Bestemmingsplan

- Toelichting -

Buitengebied Lingewaard, Molenstraat en Kruisstraat 25 Gendt

Gemeente Lingewaard

pouderoyentonnaer.nl

BESTEMMINGSPLAN

- Toelichting -

Buitengebied Lingewaard, Molenstraat en Kruisstraat 25 Gendt

Gemeente Lingewaard

IDN-nummer:	NL.IMRO.1705.271-VG01
Status:	vastgesteld
Datum:	november 2022

Locatie Nijmegen
St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ Nijmegen

Locatie Vught
Parklaan 21
5261 LR Vught

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 5

1.1 Aanleiding en doelstelling 5
1.2 Begrenzing plangebied 5
1.3 Geldend bestemmingsplan 5
1.4 Leeswijzer 7

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving 9

2.1 Omgeving van het plangebied 9
2.2 Huidige situatie van het plangebied 11
2.3 Planvoornemen 12
2.4 Stedenbouwkundige opzet en landschappelijke inpassing 13
2.5 Beeldkwaliteit 14
2.6 Afwijking geldend bestemmingsplan 14

Hoofdstuk 3 Beleidskader 15

3.1 Rijksbeleid 15
3.2 Provinciaal beleid 16
3.3 Gemeentelijk beleid 19

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten 21

4.1 Bedrijven- en milieuzonering 21
4.2 Bodem 22
4.3 Geluid 23
4.4 Geur 23
4.5 Luchtkwaliteit 24
4.6 Gezondheid 26
4.7 Externe veiligheid 27
4.8 Natuur 28
4.9 Verkeer en parkeren 30
4.10 Archeologie en cultuurhistorie 31
4.11 Water 33
4.12 Niet-gesprongen explosieven 36

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting 37

5.1 Indeling 37
5.2 Artikelsgewijze bespreking 37

Hoofdstuk 6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid 39

6.1 Inleiding 39
6.2 Economische haalbaarheid 39

6.3 Maatschappelijke aanvaardbaarheid 39
6.4 Zienswijzen 39
6.5 Conclusie 39

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om op de locatie aan de Molenstraat - direct grenzend aan Molenstraat 47- in Gendt, vier woonkavels mogelijk te maken. Deze woonkavels worden mogelijk gemaakt op de gronden waar momenteel deels het fruitbedrijf is gevestigd van de opdrachtgevers. De totale bedrijfslocatie van dit fruitbedrijf is 6 hectare groot en betreft een voormalige varkenshouderij. De opdrachtgevers zijn op zoek naar een multifunctionele nieuwe invulling in het gebied, in combinatie met de zorgboerderij gelegen aan de Olyhorststraat 37, die ook in hun bezit is.

Als onderdeel van het planvoornemen is de herbestemming van het perceel Kruisstraat 25 te Gendt. De herbestemming maakt een einde aan een reeds lang lopende traject. De mogelijkheid tot de bouw van 4 woningen op de locatie Molenstraat maakt onderdeel uit van de uiteindelijk oplossing voor het perceel Kruisstraat 25 (zie 2.3.1)

Het beoogde doel van dit bestemmingsplan is de oprichting van 4 woonkavels aan de Molenstraat en de sloop van agrarische bebouwing aan het adres Kruisstraat 25 in Gendt. Gezien deze locaties beiden binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' liggen, worden deze ontwikkelingen gezamenlijk volgens de systematiek van dit bestemmingsplan uitgewerkt.

1.2 Begrenzing plangebied

Molenstraat ong., Gendt

Het plangebied aan de Molenstraat beslaat een deel van kadastraal perceel 1011, sectie E, kadastrale gemeente Gendt.

Kruisstraat 25, Gendt

Het plangebied aan de Kruisstraat 25 is kadastraal bekend als perceel 212 en 217, sectie E, kadastrale gemeente Gendt.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Molenstraat ong., Gendt

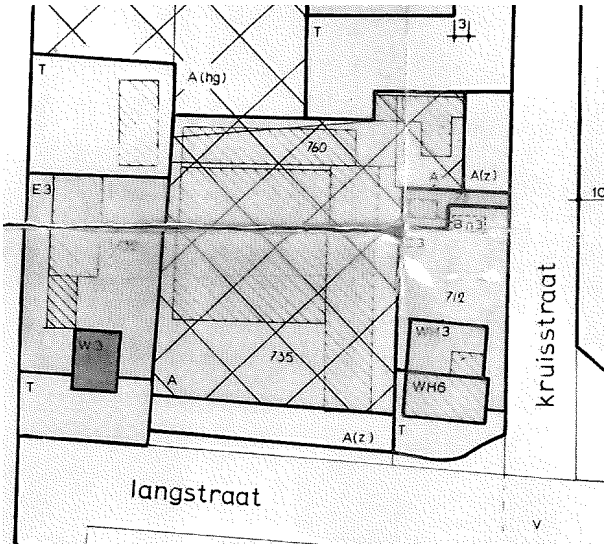
De gronden van het projectgebied aan de Molenstraat zijn planologisch geregeld door het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' (vastgesteld op 31 oktober 2013, eerste herziening 18 mei 2017 en tweede herziening 13 december 2018). In dit bestemmingsplan is het plangebied bestemd met de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Oeverwallen'. Om de (mogelijk) archeologische waarden van het gebied te beschermen rust ook de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' op het plangebied.



Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard'

Kruisstraat 25, Gendt

De gronden aan de Kruisstraat zijn planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied' vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Gendt (vastgesteld 18 oktober 1983). De gronden zijn bestemd tot 'agrarisch gebied' Op de gronden met de aanduiding A(z) zijn geen gebouwen toegestaan



uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied' van de (voormalige) gemeente Gendt

Binnen het aangeduide bouwvlak zijn gebouwen (bedrijfsgebouwen en één bedrijfswoning) en bouwwerken geen gebouw zijnde ten behoeve van een agrarisch bedrijf toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding A(z) zijn geen gebouwen toegestaan.

