Dorpstraat 58 Gendt

Onderbouwing etfal – gemeente Lingewaard



COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Dorpstraat 58 Gendt
Datum:	4 maart 2025
Projectnummer Buro SRO:	29.50.19

Opdrachtgever: Mecus Planontwikkeling BV

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO:	Dhr. T. Vette
Bezoekadres vestiging Arnhem:	Sweerts de Landasstraat 50, 6814 DG te Arnhem
Telefoon:	026 - 35 23 125
E-mail:	arnhem@buro-sro.nl
Internet:	www.buro-sro.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**5**
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging van het projectgebied	5
1.3	Wettelijke context	6
1.4	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	**Voorgenomen ontwikkeling**	**8**
2.1	Huidige situatie	8
2.2	Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 3	**Beleid en regelgeving**	**13**
3.1	Rijksbeleid en rijksregels	13
3.2	Provinciaal beleid en provinciale regels	15
3.3	Regionaal beleid	16
3.4	Gemeentelijk beleid	17
Hoofdstuk 4	**Veilige en gezonde fysieke leefomgeving**	**24**
4.1	Weging van het waterbelang	24
4.2	Activiteiten en milieuzonering	25
4.3	Bodem	26
4.4	Luchtkwaliteit	27
4.5	Geur	28
4.6	Geluid	30
4.7	Omgevingsveiligheid	32
4.8	M.e.r.-beoordeling	34
Hoofdstuk 5	**Goede omgevingskwaliteit**	**37**
5.1	Zorgvuldig ruimtegebruik	37
5.2	Archeologie, cultuurhistorie en landschap	38
5.3	Ecologie	40
5.4	Verkeer en parkeren	42
5.5	Duurzaamheid en klimaatadaptatie	43
Hoofdstuk 6	**Conclusie**	**45**
Hoofdstuk 7	**Toestemming en voorwaarden**	**47**
7.1	Verkeer – Verblijfsgebied	48
7.2	Wonen	49
7.3	Procedure	50
Hoofdstuk 8	**Overige aspecten**	**51**
8.1	Participatie	51
8.2	Kostenverhaal	51
8.3	Vooroverleg	52

Bijlagen 53

Bijlage 1	**Aanzichttekeningen Dorpstraat 58 Gendt**	**54**
Bijlage 2	**Watermemo**	**55**
Bijlage 3	**Wateradvies**	**56**
Bijlage 4	**Bodemonderzoek**	**57**
Bijlage 5	**Onderzoek wegverkeerslawaai**	**58**
Bijlage 6	**Archeologisch onderzoek**	**59**
Bijlage 7	**Quickscan Natuur**	**60**
Bijlage 8	**Aanvullend onderzoek ecologie**	**61**
Bijlage 9	**Mitigatieplan**	**62**
Bijlage 10	**Voortoets Stikstofdepositie**	**63**
Bijlage 11	**Parkkeerbehoefte**	**64**
Bijlage 12	**Parkeeronderzoek**	**65**
Bijlage 13	**Kaart bij onderbouwing etfal**	**66**

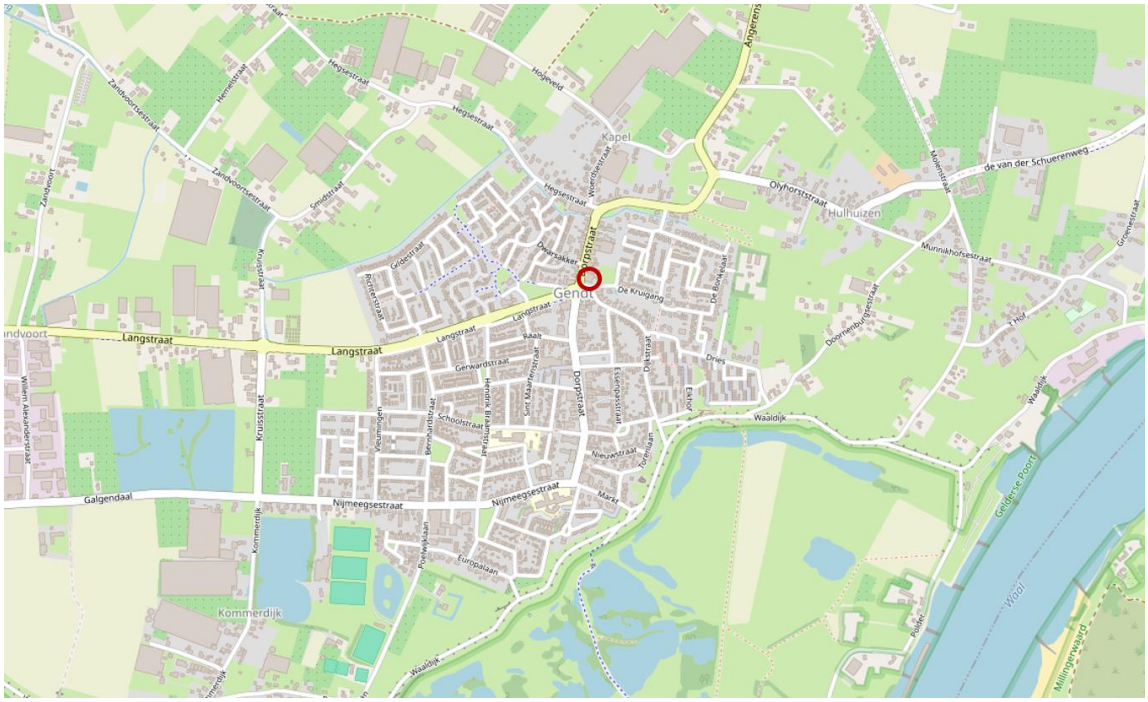
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Mecus Planontwikkeling B.V., hierna initiatiefnemer, is voornemens om twaalf appartementen en acht beneden- en bovenwoningen aan Dorpstraat 58 in Gendt te realiseren. Omdat deze ontwikkeling niet past in het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Lingewaard dat sinds de invoering van de Omgevingswet per 01-01-2024 van kracht is (voorheen: het bestemmingsplan), maar dit initiatief wel wenselijk is, wordt middels een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsvergunningsactiviteit medewerking verleend aan de voorgenomen activiteit. In dit document wordt toegelicht waarom er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties conform de Omgevingswet.

1.2 Ligging van het projectgebied

Het projectgebied ligt aan de Dorpstraat 58 en maakt onderdeel uit van de bebouwde kom van Gendt. De percelen staan kadastraal bekend als GEN00-A-1720 en GEN00-A-4713. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het projectgebied in de omgeving.



Globale ligging in de omgeving waarbij het projectgebied rood is omcirkeld (bron: openstreetmap.org)

1.3 Wettelijke context

In de overgangsfase van het omgevingsplan (tot 1 januari 2032) is het mogelijk om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) gefaseerd, met afzonderlijke aanvragen, aan te vragen. Voor de overgangsfase voor het omgevingsplan bevat artikel 12.27a Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) een beoordelingsregel voor opvolgende vergunningverleningen ten behoeve van buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (BOPA). Dit artikel bepaalt dat bij het toepassen van artikel 8.0a, lid 2 Bkl, in ieder geval sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (etfal) voor zover de activiteit niet in strijd is met een eerder verleende omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Daarbij moet worden voldaan aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl welke overeenkomen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan. Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden. Dit maakt het mogelijk om eerst een 'planologisch basisbesluit' te nemen in de vorm van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Hierbij kan bijvoorbeeld éérst toestemming verleend worden voor de gewenste functie / activiteit op de locatie en de plaatsing van het bouwblok, de bouwhoogte en het bouwvolume waaraan, indien nodig, voorwaarden kunnen worden gekoppeld.

Op een later moment wordt dan nogmaals een vergunning aangevraagd. Dat is de opvolgende vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor het feitelijk verrichten van de bouwactiviteit. Deze is dan wel in strijd met het omgevingsplan maar in overeenstemming met de eerder verleende omgevingsvergunning. Op deze manier kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen voor deze (nader uitgewerkte) bouwactiviteit. Voor wat bij de eerste vergunning al uitdrukkelijk is toegestaan (zoals de functie/ activiteit, het bouwblok, de bouwhoogte en het bouwvolume) hoeft het bevoegd gezag bij de tweede vergunning niet opnieuw af te wegen of hiermee wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De voorliggende onderbouwing etfal is een onderdeel van de motivering van het besluit tot vergunningverlening.

Het 'planologisch basisbesluit' komt in de Omgevingswet noch in de memorie van toelichting voor maar wordt, onder meer door het Informatiepunt voor de Leefomgeving, gebruikt om uitleg te geven aan de Omgevingswet. Het planologisch basisbesluit heeft dezelfde werkingskracht als voorheen het bestemmingsplan zoals dat bestond onder de Wro, maar dan in de vorm van een omgevingsvergunning.

Uiterlijk 5 jaar na het onherroepelijk worden van een omgevingsvergunning voor een voortdurende buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt het omgevingsplan in overeenstemming gebracht met de vergunning. Een en ander zoals verplicht in artikel 4.17 van de Omgevingswet.

Wettelijke context i.r.t. voorliggende onderbouwing etfal

Deze onderbouwing wordt betrokken bij de omgevingsvergunningverlening van de buitenplanse omgevingsplanactiviteit: het planologische basisbesluit. Hoofdstuk 7 van deze onderbouwing gaat daar verder op in.

1.4 Leeswijzer

Onderhavige onderbouwing gaat in op dat deel van het besluit waar het gaat over een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hoofdstuk 2 begint met een beschrijving van de huidige situatie, gevolgd door een beschrijving van de voorgenomen ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt verwezen naar de voor het plan relevante beleid van Rijk, provincie, regio en gemeente. In hoofdstuk 4 en 5 wordt de nieuwe ontwikkeling getoetst aan diverse aspecten die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving en de toedeling van functies aan locaties. In hoofdstuk 6 volgt de integrale weging van alle aspecten. Daarna wordt in hoofdstuk 7 aangegeven waar deze onderbouwing etfal betrekking op heeft en wat daarbij vergund wordt.

Elk besluit dat op basis van de Omgevingswet genomen wordt is breder dan alleen de onderbouwing dat voldaan wordt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (etfal). Enkele aspecten komen altijd voor daarom wordt daar in voorliggend stuk ook op in gegaan. Dat gebeurt in hoofdstuk 8 ‘Overige aspecten’.

Hoofdstuk 2 Voorgenomen ontwikkeling

In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het projectgebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

Het projectgebied ligt aan de rand van het centrum van Gendt. De locatie bevindt zich aan het bestaande bebouwingslint van de Dorpstraat, waar het inmiddels leegstaande horecapand van café-restaurant-dancing ‘Im Weissen Rössl’ was gevestigd. In de nabije omgeving zijn verder commerciële voorzieningen en woningen aanwezig binnen gebouwen van doorgaans 1 á 2 bouwlagen met kap. Het voormalige horecapand binnen het projectgebied staat georiënteerd aan de Dorpstraat. Dit kenmerkende gebouw verkeerd in zeer slechte staat. Vanwege veiligheidsredenen is in samenspraak met het bevoegd gezag besloten vroegtijdig over te gaan tot sloop. Het resterend deel van het projectgebied, dat parallel aan De Kruigang in oostelijke richting doorloopt tot de splitsing van De Kruigang, ligt braak. Het projectgebied heeft een oppervlak van ca 2.300 m². Navolgende afbeeldingen geven een impressie van de bestaande situatie.



Luchtfoto waarbij het projectgebied rood is omkaderd (bron: Pdok)



Afbeelding van het projectgebied in de huidige situatie (bron: Google Street View)

2.2 Toekomstige situatie

Het plan is om twaalf appartementen en acht beneden- en bovenwoningen te ontwikkelen. Alle bestaande bebouwing wordt gesloopt. Het woningbouwprogramma is gevarieerd, bestaande uit betaalbare beneden-bovenwoningen en middeldure én duurdere koopappartementen.

Woningtype	**Eigenaren**	**Segment**	**Aantal**
Appartement	Koop	Duur	3
Appartement	Koop	Midden	9
Benedenwoning	Koop	Betaalbaar	4
Bovenwoning	Koop	Betaalbaar	4
Totaal			20

Het appartementengebouw staat georiënteerd aan de Dorpstraat, de beneden- bovenwoningen aan De Kruigang. Het appartementengebouw is opgebouwd uit een hoofdgebouw met dwarskap, een ondergeschikte tussenbouw en een ondergeschikt hoofdgebouw met langskap. Doordat het gebouw verder van de straat af ligt ten opzichte van het huidige pand, is het zicht op het naastgelegen ‘Torentje van Catootje’ verbeterd. De appartementen krijgen een berging in de kelder. Navolgende afbeeldingen geven een impressie van de toekomstige situatie, een uitgebreider overzicht van aanzichttekening is toegevoegd in **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**.



