...' vastgesteld, kortweg de Toekomstvisie+.

De Toekomstvisie+ omvat het gehele gemeentelijke beleidsterrein. Voor wat betreft de ruimtelijke onderdelen is de Toekomstvisie+ te zien als structuurvisie in de zin van artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voor het grondgebied van de gemeente Overbetuwe. In de toekomstvisie zijn de aspecten leefomgeving, vergrijzing, economische gesteldheid (werk en werkgelegenheid) en duurzaamheid opgenomen om een gewenste identiteit uiteen te zetten.

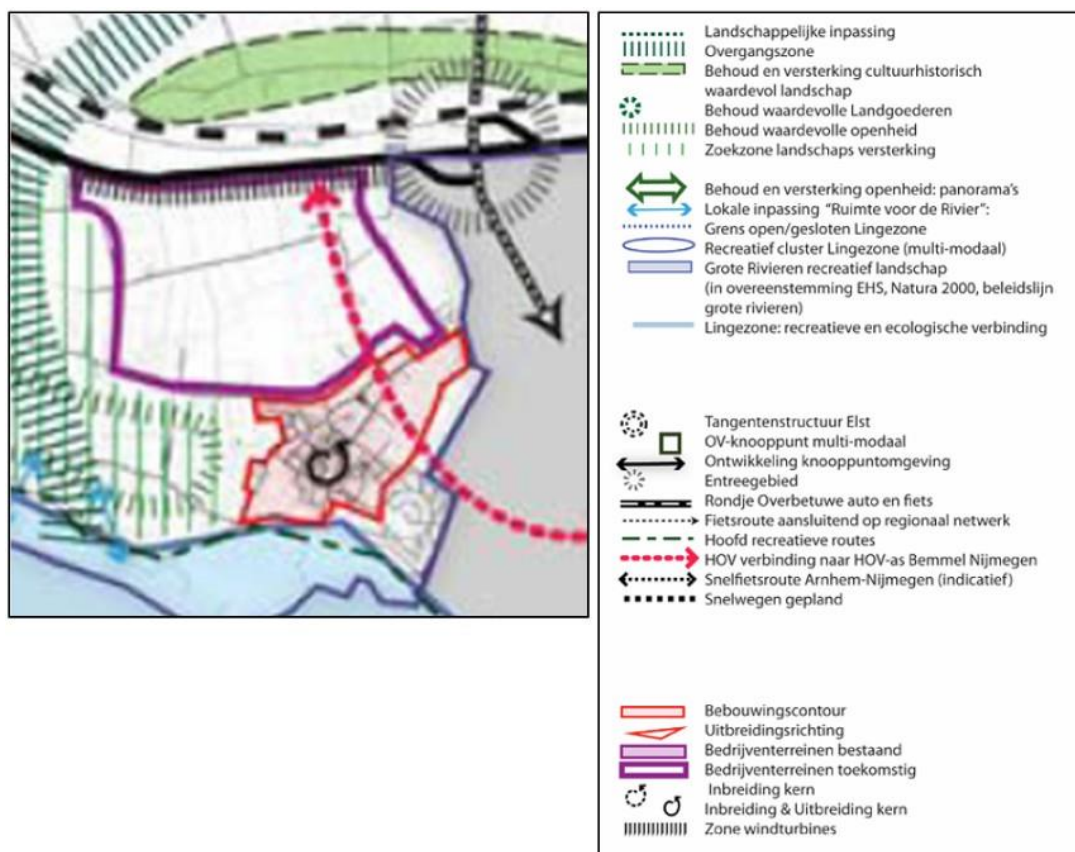
Binnen de gemeente Overbetuwe zijn voor de periode 2010-2020 circa 3.000 woningen gepland. Uitgaande van deze forse uitbreiding van het aantal woningen heeft Overbetuwe in 2020 ruim 50.000 inwoners.

De prognoses zijn gebaseerd op aannames wat betreft economische ontwikkeling en migratie. Scenario's die de provincie Gelderland hanteert laten voor 2040 een verschil zien van bijna 11.000 inwoners in Overbetuwe. De toekomstige ontwikkeling van het inwoneraantal kan dus variëren. Na 2010 komt het vergrijzingsproces in een stroomversnelling. Dit heeft verschillende effecten. Het aandeel ouderen en de vraag naar voorzieningen en huisvesting voor deze groep nemen toe. Ook zal de beroepsbevolking verouderen en op termijn afnemen. Tevens ontstaan er meer kleinere huishoudens.

Door deze verwachte bevolkingsontwikkeling moet Overbetuwe in 2020 beschikken over een sterke structuur. Dit betreft een sterke economische structuur en een goede aansluiting van de beroepsbevolking op de vraag naar arbeidskracht. Dit betekent ook een sterke ruimtelijke structuur. De ruimtelijke structuur zal de voorwaarden moeten scheppen voor het kunnen realiseren van een goede kwaliteit van de leefomgeving. In de verdere toekomst zal minder vraag naar extra wonen en werken beschikbaar zijn om ruimtelijke structuren te veranderen. De ruimtelijke structuur moet in 2020 dus op orde zijn. Vernieuwing van gebieden binnen de structuur zal wel aan de orde blijven. Het aantal woningen dat nu gebouwd wordt, moet vooral aansluiten op de toekomstige vraag naar woonruimte. Bovendien moet voldoende flexibiliteit bestaan om veranderingen als gevolg van hoge (of eventueel lage) economische groei te kunnen opvangen.

De ontwikkelingsmogelijkheden van de verschillende kernen en buurtschappen in de gemeente verschillen. Identiteit en het karakter van de verschillende kernen, de grootte en het voorzieningenniveau zijn belangrijke eigenschappen die de ontwikkelingsmogelijkheden per kern bepalen. Daarnaast zijn ook de landschappelijke en ruimtelijke overwegingen aan de orde.

Bij eventuele groei van een kern wordt uitgegaan van de bestaande contouren voor woningbouw en zoekzones (zie navolgende visiekaart). Inbreiding moet leiden tot een kwaliteitsverhoging met aandacht voor leefbaarheid en dit wordt gekoppeld aan herstructurering van de gebouwde omgeving. Hier liggen kansen voor meervoudig ruimtegebruik waarbij meer gedaan wordt met dezelfde ruimte (zowel ruimte met een openbaar als privé karakter). Als inbreiding in een bepaalde kern niet mogelijk en/of wenselijk is, wordt gezocht naar locaties binnen de contouren of zoekzones of bij de uitbreidingsrichtingen op de visiekaart.



Visie kaart, uitsnede Oosterhout
bron: gemeente Overbetuwe, 2009

Toets plan

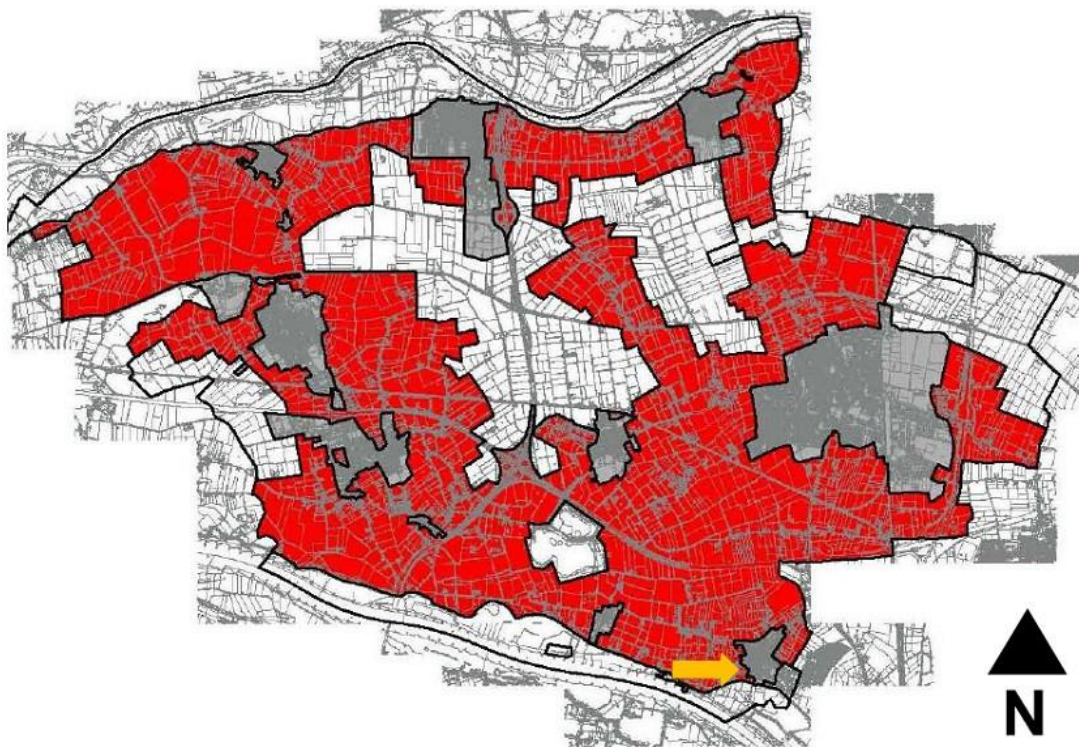
In de Toekomstvisie+ wordt aangegeven dat bij eventuele groei van een kern uitgegaan moet worden van de bestaande contouren voor woningbouw en zoekzones. Als inbreiding in een bepaalde kern niet mogelijk en/of wenselijk is, wordt gezocht naar locaties binnen de contouren of zoekzones of bij de uitbreidingsrichtingen op de visiekaart. Met de realisatie van woonwijk Hoge Wei wordt invulling gegeven aan de uitbreiding van Oosterhout met 100 woningen. Deze ontwikkeling zal ten zuiden van de kern plaatsvinden, aangezien in de kern zelf geen ruimte is voor een ontwikkeling van deze omvang. Hoge Wei ligt daarbij binnen de bebouwingscontouren en is reeds in diverse beleidsstukken aangekondigd. Er wordt ingezet op een flexibel plan ten aanzien van woningbouwtypen. Zodoende kunnen veranderingen in woonwensen, als gevolg van hoge (of eventueel lage) economische groei, worden opvangen.

Ook de ontwikkeling van de deellocatie aan de Peperstraat valt binnen de bebouwingscontour van Oosterhout. Hier zijn vier nieuwe woningen toegestaan. Ook hier wordt ingespeeld op een mogelijk veranderende markt, aangezien er eventueel een combinatie kan worden gezocht in vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen, binnen de gestelde kaders.

4.4.4 Welstandsnota

De welstandsnota gaat over het duurzaam bevorderen van de kwaliteit van bebouwing en omgeving in de gemeente Overbetuwe. De welstandstoets is daarbij een belangrijk hulpmiddel. Door middel van welstandscriteria wordt zo concreet mogelijk aangegeven aan welke uitgangspunten de ontwerper van een bouwplan zich moet houden. Deze uitgangspunten zijn deels gelijk voor de hele gemeente en deels verschillend voorgeschreven per deelgebied, omdat ieder gebied zijn eigen kenmerken heeft. Hiertoe zijn per gebied de welstandscriteria beschreven. In principe moet altijd worden voldaan aan de criteria. Uitzonderingen blijven echter mogelijk. Voorwaarde is wel dat er een gegronde reden moet zijn om van de criteria af te wijken. Of een reden gegrond is of niet, is uiteindelijk ter beoordeling aan het college van burgemeester en wethouders. Voor veel gebieden geldt dat nieuwe en eigentijdse ontwikkelingen mogelijk zijn. Een belangrijke voorwaarde is meestal dat ze niet mogen conflicteren met de directe omgeving. Met andere woorden er zal altijd rekening moeten worden gehouden met en respect moeten worden getoond voor de omgeving en de daarin te verwachten ontwikkelingen.