De regels maken het omzetten van een agrarisch bedrijf naar een woning niet mogelijk.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk worden in Hoofdstuk 2 de planlocaties en het planvoornemen nader beschreven. In Hoofdstuk 3 komen de geldende beleidskaders aan bod op verschillende niveaus (Rijksniveau, provinciaal niveau, regionaal niveau en gemeentelijk niveau). In Hoofdstuk 4 komen de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan bod. Tenslotte wordt het juridische aspect nader beschreven in Juridische toelichting en de financiële en maatschappelijke haalbaarheid in Hoofdstuk 6.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Omgeving van het plangebied



Omgeving plangebied aan de Molenstraat (blauw) en de Kruisstraat (rood) (Bron: Google Earth Pro)

Molenstraat ong, Gendt



Planbegrenzing Molenstraat (Bron: Google Earth Pro)

Het plangebied aan de Molenstraat is gelegen in het landelijk gebied tussen de twee stedelijke kernen van Gendt en Doornenburg. In tegenstelling tot deze stedelijke kernen, is de nabije omgeving van het plangebied gekenmerkt door het karakteristieke open komgebied behorend bij de gemeente Lingewaard. De karakteristiek van het landschap wordt namelijk sterk bepaald door de rivieren die de begrenzing van de gemeente vormen: de Neder-Rijn en de Waal.

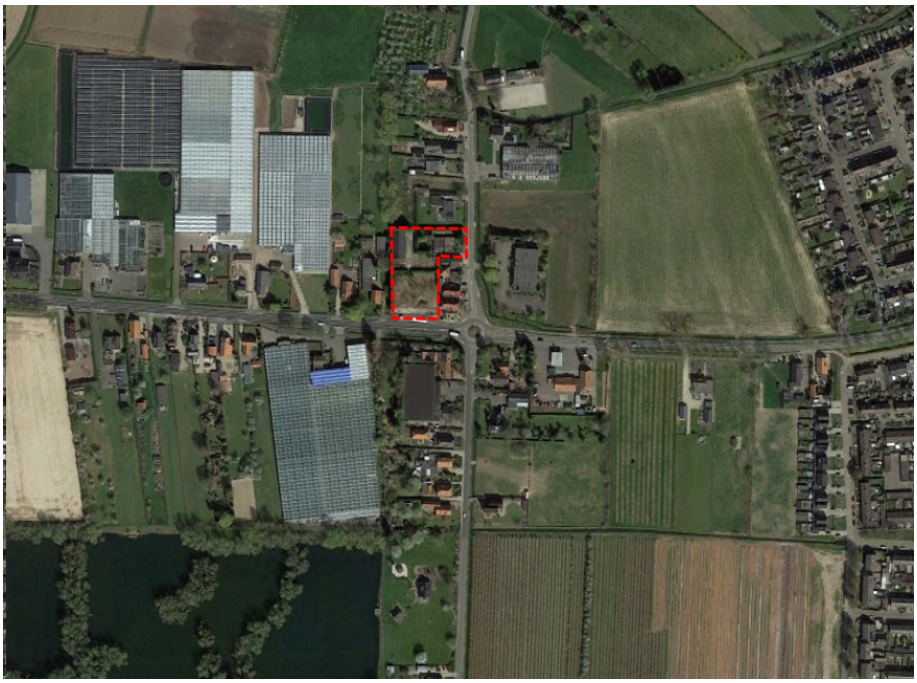
Stedenbouwkundig is de Molenstraat te karakteriseren als lintbebouwing zoals deze vaker voorkomt op de

oeverwallen in de Betuwse dorpen. Dit zijn bebouwingslinten die langs oude landwegen zijn gegroeid tot gevarieerde woonkernen. De organische groei van het lint heeft geresulteerd in een diversiteit in bouwstijl, maat en positionering van het hoofdgebouw op het perceel. De ruimtelijke samenhang is ontstaan door de oriëntatie van de bebouwing op de weg, uniformiteit in vorm (veelal één of twee bouwlagen met kap) en de transparantie van het bebouwingsweefsel.

Ten noorden van het plangebied is een dichte bebouwingstructuur aanwezig, bestaande uit karakteristieke arbeiderswoningen met smalle, diepe achtertuinen. Deze bestaande lintbebouwing aan de Molenstraat is onder heel bijzondere omstandigheden tot stand gekomen, in een tijd dat de Woningwet vooral sociale wetgeving bevatte met als doel verbetering te brengen in armzalige woonomstandigheden. Destijds zijn vele plannen (zogenaamde rooie buurten) gerealiseerd in opdracht van werkgevers, weldoeners en de 1e woningbouwverenigingen. De verkaveling van deze woningen loopt, in tegenstelling tot de overige woningen, niet haaks op de Molenstraat. De rest van de Molenstraat bestaat uit open weides voor akkerbouw en vrijstaande woningen.

De Molenstraat betreft een relatief smalle landelijke weg, die naar het zuiden van het plangebied naar de Waaldijk voert. Ten noorden van het plangebied ontsluit de Molenstraat naar de N838, die samen met de N839 de 'ringweg' vormt die de verbinding is tussen de stedelijke kernen in de gemeente.

Kruisstraat 25, Gendt



Het plangebied aan de Kruisstraat 25 in Gendt is gelegen aan de westzijde van de stedelijke kern van Gendt. Ten zuiden van het plangebied kruist de Kruisstraat met de Langstraat (N839), dezelfde 'ringweg' zoals omschreven voorgaand langs de Molenweg. Ten westen van het plangebied is er sprake van concentratie van glastuinbouw; verschillende kassen van bloemisten bepalen hier het landschap. Ten zuiden van de Langstraat zien we hier dezelfde lange verkaveling terug zoals deze zichtbaar was ten noorden van het plangebied van de Molenstraat. Aan de zuidzijde van deze kavels is er kunstmatig een waterpartij gerealiseerd.

Waar het plangebied aan de Molenstraat ver van de bestaande kernen ligt, ligt het plangebied aan de Kruisstraat, waar de agrarische bebouwing wordt gesloopt en de bestemming op locatie wordt gewijzigd, dichterbij de stedelijke kern. Hierdoor heeft het landschap rondom dit plangebied een meer stedelijk karakter en wordt het aan alle kanten begrensd door andere woonpercelen.

2.2 Huidige situatie van het plangebied

Molenstraat ong., Gendt



Zicht vanuit Molenstraat (bron streetview google)

In de huidige situatie maakt het plangebied aan de Molenstraat deel uit van een fruitteeltbedrijf gevestigd aan de Olyhorststraat 37. De gronden van deze laagstamboomgaard zijn in totaal 6 ha groot en betreffen een voormalige varkenshouderij. Na deze varkenshouderij gesaneerd is, kwam de huidige functie van fruitteelt tot stand. Naast het fruitbedrijf wordt er op deze locatie aan de Olyhorststraat ook een zorgboerderij geëxploiteerd.