Inrichtingstekening van de toekomstige situatie (bron: Mecus Planontwikkeling B.V.)



Impressie toekomstige situatie appartementengebouw (bron: Mecus Planontwikkeling B.V.)

De bebouwing aan de Kruigang bestaan uit 4 benedenwoningen met tuin en daarboven vier maisonnettes met terras. De benedenwoningen zijn geschikt om als levensloopbestendig uitgevoerd te worden. De maisonnettes zijn geschikt voor starters en bestaan uit een woonverdieping en een slaapverdieping. De woningen hebben een berging aan de achterzijde langs de achterom. Navolgende afbeeldingen geven een impressie van de beneden-bovenwoningen:





Impressie toekomstige situatie beneden- en bovenwoningen én een totaalaanzicht van de beoogde inrichting (bron: Mecus Planontwikkeling B.V.)

De gebouwen worden stedenbouwkundig ingepast in de omgeving. Zo krijgt het appartementengebouw een zadeldak met platte afdekking dwars op de kap van het hoekblok. Ook wordt een seriematige uitstraling voorkomen door het hoekblok een andere kleur te geven.
Voor de beneden- en bovenwoningen is gekozen voor eenzelfde soort gevelbekleding.

Het buitenterrein krijgt een zo groen mogelijke inrichting. Parallel aan de twee verkeerswegen komen laagblijvende hagen. Verder zijn groene inrichtingen voorzien rondom het appartementengebouw en de twee parkeerterreinen. Naast de twee parkeerterreinen komt er ook een parkeerkelder onder het appartementengebouw, die via een toegang in het verlengde van de inrit te bereiken is. Meer over parkeren in paragraaf 5.4.

Hoofdstuk 3 Beleid en regelgeving

In dit hoofdstuk wordt het initiatief getoetst aan beleid en regelgeving. Er wordt ingegaan op geldend beleid en regelgeving op Rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk niveau. Vervolgens wordt het beoogde initiatief daaraan getoetst.

3.1 Rijksbeleid en rijksregels

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Per februari 2021 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet geldt deze omgevingsvisie ook als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Gebiedsgericht

De NOVI benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen.

Projectspecifiek

Het projectgebied ligt niet in één van de aangewezen beschermde gebieden uit de NOVI of het Bkl. Het initiatief heeft daarmee op voorhand geen effect op één of meerdere aspecten met een nationaal ruimtelijk belang.

3.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring. Het Bkl geldt voor het Rijk en decentrale overheden en heeft geen directe uitwerking op de fysieke leefomgeving. Bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in een Omgevingsplan of bij het vergunnen van een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit moeten de verschillende instructieregels en geformuleerde omgevingswaarden in acht genomen worden.
Het gaat hierbij over de instructieregels met het oog op:

- Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- Het behoud van werelderfgoed en cultureel erfgoed;
- Natuurbescherming.

Daarnaast gaat het om de volgende omgevingswaarden

- Veiligheid primaire waterkeringen;
- Veiligheid andere dan primaire waterkeringen in beheer bij het Rijk;
- Kwaliteit van de buitenlucht;
- Waterkwaliteit;
- Kwaliteit van de zwemlocatie.

Artikel 5.129g van het Bkl bepaalt dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het woningbouwplan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is.
Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is.

Projectspecifiek

Voorliggend initiatief betreft het mogelijk maken van 20 nieuwe woningen. Uit jurisprudentie blijkt dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is dus nodig. Voor de Laddertoets wordt verwezen naar paragraaf 5.1 waar onderbouwd is dat sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

De toetsing aan de eventueel van toepassing zijnde omgevingswaarden vindt plaats in hoofdstuk 4.

3.1.3 Conclusie

Het initiatief past binnen het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid en provinciale regels

3.2.1 Provinciale omgevingsvisie

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland gaat in de breedte over het beleid van de provincie voor de fysieke leefomgeving. De visie integreert een vijftal beleidsterreinen: ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. Op 24 september 2014 is door Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld welke de afgelopen jaren op onderdelen is geactualiseerd. De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en stelt regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

De provincie wil de focus leggen op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Door daarin te investeren wil de provincie werken aan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. Om dat te bereiken wordt de focus gelegd op zeven ambities op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving. Deze ambities worden hieronder kort samengevat:

- Een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;
- Een op de toekomst toegerust beschermend klimaatbeleid;
- Een voortvarend en innovatief circulair beleid;
- Een stimulerend en beschermend beleid voor biodiversiteit;
- Efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag;
- Een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat;
- Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.

Naast deze zeven ambities blijft het beleid uit de Omgevingsvisie uit 2014 gelden. Het gaat om de aanwijzing van functies van regionale oppervlaktewateren, van gebieden waar milieukwaliteit bijzondere bescherming behoeft, van Natura 2000-gebieden en van bijzondere natuurgebieden.

Projectspecifiek

Voorliggend initiatief voorziet in het toevoegen van 20 woningen in een tijd met een urgente behoefte aan nieuwe woningen. De 20 woningen worden gerealiseerd op een inbreidingslocatie. De woningen zijn bovendien geschikt voor een brede doelgroep. Het plan voorziet daarmee in een duurzaam en divers woon- en leefklimaat en een versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het dorp Gendt. Daarmee sluit het initiatief aan bij meerdere ambities uit de omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van instructieregels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen uit het Bkl.

Klimaatadaptatie

De provinciale omgevingsverordening die op 1 februari 2022 van kracht is geworden bevat de instructieregel klimaatadaptie (2.65b). Voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, moet op basis van deze instructieregel de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving bevatten van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. In die beschrijving moeten in ieder geval de volgende aspecten worden betrokken: waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte. In paragraaf 4.6 is invulling gegeven aan de wijze waarop in dit plan is omgegaan met het voorkomen en/of beperken van de risico's van klimaatverandering.

Projectspecifiek

In de omgevingsverordening Gelderland zijn ter plaatse van het projectgebied geen locatiespecifieke regels opgenomen die een relatie hebben met de inhoud van voorliggend plan. Wel dient op grond van artikel 5.64 het plan afgestemd te zijn op de regionale woonagenda. In paragraaf 3.3 is toegelicht dat het initiatief passend is binnen het regionale woonbeleid.

3.2.3 Conclusie

De activiteit past binnen het beleid en regels van de provincie Gelderland.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woondeal 2.0 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen

Het beleid van de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen is gericht op het fysieke domein. De organisatie onderscheidt vijf verschillende opgaven, waaronder ook de opgave 'Groene groeiregio'. De regio kent een grote (verstedelijkings-)opgave en een tekort aan woningen. Het doel van deze opgave is het terugbrengen van dit woningentekort. Ook staat het bieden van voldoende (betaalbare) woningen op de agenda. Balans tussen stedelijke ontwikkeling en leefbaarheid dient behouden te blijven. De GMR hanteert twee speerpunten voor deze opgave:

1. Wonen in balans: versnellen van de woningbouw;
2. Leefomgeving: verbinden van de ruimtelijke opgaven.

Op 8 maart 2023 is de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen geactualiseerd. Met de geactualiseerde Woondeal onderkennen partijen de grote woonopgave in de regio. De woondeal is een pakket met

afspraken tussen gemeenten, provincie, rijk, corporaties en marktpartijen, waarmee samengewerkt wordt aan meer woningen en meer betaalbare woningen. Doel van deze woondeal is om tot een gezamenlijke inzet van instrumentarium en middelen te komen om opgaven op de woningmarkt op te pakken. De woondeal bevat een zestal kernafspraken, waar onder woningbouwopgave en versnelling en betaalbaarheid. De Woondeal 2.0 borduurt daarmee voort op de eerste Woondeal uit 2020.

In de woondeal zet conform de provinciaal bestuurlijke afspraken in op de bouw van minimaal 33.000 woningen tot en met 2030. En richting 2040 zo'n 55.000 woningen. Dit betekent een ophoging van de woningproductie van 3.300 naar zo'n 3.700 woningen per jaar; onder andere door inzet op flexwoningen en ruimte voor alternatieve woonvormen. Daarnaast wordt ingezet op het beter benutten van de bestaande voorraad als (onderbelichte) kans voor het verminderen van de woningnood en het optimaal benutten van de
gebouwde omgeving bij de groei van het aantal kleinere huishoudens, als kans voor het vergroten van leefkwaliteit in bestaande wijken, én voor het realiseren van de ambities van de verstedelijkingsstrategie 'meer landschap meer stad'.

Projectspecifiek
Binnen de Woondeal 2.0 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen heeft de gemeente Lingewaard de ruimte gekregen om 1.410 nieuwe woningen te realiseren tot aan 2030. Hierbinnen is voldoende ruimte voor de 20 woningen in dit plan. Vanuit kwalitatief oogpunt speelt het plan, door het mogelijk maken van woningen in verschillende prijsklasses (maximaal 1/3 duur, minimaal 2/3 betaalbaar, 30% sociaal) en levensloopbestendige woningen in op een actueel bestaande vraag. Dit wordt nader onderbouwd in paragraaf 3.4. Het plan past daarmee binnen de regionale woondeal 2.0 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen.

3.3.2 Conclusie
Het initiatief past binnen het regionale beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Lingewaard
De omgevingsvisie van Lingewaard is op 11 mei 2023 vastgesteld. De visie schetst een algemeen beeld van de gewenste fysieke leefomgeving. Dat betekent dat er op hoofdlijnen wordt gekeken naar de gemeente als geheel waarbij bij verschillende onderwerpen en uitdagingen de samenhang wordt bekeken. In de omgevingsvisie worden twee vergezichten benoemd die de ambities van de gemeente Lingewaard beschrijven in 2035:

1. Een toekomstbestendige leefomgeving voor jong en oud, waarin alle ontwikkelingen bijdragen aan gezonde, duurzame en leefbare kernen waar fijn en groen wonen de norm is. Saamhorigheid, identiteit en leefbaarheid staan centraal in de Lingewaards kernen.
2. Lingewaard als onderdeel van de Groene Metropoolregio, waarbij Lingewaard zich inzet op:

- het versterken van de economische kracht van het tuinbouwgebied NEXT-garden (duurzame voedselproductie) en de lokale bedrijvigheid;
- het versterken van een landschap dat uitnodigt om dicht bij de eigen woonomgeving buiten te ontspannen.

Daarnaast wordt er binnen de visie ook specifiek gekeken naar de verschillende kernen binnen het gebied, waarin de ambities worden opgedeeld per deelgebied:
A. Sterke en ontwikkelde centrumgebieden