In de navolgende afbeelding is een uitsnede van de overzichtskaart van het buitengebied van Overbetuwe uit de welstandsnota opgenomen. Het plangebied valt daarbij in het 'Oeverwallen- en stroomruggengebied'. Dit is een gemengd gebied met landbouw en tuinbouw. Het beeld van het landschap is afwisselend, met boomgaarden en boomkwekerijen, weiland en bouwland, wegbeplanting, erfbeplantingen met hagen en vruchtbomen en zo nu en dan monumentale bomen. De wegen hebben een bochtig verloop en zijn talrijk. De verkaveling is blokvormig. Verschillende landgoederen en buitenplaatsen komen in dit gebied voor.



Het oeverwallen en stroomruggengebied: met een gele pijl is het plangebied aangewezen
Bron: Welstandsnota 2010, gemeente Overbetuwe

Voor de gebieden waarvoor een beeldkwaliteitplan is vastgesteld, geldt het beeldkwaliteitplan in plaats van de welstandsnota. De vastgestelde beeldkwaliteitplannen vormen een integraal onderdeel van het welstandsbeleid.

Toets plan

Voor de woonwijk Hoge Wei is een beeldkwaliteitplan opgesteld, dat met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Het beeldkwaliteitplan heeft tot doel nadere eisen te stellen aan de beeldkwaliteit van de architectuur van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte. Het betreft eisen en richtlijnen die niet of onvoldoende in een bestemmingsplan geregeld kunnen worden.

Met het beeldkwaliteitplan wordt de realisatie van een ontspannen woonmilieu voor de gehele Hoge Wei nagestreefd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen het noordelijke deel van het plangebied, 'Dorpsrand', en het zuidelijk deel van het plangebied, 'Rivierzone'. In 'Dorpsrand' wordt onder andere de sfeer en het schaalniveau van de omliggende woonbebouwing passend doorgetrokken in het plangebied. Het zuidelijk deel, 'Rivierzone', sluit daarbij aan op de potenties, kwaliteiten en het schaalniveau van de Waal. Hier is gekozen voor appartementen en dijkwoningen, zodat de openheid van het rivierengebied hier optimaal wordt benut.

Het beeldkwaliteitplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld. Als door de gemeenteraad vastgesteld beleid wordt het beeldkwaliteitplan een extra toetsingskader bij de welstandsbeoordeling voor bouwplannen. Het beeldkwaliteitplan vormt hiermee in feite een partiële herziening van de welstandsnota voor het plangebied.

4.5 Conclusie

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijk beleid van het rijk, de provincie, de regio en de gemeente geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen alle relevante milieu- en omgevingsaspecten aan bod. Het betreffen hier de randvoorwaarden en beperkingen die voortkomen uit het beleid en wetgeving op het gebied van: bodem (Wet bodembescherming), geluid (Wet geluidhinder), bedrijvigheid (Wet milieubeheer), luchtkwaliteit (Wet luchtkwaliteit), externe veiligheid (Besluit risico's zware ongevallen (BRZO), Regeling externe veiligheid en inrichtingen (REVI), Besluit externe veiligheid en inrichtingen (BEVI), Wet milieubeheer), water (Kaderrichtlijn water), flora en fauna (Flora- en faunawet), archeologie, cultuurhistorie en monumenten (Wet op de archeologische monumentenzorg en Monumentenwet 1988), verkeer en parkeren en handhaafbaarheid.

5.2 Bodem

5.2.1 Algemeen

Voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld voor de toevoeging van functies waar langdurig of frequent mensen verblijven, moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Voor het plangebied dient een bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

5.2.2 Onderzoek Hoge Wei

In het plangebied zijn de volgende bodemonderzoeken uitgevoerd en door de gemeente Overbetuwe beoordeeld:

- Heidemei advies, Verkennend bodemonderzoek conform NVN 5740 aan de Peperstraat te Oosterhout, d.d. december 1994;
- CSO Adviesbureau voor milieuonderzoek, Rapportage aanvullend bodemonderzoek CSO projectcode NMG.B04.10, CSO rapportnr 96.446, d.d. 21 oktober 1996;
- TOP Milieu B.V., Aanvullend bodemonderzoek Peperstraat (nr 41 en 43) te Oosterhout, d.d. 13 november 2007, rapportnummer 1807031.

Ondanks de gedateerdheid van de rapporten uit 1994 en 1996, is de gemeente Overbetuwe van mening dat deze rapportages nog voldoen. Destijds is beoordeeld dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik. De gronden zijn nog steeds in gebruik als landbouwgrond, waarmee de milieuhygiënische situatie niet is gewijzigd.

Geconcludeerd wordt dat, gezien de onderzoeksresultaten, vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen beperkingen gelden ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling van het perceel en de bouwplannen binnen de onderzoekslocatie. Aanvullend onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

5.2.3 Onderzoek Peperstraat 53

Ter plaatse van de locatie Peperstraat 53 is een verkennend bodemonderzoek² verricht door KlokMilieu B.V. Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- Op basis van de verzamelde actuele en historische gegevens is de locatie als 'onverdacht' aangemerkt en als zodanig onderzocht;
- Door visuele waarnemingen is geen asbestverdacht materiaal in of op de bodem vastgesteld;
- In het mengmonster MM1, representatief voor de bovengrond nabij de woning zijn analytisch licht verhoogde concentraties lood, zink, PAK, som DDT en som DDE vastgesteld;
- In het mengmonster MM3, representatief voor de matig tot sterk puin/sintelhoudende bodem zijn analytisch licht verhoogde concentraties kobalt, koper, lood, nikkel, zink en PAK vastgesteld;
- In het grondwatermonster afkomstig uit peilbuis 10 is analytisch een licht verhoogde concentratie barium vastgesteld.

Uit de resultaten van het bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat, gezien het feit dat er gehalten boven de achtergrondwaarden zijn aangetoond, de onderzoekshypothese 'onverdacht' in de zin van de NEN 5740 formeel verworpen dient te worden.

De licht verhoogde gehalten zware metalen en PAK houden vermoedelijk verband met de puin- en sintelbijnmengingen. De concentraties zijn echter van dien aard dat deze geen verdere aandacht behoeven.

De licht verhoogde concentraties som DDT, som DDD en som DDE duiden op voormalig gebruik van deze bestrijdingsmiddelen. De concentraties zijn echter van dien aard dat deze geen verdere aandacht behoeven.

De licht verhoogde concentratie barium in het grondwater is vermoedelijk van natuurlijke oorsprong. In gebieden met een kleidek worden vaker dergelijke concentraties aangetroffen. De licht verhoogde concentratie barium behoeft geen verdere aandacht.

Op basis van de gegevens uit het onderzoek wordt aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht. Gezien de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat ten aanzien van de onderzoekslocatie uit milieuhygiënisch oogpunt geen beperkingen gelden met betrekking tot de voorgenomen aankoop en daaropvolgende aanvraag bestemmingsplanwijziging overdracht/uitruil van het terrein.

5.2.4 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

5.3 Geluid

5.3.1 Algemeen

Wanneer in een plan nieuwe geluidsgevoelige ruimten, zoals woningen worden gerealiseerd, stelt de Wet geluidhinder (Wgh) de verplichting akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op deze geluidsgevoelige bebouwing ten gevolge van omliggende wegen. Deze geluidsbelasting mag de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden.

5.3.2 Onderzoek

Wegverkeerslawaaï

Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd³ naar de optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeer op de gevels van de 100 nieuw te bouwen woningen in het plan Hoge Wei en de nieuw te realiseren woningen aan de Peperstraat in Oosterhout. De aanleiding van dit onderzoek is dat het plangebied binnen de geluidzone van zowel de Waaldijk als de Dijkstraat ligt.

De woningen binnen deze zone moeten getoetst worden aan de eisen uit de Wet geluidhinder. Het nieuwbouwproject ligt op korte afstand van een aantal 30 km/uur-wegen. Vanuit de Wet geluidhinder hoeven deze wegen niet getoetst te worden, maar in het kader van een goede ruimtelijke ordening is de invloed van deze wegen op het bouwplan wel beoordeeld. Naast de Wet geluidhinder is het plangebied ook beoordeeld aan de hand van de criteria uit het geluidbeleid van de gemeente Overbetuwe.

Deelgebied 1

Uit het onderzoek is gebleken dat:

- ten gevolge van het verkeer op de Dijkstraat de voorkeursgrenswaarde op de woningen en appartementen in deelgebied 1 niet wordt overschreden;
- bij twee woningen en 17 appartementen in deelgebied 1 de geluidbelasting op de uitwendige scheidingsconstructies ten gevolge van het verkeer op de Waaldijk hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt niet overschreden. Ook wordt voldaan aan de bovengrens van 53 dB uit het gemeentelijk geluidbeleid.

Indien de maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde op overwegende bezwaren stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard dan dient bij de gemeente Overbetuwe ontheffing aangevraagd te worden. Een overzicht hiervan is in tabel 6.1 en bijlage IV-1 van het akoestisch onderzoek weergegeven.

De gemeente hanteert hierbij, naast criteria uit de Wet geluidhinder, ook locatie specifieke criteria. Ook is niet-akoestische compensatie mogelijk. Aan de volgende gemeentelijke criteria kan worden voldaan:

- Een gering aantal woningen valt buiten de geluidklasse 'rustig'. Wel wordt ter plaatse van alle woningen voldaan aan de bovengrens uit het gemeentelijk beleid;
- Het deelgebied 1 vult de lege ruimte tussen de bestaande bebouwing op;
- De geluidbelasting bij de grondgebonden woningen valt ter plaatse van de buitenruimte binnen het ambitieniveau. Bij de appartementen die alleen een buitenruimte op de geluidbelaste zuidgevel hebben, zijn extra voorzieningen nodig om het ambitieniveau te halen. Hierbij kan gedacht worden aan een verhoogd en afgesloten balkonscherm of aan een wintertuin. De exacte geluidwering van de balkonschermen of wintertuin dient in een aanvullend onderzoek bepaald te worden;
- Nabij het geluidbelaste plangebied is een "uitloopgebied"/natuurgebied waarop ook de geluidbelaste appartementen uitzicht hebben.

Deelgebied 2

Uit het onderzoek blijkt dat in deelgebied 2 (te ontwikkelen gebied aan de Peperstraat) de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van het verkeer op de Dijkstraat en de Waaldijk niet worden overschreden. Voor dit plangebied worden door de Wet geluidhinder ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaaï geen restricties opgelegd.

De cumulatieve geluidbelasting bedraagt in het gehele plangebied meer dan 53 dB als gevolg van het verkeer op de Peperstraat. Bij de verdere uitwerking van de woningen dient gekeken te worden naar de geluidwerende kwaliteit van de gevels van de woningen die in dit gebied worden gerealiseerd.

Ten behoeve van de vergunningsaanvraag voor de activiteit bouwen dient te worden aangetoond dat de karakteristieke geluidwering van de woningen, met een cumulatieve geluidbelasting hoger dan 53 dB, voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit. Voor de betreffende woningen en appartementen is een aanvullend gevelisolatieonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek wordt navolgend besproken.

Gevelisolatieonderzoek grondgebonden woningen en appartementen

Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV heeft een akoestisch onderzoek verricht naar de vereiste geluidwerende maatregelen voor de geluidbelaste grondgebonden woningen⁴ en appartementen⁵ van het bouwplan Hoge Wei. Volgens het Bouwbesluit 2003 dient bij een geluidbelasting boven de voorkeursgrenswaarde(n) op de uitwendige scheidingsconstructie aangetoond te worden dat de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie

tenminste gelijk is aan de optredende geluidbelasting minus 33 dB, met een minimum van 20 dB. Bij geen van de grondgebonden woningen zijn extra geluidwerende voorzieningen noodzakelijk om in de woning te kunnen voldoen aan het maximaal toegestane geluidniveau van 33 dB. Ten aanzien van de appartementen is in de rapportage beschreven welke maatregelen noodzakelijk zijn en voor welke appartementen om aan het maximaal toegestane geluidniveau te voldoen. Afhankelijk van de geluidbelasting dienen extra geluidwerende beglazing en / of extra geluidwerende ventilatieroosters toegepast te worden. Het gaat daarbij om in totaal 9 appartementen. De minimaal vereiste geluidwerende kwaliteit van 20 dB(A) voor de gevels is voldoende.