Ruimtelijk betreft het plangebied een traditioneel agrarisch landschap, met lange rijen aan fruitbomen ten behoeve van de fruitteelt. Aan de noordzijde van het plangebied zijn de woningen Molenstraat 47 t/m 57 met hun karakteristieke lange verkaveling direct gelegen aan het plangebied.

Kruisstraat 25, Gendt



luchtfoto locatie Kruisstraat 25 (bron: google Maps)

Op het perceel Kruisstraat 25 te Gendt is een (voormalige bedrijfs)woning aanwezig (oranje omkadering bovenstaande afbeelding) en een voormalig bedrijfsgebouw (blauwe omkadering). Het bedrijfsgebouw wordt per omgaande gesloopt.

2.3 Planvoornemen

2.3.1 Voorgeschiedenis

Het planvoornemen betreft enerzijds de sloop van het voormalig bedrijfsgebouw en herbestemming van agrarisch naar wonen aan de Kruisstraat 25 in Gendt, waarbij de bestaande voormalige bedrijfswoning de bestemming wonen krijgt, en anderzijds de realisatie van vier woonkavels aan de Molenstraat. Voor de realisatie van de woonkavels aan de Molenstraat wordt (deels) gebruik gemaakt van de mogelijkheid om woonkavels te realiseren door de sloop van agrarische bebouwing aan de Kruisstraat 25 in Gendt.

De verdere onderbouwing van het voornemen vloeit voort uit de voorgeschiedenis van het perceel Kruisstraat 25. Met onderhavig plan wordt een langslepende handhavingskwestie aan de Kruisstraat/Langstraat definitief beslecht. Reeds in 2010 heeft het college van de gemeente Lingewaard de principe bereidheid uitgesproken om de bouw van vier woningen mogelijk te maken op het perceel Kruisstraat / Langstraat. Onderdeel van deze principe bereidheid was dat de op het perceel aanwezige loods gesloopt zou worden. Aan deze principe bereidheid tot medewerking is tot op heden geen gestand gedaan. De reden hiervan hield verband met o.a. de lopende gerechtelijke procedures. De (gerechtelijke) procedures zijn inmiddels afgerond.

Ondertussen heeft initiatiefnemer de planontwikkeling weer opgepakt. Bij de uitwerking hiervan bleek, dat de realisatie van vier woningen op het perceel Kruisstraat/ Langstraat vanwege milieubelemmeringen (Wet geluidhinder) niet op een stedenbouwkundig acceptabele wijze mogelijk is. Vervolgens heeft initiatiefnemer de gemeente verzocht of de vier woningen op een andere locatie gerealiseerd kunnen worden. Hij heeft daarvoor een alternatieve locatie aangedragen: namelijk op het noordelijk deel van het perceel Olyhorststraat 43 Gendt gelegen aan de Molenstraat, kaderstraal bekend onder Gendt E 1011 .

Het college van B&W heeft aangegeven bereid te zijn medewerking te verlenen aan de bouw van vier woningen op deze alternatieve locatie, waarbij in elk geval voldaan moet worden aan de volgende voorwaarden:

- er wordt één bestemmingsplan opgesteld waarin zowel de bestemming van het perceel Kruisstraat 25 Gendt als de bestemming van het perceel gelegen aan de Molenstraat Gendt wordt geregeld;
- het perceel gelegen aan de Kruisstraat/ Langstraat Gendt zal worden bestemd tot Wonen. Uitsluitend de ter plaatse aanwezige woning is toegestaan. Er mag géén woning worden toegevoegd. De bestaande woning mag wel worden gesloopt en vervangen worden door een nieuwe woning;
- De op het perceel aanwezige loods wordt gesloopt;
- met de eigenaar van het perceel gelegen aan de Molenstraat Gendt zal het kostenverhaal op de gebruikelijke wijze worden geregeld. In het bestemmingsplan zal worden geregeld dat pas vergunning kan worden verleend voor de bouw van de woningen als de loods is gesloopt.

Ondertussen is de loods op de gronden van Kruisstraat 25 gesloopt. Ook aan de overige voorwaarden worden met dit plan voldaan.

2.3.2 Woningbouw aan de Molenstraat

Het planvoornemen is nader uitgewerkt in het schetsontwerp als opgenomen in Bijlage 2 Landschappelijke inpassing als opgenomen bij de regels.

Het bestemmingsplan regelt het toevoegen van vier uit te geven kavels aan de Molenstraat. Ten behoeve van de inpassing van de woningen als ook ten behoeve van het waarborgen van de minimale afstand van 50 m tot de woonbestemming, wordt het zuidoostelijk deel van het plangebied ingericht als landschappelijke weide.

Om het planvoornemen goed af te scheiden van de huidige lintstructuur aan de Molenstraat, wordt er voor gekozen om een robuuste struweelrand aan te leggen. Ook wordt er om deze reden aan de achterzijde van de woonkavels een 10 meter brede robuuste groene wal vergraven. In de volgende paragraaf 2.4 wordt nader ingegaan op de landschappelijke inpassing van het planvoornemen.

Concreet bestaat het planvoornemen uit het volgende:

- Bestemmingswijziging naar 'Wonen' aan de Kruisstraat 25 te Gendt; (voormalig agrarisch bedrijfsgebouw is gesloopt);
- Realisatie van 4 woonkavels aan de Molenstraat te Gendt, waarbij ter plekke de agrarische functie (zijnde boomgaard) beëindigd wordt;
- Landschappelijke inpassing van de 4 woonkavels aan de Molenstraat te Gendt.

2.4 Stedenbouwkundige opzet en landschappelijke inpassing

De vier nieuw te realiseren woningen worden zorgvuldig landschappelijk ingepast in de omgeving, middels een landschappelijke inrichting, bijgevoegd als Bijlage 2 Landschappelijke inpassing bij de regels.

Aan de Molenstraat naast de planlocatie is een dichte bebouwingsstructuur aanwezig, bestaande uit karakteristieke arbeiderswoningen met smalle, diepe achtertuinen (groentetuinen en dierenverblijf (varkens - kippenhok), voor de eigen voedselvoorziening). Gekozen is om deze structuur te respecteren en daar niet op voort te borduren door er 4 woningen aan toe te voegen als een verlengde lintstructuur. De bestaande lintbebouwing aan de Molenstraat is onder heel bijzondere omstandigheden tot stand gekomen, in een tijd dat de Woningwet vooral sociale wetgeving bevatte teneinde verbetering te brengen in armzalige woonomstandigheden. Het aansluiten op deze specifieke verkaveling zou afbreuk doen aan deze karakteristiek.