B. Gezonde en leefbare wijken

C. Veilige en goed bereikbare kernen

D. Buitengebied: lokaal en regionaal groen middengebied

E. Binnenstedelijk ontwikkelen

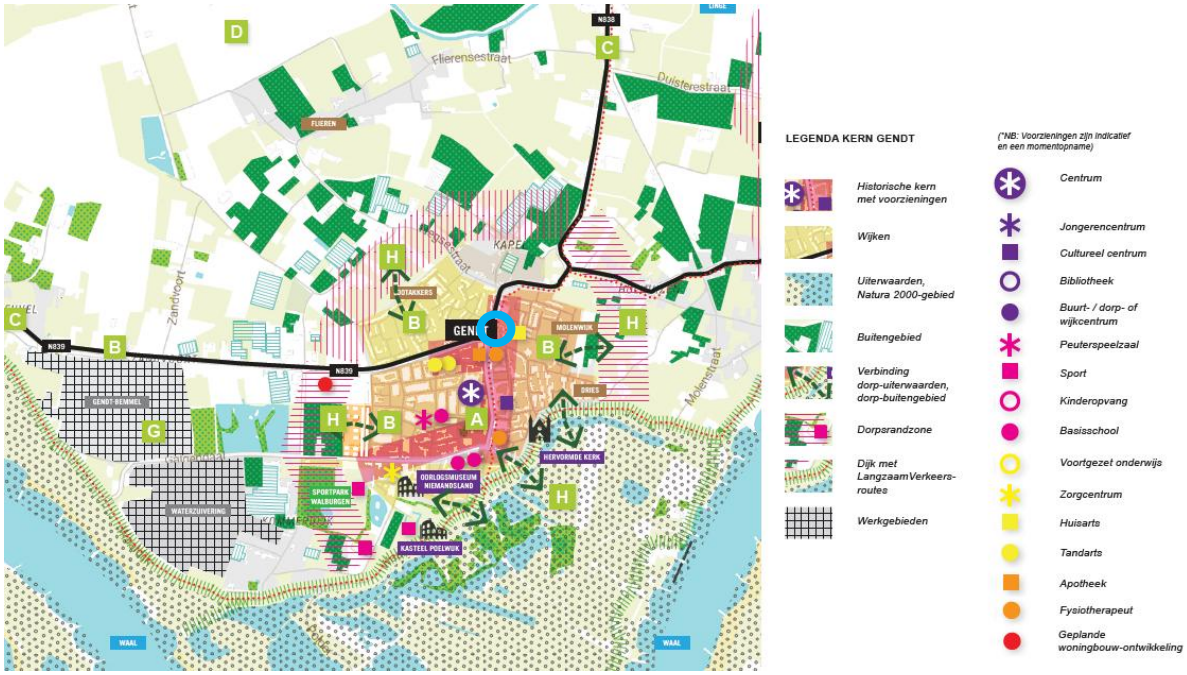
F. Park Lingezegen

G. Werkgebieden

H. Aantrekkelijke en hoogwaardige dorpsrand

Gendt

Navolgende afbeelding toont de kaart van Gendt uit de Omgevingsvisie, het projectgebied is rood omcirkeld. De locatie is dan ook gelegen in het gebiedstype centrum (van Gendt) en valt binnen het gebied wat is aangeduid als de 'historische kern met voorzieningen'. Historische kernen dienen te worden versterkt en ontwikkelingen zijn mogelijk met als doel het toekomstbestendig maken van Gendt. Dit kan door middel van het realiseren van woningen voor 3 generaties en (basis)voorzieningen t.b.v. de dagelijkse behoeften.
Daarnaast ligt er voor de gemeente Lingewaard een opgave voor verduurzaming en vergroening van de (woon)omgeving. De verduurzaming gaat vooral over de energietransitie, zodat de gemeente in 2050 energieneutraal kan zijn. Er wordt met name ingezet op energiebesparing, duurzame opwek en de warmtetransitie alsook klimaatadaptatie, biodiversiteit en vergroening van de publieke ruimte.



Omgevingsvisie, locatie kern Gendt, het projectgebied blauw omcirkeld (bron: Omgevingsvisie Lingewaard)

Projectspeciiek

In de visie wordt de ruimtelijke ambitie uitgesproken om een toekomstbestendige gemeente te zijn. Hierbij hoort een aantal duurzame ambities en het versterken van de historische kern door ontwikkeling. De Dorpstraat 58 aan de rand van het centrum van Gendt wordt door voorliggend plan herontwikkeld ten behoeve van wonen. Gezien de woningen die binnen het bestaand stedelijk gebied worden gebouwd is er sprake van inbreiding en daarmee duurzaam ruimtegebruik. De uiterlijke kenmerken van de nieuwe woningen sluiten aan bij de omliggende architectuur van het historische centrum waarmee er sprake is van een passende herontwikkeling van de locatie. Samen met de groene inrichting van de buitenruimte zorgt het plan voor een kwaliteitsimpuls voor het centrum van Gendt. Het initiatief past binnen de 'Omgevingsvisie Lingewaard'.

3.4.2 Gids Ruimtelijke Kwaliteit

Op 19 september 2018 heeft de gemeente Lingewaard de Gids Ruimtelijke Kwaliteit vastgesteld. De Gids Ruimtelijke Kwaliteit is een actualisatie van de Welstandsnota. De huidige Welstandsnota dateert van direct na de herindeling. Deze is verouderd, gebruiksonvriendelijk en sluit niet meer aan op de huidige wetgeving. Het doel van de Gids voor Ruimtelijke Kwaliteit is het waarborgen van bestaande ruimtelijke kwaliteiten en het inspireren van initiatiefnemers bij het realiseren van bouwplannen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen kleine bouwwerken en grotere bouwopgaven. Voor kleine bouwwerken zijn concrete criteria opgesteld. Voor grotere bouwopgaven zijn geen 'harde' criteria opgeteld, voor deze locaties wordt uitgegaan van 'maatwerk'. Voor de grotere bouwopgaven zijn richtlijnen opgesteld die op gebiedsniveau nader worden gespecificeerd.

De gids onderscheidt per kern middels kaartmateriaal de verschillende gebiedskarakteristieken. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de kaart van de kern Bemmel waarbij het

projectgebied blauw is omkaderd. Het projectgebied maakt onderdeel uit van 'Historische gegroeide kernen en linten'.



Uitsnede kaart Gendt, projectgebied blauw omkaderd (bron: Gids Ruimtelijke Kwaliteit Gemeente Lingewaard)

Aan de gebieden die vallen onder 'Historisch gegroeide kernen en linten' is het beleidsniveau 'respect' toegekend. Dit beleidsniveau hanteert de volgende richtlijnen:

- past bij de waarde en kernkwaliteiten van het deelgebied en is afgestemd op de stedenbouwkundige of landschappelijke structuur;
- versterkt de kwaliteit van de omgeving en de openbare ruimte en levert een positieve bijdrage aan de leefbaarheid en sociale veiligheid van de omgeving;
- vormt een versterking van markante stedenbouwkundige ruimten en locaties;
- richt zich op de openbare ruimte en de toegang vanaf het openbaar gebied is duidelijk herkenbaar;
- markeert het onderscheid tussen openbaar en privégebied duidelijk;
- heeft op zichzelf een evenwichtige opzet, die tot uitdrukking komt in samenhangende maatverhoudingen van buitenruimten, bouwvolumes, massa-opbouw, kapvorm en vlakverdelingen;

Projectspecifiek

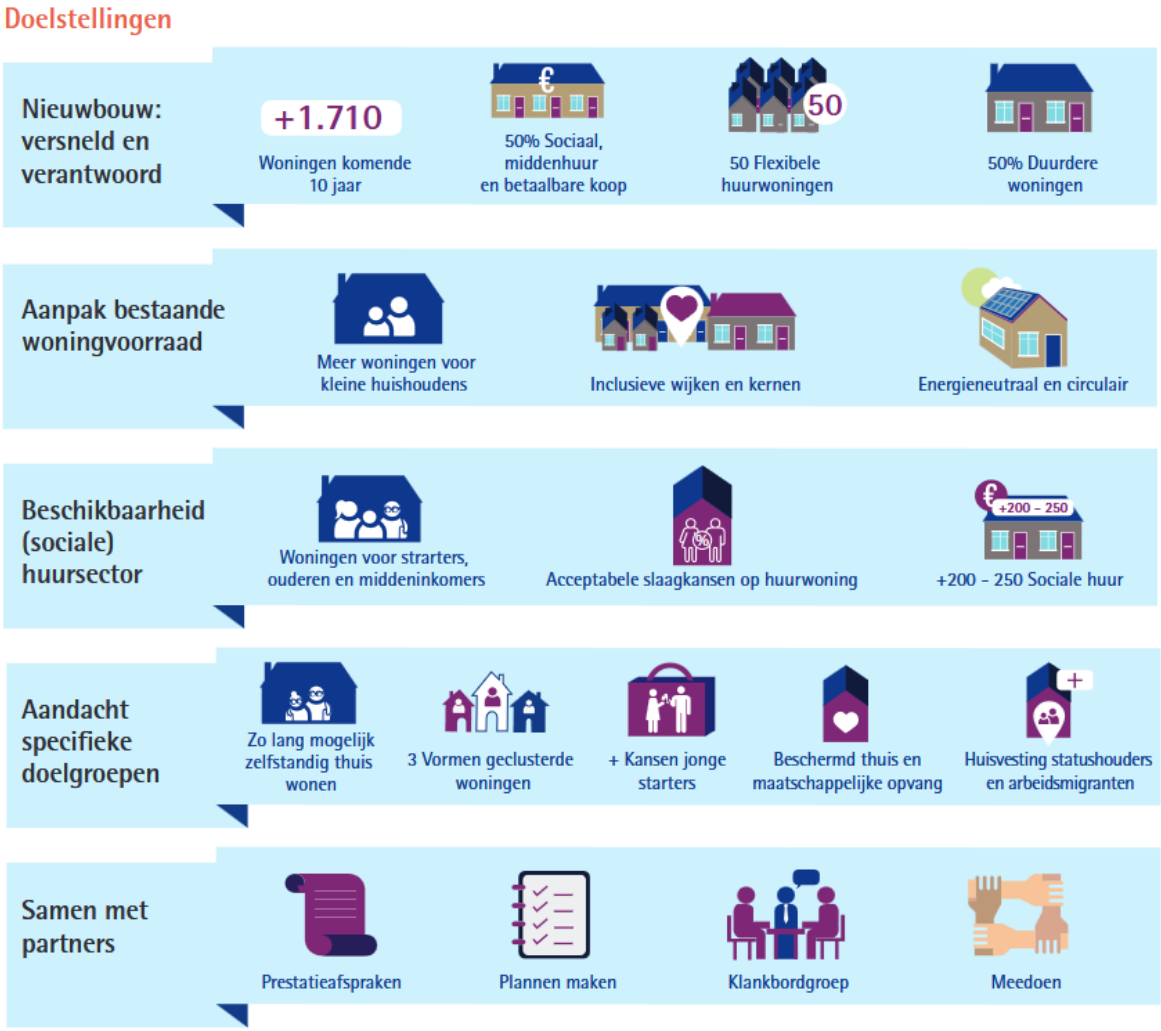
Het initiatief sluit qua beeldkwaliteit en architectuur aan bij de omliggende gebouwen. Het plan volgt de gevelopbouw van de huidige bebouwing. Daarnaast ligt het initiatief verder van de straat ten opzichte van de huidige situatie, hierdoor is het zicht op het naastgelegen markante torentje verbeterd.

Het initiatief voldoet aan de richtlijnen uit de Gids Ruimtelijke Kwaliteit.

3.4.3 Nota Wonen 2020 – 2025 gemeente Lingewaard

Met deze woonvisie wil de gemeente de huidige en nieuwe inwoners de kans geven binnen de gemeente een wooncarrière te doorlopen. Lingewaard ziet het als haar taak om naar vermogen al hun inwoners passend en goed te huisvesten in een aantrekkelijk woonmilieu. Passend huisvesten houdt in dat het woningaanbod is afgestemd op de financiële mogelijkheden die mensen hebben. Goede huisvesting betekent dat ook in het betaalbare segment sprake is van een goede kwaliteit en toekomstwaarde van de woningen. Focus ligt op versneld bouwen, flexibel nieuw-bouwprogramma, actiever regisseren, doelgroepen senioren en starters, ook kleinere woningen en meer (particuliere) woningen mogelijk maken.