Beoordeling buitenruimten

Door Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV is een akoestisch onderzoek⁶ verricht naar de optredende geluidbelastingen op de gevels van diverse grondgebonden woningen en een tweetal appartementengebouwen in het plangebied. Eén van de conclusies uit dit onderzoek was dat de voorkeursgrenswaarde op de gevels van de twee appartementencomplexen in het zuidelijk deel van het plangebied wordt overschreden. Omdat de maximaal te ontheffen waarde niet wordt overschreden, kan door de gemeente Overbetuwe voor de betreffende appartementen een hogere waarde worden verleend. Eén van de randvoorwaarden bij het verlenen van een hogere waarde is dat de buitenruimten (balkons) van de appartementen geluidluw uitgevoerd dienen te worden.

Voor dit deel van het plangebied is het bijbehorende ambitieniveau 'rustig', wat betekent dat ter plaatse van de buitenruimten van de appartementen (balkons) een maximale geluidbelasting van 43 dB aanwezig mag zijn. Op basis van het gemeentelijk beleid kan in onderhavige situatie hiervan worden afgeweken. Als geluidluwe buitenruimten mag in deze situatie worden aangehouden dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Als reden wordt aangedragen dat er voldoende argumenten zijn (niet-akoestische compensatie) om dit te onderbouwen. Zodoende heeft Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV een notitie opgesteld⁷ voor het geluidluw uitvoeren van buitenruimten.

Om het geluidniveau ter plaatse van de balkons/buitenruimte van de appartementen te reduceren, dienen maatregelen te worden getroffen. Samengevat betekent het dat:

- de balustrades van de balkons verhoogd uitgevoerd dienen te worden. Dit kan gerealiseerd worden door middel van bijvoorbeeld een transparant materiaal (bijvoorbeeld veiligheidsglas), wat kierdicht aan de omringende constructies is aangebracht;
- de onderzijde van de bovenliggende balkons absorberend dienen te worden uitgevoerd, bijvoorbeeld door toepassing van een Heradesign-beplating met een gemiddelde absorptiecoëfficiënt van 0,8 (beplating op een spouw gevuld met minerale wol).

5.3.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief. Het plan voldoet aan de voorwaarden voor het verlenen van hogere waarden en het gemeentelijk geluidsbeleid. De aanvraag Hogere Grenswaarde heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Het besluit Hogere Grenswaarde is opgenomen in de bijlage.

5.4 Bedrijvigheid

5.4.1 Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking)
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking)

Wat betreft de aanbevolen afstand tussen de te realiseren woning en omliggende bedrijven, is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'⁸ geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor zowel het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' aanbevolen. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustig woongebied'.

Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande woningen gelegen buiten betreffend perceel. Het plangebied maakt gezien de omliggende functies deel uit van een 'rustig woongebied'.

De VNG-uitgave biedt overigens de mogelijkheid om gemotiveerd van deze indicatieve afstanden af te wijken.

5.4.2 Onderzoek

Ad 1 (externe werking)

Hierbij gaat het om de vraag of de realisatie van de plannen leidt tot hinder of belemmeringen voor de (milieugevoelige) omgeving. In voorliggende ontwikkeling worden alleen woningen gerealiseerd. De plannen leiden dan ook niet tot hinder of belemmering van de omgeving.

Ad 2 (interne werking)

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie(s) binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving, aangezien onderhavig plan de realisatie van een hindergevoelige functie (wonen) betreft.

In de omgeving van het plangebied is één functie aanwezig die van belang is in het kader van de ontwikkeling de beoogde woningen. Het betreft een brandweerkazerne aan de Dorpsstraat 3a.

De brandweerkazerne is gelegen op 13 meter van onderhavig plangebied. Het bouwblok van de meest nabij gelegen te realiseren woning is op 81 meter van de brandweerkazerne gelegen. Gelet op de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' van 2009 hebben brandweerkazernes een hindercontour van 50 meter (op het aspect geluid) en betreft het een categorie 3.1-inrichting. De nieuw te bouwen woningen liggen buiten de invloedssfeer van de brandweerkazerne.

Daarbij is met de ontwikkeling aan de Peperstraat 53a, waar een agrarisch bedrijf (stierenhouderij) wordt opgeheven en hier ter plaatse maximaal drie nieuwe woningen worden gerealiseerd, een hindersituatie opgelost. Met het opheffen van dit agrarisch bedrijf is in het plangebied een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

5.4.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

5.5 Luchtkwaliteit

5.5.1 Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

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

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

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

5.5.2 Onderzoek

Met dit initiatief bestaat het voornemen om in totaal maximaal 104 nieuwe woningen te realiseren. Het aantal te realiseren woningen is kleiner dan 1.500. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan van deze omvang niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

Het plangebied ligt niet binnen de onderzoekszones van 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg. Volgens de criteria uit de Wet milieubeheer inzake luchtkwaliteitseisen kan er daardoor geen sprake zijn van een gevoelige bestemming langs drukke infrastructuur. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

De regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 geeft aan dat er bij onder andere een woning sprake is van een significante blootstellingsduur. Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht. De sanerings-tool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het Ministerie van VROM maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2008, 2011, 2015 en 2020 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

5.5.3 Conclusie

Zowel vanuit de Wet luchtkwaliteit (onderdeel van de Wet milieubeheer) als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

5.6 Externe veiligheid

5.6.1 Algemeen

Bepaalde maatschappelijke 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 de risico's bij de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid of het nieuw vestigen van dergelijke activiteiten kunnen beperkingen opleggen aan de omgeving, doordat veiligheidsafstanden tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen nodig zijn. Aan de andere kant is het rijksbeleid er op gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed op elkaar worden afgestemd.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het BEVI). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, bejaardentehuizen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico betreft de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

5.6.2 Onderzoek

Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV heeft een quickscan externe veiligheid uitgevoerd⁹ ten behoeve van de ontwikkeling in onderhavig plangebied.

Geconcludeerd wordt dat er geen transportroutes van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water op minder dan 200 meter afstand tot het plangebied zijn gelegen. De externe veiligheidsaspecten van transportroutes leveren derhalve geen beperkingen voor de realisatie van het plan. De meest nabijgelegen Defensie Pijpleiding Organisatie (DPO)-leiding is op circa 17,5 kilometer noordelijk van het plangebied gelegen. Het plangebied valt niet binnen het invloedgebied van deze leiding. De externe veiligheidsaspecten van deze leiding leveren dan ook geen beperkingen voor de realisatie van het plan. Noordelijk van het plangebied, op een afstand van circa 0,6 kilometer, zijn twee aardgas hogedrukleidingen gelegen. Het plangebied valt niet binnen het invloedgebied (1% letaliteit) van deze leidingen. De externe veiligheidsaspecten van deze leidingen hebben geen beperkingen voor de realisatie van het plan tot gevolg.

Uit de quickscan blijkt dat het plangebied is gelegen buiten de indicatieve zone (0,4 microtesla) van de nabijgelegen hoogspanningslijn Dodewaard- Nijmegen. Deze hoogspanningslijn levert derhalve geen beperkingen voor de realisatie van het plan. Uit de quickscan blijkt daarnaast dat het plangebied is gelegen binnen het invloedgebied van één inrichting. Het betreft het, in noordnoordwestelijk richting op circa 1.900 meter gelegen, Container Uitwisselpunt (CUP) Betuweroute. Het plangebied valt niet binnen de voor deze inrichting vastgestelde 10^{-6} PR contour van 305 meter, maar wel binnen het voor deze inrichting vastgesteld invloedgebied van 3.000 meter. De voorgenomen ontwikkeling resulteert in een toename van het aantal personen dat in het plangebied verblijft en daardoor zal sprake zijn van een toename van het groepsrisico.

5.6.3 Beoordeling groepsrisico ten gevolge van CUP

Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV een beoordeling gemaakt¹⁰ van het groepsrisico ten gevolge van het Container Uitwissel Punt (CUP) in relatie tot het de ontwikkeling van woonwijk Hoge Wei.

Voor het CUP is in april 1998 door adviesbureau SAVE de kwantitatieve risico analyse (QRA) 'Berekening van de risico's voor de externe veiligheid CUP, Ingenieurs/adviesbureau SAVE, 980836 - C72, april 1998' uitgevoerd. Daarnaast is in juni 2004 een actualisatie van de berekeningen uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn beschreven in de notitie 'Berekening van de risico's voor de externe veiligheid CUP, Ingenieurs/adviesbureau SAVE, 040591 - P97, 29 juni 2004'.

In beide documenten worden de volgende conclusies getrokken:

- het plaatsgebonden risico is ter plaatse van de gebouwde gebieden veel lager dan 10^{-6} per jaar. De woonkernen liggen buiten de 10^{-6} -contour;
- het berekende groepsrisico ligt meer dan een factor 100 lager dan de oriënterende waarde.

Door de ontwikkelingen ten aanzien van woonwijk Hoge Wei neemt het aantal personen binnen het invloedsgebied toe. Uitgaande van 2,4 personen per woning, conform de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico neemt het aantal personen toe met circa 240 (uitgaande van in totaal 100 woningen).

Uit deze onderzoeken blijkt dat binnen het invloedsgebied 20.000 personen aanwezig zijn. Een deel van de reeds aanwezige personen (kern Valburg (1.800 personen)) en een deel van de kernen Oosterhout en Elst) bevindt zich op kortere afstand van het CUP dan het te ontwikkelen plangebied Hoge Wei. Relatief grotere bevolkingsaantallen liggen dus op kortere afstand (<1.900 meter) van het CUP. De aanwezigheid van deze personen in combinatie met een ongeval met gevaarlijke stoffen leidt tot minder dan 10 personen die komen te overlijden, zodat geen sprake is van een relevant groepsrisico.

Het toevoegen van 240 personen op 1.900 meter afstand van het CUP zal dan ook rekenkundig niet leiden tot een significante toename van het groepsrisico.

De externe veiligheidsaspecten van CUP leveren derhalve geen beperkingen voor de realisatie van het plan Hoge Wei.

5.6.4 Conclusie

Ter plekke van het plangebied wordt voldaan aan de eisen van de externe veiligheid en van een goede ruimtelijke ordening. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

5.7 Water

5.7.1 Algemeen

Bij nieuwe ontwikkelingen moet zijn aangetoond dat met het plan mogelijkheden bestaan voor een goede waterhuishouding. Hierbij moet onder andere worden getoetst aan het beleid van het waterschap en de gemeente. In dit kader is door Royal Haskoning in september 2010 een riolerings- en waterhuishoudkundig ontwerp¹¹ opgesteld. Dit waterhuishoudkundig plan is in mei 2012 geactualiseerd.

In lijn met de watertoetsprocedure is daarbij overleg gepleegd met het Waterschap Rivierenland. De wensen en randvoorwaarden van het waterschap zijn meegenomen in het waterhuishoudkundig ontwerp. Het waterschap is immers verantwoordelijk voor het waterbeheer.

5.7.2 Rijksbeleid

EU Kaderrichtlijn Water

Sinds 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. De Europese Kaderrichtlijn water beoogt de bescherming van aquatische ecosystemen en het duurzaam gebruik van water. De Europese Kaderrichtlijn heeft, waar het de gemeente betreft, consequenties voor riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid.

Nationaal Waterplan

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het plangebied maakt onderdeel uit van het gebied 'Rivieren'. De grote rivieren bestaan uit het Nederlandse deel van de Rijn, inclusief de aftakkingen, en de Maas en wordt onderscheiden in bovenrivieren, benedenrivieren en de Maas. De Rijn- en Maasmonding hebben andere hydraulische kenmerken dan het bovenrivierengebied. De rivieren zijn breder en stromen trager en staan onder invloed van het getij. Bij het rivierengebied gaat het om de rivier zelf, het rivierbed en de ruimte binnendijs die nodig is voor rivierverruiming. De rivier en het rivierbed vormen het 'buitendijs' gebied. Iedere rivier(tak) heeft eigen kenmerken en eigenschappen.