Daarom is gekozen voor de aantakking van een eigen kleine structuur, haaks op het lint, zoals dat ook elders in de omgeving voorkomt .Dit laat het landschap meer open en groen. De 4 woningen leiden tot een eigen, afgeronde ruimtelijke oplossing, gericht naar zowel de Molenstraat als de weide voor de woningen.

Ook de aansluiting op de zij- en achterkant van het bestaande lint aan de noordzijde is vanzelfsprekend. De boomgaarden worden op een positieve wijze ingevuld met een opgewaardeerd stukje landschap, dat zichtbaar is aan de Molenstraat, die daardoor meer onbebouwde dan bebouwde randlengte kent.

Binnen de aantakking lintstructuur hebben de 4 woningen ieder een eigen positie en uitstraling, met een eerste woning aan de Molenstraat, met een 2-zijdige voorgevel oriëntatie, als entreemarkering en een laatste woning in de zichtbeëindiging van het landelijke insteekweggetje.



Landschappelijke inrichting Molenstraat (zie voor details Bijlage 2 Landschappelijke inpassing*)*

2.5 Beeldkwaliteit

De woningen voegen zich naar het agrarische landschap; dit betekent een landelijke uitstraling van vorm en materiaalgebruik (o.a.gemetselde gevels). Er is sprake van twee bouwlagen met een kapafdekking.

Binnen de aantakking lintstructuur hebben de 4 woningen ieder een eigen positie en uitstraling, waarbij de eerste woning aan de Molenstraat, de entreemarkering vormt. De voorgevels van de overige woningen richten zich op de insteekweg.

2.6 Afwijking geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied aan de Molenstraat is in het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' de bestemming 'Agrarisch met waarden - Oeverwallen' opgenomen. Binnen deze bestemming is het niet mogelijk om woningen op te richten. In het bestemmingsplan Buitengebied zijn geen afwijkingsregels of wijzigingsbevoegdheden opgenomen op basis waarvan de bouw van vier nieuwe woningen mogelijk gemaakt kunnen worden.

Om de woningen aan de Molenstraat planologisch mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Daarnaast is voor de gronden gelegen aan de Kruisstraat 25, niet mogelijk om binnen de vigerende regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied', de bestemming Agrarisch te wijzigen in de bestemming Wonen. Ook hier is een herziening noodzakelijk.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en vervangt tevens enkele ruimtelijke doelen en uitspraken uit andere documenten. In de SVIR schetst het Rijk haar ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden.

Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Deze ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het Rijk een nationaal belang heeft aangewezen. De SVIR heeft daarom geen consequenties voor voorliggend plan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit betreft onder meer het Nationale Natuurnetwerk (voorheen de Ecologische Hoofdstructuur) en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Deze ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het Rijk een ander nationaal belang heeft aangewezen. Het Barro heeft daarom geen consequenties voor voorliggend plan.

3.1.3 Bro; ladder voor duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de ‘motivering duurzame verstedelijking’ (voormalige ladder) opgenomen. Dit stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken.

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

Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte tevens een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Het begrip stedelijke ontwikkeling

is als volgt gedefinieerd: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

De Ladder duurzame verstedelijking hanteert een drempelwaarde van twaalf woningen voordat een plan aangemerkt kan worden als 'stedelijke ontwikkeling'. Het planvoornemen leidt tot de beëindiging van agrarische functies en de realisatie van vier vrijstaande woningen in het buitengebied. Hiermee is het planvoornemen niet aan te merken als stedelijke ontwikkeling en is het planvoornemen niet ladderplichtig.

Het Bro levert hiermee geen belemmeringen op voor het planvoornemen.

3.1.4 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De nationale omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. Deze visie is door het rijk opgesteld in het kader van de nieuwe omgevingswet, die naar verwachting per 1 juli 2022 in werking treedt. Aan de hand van een toekomstperspectief is hierin de langetermijnvisie in beeld gebracht. Op nationale belangen wil het Rijk (net als nu) sturen en richting geven. Hiervoor worden de volgende vier prioriteiten onderscheiden:

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

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

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal
3. Afwentelen wordt voorkomen

In de NOVI wordt aandacht besteed aan verschillende ontwikkelingen in het landelijk gebied door het onderscheiden van de prioriteit 'Toekomstbestendige ontwikkelingen van het landelijk gebied'. Hierbij stelt de overheid dat een betere balans tussen functies en een betere omgevingskwaliteit bijdraagt aan de leefbaarheid van het landelijk gebied. Vrijkomende agrarische bebouwing kan hierbij gebruikt worden voor het ontwikkelen van nieuwe functies en woonconcepten, naast de mogelijkheden die dit biedt voor verduurzaming en vergroening.

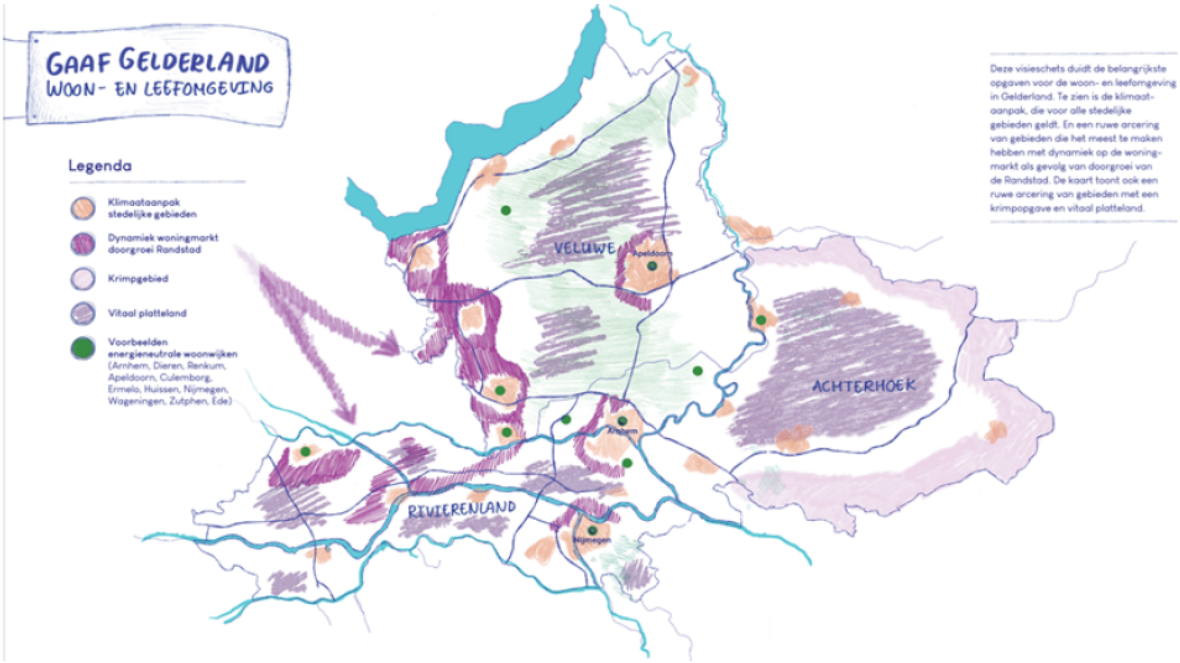
Het planvoornemen betreft met het realiseren van vier woningen en het slopen van (agrarische) bebouwing een kwaliteitsimpuls voor het buitengebied, waarbij zorg is besteed aan de omgevingskwaliteit en leefbaarheid van de directe omgeving. Het plan kan hiermee aangemerkt worden als een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied en ligt hiermee in lijn met de kaders die geschetst worden in de NOVI.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben de Provinciale Staten de nieuwe omgevingsvisie van de provincie Gelderland vastgesteld. De omgevingsvisie is op 1 maart 2019 in werking getreden.