Wat doet de gemeente daarvoor?
In de nota wordt een groot aantal acties genoemd om dit doel te bereiken. Samen met bewoners, zorginstellingen, ontwikkelaars en andere overheden zal de gemeente de samenwerking moeten zoeken om tot resultaten te komen. Met de corporaties en huurdersorganisaties legt de gemeente dit vast in nieuwe prestatieafspraken.
Wat mag het kosten?
De nota Wonen heeft geen directe financiële gevolgen. Wel zijn er verschillende gewenste acties genoemd waar uiteindelijk budget voor nodig is. Op dit moment is de hoogte van het aanvullende budget nog niet in te schatten. Hiervoor zullen voorstellen volgen die aan de raad voorgelegd worden bij de kadernota en/of begroting (zoals bijvoorbeeld een wijziging van de starterslening).
De doelstellingen van de nota zijn weergegeven in de onderstaande afbeelding:



Overzicht doelstellingen uit de Nota Wonen 2020 – 2025 gemeente Lingewaard

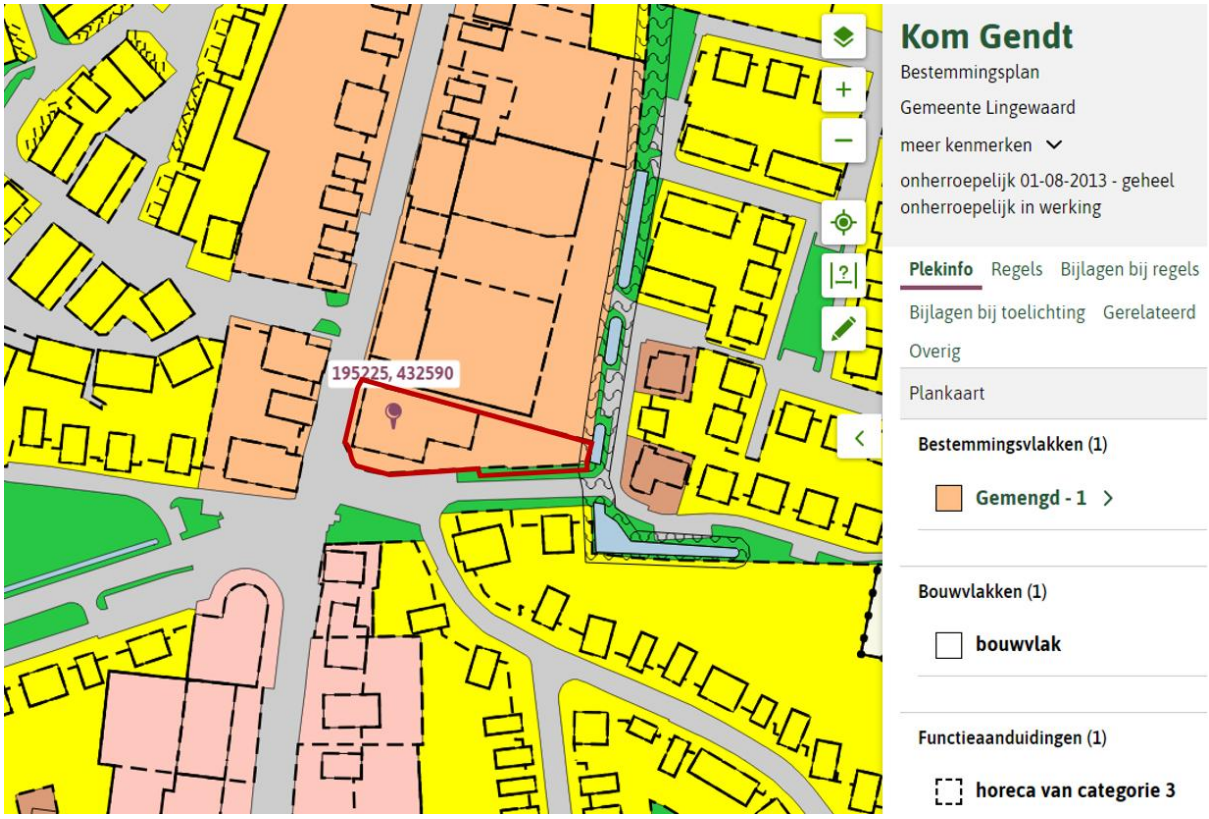
Projectspecifiek

Voor de gemeente Lingewaard zijn er plannen om tot aan 2030 1710 woningen toe te voegen aan de bestaande woningvoorraad. Van deze 1600 woningen behoren ca 450 woningen inmiddels tot de harde plancapaciteit. Specifiek voor de kern Gendt bedraagt de vraagtoename van nieuwe woningen tot aan 2030 ca 270 woningen. Tot aan 2030 zitten er voor Gendt ca 340 woningen in de planning, waarvan inmiddels ca 120 woningen tot de harde plannen behoren. Om rekening te houden met de kans op uitval van enkele woningbouwplannen heeft de gemeente het voornemen beperkt over te programmeren (130% Woondeal). Daarmee is er vanuit kwantitatief oogpunt voldoende ruimte voor het toevoegen van kwalitatief goede woningen.

Voorliggend plan sluit ook vanuit kwalitatief oogpunt aan op de bijdrage die de gemeente wilt leveren aan het behalen van de regionale opgaven om versneld extra woningen binnen de regio te realiseren. De 20 woningen die door voorliggend plan worden toegevoegd dragen direct bij aan het behalen van de opgave betaalbare woningen aan de woningvoorraad toe te voegen. Voorliggend initiatief past binnen de 'Nota Wonen 2020-2025'.

3.4.4 Geldend omgevingsplan

Ter plaatse van het projectgebied geldt het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Daarin is het voormalige bestemmingsplan "Kom Gendt", vastgesteld op 1 augustus 2013 door de raad van de gemeente Lingewaard, verwerkt als het tijdelijk deel van het omgevingsplan. In het opgenomen bestemmingsplan heeft het projectgebied de enkelbestemming ‘Gemengd – 1’ met functieaanduiding ‘horeca van categorie 3’. Ter plaatse van de aanduiding ‘horeca van categorie 3’ is zware horeca toegestaan. Op navolgende afbeelding is een uitsnede uit het tijdelijke omgevingsplan opgenomen waarin het projectgebied rood is omkaderd.



Uitsnede voormalige bestemmingsplan "Kom Gendt" (bron: omgevingswet.overheid.nl)

Strijdigheden initiatief in relatie tot omgevingsplan

Ter plaatse van de locatie waar de nieuwe woningen zijn beoogd, is op grond van het tijdelijke deel van het omgevingsplan geen bouwvlak opgenomen. Daarnaast is het voorgenomen initiatief in strijd met de huidige regels voor de bestemming ‘Gemengd – 1’. Zo is het bouwen van meer dan één woning op de begane grond binnen het bouwperceel niet toegestaan. Zie artikel 5.1 onder e. Voorliggend plan is daarmee niet toegestaan op grond van het tijdelijke deel van het omgevingsplan “Kom Gendt”.

3.4.5 Conclusie

Het realiseren van de 20 woningen is op grond van het tijdelijke deel van het omgevingsplan “Kom Gendt”, niet toegestaan. De activiteit past wel binnen de doelstellingen en het beleid van de gemeente. De activiteit is echter in strijd met de regels van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Om de woningen mogelijk te maken wordt een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit aangevraagd waarvoor onderhavige motivering is opgesteld.

Hoofdstuk 4 Veilige en gezonde fysieke leefomgeving

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de aspecten die samen bepalend zijn voor de vraag of met de voorgenomen ontwikkeling een veilige en gezonde fysieke leefomgeving ontstaat en behouden blijft voor nu en in de toekomst.

4.1 Weging van het waterbelang

Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Het wettelijk kader is afhankelijk van zowel gemeentelijk beleid als het beleid van het waterschap.

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem.

De verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de omgevingswaarden ten aanzien van water zijn als volgt onderverdeeld:

- *Rijk:* omgevingswaarden voor (1) waterkwaliteit, (2) zwemwaterkwaliteit, (3) veiligheid van primaire waterkeringen en (4) de veiligheid van andere dan primaire waterkeringen, voor zover die in het beheer zijn bij het rijk (2.15 Ow);
- *Provincie:* omgevingswaarden voor de veiligheid van (1) bij de omgevingsverordening aangewezen andere dan primaire waterkeringen die niet bij het rijk in beheer zijn en (2) de gemiddelde overstromingskans per jaar van bij de omgevingsverordening aangewezen gebieden met oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop (niet bij het rijk in beheer zijnde) regionale wateren moeten zijn berekend (2.13 Ow);
- *Gemeente:* gemeenten kunnen ook zelf besluiten om omgevingswaarden vast te stellen. Indien hiervan sprake is dient een BOPA ook aan deze omgevingswaarde getoetst te worden.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. Zodoende is de eerdere, verplichte watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven. In elk geval worden de wateraspecten beschreven en wordt aangegeven welke waterhuishoudkundige maatregelen voor het project moeten worden getroffen. Over het initiatief wordt advies gevraagd aan de betrokken waterbeheerder.

Projectspecifiek

Het projectgebied ligt binnen het beheergebied van waterschap Rivierenland. Om de gevolgen voor het wateraspect in kaart te brengen is een watermemo opgesteld, zie Bijlage 1. In het vervolg van voorliggende paragraaf komen de belangrijkste waterhuishoudkundige aspecten aan bod.

Waterberging
In de toekomstige situatie bedraagt het verhard oppervlak van het projectgebied ca 1.387 m². Met inachtneming van een eenmalige vrijstelling (-500 m²) dient conform de eis van het waterschap er 59 m³ aan berging te worden gerealiseerd (66,4 mm*887 m²). Omdat de bodem binnen het plangebied voornamelijk bestaat uit klei, bestaan er nagenoeg geen mogelijkheden om hemelwater te infiltreren. Via (een combinatie van) wadi's, infiltratiekratten en een waterkelder kan binnen het projectgebied voldoende hemelwaterberging worden gerealiseerd, zie verder de watermemo uit Bijlage 1.

Wateradvies
Bij waterschap Rivierenland is een wateradvies opgevraagd, zie Bijlage 3. Uit het advies volgt dat de korte procedure van toepassing is. Nadere afstemming met het waterschap is daarom niet aan de orde.

Overige aspecten
Binnen het projectgebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Tijdens de bouw van de woningen worden geen uitloogbare materialen gebruikt. Voor het verwerken van het afvalwater krijgen de appartementen en woningen een aansluiting op het bestaande rioolstelsel.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in hoofdstuk 6.

4.2 Activiteiten en milieuzonering

Bedrijven (die milieubelastende activiteiten uitvoeren/ ondernemen) kunnen niet zomaar naast een gevoelige functie, zoals een woning, gerealiseerd worden. Ook andersom moet er zorgvuldig gemotiveerd worden dat een nieuwe gevoelige functie nabij bestaande bedrijven gerealiseerd kan worden.

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. Ook zorgt dit ervoor dat (bestaande) bedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. De publicatie "Bedrijven Milieuzonering" van de VNG is, zeker ook gezien jurisprudentie, een goed houvast hierbij. De in deze publicatie genoemde richtafstanden tussen gevoelige functies en milieubelastende activiteiten gelden voor gemiddelde situaties. Er kunnen omstandigheden zijn waarom er toch van een andere afstanden uitgegaan kan of moet worden.

Op weg naar de inwerkingtreding van de Omgevingswet is door de VNG een nieuwe publicatie uitgegeven: Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet 2023. Kern van deze publicatie is om de toelating van bedrijven te reguleren op basis van een beschikbaar gestelde milieuruimte per bedrijf, aan de hand van concrete milieunormen. In de nieuwe systematiek wordt de toelating van activiteiten niet meer gekoppeld aan een bij de regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten met milieucategorieën. Dit maakt het ook niet mogelijk de ontwikkeling van nieuwe gevoeligere objecten te

toetsen aan bestaande bedrijven. Om die reden wordt voor de beoordeling van de omliggende activiteiten/ functies nog aangesloten bij de richtafstanden uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

Projectspecifiek
Met voorliggend initiatief worden nieuwe milieugevoelige objecten aan het projectgebied toegevoegd. De nieuwe woningen worden gerealiseerd aan de rand van het centrum. Het projectgebied ligt in een gemengd gebied waar enkel functies aanwezig zijn die passen bij een dergelijk gebied, zoals kleinschalige detailhandel. Gelet op de aard en omvang van omliggende functies is ter plaatse van het projectgebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast leidt het initiatief niet tot belemmeringen ten aanzien van de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in hoofdstuk 6.

4.3 Bodem

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn er voor het aspect bodemkwaliteit instructieregels opgenomen in het Bkl. De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

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

Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast (bodemkwaliteitskaart) en neemt dit op in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen.

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

Projectspecifiek
Ten aanzien van de ontwikkeling is bodemonderzoek uitgevoerd, zie Bijlage 4. Op basis van de onderzoeksresultaten is er op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar het onderzochte terrein goed te keuren voor de voorgenomen planontwikkeling. Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in hoofdstuk 6.

4.4 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl en zijn de 'omgevingswaarden richtlijn luchtkwaliteit' opgenomen in paragraaf 2.2.1.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

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

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering komt het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook te vervallen.

Niet in betekenende mate (NIBM)

Voor een activiteit die niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO2 en PM10 niet hoger is dan 1,2 ug/m3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO2) en/of fijnstof (PM10). De aandachtsgebieden staan in artikel 5.51 lid 2 (aandachtsgebieden voor zowel stikstofdioxide als fijnstof) en lid 3 (aandachtsgebieden voor fijnstof) Bkl. Gemeenten die onder agglomeraties vallen

staan in artikel 2.38 (aanwijzing agglomeraties richtlijn luchtkwaliteit en richtlijn gevaarlijke stoffen in de lucht) Omgevingsregeling. In enkele situaties moet de luchtkwaliteit altijd worden beoordeeld:

- bij een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit
- bij de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter, of als een tunnel wijzigt en daarbij minimaal 100 meter toeneemt;
- bij de aanleg van een autoweg of een autosnelweg.

Op plekken waar mensen relatief kort verblijven, als het gaat om arbeidsplaatsen (bedrijventerreinen en bedrijfswoningen) en op locaties waar mensen niet kunnen komen is toetsing aan de omgevingswaarden voor luchtkwaliteit niet nodig.