De Rijn komt als Boven-Rijn bij Lobith ons land binnen en splitst zich in de Waal en het Pannerdensch Kanaal, die daarna overgaat in de Neder-Rijn en de IJssel. De Waal en de Boven-Rijn vormen samen de grootste en drukst bevaren rivieren van ons land. De Waal heeft een breed, licht meanderend rivierbed. De Neder-Rijn is een middelgrote, gestuwde rivier. De waterstanden fluctueren daardoor niet sterk en de uiterwaarden overstromen beperkt. De Neder-Rijn vloeit over in de Lek.

In de afgelopen eeuwen is door de verschillende gebruiksfuncties veel ruimte aan de rivieren ontnomen, met als gevolg dat de rivieren zijn ingeklemd tussen de dijken, die steeds hoger zijn gemaakt. Door de bevolkingsontwikkeling en economische groei zijn de te beschermen waarden sterk toegenomen. Deze kwetsbaarheid van ons land, tezamen met ongunstige verwachtingen over klimaatverandering en zeespiegelstijging, maken duidelijk dat een duurzame bescherming tegen hoogwater, zowel nu als in de toekomst, hoge prioriteit moet houden.

5.7.3 Provinciaal beleid

Waterplan Gelderland 2010-2015

Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 22 december 2009 in werking getreden. Het Waterplan krijgt op basis van de nieuwe Waterwet de status van structuurvisie. Hierin is beschreven welke instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening de provincie wil inzetten voor de realisatie van specifieke waterdoelen.

Het beleid uit het voorgaande Waterhuishoudingsplan 3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan is tegelijk opgesteld met de ontwerp water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

In het waterplan heeft het plangebied overwegend de functie 'landbouw'. De functie landbouw geldt voor die gebieden waar de hoofdfunctie landbouw is. Binnen deze functie komt natte natuur verspreid in kleine elementen voor.

In de gebieden met de functie landbouw is de inrichting en het beheer van het watersysteem allereerst gericht op:

- een ontwateringsdiepte met aanvaardbare risico's voor wateroverlast en vervolgens minimale vochttekorten;
- oppervlaktewaterpeilen die het meest voorkomende landbouwkundige grondgebruik accommoderen;
- beschikbaarheid van oppervlaktewater voor het op peil houden van de grondwaterstand en voor beregening;
- (zeer) lokale afstemming op verspreid liggende natuurelementen en waardevolle ecologie (vissen, waterplanten);
- een grondwaterpeil in de veenweidegebieden dat niet verlaagd wordt ten opzichte van het maaiveld (wel het volgen van maaiveldddaling). De maximale drooglegging in veenweidegebieden is 60 cm onder maaiveld.

5.7.4 Beleid Waterschap Rivierenland

Waterbeheerplan 2010-2015

Het beleid uit het Waterbeheerplan 2010-2015 van Waterschap Rivierenland is er op gericht schoon hemelwater niet af te voeren naar de riolering. In het kader van duurzaam waterbeheer is het gewenst om bij alle nieuwbouw maximale afkoppeling van het hemelwater toe te passen. Hierbij hanteert het waterschap de drietrapsstrategie vasthouden, bergen en afvoeren. Het schone hemelwater dient geïnfiltreerd te worden in de bodem of anders via een bodempassage afgevoerd te worden naar het oppervlaktewater.

Keur Waterschap

De keur is regelgeving van het waterschap. Deze regelgeving is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging.

Wateren

Alle wateren binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland, voor zover ze deel uitmaken van het watersysteem, hebben een functie. De wateren zijn van belang voor het functioneren van het watersysteem, maar sommige wateren zijn daarbij belangrijker dan andere. Er wordt onderscheid gemaakt in A-, B- en C-wateren:

- A-wateren kunnen worden gezien als de 'slagaders' van het watersysteem. Ze hebben zowel een bergende als een aan- en afvoerende functie. Vanwege het waterhuishoudkundige belang van A-wateren worden ze door het waterschap zelf onderhouden. A-wateren hebben daarom een beschermingszone van 4 meter;
- B-wateren kunnen worden gezien als de 'aders' van het watersysteem. Ook B-wateren hebben een bergende en een aan- en afvoerende functie, maar zijn minder van belang voor het functioneren van het watersysteem in vergelijking met A-wateren. B-wateren worden onderhouden door de eigenaren van de aangrenzende percelen. Het waterschap voert jaarlijks controles uit ('schouw') om de instandhouding van de B-wateren te waarborgen. B-wateren hebben een beschermingszone van 1 meter;
- C-wateren kunnen worden gezien als de 'haarvaten' van het watersysteem. Ze hebben alleen een waterbergende functie. C-wateren worden niet geschouwd, maar het waterschap en de eigenaren van de aangrenzende percelen hebben er wel een belang bij dat de wateren in stand worden gehouden. C-wateren hebben geen beschermingszone.

De kernzone van een water betreft de zone tussen de 'insteeken' van het water. Onder de insteek wordt het punt verstaan waar het maaiveld overgaat in het talud. De beschermingszone wordt gemeten vanuit de insteek.

Waterkeringen

Het waterschap onderscheidt twee typen waterkeringen, te weten: primaire waterkeringen en regionale waterkeringen. Primaire waterkeringen zijn waterkeringen welke vooral liggen langs de grote rivieren (Maas, Nederrijn/Lek en de Waal/Merwede) en door het Rijk zijn aangewezen op grond van de Waterwet. Regionale waterkeringen liggen vooral langs de boezemwateren en de kanalen en worden aangewezen op grond van een provinciale verordening. Daarnaast onderscheidt het waterschap regionale waterkeringen die niet door de provincie worden aangewezen, maar wel van belang worden geacht en daarmee in de Keur zijn aangewezen. Alle waterkeringen hebben een kern- en een beschermingszone. Primaire waterkeringen hebben daarnaast ook nog een buitenbeschermingszone. De afmetingen van deze zones zijn per waterkering bepaald en als zodanig opgenomen in de Keur voor waterkeringen en wateren van Waterschap Rivierenland.

5.7.5 Gemeentelijk waterplan

Het gemeentelijke waterplan¹² is in samenwerking met het Waterschap Rivierenland opgesteld teneinde inzicht te geven in de relevante wateropgaven voor:

- Wateroverlast, het zoeken van oplossingen om wateroverlast tegen te gaan;
- Waterkwaliteit, het onderzoeken van mogelijkheden voor het verbeteren van de waterkwaliteit;
- Grondwater, het inventariseren van grondwateroverlast;
- Beleving van water, burgers betrekken bij water;
- Afspraken en taken van waterschap en gemeente.

Dit alles met als doel om te streven naar een gezond, veerkrachtig en goed functionerend watersysteem en waterketen in samenhang met de ruimtelijke inrichting. In het waterplan worden de volgende thema's onderscheiden: watersysteem, waterketen, functies van water, waterorganisatie.

Ten aanzien van het watersysteem wordt in het waterplan gesteld dat ernaar wordt gestreefd om problemen zoals wateroverlast en een watertekort brongericht aan te pakken. Water wordt zo veel mogelijk vastgehouden daar waar het valt of kwelt (retentiegebieden, verbrede waterlopen). Voor het zoeken naar oplossingen ter voorkoming van wateroverlast wordt de drietrapsstrategie vasthouden - bergen - afvoeren gehanteerd. Voor het zoeken naar oplossingen ter voorkoming van watertekorten wordt de drietrapsstrategie vasthouden - bufferen - aanvoeren gehanteerd (brongerichte maatregel).

Wat betreft de waterketen is in het waterplan de visie neergelegd om geen ongezuiverde lozingen in het buitengebied meer plaats te laten vinden. Negatieve beïnvloeding van het watersysteem vanuit de waterketen door riooloverstorten en regenwaterlozingen wordt (naast de basisinspanning) alleen verder teruggedrongen als de waterkwaliteit plaatselijk onder de maat is of als functioneel gebruik of de belevingswaarde daar aanleiding voor zijn.

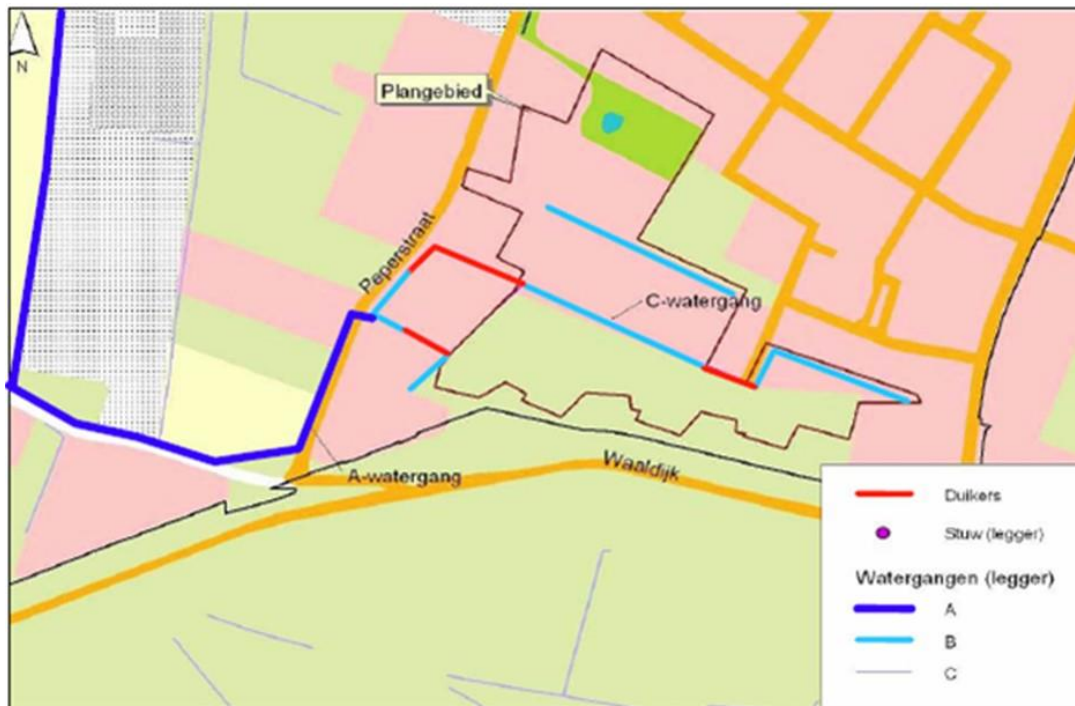
Met betrekking tot ruimtelijke plannen is het streven om water medeordenend te laten zijn. Gemeente en waterschap hebben gezamenlijk afspraken ten aanzien van locatiekeuze en - inrichting vastgelegd. Water krijgt de juiste aandacht bij het inrichten van nieuwe woon- en werkgebieden. Enerzijds om mogelijke (toekomstige) problemen te voorkomen en anderzijds om de leefomgeving en de belevingswaarde te verbeteren. In de bebouwde gebieden draagt het water bij aan een aantrekkelijke en veilige woonomgeving met optimale belevings- en gebruiksmogelijkheden. Water is zichtbaar in de vorm van open water en is functioneel. Nieuwe wijken zijn 'wateraantrekkelijk' ingericht.

Ten slotte kan wat betreft de waterorganisatie worden gesteld dat gemeente en waterschap in ieder geval jaarlijks contact hebben op bestuurlijk niveau en frequenter op ambtelijk niveau. Er vindt goede afstemming van activiteiten en taken plaats en er is een goede afstemming en planning voor het onderhoud en beheer van het aanwezige water.

5.7.6 Situatie plangebied

Het plangebied bestaat uit een aantal weilanden tussen de kern Oosterhout en de Waaldijk. Het weiland direct achter de dijk (ook wel kwelweide genoemd) overstroomt bij hoge rivierstanden. Ten noorden van deze weide loopt een afvoerende sloot (C-watergang) van oost naar west door het plangebied. Deze afvoerende sloot watert af naar een waterschapssloot (A-watergang) langs de Peperstraat. De stuw waar deze watergang naar afvoert heeft een drempelniveau van NAP + 7,80 m.