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is een structuurplan van de provincie Gelderland, met als doel een gaaf Gelderland te behouden en te ontwikkelen voor de toekomst. Daarbij staat een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal waarbij de klimaatbestendigheid wordt vergroot, de mogelijkheden om zonne- en windenergie op te wekken in kaart zijn gebracht en de natuur- en landschappelijke kwaliteit blijft behouden. De provincie zet zich in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking, gericht op versterking van de stedelijke netwerken, gecombineerd met aandacht voor de vitaliteit van kleine kernen en dorpen.



Omgevingsvisie Gaaf Gelderland: Woon- en leefomgeving

Op het gebied van Woon- en leefomgeving hanteert de Provincie Gelderland de volgende kernbegrippen: dynamisch, divers en duurzaam. Binnen het hoofdstuk Woon- en leefomgeving toont de Provincie het streven een duurzaam en divers woon- en leefklimaat te willen dat weet te anticiperen op ontwikkelingen. Hieruit vloeit de ambitie voort binnen Gelderland een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag te realiseren; voor ieder een passende, duurzame woning.

In de Omgevingsverordening Gelderland is er meer concreet invulling gegeven aan de kaders die in de Omgevingsvisie worden geschetst. Toetsing van onderhavig planvoornemen aan de verordening vindt plaats in de volgende paragraaf.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland is door Provinciale staten vastgesteld op 24 september 2014 en voor het laatst geactualiseerd op 31 maart 2021. De Omgevingsverordening is één van de instrumenten die de provincie Gelderland gebruikt om haar ambities te realiseren. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet tot nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal.

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



Uitsnede Kaart 5: Regels Landschap van de Omgevingsverordening Gelderland

Het plangebied aan de Kruisstraat is niet gelegen binnen één van de invloedsferen van de Omgevingsverordening Gelderland. Het plangebied aan de Molenstraat is gelegen in gebied gekarakteriseerd als Romeinse Limes. Hierop wordt hieronder nader ingegaan.

Romeinse Limes

Het plangebied is gelegen binnen de Romeinse Limes. De Romeinse Limes zijn de overblijfselen van de oude grens en verdedigingszone van het Romeinse Rijk, die stamt uit de periode 40 na Chr. - circa 250 na Chr. Deze oude verdedigingszone strekt zich langs de toenmalige loop van de Rijn en bestaat uit een verscheidenheid van archeologische overblijfselen:

- Forten, burgerlijke nederzettingen en grafvelden;
- Militaire infrastructuur (wegen, waterwerken en wachttorens);
- Scheepswrakken.

In de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan voor gronden gelegen binnen de Romeinse Limes geen activiteiten mogelijk zijn die de kernkwaliteiten van de Romeinse Limes aantasten, zoals beschreven in artikel 2.59 van de Omgevingsverordening. Deze kernkwaliteiten zoals beschreven in artikel 2.59 omvatten forten (castella), burgerlijke nederzettingen, kampdorpen (vici) grafvelden, de militaire infrastructuur, bestaande uit wegen, waterwerken en wachttorens en scheepswrakken. Daarnaast dient in de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden en kernkwaliteiten beschreven te worden, en dient deze regels te bevatten over de wijze waarop met eventuele veranderingen wordt omgegaan.

Met het planvoornemen worden er geen kernkwaliteiten van de Romeinse Limes aangetast. Er wordt nader ingegaan op de cultuurhistorische waarden en elementen in en nabij het plangebied in paragraaf 4.10. Hiermee levert de Omgevingsverordening Gelderland geen belemmering op voor het planvoornemen.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Lingewaard 2012-2022

De gemeente Lingewaard heeft op 31 mei 2012 de Structuurvisie Lingewaard 2012-2022 vastgesteld. Bij vaststelling heeft de gemeenteraad enkele wijzigingen aangebracht. De structuurvisie is een visie op hoofdlijnen, waarbij het integraal en duurzaam ontwikkelen van de verschillende opgaven centraal staat. In de structuurvisie worden de visie en ambities uiteen gezet en aangevuld met de hieruit voortvloeiende opgaven. De visie beslaat een tijdshorizon tot 2020 met een doorkijk naar 2030.

Centraal in de visie staat de rol van de gemeente als groene gemeente tussen de twee steden Arnhem en Nijmegen. Met deze positie wil de gemeente zorgvuldig omgaan. De ligging biedt kansen voor ontwikkeling, zoals de ontwikkeling van de mobiliteit en netwerken, waaronder de A15.