Projectspecifiek

Het dichtstbijzijnde toetspunt voor luchtkwaliteit bij het projectgebied is de receptor wegverkeer 51468751_15566092. In de tabel hieronder zijn de totale concentraties van stikstofdioxide, fijnstof en de fijnere fractie van fijnstof weergegeven. Hieruit blijkt dat de totale concentraties ruim onder de gestelde grenswaarden liggen. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

	NO_2 (stikstofdioxide)	PM_{10} (fijnstof)	$PM_{2,5}$ (fijnere fractie van fijnstof)
Totale concentratie jaargemiddelde (µg/m3)	13,5 µg/m^3	15,9 µg/m^3	9,1 µg/m^3
Resultaatverplichting concentratie (µg/m3) kalenderjaargemiddelde	40 µg/m^3	40 µg/m^3	25 µg/m^3

Bijdrage van het initiatief

Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%). Het initiatief past binnen de regeling NIBM omdat het project binnen de kwantitatieve grens van maximaal 1500 woningen valt. Daarnaast is op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project, te concluderen dat dit project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof kan daarom achterwege blijven. Tevens ligt het projectgebied niet binnen de genoemde aandachtsgebieden (artikel 5.51 luchtkwaliteit in aandachtsgebieden) voor stikstofdioxide en/of fijnstof.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in hoofdstuk 6.

4.5 Geur

In de regelgeving is bepaald dat een omgevingsplan erin voorziet dat de geur van een activiteit op een geurgevoelig gebouw (artikel 5.91 Bkl) aanvaardbaar moet zijn (artikel 5.92, tweede lid, Bkl). In artikel 5.91 van het Bkl is de definitie van een geurgevoelig gebouw opgenomen. Het gaat dan in

ieder geval om woningen, onderwijsinstellingen, gebouwen met gezondheidszorgfuncties en kinderopvang met bedgebied (wat inhoudt dat er slaapgelegenheid is). Dit betekent dat de gemeente moet beoordelen of waarden, afstanden of gebruiksregels leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. De gemeente moet onder de Omgevingswet rekening houden met mogelijke cumulatie van geur door meerdere activiteiten.

De activiteiten dienen te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit/inrichting die/dat voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. De Bruidsschat bevat regels over:

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 BS).

Voor geur zijn er voor dierenverblijven voor landbouwhuisdieren specifieke instructieregels waar de gemeente zich aan moet houden. In deze instructieregels zijn voor landbouwhuisdieren met een geuremissiefactor, twee typen normen opgenomen: standaardwaarden en grenswaarden. In een omgevingsplan kan de gemeente afwijken van deze standaardwaarden, zolang dit onder de gestelde grenswaarden blijft.

Geurgevoelig gebouw	Standaardwaarde	Grenswaarde
Gelegen binnen de bebouwingscontour geur en buiten een concentratiegebied	2,0 ouE/m3	8,0 ouE/m3
Gelegen binnen de bebouwingscontour geur en binnen een concentratiegebied	3,0 ouE/m3	14,0 ouE/m3
Gelegen buiten de bebouwingscontour geur en buiten een concentratiegebied	8,0 ouE/m3	20,0 ouE/m3
Gelegen buiten de bebouwingscontour geur en binnen een concentratiegebied	14,0 ouE/m	35,0 ouE/m3

Tabel Standaardwaarde en grenswaarde toelaatbare geur (ouE/m3 als 98-percentiel) door houden landbouwhuisdieren met geuremissiefactor op een geurgevoelig gebouw

In het Bkl wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden en niet-concentratiegebieden en binnen en buiten de bebouwingscontour. Het onderscheid tussen concentratiegebieden en niet-concentratiegebieden valt terug te voeren op een verschil in de relatie tussen geurbelasting en geurhinder. Het RIVM geeft aan dat er geen gezondheidskundige grenswaarden zijn voor geurbelasting of geurhinder. Welk percentage door geur gehinderde omwonenden aanvaardbaar is, is een beleidsmatige keuze.

Voor dieren waarvoor in de Omgevingsregeling geen omrekeningsfactoren zijn vastgesteld, zoals melkrundvee, vrouwelijk jongvee en paarden gelden afstandseisen. De minimaal aan te houden

afstand bedraagt 50 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en 100 meter tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom. Deze afstanden gelden ongeacht het aantal dieren dat er gehouden wordt en worden gemeten vanaf het dichtstbijzijnde emissiepunt van een stal waarin de betreffende dieren worden gehouden.

Daarnaast moet de afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf (onafhankelijk van de diersoort die er gehouden wordt) minimaal 25 meter bedragen tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en 50 meter bedragen tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom (gevel-gevel afstand).

Projectspecifiek
Voorliggend initiatief voorziet in het realiseren van 20 nieuwe woningen aan de Dorpstraat 58 in Gendt die aangemerkt kunnen worden als geurgevoelige gebouwen. In de omgeving van het projectgebied zijn geen veehouderijen aanwezig die voor belemmeringen kunnen zorgen. Daarnaast kan op voorhand worden gesteld dat er geen veehouderijen worden belemmerd in hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden door voorliggend initiatief.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in hoofdstuk 6.

4.6 Geluid

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. Ze maken geluid of ze worden eraan blootgesteld. De regels van het Bkl over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige functies. In het Bkl zijn instructieregels opgenomen hoe om te gaan met geluid m.b.t. geluidgevoelige functies en stiltegebieden. Bij geluidgevoelige functies gaat het om gebouwen ten behoeve van functies zoals wonen, onderwijs of zorg. Voor andere gebouwen (functies) of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

In de bruidsschat is het onderdeel geluid geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig functie die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de bruidsschat zijn waarden bepaald (zie artikel 22.57 Bruidsschat waar waarden gelden).

Het Bkl bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid en staan in de volgende tabel.

Geluidbronsoort	Standaardwaarde, in dB.	Grenswaarde, in dB.
Rijks- en provinciale wegen. In Lden	50	60
Gemeente- en waterschapswegen. In Lden	53	70

Geluidbronsoort		Standaardwaarde, in dB.	Grenswaarde, in dB.
Hoofd- en lokale spoorwegen. In Lden		55	65
Industrieterrein	Lden	50	55
	Lnight	40	45

Standaardwaarde en grenswaarde op de gevel van een geluidgevoelig gebouw bij toelaten geluidbron, Tabel 3.34 en 3.35 Bkl

Het bevoegd gezag moet voorzien in een aanvaardbaar geluidsniveau door een lokale (spoor)weg op een geluidgevoelig gebouw (artikel 5.78l, lid 2 Bkl). De kans op gezondheidsschade is klein als het geluid voldoet aan de standaardwaarde. Minder geluid dan de standaardwaarde of het geluid op het tijdstip van de wijziging van het omgevingsplan, is aanvaardbaar (artikel 5.78m, lid 1 en lid 2 Bkl). Het bevoegd gezag mag meer geluid dan de standaardwaarde als aanvaardbaar beoordelen. Het besluit moet dan voldoen aan de eisen uit de instructieregels (artikelen 5.78m tot en met 5.78q Bkl). Op grond van artikel 5.78, lid 3 Bkl bepaalt het omgevingsplan dat de waarden gelden:

- op een aangewezen geluidgevoelig gebouw:
  - op de gevel, als het gaat om een aanwezig geluidgevoelig gebouw
  - op de locatie waar een gevel mag komen, als het gaat om een nieuw te bouwen geluidgevoelig gebouw
- op de begrenzing van de locatie voor het plaatsen van een woonschip of woonwagen
- in geval van een binnenwaarde, in een geluidgevoelige ruimte.

Het bevoegd gezag kan alleen geluid tot en met de grenswaarde op de gevel van een geluidgevoelig gebouw toestaan als ze:

1. geen geluidbeperkende maatregelen kan treffen om aan de standaardwaarde te voldoen (artikel 5.78n, lid 1, onder a Bkl);
2. de overschrijding van de standaardwaarde zoveel mogelijk heeft beperkt door het treffen van geluidbeperkende maatregelen (artikel 5.78n, lid 1b Bkl);
3. bij voorwaarde 1 en 2 geluidbeperkende maatregelen overweegt die financieel doelmatig zijn en tegen het treffen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan (artikel 5.78n, lid 2 Bkl);
4. besluit tot geluidwerende maatregelen als het geluid in een geluidgevoelige ruimte hoger is dan de grenswaarde in geluidgevoelig ruimte (binnenwaarde) (artikel 3.52 Bkl). De karakteristieke geluidwering van deze ruimte is minstens 3 dB groter dan het verschil tussen het gezamenlijk geluid en de grenswaarde. Deze grenswaarde in geluidgevoelig ruimte is meestal 36 dB. In een beperkt aantal bestaande situaties is de grenswaarde 41 dB (artikel 3.52, lid 1, onder a sub 1 Bkl);
5. het gecumuleerd geluid beoordeelt (artikel 5.78p Bkl);
6. het gezamenlijk geluid bepaalt (artikel 5.78q Bkl).

De geluidsregels van het Bkl zijn alleen van toepassing bij het realiseren van geluidgevoelige functies binnen een geluidsaandachtsgebied. De omvang van dit aandachtsgebied is afhankelijk van de verkeersdrukte, rijsnelheid, afstand van het project tot de weg en eventuele afschermende bebouwing. Het geluidaandachtsgebied van een gemeenteweg, lokale spoorweg en waterschapsweg is tot een nader te bepalen tijdstip begrenst door vaste afstanden (art. 17.5 omgevingsregeling), zie navolgende tabel.

Geluidsaandachtsgebied	Breedte (m)
Weg bestaande uit 1 of 2 rijstroken, snelheid 30 km/u of minder	100
Weg bestaande uit 1 of 2 rijstroken, snelheid meer dan 30 km/u	200
Weg bestaande uit 3 of meer rijstroken	350
Lokale spoorweg bestaande uit 1 of 2 sporen	200
Lokale spoorweg bestaande uit 3 of meer sporen	350

Tabel: Breedte van het geluidaandachtsgebied vanaf de rand van de weg of de buitenste spoorstaaf, artikel 17.5 omgevingsregeling

Wegen met een verkeersintensiteit van in elk geval minder dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal als kalenderjaargemiddelde hebben geen aandachtsgebied.

Projectspecifiek

Met het initiatief worden geluidgevoelige gebouwen toegevoegd aan het projectgebied. Om de situatie met betrekking tot wegverkeerslawaai te beoordelen is akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie Bijlage 5. Uit het onderzoek blijkt dat voor een deel van de rekenpunten de standaardwaarde van 53 dB voor lokale wegen wordt overschreden. De hoogste waarde is 64 dB. Nergens wordt de grenswaarde van 70 dB overschreden. Het gezamenlijk geluid is gelijk aan de waarde van het geluid van de lokale wegen. Voor de hoogste waarde geldt dat dit past binnen het gem. beleid. Ten aanzien van de wens voor een bepaald aantal verblijfsruimten aan de geluid belaste gevel past dit plan niet in het gemeentelijke beleid. Van dit aspect kan afgeweken worden mits voldaan wordt aan evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dat geldt ook voor de buitenruimte bij de woningen.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in hoofdstuk 6.