Tussen Hoge Wei en de Waterschapswatergang langs de Peperstraat liggen kleine duikers op particulier terrein. Op basis van oude leggegevens van het Waterschap is de bodemhoogte van de duikers bepaald. Het hoogste punt in het traject is NAP + 7,94 m. Met inachtneming van enige aanslibbing en een waterniveau van 0,2 m is voor de afvoerende C-watergang uitgegaan van een drainageniveau van NAP + 8,20 m.



*Bestaande waterhuishoudkundige situatie plangebied
bron: Royal Haskoning*

Bewoners van de aan het plangebied grenzende woningen ervaren grondwateroverlast. Zo heeft men last van te natte tuinen en enkele bewoners hebben vochtproblemen in de woning tijdens hoge rivierstanden.

Ten zuiden van het plangebied is de waterkering Waaldijk (dijk en omgeving) gelegen. Deze waterkering kent verschillende zones, die om de veiligheid te garanderen een verschillende mate van restricties kennen. Het hele plangebied valt binnen de belemmeringszone van de waterkering. Elke ontwikkeling moet daarom worden getoetst op veiligheid. Deze belemmeringszone is uit te splitsen in:

- een kernzone;
- een beschermingszone;
- een buitenbeschermingszone.

De zone die de meeste restricties kent, is de kernzone van het dijklichaam. Deze kernzone loopt door tot 4 meter buiten de teen van de dijk en tot 1 meter boven het huidige maaiveld. Deze kernzone omvat naast het dijklichaam zelf ook de zogenaamde vrije ruimte. Deze vrije ruimte is gereserveerd voor een eventuele toekomstige dijkversterking. Binnen deze vrije ruimte zijn geen holle ruimten zoals kelders en kruipruimten evenals funderingsbalken toegestaan.

5.7.7 Toekomstige situatie

Waterhuishoudkundig ontwerp

Royal Haskoning heeft een waterhuishoudkundig ontwerp¹³ opgesteld om te komen tot een plan dat geen toename van kwelafvoer tot gevolg heeft en de grondwateroverlast in de omgeving niet doet toenemen.

In de toekomstige situatie wordt het water, afkomstig uit het plangebied, vertraagd afgevoerd naar de C-watergang nabij de Peperstraat (westzijde). Deze afvoerende sloot watert af naar een waterschapssloot (A-watergang) langs de Peperstraat. Deze watergang heeft een streefpeil van NAP 7,80 m.

Vanuit Hoge Wei wordt het water afgevoerd met een nieuw te graven watergang, die afvoert in zuidwestelijke richting. Vanaf het meest zuidelijke puntje over het perceel Waaldijk 48 wordt de afvoer over het perceel Peperstraat 53 uitgevoerd in de vorm van een duiker. Deze duiker voert af in westelijke richting. Circa 25 meter voor de Peperstraat mondt de duiker uit in een watergang. Aan één zijde van de watergang komt een obstakelvrije onderhoudsstrook te liggen met een breedte van 4,0 m. Aan de andere zijde wordt een beschermingszone van 1,0 m aangehouden.

Rioleringsontwerp

De riolering van Hoge Wei wordt uitgevoerd als een gescheiden stelsel. Hemelwater afkomstig van de daken, de terreinverhardingen op de kavels, wegen, parkeerplaatsen en voetpaden wordt ondergronds ingezameld, bovengronds geborgen en vervolgens vertraagd afgevoerd naar het oppervlaktewater. Het afvalwater wordt via een vuilwaterstelsel onder vrijverval afgevoerd naar het bestaande gemengde stelsel.

Drainage

Aan de hand van de maximaal berekende grondwaterstand in de nieuwe situatie en het maaiveldniveau na de vereiste ophoging zijn de zones waar sprake is van water op maaiveld dan wel een (zeer) ondiepe grondwaterstand, in beeld gebracht. Hiervoor is de maximaal berekende grondwaterstand (T10-situatie) vergeleken met het nieuwe maaiveldniveau. Direct rond het plangebied bevindt zich een aantal zones met water op maaiveld. Om de wateroverlast in deze zones te beperken wordt een drainagestelsel aangebracht, waarmee het uittredende grondwater wordt opgevangen en afgevoerd. Dit grondwater is hemelwater dat intreedt in de bodem en uittreedt aan de randen van het plangebied. Het betreft hier geen kwel als gevolg van hoge Waalstanden. De maximaal berekende grondwaterstand direct rond het plangebied varieert tussen NAP + 8,9 m en NAP + 9,4 m. Het drainageniveau wordt ingesteld op een niveau van NAP + 8,7 m (0,5 m boven het drainageniveau van de watergang voor het gebied) waarin het in zeer extreme situaties uittredende grondwater wordt opgevangen en afgevoerd. Deze voorziening zal alleen functioneren bij (zeer) hoge grondwaterstanden en staat meestal droog. Uitgaande van een maaiveldniveau in de aangrenzende zone van NAP + 9,0 m tot NAP + 9,6 m is ontgraving vereist van 0,3 tot 1,0 m. De maximale afvoer die is aangehouden bij het ontwerpen van de drain is 200 m³/dag tijdens een T10-situatie.

Met de aanleg van de drainageleiding op de plangrens zal de wateroverlast rond het plangebied door hoogwater afnemen.

Naast het verwerken van het uittredende drainagewater dienen de drains het eventueel over het oppervlak afstromende water dat op de tuinen valt op te kunnen vangen. Zo wordt bij extreme neerslag de lager gelegen omgeving niet belast. De draindiameters zijn zodanig gekozen, dat een maximale afvoer van 60 l/s/ha uit de aan de plangrens grenzende tuinen kan worden verwerkt, naast de kwelafvoer. De benodigde buisdiameter is 160 mm. Voor het in stand houden van de functionaliteit wordt de drain voorzien van doorspuitpunten.

Vanwege de ligging nabij de waterkering, wordt het grondwater dat uittreedt aan de oostrand van het plangebied, ten zuiden van de Breeacker (huisnummer 90), niet opgevangen met behulp van drainage. Het uittredende grondwater en het over maaiveld afstromende hemelwater wordt opgevangen in de laagte aan de oostzijde van de rand (tussen de Dorpsstraat en het plangebied). Vanuit deze laagte op een niveau van NAP + 9,90 m stroomt het water over het maaiveld af richting de bergingsvoorziening aan de noordzijde.

Het water uit de randdrainageleidingen wordt verzameld in een gesloten leiding die het water achter de stuw in de watergang brengt die het water afvoert richting de Peperstraat.

Berging

Ten behoeve van de berging van het hemelwater worden 7 waterbergende en - zuiverende wadi's gerealiseerd. Hiervan worden er 6 uitgevoerd met het bodemniveau op NAP + 9,50 m (de 'hoge' wadi's). De meest westelijke gelegen bergingsvoorziening, gelegen tussen de huidige bebouwing van de Peperstraat en de toekomstige bebouwing, fungeert als noodoverloop en krijgt een bodemniveau van NAP + 8,70 m (de 'lage' wadi). Een viertal 'hoge' wadi's wordt evenwijdig aan de dijk gelegd overeenkomstig de huidige ligging van de kwelsloot.

Hemelwater, afkomstig van alle verharde oppervlakken binnen het plangebied, wordt ondergronds middels hemelwaterleidingen getransporteerd naar de geprojecteerde 'hoge' wadi's. Het hemelwater infiltreert vervolgens via de wadi-bodem naar de zandondergrond (ophooglaag). Middels de geprojecteerde drainleiding wordt het hemelwater getransporteerd naar de 'lage' wadi en vervolgens naar de put met debietregelende constructie, alwaar het hemelwater geknepen naar de watergang richting de Peperstraat afvloeit. Wanneer alle 'hoge' wadi's met 0,30 m peilopzet zijn gevuld, stort de meest westelijk gelegen 'hoge' wadi via de geprojecteerde keerwand (op 9,80 m + NAP) over in de 'lage' wadi. Tijdens deze overstortgebeurtenis fungeren de hemelwaterleidingen wederom als transportmiddel tussen de 'hoge' wadi's (niet de drainleidingen). Zodoende kan de beschikbare berging van alle wadi's optimaal worden benut. De extra benodigde berging, bij een gebeurtenis die eens per 100 jaar op kan treden, wordt eveneens gevonden in de 'lage' bergingsvoorziening.

5.7.8 Randvoorwaarden vanuit het waterschap

Zoals reeds aangegeven heeft het waterschap Rivierenland een aantal randvoorwaarden opgesteld ten aanzien van de ontwikkeling van Hoge Wei:

1. er mag geen grondwateroverlast zijn in het te ontwikkelen gebied;
2. er mag geen toename zijn van grondwateroverlast voor omwonenden;
3. de afvoer van regenwater en kwelwater uit het gebied mag niet toenemen;
4. de dijk moet stabiel blijven, en in de toekomst kunnen worden versterkt als rivierstanden daarom vragen.

Regenwater in de nieuwe wijk

Om de afvoer van water niet te snel te laten verlopen, moet hemelwater in het plangebied worden opgevangen en worden vastgehouden. De regen van daken en straten wordt via goten en buizen afgevoerd naar de groenzones. Hier zijn laagtes van ongeveer 40 à 80 cm diep. Als het zo veel regent dat er meer dan 30 cm in deze laagtes komt te staan, loopt het water over naar een nog lager

groengebied tussen de dijk, de nieuwe wijk en de woningen aan de Peperstraat. Hier kan het water bij de meest extreme neerslag kortstondig stijgen tot maximaal 1 m boven de slootbodembodem. De slootbodembodem ligt 1,5 m onder de huidige aangrenzende tuinen. Vanuit de laagtes in de groengebieden loopt het water langzaam via een drainageleiding naar een sloot langs de Peperstraat. Omdat het water hierbij door de bodembodem zakt, wordt het gefilterd en is het schoon.

Kwelwater in de nieuwe wijk

Het gebied wordt voldoende opgehoogd om overlast bij een hoge rivierwaterstand te voorkomen. De gemiddelde stijging van de grondwaterstand is 15 cm. Vlak bij de dijk kan dit maximaal 75 cm zijn. Voor de benodigde ontwatering is een minimale ophoging van de nieuwe wijk benodigd, variërend van ongeveer 1,5 m op de laaggelegen plekken tot 20 cm langs de noordelijke gebiedsgrenzen. Vanwege de stedenbouwkundige inrichting en de daarmee gepaard gaande wijze van hemelwaterafvoer en -berging, is echter langs de noordelijke gebiedsgrenzen een ophoging noodzakelijk van ongeveer 1,0 m ten opzichte van het bestaande maaiveld.

De functie van het opvangen en afvoeren van kwelwater van de huidige sloten zal worden overgenomen door een drainageleiding, die op dezelfde hoogte ligt als nu de slootbodembodem. Het kwelwater wordt zo afgevoerd naar de sloot langs de Peperstraat.

Kwelwater in de omgeving

De grondwaterstandsverhoging in Hoge Wei zou zonder aanvullende maatregelen in zeer extreme omstandigheden een kleine uitstraling naar de omgeving kunnen hebben. Om dit tegen te gaan, wordt langs de grens van het plangebied een drainageleiding aangelegd die eventuele uitstraling volledig wegneemt.

Aanvullend zal buiten het plangebied, tussen de Dorpsstraat en de Peperstraat, een drainagestelsel worden aangelegd. Dit drainagestelsel zal worden aangelegd langs De Breeacker en het westelijke deel van de Van Woerkomstraat. Deze is bedoeld om de bestaande problemen weg te nemen. Woningen die nu overlast hebben en langs de route van de drainageleiding liggen, kunnen (desgewenst) een eigen drainageleiding rond de woning leggen en deze op de leiding langs de weg aansluiten.

Een stabiele dijk

Het zuidelijke gedeelte van het plangebied valt binnen de beschermingszone van de primaire waterkering. Het centrale gedeelte van het plangebied valt binnen de buitenbeschermingszone van de primaire waterkering.