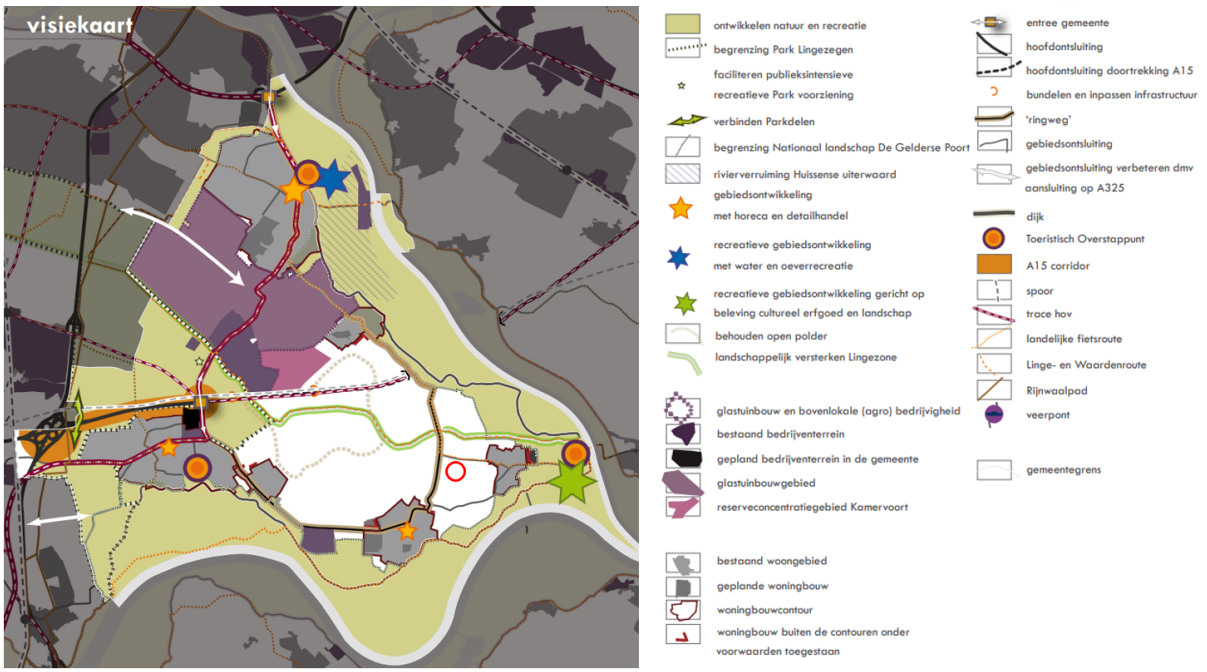
De nabijheid van de steden maakt het ook mogelijk om vanuit Lingewaard gebruik te maken van de voorzieningen van de stad.

Daarnaast heeft de gemeente Lingewaard de ambitie een duurzame gemeente te zijn. De duurzame ambities hebben betrekking op de volgende aspecten:

- efficiënt ruimtegebruik;
- klimaat en energie;
- leesbaar en herkenbaar landschap;
- waterbeheer;
- bereikbaarheid;
- woningbouw;
- werkgelegenheid;
- recreatie.

Op basis van de visie zijn verschillende opgaven benoemd. Voor het buitengebied zijn de volgende relevante opgaven benoemd:

a. Concentreren van de glastuinbouwgebieden;
b. Waterberging;
c. Meewerken aan de verbreding van landbouw;
d. Landschap, recreatie en economie met elkaar verbinden;
e. Ontwikkeling van de dijkzone als authentiek en cultuurhistorisch bepalend landschap.



Visiekaart Structuurvisie Gemeente Lingewaard 2012-2022 met ligging plangebied

Op de visiekaart is het plangebied niet gelegen binnen een van de invloedsferen. Het planvoornemen valt ook niet binnen één van de opgaven van het buitengebied die benoemd zijn in de Structuurvisie. De Structuurvisie Lingewaard levert geen belemmeringen op voor het planvoornemen.

3.3.2 Nota Wonen 2020-2025

Het woonbeleid van de gemeente Lingewaard is omschreven in de Nota Wonen 2020-2025. De gemeente streeft ernaar haar huidige en nieuwe inwoners de kans te geven binnen de gemeente een wooncarrière te doorlopen. De gemeente ziet het als haar taak om naar vermogen al haar 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 nieuwbouwprogramma, actiever regisseren, doelgroepen senioren en starters, ook kleinere woningen en meer (particuliere) woningen mogelijk maken.

In de afgelopen jaren is in de gemeente Lingewaard de vraag naar woningen zeer sterk toegenomen, met als gevolg een teruglopend woningaanbod en stijgende woningprijzen. Het inspelen op de sterk toegenomen woningvraag en de mismatch op de woningmarkt is daarom een van de speerpunten van het nieuwe woonbeleid. De Nota Wonen, op basis van de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen, in een verdubbeling van het tempo van de afgelopen 5 jaar op het gebied van toevoegen van woningen (ca. 250 versus 130 gemiddeld per jaar). 50% van deze toevoeging wordt gerealiseerd in de duurdere prijsklasse boven 3 ton. Dit is volgen het woningbehoefteonderzoek van Companen, en spoort ook met de inbreng van stakeholders.

Het planvoornemen voorziet in het toevoegen van 4 woningen aan de Molenstraat in dit duurdere segment. Gelet op de Nota Wonen 2020-2025 is er ruim voldoende behoefte aan de realisatie van deze woningen. Hiermee ligt het planvoornemen in lijn met de Nota Wonen 2020-2025.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Bedrijven- en milieuzonering

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

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

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

Bedrijven in de omgeving van het plandeel Kruisstraat

In de directe omgeving van het perceel Kruisstraat 25 liggen percelen met de bestemming agrarisch, wonen, bedrijf (specifieke vorm van bedrijf – 7: utiliteitsbouw), sport (specifieke vorm van sport - 18: sporthal, Kruisstraat 18) en agrarisch (glastuinbouw).

De woning aan de Kruisstraat is een voormalige bedrijfswoning, en heeft dus reeds de woonfunctie. Voor bedrijfsontwikkelingen van derden, is ook een bedrijfswoning een gevoelige functie. Dit betekent dat in de vergunningverlening van de bedrijven in de omgeving reeds rekening moest en moet worden gehouden met de aanwezigheid van een gevoelige woonfunctie. Dit betekent dat de bestemming wonen geen belemmering betekent voor de omliggende bedrijven en functies.

Voor het toestaan van de woonbestemming ter plaatse van de Kruisstraat 25, dient ter plaatse van de woning sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ter toetsing van het woon- en leefklimaat is nagegaan welke richtafstanden de VNG lijst hanteert voor de omliggende bedrijven en functies.

De richtafstanden die in de VNGlijst zijn opgenomen, gelden voor een rustige woonwijk. Het gebied rondom Kruisstraat 25 heeft een gemengd karakter, derhalve kan uitgegaan worden van de richtafstanden ten opzichte van een gemengd gebied. Dit leidt tot de volgende conclusies:

De naast Kruisstraat 25 gelegen kleinschalige bedrijfsbestemming is gericht op een transformatorgebouw. Dit gebouwtje heeft geen specifieke richtafstand.
De sporthal (Kruisstraat 18) ligt op een afstand van 30 m vanaf de voorgevel van de woning, de richtafstand voor gemengd gebied is 30 m (en voor rustige woonwijk 50 m); er is derhalve geen reden om aan te nemen dat de effecten van de sporthal leiden tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning aan de Kruisstraat 25.