4.7 Omgevingsveiligheid

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

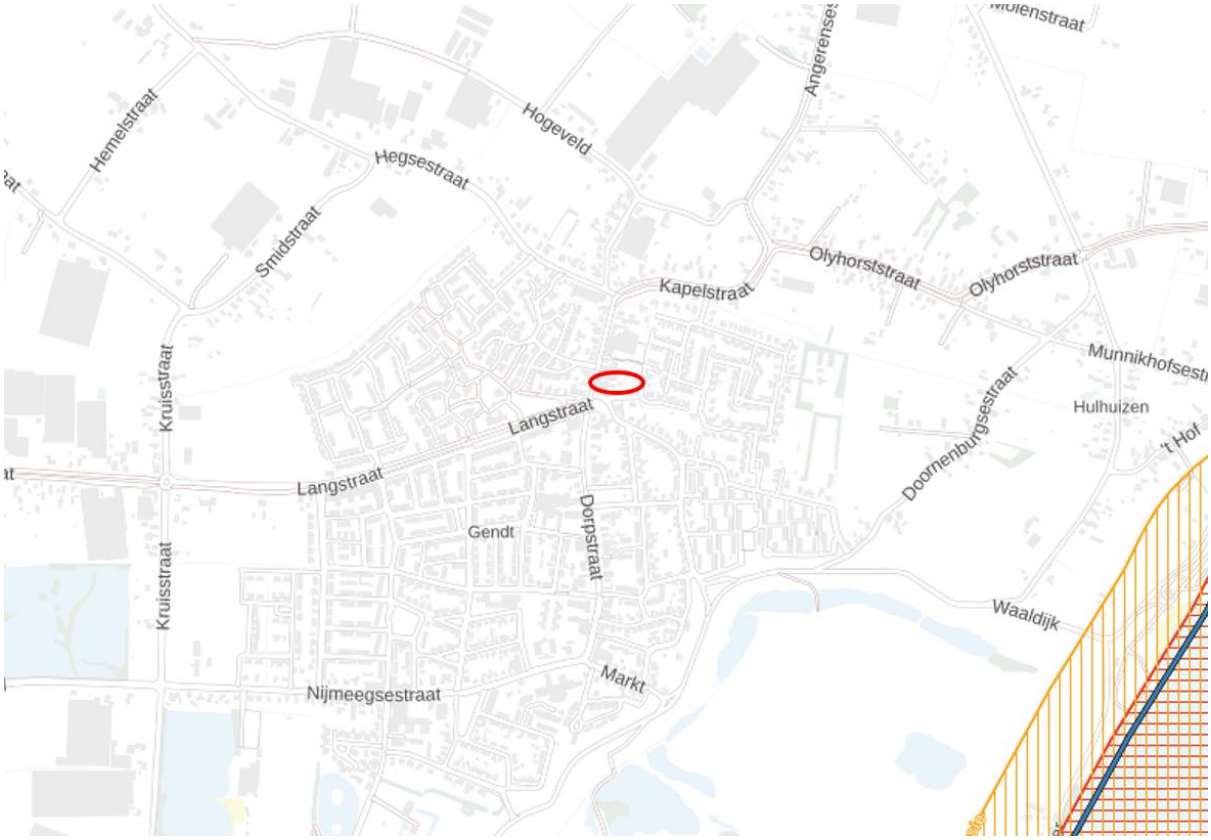
Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Hierbij gaat het om de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Dit zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM). Aandachtsgebieden zijn er voor de scenario's brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl). Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden er dus altijd aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).
Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen. Uitgangspunt is dat personen buiten een aandachtsgebied in een gebouw (dat voldoet aan de eisen uit het BBL) voldoende zijn beschermd tegen de mogelijke effecten van een grootschalig ongeval met gevaarlijke stoffen bij de risicobron.

Projectspecifiek

Via de website atlasleefomgeving.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en/of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de omgevingsveiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website. Het projectgebied is hier globaal aangegeven met de rode cirkel.



Uitsnede risicokaart (bron: atlasleefomgeving.nl)

Op de risicokaart is te zien dat er geen risicobronnen in de buurt van het projectgebied liggen. Een verdere verantwoording van het groepsrisico is daarmee niet nodig.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in hoofdstuk 6.

4.8 M.e.r.-beoordeling

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

In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval na moeten gaan of er sprake is van een plan of programma in de zin van de SMB-richtlijn.

Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije m.e.r-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één m.e.r.-beoordelingsprocedure. Beoordeling of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling plaats moet vinden volgt uit Bijlage V van het Omgevingsbesluit.

1. De eerste stap is te kijken of het project past binnen de omschrijving van een project in kolom 1.
2. Vervolgens moet gekeken worden of in kolom 4 'de omgevingsvergunning' of 'het omgevingsplan' staat. Het omgevingsplan is relevant als in het plan vergunningplichtige activiteiten worden aangewezen.
3. Als bovenstaande stappen van toepassing zijn op het project, moet bepaald worden of voor het project een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt. Dit gebeurt door te kijken naar de kolommen 2 en 3.
    - Voldoet het project aan de voorwaarden van kolom 2? Dan geldt voor het project een 'project-mer-plicht'.
    - Voldoet het project aan de voorwaarden van kolom 3? Dan geldt voor het project een 'project-mer-beoordelingsplicht'.

Als er voor het project een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor een omgevingsplanactiviteit, dan wordt die omgevingsvergunning aangemerkt als het besluit in plaats van het besluit tot vaststelling van een omgevingsplan. Dit volgt uit artikel 11.8 onder 3 van het Omgevingsbesluit. Daarmee geldt er dus ook voor omgevingsvergunningaanvragen die niet in kolom 4 staan wel de m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Projectspecifiek

Het onderhavige initiatief behelst de ontwikkeling van meer dan 12 nieuwe woningen. Daarmee is sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject (categorie J11 Bijlage V Omgevingsbesluit). Het opstellen van een mer-beoordelingsnotitie is daarom nodig. Omdat in deze motivering wordt ingegaan op de relevante omgevingsaspecten, vormt deze motivering deze beoordeling. Bij deze beoordeling is daarnaast rekening gehouden met de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn (de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect).

Kenmerken van het project

Het initiatief betreft een woningbouwproject voor 20 woningen. Er worden geen fossiele hulpstoffen gewonnen op de locatie en daarnaast is er enkel sprake van huishoudelijk afval. Verontreiniging en hinder zijn, gelet op de aard van de ontwikkeling, niet te verwachten. In deze motivering is toegelicht dat er geen sprake is van grote risico’s op een ramp of voor de menselijke gezondheid.

Locatie van het project

Het projectgebied is gelegen aan de Dorpstraat in het centrum van Gendt. Het projectgebied ligt niet in of in de nabijheid van Natura 2000-gebied, NNN of andere gebieden die in het kader van de m.e.r.-beoordeling extra aandacht behoeven.

Kenmerken van het potentiële effect

Met het initiatief treden geen overtredingen op in het kader van de flora en faunawetgeving. Het voornemen leidt niet tot een onevenredige toename van verkeer en omliggende woningen, leidt niet in betekenende mate tot luchtvervuiling en geluidsoverlast en bedrijven worden in milieutechnische zin niet extra belemmerd.

In deze motivering worden de diverse milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van nadelige effecten voor het milieu. Het plan is niet gelegen in kwetsbaar of waardevol gebied en het heeft geen nadelige milieugevolgen voor de omgeving. Voor de BOPA is het dan ook niet noodzakelijk een milieueffectrapportage op te stellen.

Hoofdstuk 5 Goede omgevingskwaliteit

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze een goede omgevingskwaliteit wordt gewaarborgd en verder ontwikkeld door de voorgenomen ontwikkeling.

5.1 Zorgvuldig ruimtegebruik

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Bkl regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. De Raad van State heeft ook aangegeven dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen in de vorm van een terrein met een ruimtebeslag van minder dan 500 m² of een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte kleiner dan 500 m².

De Ladderonderbouwing beschrijft de behoefte aan de ontwikkeling. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. De aard en omvang van de ontwikkeling bepalen het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte wordt afgewogen.

Projectspecifiek

Het aantal te realiseren woningen bedraagt meer dan 12, waardoor er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en een verdere toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is. Navolgend wordt ingegaan op de behoefte en de locatie van de ontwikkeling.

Behoefte

In de paragrafen uit Hoofdstuk 3 is voor dit initiatief ingegaan op de behoefte naar het mogelijk maken van 20 woningen in de gemeente. Op basis van het relevante volkshuisvestelijke beleid kan geconcludeerd worden dat er zowel vanuit kwalitatief als kwantitatief oogpunt voldoende behoefte bestaat naar de ontwikkeling.

Locatie

Met onderhavig initiatief is sprake van ontwikkeling van een inbreidingslocatie binnen de bebouwde kom van Gendt. Door het braakliggende terrein te gebruiken ten behoeve van een stedelijke functie,

is er sprake van duurzaam ruimtegebruik. Hiermee is de Ladder voor duurzame verstedelijking succesvol verlopen.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in hoofdstuk 6.

5.2 Archeologie, cultuurhistorie en landschap

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van projecten onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

De Erfgoedwet en de Omgevingswet vormen samen het fundament voor de duiding en de bescherming van het cultureel erfgoed. De vuistregel voor de verdeling tussen Erfgoedwet en Omgevingswet is als volgt: de *duiding* van cultureel erfgoed en de zorg voor cultuurgoederen in overheidsbezit staat in de Erfgoedwet; de *omgang* met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving is geregeld in de Omgevingswet.

Voor gebouwde of aangelegde monumenten betekent dit dat de vergunningverlening voor het wijzigen van rijksmonumenten is geregeld via de Omgevingswet. Ook aanwijzing en omgang met beschermde stads- en dorpsgezichten gebeurt op grond van de Omgevingswet. Datzelfde geldt voor de omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving (vergunningverlening en integratie in de planvorming).

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

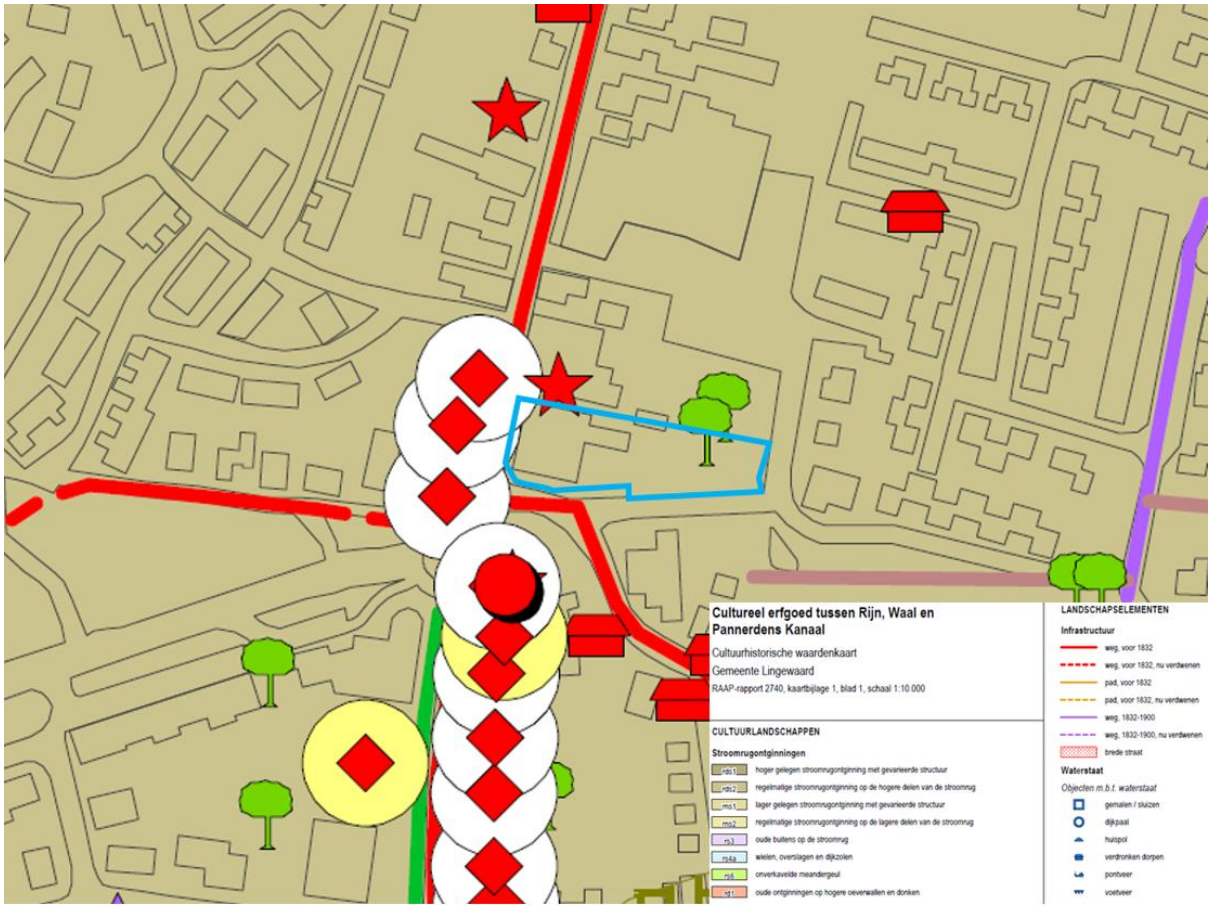
Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is veelal opgenomen op de archeologische beleidskaart en/of de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal vertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen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

Projectspecifiek

Cultuurhistorie en landschap

Op navolgende afbeelding is een uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Lingewaard opgenomen. Binnen het projectgebied is een tweetal bomen met cultuurhistorische waarde aanwezig. Deze bomen genieten geen specifieke bescherming op grond van het omgevingsplan. Voor de ontwikkeling worden de bomen verwijderd. In de huidige situatie is het zicht op deze bomen echter beperkt door de omliggende hoge begroeiing.