De hele ontwikkeling is daarom getoetst op veiligheid. De kernzone direct langs de dijk wordt vrijgehouden om versterking van de dijk mogelijk te maken als dat vanwege klimaatveranderingen in de toekomst nodig is. Doordat het plangebied ook langs de dijk fors wordt opgehoogd, hoeft in de beschermingszone niet gegraven te worden waar dat niet mag. De dijkstabiliteit komt dus niet in gevaar.

5.7.9 Advies Waterschap Rivierenland

Het Waterschap Rivierenland heeft per brief d.d. 13 januari 2011, ten tijde van het vorige waterhuishoudkundig plan in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan, aangegeven in te stemmen met de invulling van het ontwerp watersysteem van het bouwplan Hoge Wei. Het Waterschap adviseert daarbij nadrukkelijk om in het omliggende gebied een drainagemiddel aan te leggen. Daarbij dient de ophoging van het plangebied met voldoende doorlatend zand plaats te vinden.

In voorliggend ontwerpbestemmingsplan is een update van het waterhuishoudkundig plan opgenomen waarin op kleine onderdelen aanpassingen zijn verricht. Ook hierbij is het Waterschap Rivierenland betrokken. Bij brief van 1 juni 2012 heeft het Waterschap aangegeven dat het actuele riolerings- en waterhuishoudkundig geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. De brief van het waterschap is opgenomen als bijlage.

5.8 Flora en fauna

5.8.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied in het kader van bijvoorbeeld de Vogel- of Habitatrichtlijn. Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Als bij ruimtelijke ontwikkelingen sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Voor het plangebied is een Quickscan Natuurwaarden uitgevoerd¹⁴. Het doel van het onderzoek is te bepalen of de wijzigingen binnen het plangebied mogelijk leiden tot overtreding van natuurwetgeving. De onderzoeksrapportage beschrijft de (mogelijke) aanwezigheid van soorten die zijn opgenomen op de lijsten van beschermde flora en fauna in het kader van de Flora- en faunawet en Natura 2000-lijsten. Ook is bepaald op welke wijze en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden invloed hebben op deze soorten. Op basis daarvan is vastgesteld welke maatregelen getroffen en vervolgstappen genomen dienen te worden, om te voorkomen dat in strijd met de natuurwetgeving wordt gehandeld. Aanvullend is bepaald of voorgenomen ontwikkelingen effect hebben op de beschermde natuurwaarden van nabijgelegen natuurgebieden.

5.8.2 Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt ongeveer 60 meter ten noorden van het Natura 2000-gebied 'Uiterwaarden Waal'. Het plangebied maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het Natura 2000-gebied 'Uiterwaarden Waal' is eveneens aangewezen als EHS. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen plannen mogelijk negatieve effecten hebben op het Natura 2000-gebied. Er zal daarbij zeker geen sprake zijn van significant negatieve effecten. Onderzoek naar negatieve effecten wordt uitgevoerd en beschreven in een verstorings- en verslechteringstoets. Een vergunningsaanvraag Natuurbeschermingswet 1998 is ingediend bij de provincie Gelderland. Natura 2000 heeft een zwaarder beschermingsregime. Voor de toetsing aan de EHS voldoet daarom de toetsing, die is uitgevoerd voor het bepalen van mogelijke effecten op de Natura 2000-doelstellingen.

In verband met de ligging van de ontwikkelingslocatie nabij het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Waal is een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 aangevraagd. Op 10 april 2012 hebben Gedeputeerde Staten van Gelderland hieromtrent een besluit genomen en daarbij geoordeeld dat zij op basis van de ecologische beoordeling de zekerheid hebben verkregen dat de aangevraagde activiteit niet leidt tot significante effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Waal. Het besluit is opgenomen in de bijlage.

5.8.3 Soortenbescherming

In het plangebied komen mogelijk verschillende beschermde soorten voor die vermeld staan op de lijsten van de Flora- en faunawet.

Soorten van FFlijst 1

Mogelijk wordt het plangebied gebruikt door enkele grondgebonden zoogdieren en amfibieën die zijn opgenomen op FFlijst 1. Voor deze soorten geldt een vrijstelling: bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen. Het is voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Soorten van FFlijst 2/3

Mogelijk in het onderzoeksgebied voorkomende vleermuizen staan vermeld op FFlijst 3 en zijn strikt beschermd. Ten aanzien van foerageergebied geldt dat hieraan negatieve effecten optreden. Het plangebied is echter geen essentieel foerageergebied, waardoor het uitvoeren van mitigerende of compenserende maatregelen niet noodzakelijk is. Er zijn mogelijk vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig in de schuur van Peperstraat 53a.

Nader onderzoek naar vleermuizen dient plaats te vinden in twee etappes, namelijk een onderzoek naar kraamverblijfplaatsen en een onderzoek naar paarverblijfplaatsen. Het kraamverblijfonderzoek dient plaats te vinden tussen 15 mei tot 15 juli, waarbinnen twee veldbezoeken moeten vallen. Tussen twee opeenvolgende veldbezoeken dient minimaal een periode 10 dagen aanwezig te zijn. Het paarverblijfonderzoek bestaat eveneens uit twee veldbezoeken die plaats moeten vinden tussen 15 augustus en 1 oktober.

In het kader van het paarverblijvenonderzoek hebben op 30 augustus en 19 september 2011 twee onderzoeken plaatsgevonden ter plaatse van de locatie Peperstraat 53 om mogelijke paarplaatsen in of aan de gebouwen te kunnen vaststellen, danwel uit te sluiten. Geconcludeerd wordt dat enkele vleermuizen gebruikmaken van het terrein aan de Peperstraat om te foerageren en als vliegroute. Dit betreft echter geen essentieel foerageergebied en/of vliegroute. Het woonhuis en de naastgelegen stallen worden niet door vleermuizen gebruikt als paarplaats en er vindt weinig tot geen activiteit van vleermuizen plaats in de directe nabijheid hiervan.

Kraamkolonie- en zomerverblijfplaatsen van vleermuizen zijn in het voorjaar van 2012 onderzocht. De resultaten hiervan zijn opgenomen in het nader onderzoek flora en fauna dat in paragraaf 5.8.5 wordt beschreven.

Soorten van FFlijst vogels

De voorkomende vogelsoorten staan vermeld op FFlijst vogels en zijn strikt beschermd. Indien de werkzaamheden echter worden uitgevoerd op de wijze, zoals is beschreven in paragraaf 4.2.6 van het onderzoeksrapport (het uitvoeren van werkzaamheden buiten het broedseizoen), zullen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels. Mogelijk is in de grote schuur op het terrein van de Peperstraat 53a een vaste rust- en verblijfplaats van Kerkuil aanwezig. Nader onderzoek hiernaar is alleen noodzakelijk indien deze schuur in toekomst wordt gesloopt; vooralsnog behoort dit niet tot de plannen.

Het grasland van Hoge Wei is mogelijk foerageergebied van Steenuilen. Ook kunnen Steenuilen aanwezig zijn in de stallen van Peperstraat 53a. Gedurende het paarverblijvenonderzoek naar vleermuizen, dat in het najaar van 2011 is uitgevoerd, is geconstateerd dat in de buurt van het terrein aan de Peperstraat Steenuilen voorkomen. Nader onderzoek in het vroege voorjaar is noodzakelijk om duidelijk te krijgen of Steenuilen mogelijk gebruikmaken van het plangebied en te bepalen of eventueel mitigerende of compenserende maatregelen moeten worden genomen.

5.8.4 Conclusie quick scan flora en fauna

Op basis van de uitgevoerde quickscan kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- er is een vergunning Natuurbeschermingswet 1998 aangevraagd bij de provincie Gelderland. Deze vergunning is op 10 april 2012 verleend;
- nader onderzoek naar vleermuizen op locatie Peperstraat is noodzakelijk;
- de aanbevelingen voor vogels, zoals beschreven in paragraaf 4.2.6 van het onderzoeksrapport, moeten in acht worden genomen;
- nader onderzoek naar steenuilen is noodzakelijk;
- de werkzaamheden in het plangebied hebben geen overtreding van de natuurwetgeving voor de overige soortgroepen tot gevolg;
- er moet rekening worden gehouden met de zorgplicht (artikel 2 van de Flora- en faunawet): een ieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. De zorg houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

5.8.5 Nader onderzoek flora en fauna

Door Staro Natuur en Buitengebied is een nader onderzoek flora en fauna¹⁵ uitgevoerd ter plaatse van de locatie Peperstraat 53a. Uit dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat de uitgevoerde veldbezoeken op 30 augustus en 19 september 2011, alsmede 30 mei, 14 en 26 juni 2012 hebben aangetoond dat vleermuizen gebruik maken van het terrein aan de Peperstraat om te foerageren en als vliegroute. Dit betreft echter geen essentieel foerageergebied en/of vliegroute. Het woonhuis en de naastgelegen stallen worden niet door vleermuizen gebruikt als paarplaats, kraamkolonie en/of zomerverblijfplaats en er vindt weinig tot geen activiteit van vleermuizen plaats in de directe nabijheid hiervan.

Tevens blijkt uit het onderzoek dat Steenuilen geen gebruik maken van de stallen op het terrein. Er zijn in de stallen nesten aangetroffen van de Boerenzwaluw, deze zijn niet jaarrond beschermd. Wel moet ten aanzien van deze Boerenzwaluwen rekening worden gehouden met het broedseizoen. Om verstoring van broedende zwaluwen te voorkomen dient de sloop buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd.

Geconcludeerd kan worden dat het slopen van de stallen geen negatief effect op vleermuizen en Steenuilen heeft en dat er geen sprake is van overtreding van de Flora- en faunawet.

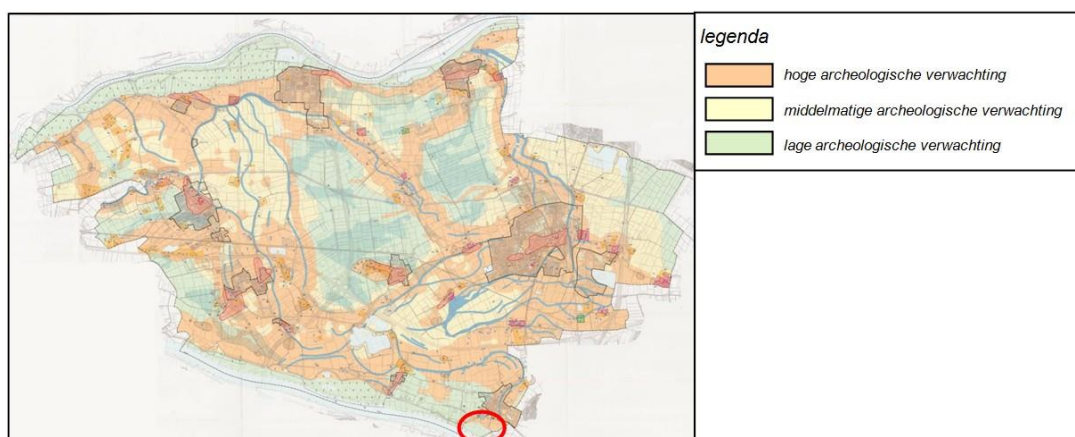
5.9 Archeologie en cultuurhistorie

5.9.1 Archeologische beleidsadvieskaart

In opdracht van de gemeente Overbetuwe heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in 2004 een archeologische beleidsadvieskaart vervaardigd, die in 2009 is geactualiseerd. De archeologische beleidsadvieskaart maakt deel uit van het in het voorjaar van 2004 gestarte gemeentelijk erfgoedplan. Dit plan heeft tot doel een integraal kader met beleidsvoornemens op te stellen om de cultuurhistorie (archeologie, historische geografie en historische bouwkunde) beter te verankeren in de ruimtelijke planning, de cultuurhistorie beter zichtbaar te maken en de educatieve en recreatieve waarde ervan te verhogen. De archeologische beleidsadvieskaart (inclusief themakaart) vormt daarbij een van de pijlers van het Erfgoedplan.