Het ten zuiden van de woning (aan de andere zijde van de Langstraat) gelegen bedrijf is bestemd tot utiliteitsgebouw (Kruisstraat 17 & 19). De afstand tot dit gebouw is ca 100 m, en tussen het bedrijf en de woning liggen nog een tweetal woningen. Er is geen reden om aan te nemen dat het desbetreffende bedrijf enig nadelig effect heeft of zal hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning aan de Kruisstraat 25.

Het glastuinbouwbedrijf gelegen aan de westzijde van het perceel ligt op een afstand van ca. 90 m vanaf de woning aan de Kruisstraat 25. De richtafstand van kassen met verwarming tot een rustige woonwijk is 30 m.

Geconcludeerd kan worden de bedrijven en functies gelegen rondom de locatie geen belemmeringen vormen voor de voorgenomen woonfunctie.

Bedrijven in de omgeving van het plandeel Molenstraat

Locatie	Type bedrijf	Categorie (VNG)	Richtafstand (in m)	Afstand tot woonbestemming (in m)
Olyhorststraat 37	Zorgboerderij	2	30	250
Olyhorststraat 37	Grondgebonden agrarisch bedrijf	3.2	100	190
Molenstraat 6c	Akkerbouw/Fruitteelt	2	30	190
De van der Schuerenweg 8	Loonwerk-/bouwbedrijf	3.1	100	350

In de omgeving van het plangebied zijn diverse bedrijven gesitueerd. Aan de Olyhorststraat 37 heeft het perceel deels de bestemming Maatschappelijk en deels de bestemming Agrarisch. Op de bestemming Maatschappelijk is een vorm van een zorgboerderij mogelijk. Deze functie is vergelijkbaar met een woonzorginstelling (categorie 2), waarvoor een richtafstand van 30 meter geldt. Ook zijn op deze locatie gronden bestemd ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf (categorie 3.2), waarvoor een richtafstand geldt van 100 meter.

Andere locaties waar bedrijfsgebouwen mogelijk zijn, zijn de Molenstraat 6c (akkerbouw/fruitteelt, categorie 2, richtafstand 30 meter) en De van der Schuerenweg 8 (loonwerk-/bouwbedrijf, categorie 3.1, richtafstand 100 meter). De woonbestemming waarop hindergevoelige objecten mogelijk zijn binnen het plangebied ligt buiten al deze richtafstanden.

Rondom de geplande woonlocatie liggen - binnen een cirkel van 500 m 3 veehouderijen, waaronder 1 geitenhouderij. Voor aspecten als geur en gezondheid zie verder onder de paragrafen 4.4 t/m 4.6.

Deze in de omgeving gelegen veehouderijen en andere bedrijven worden omgeven door reeds bestaande woningen. Deze woningen zijn maatgevend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische bedrijven. De nieuwe woningen binnen het plangebied hebben derhalve geen negatief effect op de uitbreidingsmogelijkheden van de bedrijven.

Het aspect bedrijven- en milieuzonering levert hiermee geen belemmeringen op voor het planvoornemen.

4.2 Bodem

Indien er sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden onderzocht of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Molenstraat

Ter plekke van het plangebied aan de Molenstraat is door NIPA milieutechniek b.v. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (rapportnummer N215113.004/KVV, d.d. 19 februari 2021 zie Bijlage 1).

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel Molenstraat te Gendt (gem. Lingewaard), kadastraal bekend als gemeente Lingewaard, sectie E, nummer 1011, blijkt dat de bovengrond licht verhoogde gehaltes aan zware metalen, PAK en DDE bevat. De aangetoonde gehaltes zijn echter dermate laag dat geen aanleiding bestaat voor het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. In de ondergrond en in het grondwater zijn geen verontreinigen met de onderzochte parameters aangetoond.

Wel zijn in de toplaag van het meest noordelijke kavel zijn plaatselijk bijmengingen met baksteen en metselpuin aangetroffen. Om deze reden is voor dit deel van het plangebied een verkennend asbestonderzoek conform NEN5740 uitgevoerd (d.d. 19-02-2021, rapportagenr. N214113.001/KVV zie Bijlage 2). Uit de resultaten van dit verkennend bodemonderzoek blijkt dat het gehalte aan asbest niet de norm voor nader onderzoek overschrijdt. Het aangetoonde gehalte is dermate laag dat voor de bestemmingswijziging, milieuhygiënisch gezien, geen aanleiding bestaat voor het verwijderen van de puinhoudende grond.

Kruisstraat

Ter plekke van het plangebied aan de Kruisstraat is door adviesbureau de Klinker b.v. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (rapportnummer K21009201 d.d. 1 november 2021 zie Bijlage 3).

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel Kruisstraat 25 te Gendt blijkt dat in de bodem geen bodemvreemd en/of asbestverdacht materiaal is aangetroffen. Een deel van de gronden is licht verontreinigd maar niet zodanig dat er nader onderzoek noodzakelijk is. Onderzoekers achten de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt voor het voorgenomen gebruik.

Gelet op voorstaande levert het aspect bodem geen problemen op voor het planvoornemen.

4.3 Geluid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient op basis van de Wet geluidhinder te worden onderzocht of sprake is van geluidsoverlast, in het bijzonder in verband met verkeer, spoor of bedrijven. In de Wet geluidhinder is bepaald dat ten aanzien van zogenaamde 'geluidgevoelige objecten' wettelijke eisen gelden ten aanzien van zogenaamde 'geluidgevoelige objecten' wettelijke eisen gelden ten aanzien van de maximale belasting.

De Molenstraat is een gezoneerde weg in het kader van de Wet geluidhinder. En de geprojecteerde woningen liggen binnen de invloedssfeer van de weg. Dit betekent dat op basis van de Wet geluidhinder nader is onderzocht of voor de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon en leefklimaat.

Bij de beoordeling is rekening gehouden met het gemeentelijk geluidbeleid; het gebiedstype dat overeenkomt met planlocatie is het gebiedstype "buitengebied". Conform Nota Geluidsbeleid (2007) geldt hier een ambitiewaarde van 43 dB en een bovengrenswaarde van 48 dB.