Naast het projectgebied staat het ‘Torentje van Catootje’. Dit torentje wordt gekenmerkt als een Monumenten Inventarisatie Project (MIP) object. Doordat het gebouw verder van de straat af ligt ten opzichte van de huidige situatie, is het zicht op het naastgelegen ‘Torentje van Catootje’ verbeterd.



Cultuurhistorische waardenkaart, projectgebied in blauw omkaderd. (Bron: gemeente Lingewaard)

Archeologie

Vanwege de beoogde bodemverstorende werkzaamheden is een bureau- en verkennend boordonderzoek uitgevoerd, zie Bijlage 6. De voornaamste conclusie is dat geen aanvullende maatregelen nodig zijn. Er is op basis van het onderzoek een lage archeologische verwachting vastgesteld. De kans op verstoring is klein. Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in hoofdstuk 6.

5.3 Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is opgenomen in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur, het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het huidige normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijven ongewijzigd. Uitgezonderd van de toets ten aanzien van stikstof. Het beoordelen van de effecten van een planontwikkeling op beschermde gebieden is geregeld in artikel 11.6 van het Besluit activiteiten leefomgeving. De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij koninklijk besluit te bepalen datum. Hier vindt, vooralsnog, dus geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. Na de nog te bepalen datum dient stikstof te worden gemonitord als omgevingswaarde.

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de huidige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Gebiedsbescherming
De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft. In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten. Dit is door middel van het aanvullingsspoor Natuur gebeurd.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, en op bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

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

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

Projectspecifiek

Ten behoeve van voorliggende ontwikkeling is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, zie Bijlage 7. De belangrijkste conclusies zijn in het vervolg van voorliggende paragraaf opgenomen.

Soortenbescherming

Uit de Quickscan Natuur blijkt dat voldoende inzicht bestaat in het aspect soortenbescherming dat kan worden meegewogen in Hoofdstuk 6. Het aanvullend onderzoek (Bijlage 8) en mitigatieplan (Bijlage 9) zijn relevant in het kader van de sloopactiviteit en de daarbij behorende vergunning. Daartoe wordt een separaat vergunning traject doorlopen. Het aanvullend onderzoek en mitigatieplan zijn al wel beschikbaar en daarom volledigheidshalve als bijlage toegevoegd.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Gelders Natuurnetwerk. Het perceel ligt op circa 500 meter afstand tot het Natura 2000-gebied Rijntakken. Gezien de afstand tot dit gebied zijn externe effecten als gevolg van een toename van stikstofdepositie op voorhand niet uit te sluiten. Hiertoe is een voortoets stikstof uitgevoerd, zie Bijlage 10.

Uit de voortoets stikstof blijkt dat zowel in de gebruiksfase als de aanlegfase geen sprake is van een bijdrage van stikstofdepositie op overbelaste hexagonen van de Natura 2000-gebieden groter dan 0,00 mol/ha/j. Er is dus geen sprake van mogelijke negatieve gevolgen op beschermde Natura 2000-gebieden zoals bedoeld in Bal, Artikel 11.6 onder 2. Het opstellen van een passende beoordeling is hiermee niet nodig.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in hoofdstuk 6.

5.4 Verkeer en parkeren

Een ruimtelijke ontwikkeling zorgt vaak voor een verandering van het aantal verkeersbewegingen. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond wat het effect is op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling. Daarbij dient in beeld te worden gebracht of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's (en evt. ook fietsen en/of scooters). Er mag geen onaanvaardbaar effect zijn.
De gemeente stelt parkeerbeleid op met daarin parkeernormen waaraan nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen. De activiteit dient dus aan het gemeentelijk beleid getoetst te worden. Vanaf 25 oktober 2024 geldt de 'Nota Parkeernormen Lingewaard 2024'.

Projectspecifiek

Verkeersgeneratie en ontsluiting

Met onderhavig initiatief worden nieuwe verkeersaantrekkende functies toegevoegd aan het projectgebied. In de huidige situatie is echter ook al een verkeersaantrekkende functie (horeca) aanwezig. De verkeerskencijfers voor een dergelijke functie zijn niet door het CROW vastgelegd. Wel kan op basis van de CROW-kencijfers het aantal toekomstige verkeersbewegingen berekend worden. De 20 nieuwe woningen bestaan uit appartementen en beneden- bovenwoningen.
Voor de 12 appartementen komt de generatie uit op 76,5 verkeersbewegingen per etmaal (9 etage 'midden' + 3 etage 'duur', uitgaande van weinig stedelijk, rest bebouwde kom. Voor de 8 beneden-bovenwoningen komt dit neer op in totaal 32 verkeersbewegingen per etmaal. Afgerond 109 vekeersbewegingen per etmaal in totaal. De projectlocatie krijgt twee ontsluitingen op de Dijkstraat / De Kruigang. De ontsluitings- en omliggende wegen hebben voldoende capaciteit om deze hoeveelheid verkeersbewegingen af te wikkelen.

Parkeren

Voor onderhavig initiatief is de Nota Parkeernormen Lingewaard 2024 van toepassing. Met het initiatief worden 20 woningen mogelijk gemaakt, waarvan 12 appartementen in het appartementengebouw én acht beneden-bovenwoningen. De beneden-bovenwoningen worden volgens de Wet Kwaliteitsborging ook gezien als appartementen, voor de berekening van de parkeernormen is hierop aangesloten. Op basis van het bijbehorend oppervlak per appartement zorgt dat voor de volgende parkeerbehoefte: vier koopappartementen kleiner dan 75 m² (norm van 1,3 p/a), vier koopappartementen tussen de 75-100 m² (norm van 1,4 p/a) en zeven koopappartementen groter dan 100 m² (norm van 1,8 p/a). De totale parkeerbehoefte komt daarmee uit op 30,4, afgerond 31 parkeerplaatsen, zie verder het behoefteoverzicht inclusief aanwezigheidspercentages uit Bijlage 11.

Van de in totaal 31 benodigde parkeergelegenheden worden er 22 op eigen terrein toegevoegd. Daartoe worden twee parkeerterreinen op het buitenterrein en een parkeerkelder onder het appartementengebouw aangelegd, zie verder 2.2. Aanvullend is ten aanzien van de ontwikkeling een parkeeronderzoek uitgevoerd. Deze is opgenomen in Bijlage 12. Uit het onderzoek blijkt dat de parkeerdruk binnen het onderzoeksgebied op ieder moment relatief laag ligt en maximaal 62%

bedraagt. Deze parkeerdruk ligt ruim onder de toegestane norm van 85%. In het onderzoeksgebied is er een restcapaciteit van 24 parkeerplaatsen op het drukste moment (werkdagochtend). Op basis van het onderzoek is het mogelijk om de overige negen benodigde parkeerplaatsen over te hevelen naar de openbare ruimte. Dit is akkoord bevonden door de gemeente. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte die ontstaat als gevolg van de ontwikkeling.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in hoofdstuk 6.

5.5 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Het klimaat verandert en steeds vaker worden we geconfronteerd met de gevolgen, zoals hitte, droogte, extreme neerslag en overstromingen. Klimaatverandering is in een vergaand stadium en de effecten en risico's voor onze samenleving worden steeds groter. Aan de ene kant moeten we de uitstoot van broeikasgassen verminderen, zodat de opwarming beperkt blijft. Aan de andere kant is het noodzakelijk om ons als samenleving aan te passen en voor te bereiden op de reeds ingezette klimaatveranderingen en de gevolgen daarvan. Niet alleen om schade te beperken, maar ook om kansen te benutten.

De nationale opgave voor klimaatadaptatie is beschreven in het Bestuursakkoord Klimaatadaptatie en het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie met daarin een prominente rol voor gemeenten. Lokale gevoeligheden voor klimaatverandering moeten in kaart worden gebracht en als integraal onderdeel van beleid daadkrachtig worden aangepakt. Daarbij is het van belang zowel te kijken naar aanpassingen aan de bestaande openbare ruimte als naar nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Projectspecifiek
Op basis van de klimaateffectatlas is in beeld gebracht welke risico's zich kunnen voordoen in het projectgebied als gevolg van klimaatverandering.

Wateroverlast
Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel wateroverlast is op te maken dat ter plaatse van het projectgebied een toename van het aantal zeer natte dagen verwacht wordt. Gemiddeld neemt de jaarlijkse neerslag toe, echter neemt de hoeveelheid neerslag in de zomer naar verwachting af ten opzichte de huidige situatie. Er is een kleine toename in de kans dat veel en langdurige regenval leidt tot grondwateroverlast op het perceel door de lage grondwaterstand. Voorliggend projectgebied blijft echter in de toekomstige situatie voor het grootste deel onverhard waardoor water in de bodem kan infiltreren.

Hittestress
Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel hittestress is op te maken dat binnen het projectgebied meer tropische dagen en langere hitte verwacht kan worden. De geplande nieuwbouw is goed geïsoleerd conform de huidige normen. Daarmee voldoen de woningen aan de toegenomen

koelbehoefte die kan ontstaan als een gevolg van hittestress. Daarbij zal het projectgebied rondom de woningen zo groen mogelijk worden ingericht en met zo min mogelijk verharding, ter voorkoming van hittestress.

Droogte

De bijbehorende kaartbeelden laten voor droogte zien dat ter plaatse van het projectgebied een hoger neerslagtekort verwacht kan worden. Dit heeft gevolgen voor de grondwaterstanden en droogtegevoeligheid van het gebied. Door het hemelwater binnen het projectgebied te bergen en te laten infiltreren blijft het hemelwater ook in het gebied zelf. De kans op een natuurbrand is bij langdurige droogte in de toekomst gelijk aan de huidige situatie.

Overstroming

De bijbehorende kaartbeelden laten zien dat het projectgebied op enige afstand tot de grote wateren van de Waal en de Maas ligt. Mochten ergens de dijken bezwijken dan is er slechts een kleine kans (1/300 tot 1/3.000 per jaar) dat het projectgebied overstroomt.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in hoofdstuk 6.

Hoofdstuk 6 Conclusie

Artikel 1.3 van de Omgevingswet, "*maatschappelijke doelen van de wet*", bepaalt het volgende: "*Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:*

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

De Memorie van toelichting licht dit verder toe:
Met behulp van de wet moet de samenleving in staat zijn om de fysieke leefomgeving op de gewenste kwaliteit te brengen, te houden én tegelijkertijd voldoende ruimte te laten voor activiteiten van burgers en bedrijven. Centraal staat de samenhangende zorg voor de fysieke leefomgeving welke integrale oplossingen moet bevorderen. Integraal betekent niet dat er geen sectorale beleidsdoelen meer zullen zijn. Zo zullen er doelen en randvoorwaarden blijven op het gebied van veiligheid, gezondheid, kwaliteit van ecosystemen, beschikbaarheid van hulpbronnen en behoud van cultureel erfgoed. Het is voor een goede integratie van belang dat sectorale doelen en randvoorwaarden helder en eenduidig zijn, omdat deze het uitgangspunt vormen voor de integrale zorg voor de fysieke leefomgeving. Mocht het zo zijn dat er in een bepaald geval een norm wordt overschreden dan is er de bestuurlijke afwegingsruimte. Die ruimte kan nodig zijn om (gemotiveerd) af te wijken van een norm in verband met bijvoorbeeld (bijzondere) lokale situaties, complexe gebieden of gebiedsoverstijgende belangen.

Om een plan te kunnen vergunnen dient het te voldoen aan de wettelijk eis dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Om deze vraag te beantwoorden is een afweging nodig tussen alle aspecten met betrekking tot het plan. Van belang daarbij is dat voldaan wordt aan de eisen voor gezondheid en veiligheid. Dit is van belang omdat hiervoor niet één algemene norm is maar dit tot stand komt als optelsom – en weging – van het totaal. Het kan gewenst zijn af te wijken van een, of meerdere, sectorale aspecten om uitvoering van een maatschappelijk gewenste activiteit of maatwerk in het individuele geval mogelijk te maken. Op deze manier kan afgewogen worden waarom een ontwikkeling bijdraagt aan de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Aan de hand van een voorbeeld is dit makkelijk duidelijk te maken: dat een woning meer geluid ontvangt van wegverkeer dan gewenst maakt nog niet dat het onaanvaardbaar is. Dat geldt voor veel woningen waar mensen gezond en veilig wonen. Dat geldt ook voor geur, omgevingsveiligheid, trilling, luchtkwaliteit of bodemkwaliteit. Maar als álle zes deze aspecten wat hoger zijn, of drie flink hoger of twee heel hoog – maar binnen de maximale norm – dan kan de conclusie anders zijn.