De navolgende kaart is de archeologische beleidsadvieskaart en geeft een globaal beeld weer wat betreft de indicatie tot de archeologische verwachtingswaarde. Het plangebied heeft hier een hoge archeologische verwachtingswaarde.

Met behulp van de archeologische beleidsadvieskaart is het archeologisch erfgoed op de kaart gezet. Samen met de bijbehorende informatie die in het RAAP-rapport is opgenomen kan dit erfgoed een aanknopingspunt zijn voor de bepaling van de ruimtelijke beeldkwaliteit.



Archeologische beleidsadvieskaart gemeente Overbetuwe bron: RAAP, 2004

5.9.2 Situatie plangebied

In de gemeentelijke beleidskaart is het gebied grotendeels opgenomen als een zone met een hoge archeologische waarde.

In 1996 heeft onderzoeksbureau RAAP dit terrein meegenomen in een booronderzoek naar een groter plangebied¹⁶. Op basis van dit bureau- en booronderzoek is geadviseerd verder onderzoek te doen. Omtrent de ontwikkeling van Hoge Wei is geadviseerd het nader onderzoek door middel van proefsleuven uit te voeren, zodat dit een archeologische waardering van het terrein zal opleveren. Dit proefsleuvenonderzoek dient voor er bodemverstorende ingrepen plaatsvinden, zoals het bouwrijp maken van het terrein, plaats te vinden, aangezien het bouwrijp maken de nog op te stellen waardering negatief kan beïnvloeden.

Op basis van de kaart en de beschikbare historische, archeologische en hydrologische gegevens wordt duidelijk dat de twee appartementengebouwen in het zuiden van het plangebied zich bevinden in een zone die archeologisch interessant is of kan zijn. De twee appartementengebouwen komen te liggen in een zone die nu erg nat is (kwel), wat voor archeologische sporen en voorwerpen erg conserverend werkt. Onderzoek in het kader van de oostelijk gelegen dijkteruglegging heeft een oude Waalbedding aangetoond die in elk geval middeleeuws, mogelijk ijzertijd-Romeins dateert. Deze bedding kan geprojecteerd worden en komt dan in het zuidelijk deel van het plangebied uit.

In het zuidelijk deel zullen zeker proefsleuven moeten komen.

In het noordelijk deel van het plangebied worden in elk geval rioleringen en andere ondergrondse infrastructuur aangelegd, naast de geplande wadi's ten behoeve van de opvang en afvoer van regenwater. Deze voorgenomen ingrepen, inclusief de aanleg van het riool door de nu bestaande kweldam, zullen van invloed zijn op de waterhuishouding. Dit kan de aanwezige archeologie negatief beïnvloeden. Ook het ophogen in een gebied met een kleiige ondergrond kan de archeologie in de ondergrond nadelig beïnvloeden (de zogenaamde “verblauwing”). Dit laatste is een recente 'ontdekking' waarbij met name de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed nu onderzoek verricht om na te gaan wat dit effect precies doet, en welke effecten er optreden bij verschillende grondsoorten en ophogingsdiktes. Ophogingen van een meter of meer worden in het algemeen nu als negatief voor behoud gezien.

Daarnaast zijn er twee archeologische vindplaatsen (deels) in het noordelijk deel gelegen.

Op basis van het bestaande beleid, de inhoudelijk archeologische kennis van nu en de voorgenomen plannen zal ook in het noordelijk deel waarderend onderzoek in de vorm van proefsleuven moeten plaatsvinden. Die sleuven moeten de vindplaatsen waarderen en waar mogelijk begrenzen. Een eventueel vervolg (opgraven) kan dan op basis van deze gegevens beperkt blijven.

De genoemde waardering is te zien als hetgeen de Monumentenwet stelt in artikel 38 en 39, waar de aanvrager van een omgevingsvergunning een rapport dient te overleggen waarin naar tevredenheid van het college van Burgemeester en wethouders de archeologische waarden zijn vastgesteld.

Concluderend betekent dit dat zowel in het noordelijk als zuidelijk deel door middel van proefsleuven archeologisch onderzoek moet plaatsvinden.

5.9.3 Proefsleuvenonderzoek

Het doel van het proefsleuvenonderzoek (IVO-P) is het vaststellen of resten van bewoning en/of andere archeologische resten uit de aangegeven perioden aanwezig zijn. Ten behoeve van het uitvoeren van dit proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen¹⁷ opgesteld. Dit Programma van Eisen is goedgekeurd door het bevoegd gezag. Het proefsleuvenonderzoek zal worden uitgevoerd voordat ter plaatse bodemverstorende activiteiten, waaronder graafwerkzaamheden, kunnen worden uitgevoerd. Om die reden is in dit bestemmingsplan een dubbelbestemming Archeologie opgenomen.

Naar aanleiding van het proefsleuvenonderzoek volgt een archeologische waardering van het gebied (volgens tabel KNA). Naar aanleiding daarvan neemt de gemeente een besluit omtrent maatregelen:

- einde archeologisch onderzoek (geen maatregelen);
- opgraven;
- fysiek beschermen.

5.9.4 Conclusie

De aspecten Archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor een correct verloop van de AMZ (Archeologische Monumenten Zorg) - cyclus.

5.10 Explosieven

5.10.1 Algemeen

Als gevolg van oorlogshandelingen in de Tweede Wereldoorlog kunnen explosieven in een plangebied zijn achtergebleven. Bij het spontaan aantreffen van explosieven ontstaat een verhoogd veiligheidsrisico, doordat het explosief door direct contact of trillingen kan exploderen. Onbedoelde explosies kunnen dodelijk letsel en zware schade aan materieel en omgeving tot gevolg hebben. Tevens kan een spontane vondst resulteren in meerkosten door stagnatie van de uitvoeringswerkzaamheden.

5.10.2 Onderzoek

De mogelijke aanwezigheid en gevaren van explosieven ter plaatse van het onderhavige plangebied zijn aan de hand van een vooronderzoek conventionele explosieven¹⁸ door Saricon onderzocht.

Op basis van de beoordeling van alle op het moment van opstellen van dit rapport beschikbare bronnenmateriaal is geconcludeerd dat er voldoende indicaties zijn om te spreken van de mogelijke aanwezigheid van explosieven. Met name als gevolg van de strijd tussen Duitse en geallieerde troepen op 21 en 22 september 1944, kunnen gedumpte en verschoten kleinkalibermunitie, gedumpte en verschoten geschutmunitie, gedumpte en gegooide handgranaten, gedumpte en verschoten geweergranaten, gedumpte en verschoten munitie voor granaatwerpers, gedumpte ontstekingsinrichtingen en gedumpte toebehoren van munitie aanwezig zijn in de bodem van het onderzoeksgebied. Het plangebied is geheel verdacht van explosieven. De maximale diepteligging van explosieven is gesteld op 3 meter beneden het maaiveld, bij de aanname dat het maaiveld naoorlogs ongewijzigd is gebleven.

Geadviseerd wordt om opsporing van explosieven uit te laten voeren in het plangebied, voorafgaand aan de geplande werkzaamheden. De meest geschikte methode hiervoor is computerondersteunde oppervlakedetectie middels ferromagnetische detectoren. Deze methode kan tot een diepte van 4,5 tot 5 meter beneden maaiveld detecteren, en meet de verstoringen in het aardmagnetisch veld. Alle ijzerhoudende objecten in de bodem worden in beeld gebracht. Eventueel aanwezige ijzerhoudende delen aan de oppervlakte of in de bodem (zoals draadafzettingen, kabels en leidingen, gewapend beton) verstoren deze metingen. Het is aan te bevelen deze voorafgaand aan de detectie zo veel mogelijk te verwijderen. Deze computerondersteunde oppervlakedetectie resulteert in een detectierapportage waarin significante objecten staan vermeld. Deze objecten zijn voorzien van een X-, Y- en Z-waarde. Om te kunnen vaststellen of het om explosieven of andere bodemvreemde materialen gaat, dienen deze te worden benaderd.

5.10.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plangebied geheel verdacht is van explosieven. Er wordt dan ook een opsporing van explosieven uitgevoerd, voorafgaand aan de geplande werkzaamheden. In de exploitatieopzet, die voor onderhavig plan is opgesteld, is rekening gehouden met de hiermee gepaard gaande kosten. Het aspect explosieven vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

5.11 Verkeer en parkeren

5.11.1 Verkeer

De woningen in woonwijk Hoge Wei en aan de Peperstraat worden hoofdzakelijk ontsloten op de Peperstraat. De primaire ontsluiting van het plangebied zal via de Peperstraat, Oosterhoutsestraat en de Stationstraat richting de A15 verlopen. Ook is via de Peperstraat in zuidelijke richting de Waaldijk snel te bereiken. Daarnaast is er de mogelijkheid om via de bestaande woonstraten rondom het plangebied het gebied te bereiken.

Gezien de staat van de Peperstraat en de toename van verkeersbewegingen met de realisatie van Hoge Wei, zal de Peperstraat worden gereconstrueerd, na het gereedkomen van het plan Hoge Wei. Door de reconstructie van de Peperstraat is de capaciteit op dat moment zodanig, dat extra verkeersbewegingen als gevolg van dit plan zonder problemen kunnen worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld.

5.11.2 Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruik gemaakt van de kengetallen van het CROW. Op basis van de publicatie van het CROW ligt het plangebied in een matig stedelijk gebied, met het gebiedstype 'rest bebouwde kom'. Dure woningen kennen een parkeerdruk van 2 parkeerplaatsen per woning, middeldure 1,8 en betaalbare woningen (prijsklasse tot € 172.000,--) 1,5 parkeerplaatsen per woning. Dit is inclusief de parkeerdruk die de bezoekers met zich meebrengen.

Parkeerdruk

Navolgende tabel geeft de parkeerdruk per woningtype en de totale parkeerdruk van het gehele plan weer.

Parkeerdruk Hoge Wei				
Rijwoning (tot € 172.000,-)	Betaalbaar	30 woningen	1,5 per woning	45 parkeerplaatsen
Rijwoning (tot € 200.000,-)	Middelduur	9 woningen	1,8 per woning	16,2 parkeerplaatsen
Hoekwoning met dwarskap	Middelduur	8 woningen	1,8 per woning	14,4 parkeerplaatsen
Appartementen	Middelduur	13 woningen	1,8 per woning	23,4 parkeerplaatsen
Appartementen	Duur	15 woningen	2 per woning	30,0 parkeerplaatsen
Twee-onder-één-kap woning	Duur	12 woningen	2 per woning	24,0 parkeerplaatsen
Vrijstaande (dijk)woningen	Duur	9 woningen	2 per woning	18,0 parkeerplaatsen
Semi-bungalow	Duur	4 woningen	2 per woning	8,0 parkeerplaatsen
Totaal		100 woningen		179 parkeerplaatsen

Beoogde parkeerplaatsen

De parkeerdruk die woonwijk Hoge Wei met zich meebrengt, zal gedeeltelijk op eigen terrein en gedeeltelijk in het openbaar gebied op worden gevangen. Navolgende tabel laat zien welk gedeelte van de parkeerdruk op eigen terrein wordt opgevangen en in welke mate in het openbaar gebied geparkeerd kan worden.

Geplande parkeerplaatsen Hoge Wei	
Parkeergarage van de appartementen	34 parkeerplaatsen
Parkeervelden van de appartementen	16 parkeerplaatsen
Eigen terrein twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen	27 parkeerplaatsen
Eigen terrein semi-bungalows	3 parkeerplaatsen
Openbaar gebied	103 parkeerplaatsen
Totaal	183 parkeerplaatsen

Ten aanzien van de appartementen zijn in beide parkeerkelders van de appartementengebouwen in totaal 34 parkeerplaatsen (17 per gebouw) beoogd. Daarnaast worden er 16 parkeerplaatsen nabij de appartementen gerealiseerd op zogenaamde parkeervelden. Deze zijn omzoomd door hagen.