Projectspecifiek

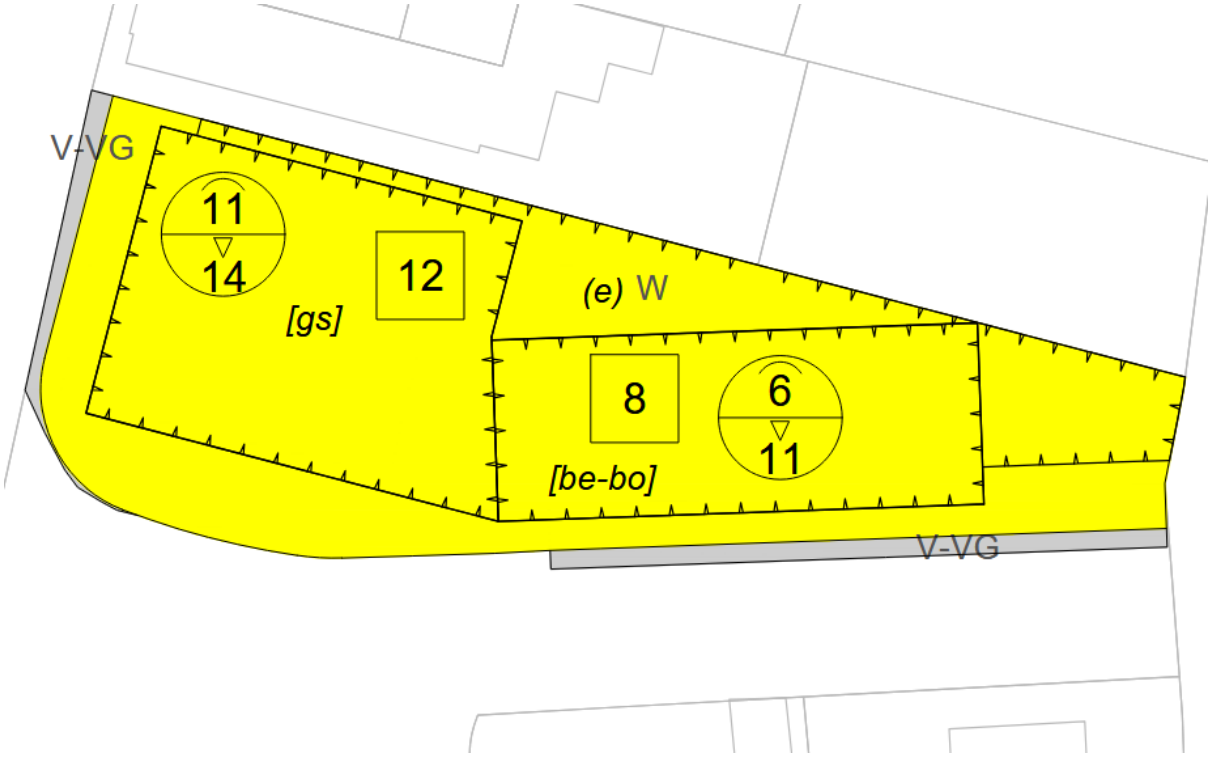
Uit voorgaande hoofstukken blijkt dat er geen aspecten zijn die beperkend werken op de gewenste ontwikkeling. Ten aanzien van de aspecten geur, trilling, luchtkwaliteit, omgevingsveiligheid en bodem worden geen normen overschreden of bijna overschreden. Dat laatste is van belang omdat bij gezondheid en veiligheid juist de cumulatieve beoordeling van deze sectorale aspecten van belang is. Alleen het aspect geluid vraagt extra aandacht. Er wordt niet voldaan aan de gemeentelijke beleidswens inzake het aantal verblijfsruimten dat aan een geluidluwe zijde is gelegen. Ook aan de wensen omtrent een geluidluwe buitenruimte wordt niet voldaan. Dat is bij bouwplannen als deze in een centrumomgeving op een hoek waarbij tevens ook invulling wordt gegeven aan de wens om betaalbare woningen te bouwen (dus klein) ook niet mogelijk.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat met de ontwikkeling een veilige en gezonde fysieke leefomgeving kan worden gewaarborgd en dat daarmee sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 7 Toestemming en voorwaarden

Deze onderbouwing etfal is de basis voor het planologische basisbesluit voor hierna nog aan te vragen omgevingsvergunningen. Zie ook paragraaf 1.3 voor het bredere wettelijke kader en een toelichting op het planologische basisbesluit. Het kader waarbinnen omgevingsvergunningen verleend kunnen worden en de voorwaarden die daarbij gelden wordt in de volgende paragrafen vormgegeven.

Voor de locatie wordt conform onderstaande kaart (zie de volledige kaart in Bijlage 13) de functies ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ en ‘Wonen’ toegedeeld.



Uitsnede situering functies en bouwvlak

7.1 Verkeer – Verblijfsgebied

7.1.1. Toedeling functies

Onder deze functie vallen de volgende gebruiksmogelijkheden;

a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie;
b. voet- en rijwielpaden;
c. parkeervoorzieningen;
d. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
e. kunstwerken en kunstobjecten;
f. nutsvoorzieningen;
g. straatmeubilair;
h. waterlopen en waterpartijen;
i. duikers;
j. oeververbindingen (bruggen).

7.1.2. Toedeling bouwmogelijkheden

Binnen de functie Verkeer - Verblijfsgebied worden vervolgende de volgende bouwmogelijkheden toegedeeld conform bovenstaande Bijlage 13.

7.1.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen (garageboxen) worden gebouwd;
b. de maximale bouwhoogte bedraagt 3,0 m;
c. de maximale oppervlakte van nutsvoorzieningen bedraagt 25 m²;

7.1.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5,0 m bedragen, met uitzondering van kunstwerken en kunstobjecten;
b. in afwijking van het bepaalde sub a mag de hoogte van:
    1. lichtmasten maximaal 12,0 m bedragen;
    2. er zijn geen bouwwerken ten behoeve van terrassen toegestaan.

7.2 Wonen

7.2.1. Toedeling functies

Onder deze functie vallen de volgende gebruiksmogelijkheden;

a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis;
b. een ondergronds bouwwerk in de vorm van ondergrondse parkeergarage met bergingen;
c. tuinen;
d. voet- en rijwielpaden;
e. parkeervoorzieningen;
f. waterlopen en waterpartijen;
g. duikers.

7.1.1. Toedeling bouwmogelijkheden

7.2.1.1 Hoofdgebouwen

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding gestapeld mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd;
c. ter plaatse van de aanduiding ‘beneden-boven’ mogen uitsluitend beneden-bovenwoningen worden gebouwd;
d. het aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan het aantal wooneenheden zoals aangegeven op de kaart bij de onderbouwing etfal;
e. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' met deze aanduiding is aangeduid.

7.2.1.2 Bijgebouwen

a. de bijgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en ter plaatse van de aanduiding ‘erf’ worden gebouwd;
b. de goothoogte voor met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen mag niet hoger zijn dan de eerste volledige bouwlaag boven het peil;
c. de bouwhoogte voor met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen bedraagt maximaal 5,5 m.

7.2.1.3 Erkers buiten aanduiding 'bouwvlak' en 'erf'

Voor het bouwen van erkers op de gronden, die niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' of ter plaatse van de aanduiding ‘erf’ gelden de volgende regels:

a. op de gronden zijn uitsluitend erkers toegestaan;
b. erkers op hoeken van een hoofdgebouw zijn niet toegestaan.

7.2.1.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,0 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevellijn maximaal 1,0 m mag bedragen;
b. in afwijking van het bepaalde in sub a mag de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bij hoekwoningen, aan de zijde van het zijerf dat grenst aan de openbare weg of het openbaar groen, tot 3,0 m uit de voorgevellijn maximaal 1,0 m bedragen;
c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

7.2.1.5 Uitstekende bouwdelen waaronder balkons

a. uitstekende bouwdelen waaronder balkons zijn toegestaan buiten de aanduidingen ‘bouwvlak’ en ‘erf’.

7.3 Procedure

In beginsel is bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit conform artikel 16.62 Omgevingswet de reguliere procedure van titel 4.1 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De beslistermijn is acht weken. In sommige gevallen kan het college echter wel bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten de uitgebreide procedure op basis van afdeling 3.4 van de Awb van toepassing verklaren. Bij de reguliere procedure bestaat de mogelijkheid voor bezwaar. Bij de uitgebreide procedure bestaat geen mogelijkheid voor bezwaar. Daar bestaat de mogelijkheid zienswijzen tegen het ontwerpbesluit in te dienen.

Hoofdstuk 8 Overige aspecten

In hoofdstuk 1 is te lezen dat onderdeel van de besluitvorming meer is dan alleen de vraag of voldaan wordt aan evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In elk geval op twee aspecten dient altijd ook ingegaan te worden en die komen daarom hier aan bod. Hier, ín dit hoofdstuk, kunnen nog meer aspecten aan bod komen maar het kan ook zijn dat het besluit zelf daar verder op in gaat. Immers, voorliggend stuk is niet het besluit, het is een onderdeel ervan.

8.1 Participatie

Onder de Omgevingswet is het belang van participatie toegenomen. De gemeenteraad kan aangeven in welke gevallen participatie verplicht is en hoe dat vorm gegeven kan worden

Planspecifiek
Op 21 mei 2024 is door Mecus Planontwikkeling B.V. een informatieavond georganiseerd. Tijdens deze avond zijn omwonenden op de hoogte gebracht van de voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied. Aanwezigen hebben de gelegenheid gekregen om vragen te stellen. Via een reactieformulier is aanwezigen de mogelijkheid geboden om op een later moment te reageren op de avond en de plannen. Hiervan is geen gebruik gemaakt.
Op 16 januari 2025 is er een tweede informatieavond georganiseerd. Tijdens deze avond zijn omwonenden bijgepraat over de stand van zaken en zijn de actuele ontwerptekeningen gepresenteerd. Tevens is de planning en procedure toegelicht.

8.2 Kostenverhaal

Het kostenverhaal is het door de overheid verhalen van kosten op een initiatiefnemer. Voor het verlenen van de dienst om stukken te beoordelen en samen met de initiatiefnemer uit te werken worden op basis van de legesverordening leges geheven. Maar het verhaal van te maken overheidskosten heeft ook betrekking op werken, werkzaamheden en maatregelen zoals bijvoorbeeld kosten voor het aanleggen van openbare voorzieningen zoals wegen, parkeren, civiele voorzieningen etc.. Dit kostenverhaal kan publiekrechtelijk vormgegeven worden via het Omgevingsplan, het projectbesluit of de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Overheid en initiatiefnemer kunnen ook een overeenkomst sluiten over kostenverhaal voorafgaand aan het besluit dat de aangewezen activiteit mogelijk maakt: de ‘anterieure overeenkomst’. De Omgevingswet biedt daarvoor een grondslag in paragraaf 13.6.2 van de Omgevingswet. Onderdeel van deze overeenkomst is ook dat hier wordt vastgelegd op welke wijze omgegaan wordt met de nadeelcompensatie.

Planspecifiek
De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal de gemeente voorafgaand aan de procedure met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst afsluiten. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente

gemaakt worden voor het voeren van de procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de exploitatieovereenkomst.
Tevens zal een overeenkomst betreffende nadeelcompensatie worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

8.3 Vooroverleg

Voorliggend project is op 11 januari 2024 besproken aan de intaketafel van de gemeente Lingewaard. Daaropvolgend is een werkatelier georganiseerd. De uitkomsten van de intaketafel en het werkatelier zijn verwerkt in het huidige bouwplan dat aan de basis staat van voorliggende onderbouwing etfal.

Bijlagen

Bijlage 1 **Aanzichttekeningen Dorpstraat 58 Gendt**

Bijlage 2 **Watermemo**

Bijlage 3 **Wateradvies**

Bijlage 4 **Bodemonderzoek**

Bijlage 5 **Onderzoek wegverkeerslawaai**

Bijlage 6 **Archeologisch onderzoek**

Bijlage 7 **Quickscan Natuur**

Bijlage 8 **Aanvullend onderzoek ecologie**

Bijlage 9 **Mitigatieplan**

Bijlage 10 **Voortoets Stikstofdepositie**

Bijlage 11 **Parkkeerbehoefte**

Bijlage 12 **Parkeeronderzoek**

Bijlage 13 **Kaart bij onderbouwing etfal**

www.buro-sro.nl