Alle vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen bezitten een oprit met twee opstelplaatsen en een garage. Zodoende is er bij dit type woningen vanuit gegaan dat deze woningen gemiddeld 1,3 parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen realiseren. De semi-bungalows hebben geen eigen garage, hier is van het feit uitgegaan dat men gemiddeld 0,8 parkeerplaats op eigen terrein zal realiseren.

Zo worden er op eigen terrein in totaal 80 parkeerplaatsen gerealiseerd. In de openbare ruimte is ruimte gereserveerd voor 103 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen bevinden zich verspreid door het plangebied.

Overigens heeft de gemeenteraad op 18 februari 2014 een nieuwe parkeernota (Nota parkeernormen gemeente Overbetuwe 2014) vastgesteld. Dit heeft echter geen gevolgen voor onderhavig plan aangezien de overgangsregeling uit de Nota parkeernormen van toepassing is. In deze overgangsregeling wordt namelijk gesteld dat de in de nota opgenomen parkeernormen niet van toepassing zijn bij initiatieven die passen binnen een voorontwerpbestemmingsplan waarvan het college van burgemeester en wethouders vóór de datum van inwerkingtreding van de nota heeft ingestemd met terinzagelegging. In deze gevallen gelden de parkeernormen zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan.

5.11.3 Conclusie

De parkeerdruk van het plan wordt in zijn geheel binnen het plangebied opgevangen. Door de realisatie van 80 parkeerplaatsen op eigen terrein en 103 parkeerplaatsen in het openbaar gebied worden er in totaal 183 parkeerplaatsen gerealiseerd om een totale parkeerdruk van 179 parkeerplaatsen op te vangen. Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

5.12 Handhaafbaarheid

Het opstellen van één eenduidig bestemmingsplan met voor iedereen dezelfde (on)mogelijkheden maakt handhaving makkelijker; de rechtsgelijkheid is namelijk goed verzorgd op deze manier. De regels die voor het plangebied worden opgesteld zijn waar mogelijk flexibel en ruim en zijn waar nodig stringent en strak gesteld. In het hoofdstuk Beschrijving van de bestemmingen in dit bestemmingsplan zijn de bestemmingen nader toegelicht.

Hoofdstuk 6 Beschrijving van de bestemmingen

6.1 Algemeen

6.1.1 Wat is een bestemmingsplan?

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

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

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

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);

en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

6.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

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

1. Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
2. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

6.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

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

6.2 Dit bestemmingsplan

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

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

6.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen Groen, Tuin, Verkeer - Verblijf, Water, Wonen - 1 en Wonen - 2 en de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologische verwachting, Waterstaat - Waterkering en Waterstaat - Waterlopen.

Groen

De gronden binnen de bestemming Groen zijn bestemd voor onder andere groenstroken en speelvoorzieningen. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen. Verder zijn alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan. Gebieden ten behoeve van waterberging zijn als zodanig op de verbeelding aangeduid. Ter plaatse zijn geen bouwwerken toegestaan.

Verkeer - Verblijf

De gronden binnen de bestemming Verkeer - Verblijf zijn bestemd voor wegen en straten en alle daarbij horende voorzieningen ten behoeve van de verblijfsfunctie (bestemmingsverkeer), waaronder ook water, groen-, parkeer- en speelvoorzieningen. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen. Verder zijn alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan.

Water

De bestemming Water heeft betrekking op water en bijbehorende oevers en voorzieningen. Gebouwen mogen hier niet worden gebouwd.

Wonen - 1, Wonen - 2 en Tuin

De woonfunctie is een belangrijke functie in het plangebied. Binnen het plangebied is onderscheid gemaakt in de bestemmingen Wonen (Wonen - 1 en Wonen - 2) en Tuin, waarbij de bestemming Wonen meer toestaat op het gebied van bijbehorende bouwwerken. De bestemming Wonen onderscheidt vrijstaande en dubbele woningen, rijenwoningen en meergezinswoningen. Bij recht is een aan huis verbonden beroep of bedrijf toegestaan. Dit omdat hiermee tegemoet wordt gekomen aan de wens van velen om ook thuis enige activiteiten/-werkzaamheden te ontplooiën. Daarnaast levert het toestaan hiervan in een woonwijk levendigheid op, hetgeen ten goede komt aan de leefbaarheid van de wijk. Op grond van de regels kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen en een woon-/werkenheid of een recreatieve voorziening toestaan, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Tevens is het mogelijk een omgevingsvergunning te verlenen om toe te staan dat een bijbehorend bouwwerk of een deel van de woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, indien dit in het kader van mantelzorg noodzakelijk is.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Bijbehorende bouwwerken, waaronder carports, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. Het verschil tussen de bestemmingen Wonen - 1 en Wonen - 2 heeft betrekking op de aanvullende stedenbouwkundige criteria die gelden voor de beoogde woningen binnen de bestemming Wonen - 2. Daarnaast is binnen de bestemming Wonen - 2 een specifieke regeling opgenomen voor de bestaande woning binnen het bestemmingsvlak.

De bestemming Tuin heeft betrekking op bij woningen gelegen (voor)tuinen. Binnen de bestemming mogen bijbehorende bouwwerken in de vorm van erkers worden gebouwd bij de binnen de bestemming Wonen gelegen hoofdgebouwen.

Waarde - Archeologische verwachting

Het gehele plangebied heeft een archeologische verwachtingswaarde en is zodoende voorzien van de dubbelbestemming Waarde - Archeologische verwachting. Het plangebied wordt met deze dubbelbestemming onder andere beschermd door middel van een verplichting tot het overleggen van een archeologisch onderzoek bij bouwaanvragen en een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Ter plaatse van deze dubbelbestemming geldt in ieder geval een onderzoeksplicht:

- bij bouwaanvragen vanaf 100 m²;
- bij uitvoeren van andere werken waarvoor een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden noodzakelijk is, bij roering van de grond vanaf 100 m² en op een grotere diepte dan 0,30 meter;

Binnen de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij deze dubbelbestemming kan worden toegevoegd of verwijderd. Dit kan volgen uit archeologisch onderzoek ter plaatse, op basis waarvan inzichten kunnen wijzigen en een aanpassing van deze dubbelbestemming noodzakelijk kan zijn.

Waterstaat - Waterkering

De dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering heeft betrekking op de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de waterkering. Op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten dienste van de dubbelbestemming. Het bevoegd gezag kan een afwijking van de bouwregels toestaan om te bouwen conform de onderliggende bestemming(en). Ten behoeve van het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerk zijnde, wordt een omgevingsvergunning noodzakelijk geacht.

Waterstaat - Waterlopen

De dubbelbestemming Waterstaat - Waterlopen heeft betrekking op de bescherming van watergangen en hun oevers. Op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten dienste van de dubbelbestemming. Het bevoegd gezag kan een afwijking van de bouwregels toestaan om te bouwen conform de onderliggende bestemming(en).

6.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht. Een regeling die wel specifiek om aandacht vraagt betreft de algemene bouwregel inzake ondergronds bouwen. In verband met de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied zijn ondergrondse bouwwerken, waaronder kelders, niet toegestaan. Ook is een regel opgenomen in verband met de parkeernormering. Voldaan moet worden aan de normen die zijn opgenomen in de bijlage bij de regels.

Hoofdstuk 7 Financiële toelichting

Voorliggend bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat tegelijkertijd met dit bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld, waarmee de gemeente de door haar te maken kosten kan verhalen op de initiatiefnemer. Een exploitatieplan hoeft niet vastgesteld te worden indien verhaal van exploitatiekosten anderszins is verzekerd (op een andere manier geregeld is) en tevens locatie-eisen en regels voor woningbouwcategorieën niet nodig zijn of anderszins zijn verzekerd.

De ontwikkeling van voorliggend plan betreft een particulier initiatief. De gemeente neemt niet deel aan de ontwikkeling van het plan. De gemeente verzorgt de planologische kaders na toetsing van de planontwikkeling. De kosten verband houdend met dit bestemmingsplan, alsmede met de uitvoering ervan, zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De door de gemeente te maken kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd via een anterieure overeenkomst, die is gesloten met initiatiefnemer. Ditzelfde geldt voor eventuele planschade. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak

8.1 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan Oosterhout, Hoge Wei is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verzonden aan een aantal overlegpartners. Voor een samenvatting van de ingediende reacties, alsmede de gemeentelijke beantwoording daarop, wordt verwezen naar de bijlage 'Rapport Inspraak en vooroverleg'.

8.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan Oosterhout, Hoge Wei, heeft op grond van de gemeentelijke inspraakverordening met ingang van 9 juni 2011 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid geweest om inspraakreacties kenbaar te maken.

Gedurende de termijn van inzage zijn 93 inspraakreacties ingediend. Voor een samenvatting van de ingediende reacties, alsmede de gemeentelijke beantwoording daarop, wordt verwezen naar de bijlage 'Rapport Inspraak en vooroverleg'.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Oosterhout, Hoge Wei heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter visie gelegen. Gedurende de termijn van tervisielegging zijn 85 zienswijzen ingediend. Voor een samenvatting van de ingediende zienswijzen, alsmede de gemeentelijke beantwoording daarop, wordt verwezen naar de bijlage 'Rapport zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Oosterhout, Hoge Wei'.

In het rapport zienswijzen is tevens aangegeven welke ambtshalve wijzigingen zijn doorgevoerd.

Eindnoten

1. Met als referentie het jaar 2008. De (o.a. in de Woonvisie) door de gemeente gebruikte prognoses worden door vele partijen gehanteerd en hebben zich bewezen als betrouwbaar en consistent. Dit geldt zowel voor de Primos-prognoses (demografische ontwikkelingen, van belang voor de kwantitatieve woningvraag) als voor de Socrates-prognoses (kwalitatieve woningvraag). We beschouwen ze dan ook als standaard.
2. KlokMilieu (2013), Verkennend bodemonderzoek Peperstraat 53 te Oosterhout. Rapportnummer: 1813022. 21 juni 2013
3. Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV (23 september 2013) Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Hoge Wei te Oosterhout.
4. Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV (19 januari 2011) Akoestisch onderzoek geluidwering gevel Hoge Wei te Oosterhout.
5. Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV (3 februari 2011) Akoestisch onderzoek geluidwering gevel woongebouw 1 & 2 Hoge Wei te Oosterhout.
6. Cauberg-Huygen (2011), Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Hoge Wei te Oosterhout (GLD). Beoordeling buitenruimten. Notitie 20100908-10. 1 februari 2011
7. Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV (1 februari 2011) Akoestisch onderzoek Hoge Wei te Oosterhout - beoordeling buitenruimten.
8. Bedrijven en milieuzonering, Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 2009, ISBN: 9789012130813.
9. Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV (28 juni 2010) Quickscan Externe Veiligheid Bestemmingsplan Hoge Wei te Oosterhout.
10. Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV (24 september 2010) Beoordeling groepsrisico ten gevolge van CUP Bestemmingsplan Hoge Wei te Oosterhout.
11. Royal Haskoning (10 september 2010) Riolerings- en waterhuishoudkundig ontwerp Hoge Wei.
12. Grontmij (2008), Waterplan Overbetuwe. Referentienummer: 11/99039256, 23 april 2008.
13. Royal Haskoning (2012), Riolerings- en waterhuishoudkundig ontwerp. Definitief rapport 9W6536.A0, 7 mei 2012.
14. Staro Natuur en Buitengebied (augustus 2011) Quickscan natuurwaarden Hoge Wei en Peperstraat 53a te Oosterhout, rapportnummer P11-0040.
15. Staro Natuur en Buitengebied (2012), Vleermuisonderzoek locatie Peperstraat 53a te Oosterhout. 27 juni 2012.
16. RAAP Archeologisch Adviesbureau (januari 1996) Gemeente Nijmegen, Nieuwbouwlocaties Oosterhout.
17. ADC ArcheoProjecten (22 augustus 2011) Hoge Wei Proefsleuvenonderzoek. Projectnummer 4130113, PvE-nummer 11-011.
18. Saricon Safety & Risk Consultancy (19 september 2011) Vooronderzoek Conventionele Explosieven Hoge Wei Oosterhout (GLD). Documentcode 11S125-VO-02.