Uit akoestisch onderzoek (Bijlage 4) blijkt dat 3 van de 4 nieuwe woningen kunnen voldoen aan de ambitiewaarde van 43 dB; deze norm wordt alleen overschreden op de voorgevels van de nieuwe woning die direct aan de Molenstraat is gelegen. Gezien het feit dat deze woning op gelijke hoogte ligt met de reeds bestaande woningen langs de Molenstraat en de maximale geluidbelasting onder de bovengrens van 48 dB ligt, wordt de overschrijding van het ambitieniveau acceptabel geacht. Hierbij is rekening gehouden met het feit dat overige maatregelen zoals een nieuw wegdek, afstandsvergroting tot bron of het realiseren van een scherm niet realistisch zijn; dit stuit op bezwaren van voornamelijk financiële en stedenbouwkundige aard.

Op basis van het geluidsonderzoek en rekening houdend met het gemeentelijk geluidbeleid kan worden geconcludeerd, dat ter plaatse van de nieuwe woningen voor wat betreft wegverkeerslawaai sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden. Met de Wet geurhinder en veehouderij geldt één toetsingskader voor vergunningplichtige veehouderijen in de hele gemeente. Voor niet vergunningplichtige veehouderijen en overige agrarische niet vergunningplichtige bedrijven is het Activiteitenbesluit het toetsingskader. De Wet geurhinder en veehouderij bevat normen en afstanden die bedrijven moeten aanhouden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Daarnaast geeft de Wet geurhinder en veehouderij gemeenten de beleidsvrijheid om maatwerk te leveren dat is afgestemd op de ruimtelijke en milieuhygiënische feiten en omstandigheden in een concreet gebied en de gewenste (toekomstige) ruimtelijke inrichting.

Molenstraat

Rondom de planlocatie aan de Molenstraat zijn - binnen een afstand van ca 0,5 5 km - een 3 tal veehouderijen gelegen, waarvoor in het kader van een goede ruimtelijke ordening nagegaan is of deze bedrijven enerzijds geurhinder veroorzaken op de nieuwe woningen, en anderzijds de nieuwe woningen eventueel beperkend kunnen zijn voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de bedrijven.

Om de mogelijke geurhinder van deze veehouderijen op de te realiseren geurgevoelige objecten in het plangebied te bepalen, is een inventarisatie uitgevoerd. De gegevens hiervoor zijn grotendeels afkomstig van de omgevingsdienst ODRA.

Uit deze inventarisatie blijkt dat dit deel van het plangebied (de woonbestemming aan de Molenstraat) niet is gelegen binnen de geurcontouren van een veehouderij, en dat de achtergrondbelasting (berekenend met Vstacksgebied 2022, één emissiepunt per bedrijf) ligt tussen 3,9-4,9 Ou, hetgeen betekent dat het leefklimaat als redelijk goed kan worden beoordeeld

Er kan op basis van deze toets gesteld worden dat ten opzichte van geurbelasting er sprake is van een aanvaardbaar woon - en leefklimaat. Negatieve effecten op het gebied van geur op het plangebied aan de Molenstraat kunnen daarmee uitgesloten worden. Daarnaast worden er met het planvoornemen geen geurveroorzakende activiteiten mogelijk gemaakt op het plangebied.

Kruisstraat

De locatie Kruisstraat betreft een voormalige agrarische bedrijfswoning, die wordt herbestemd tot woning. De dichtsbijgelegen veehouderijen liggen op een afstand van meer dan 500 m; een nadere berekening van de geurcontour en achtergrondbelasting is gezien de ligging van zowel de bedrijven als de woning, niet doelmatig.

Conclusie

De inventarisatie bestaande uit de ligging van de veehouderijbedrijven in de omgeving van de Kruisstraat en Molenstraat, de geurcontourkaart voor de hierboven genoemde veehouderijen en de achtergrondbelastingkaart zijn toegevoegd als Bijlage 5 bij dit bestemmingsplan.

Op basis van de geurtoets kan worden geconcludeerd voor de woningen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect geur vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

4.5 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wm), zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen. Dit hoofdstuk staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Indien een project aangeduid kan worden als Niet in betekenende mate (NIBM) vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex artikel 5.16 Wm. In het besluit NIBM wordt gesteld dat een project NIBM is wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2. In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

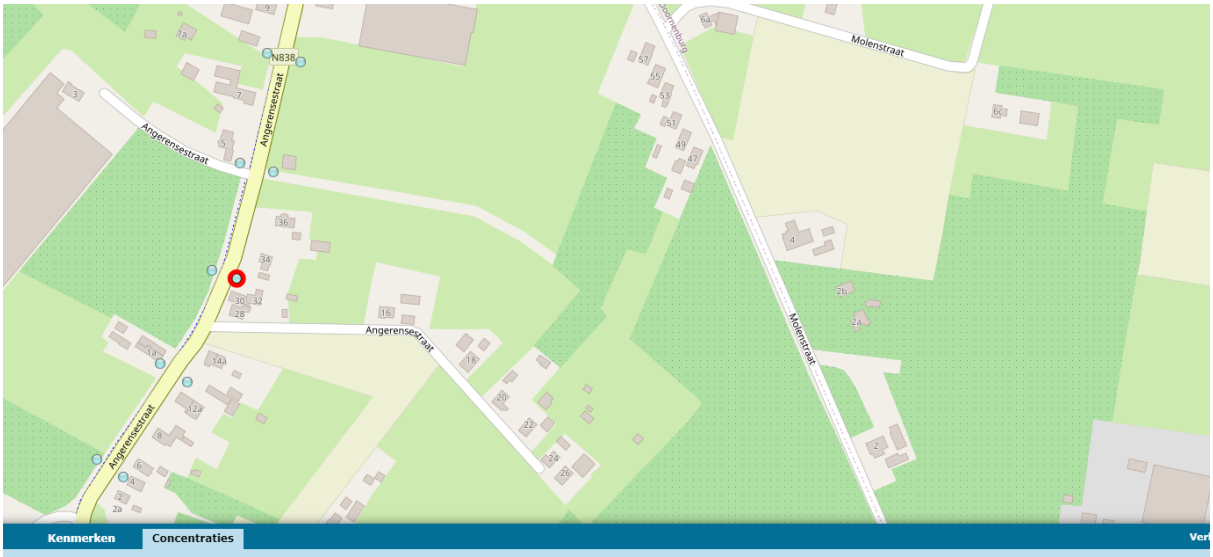
Het planvoornemen betreft een woningontwikkeling van 4 vrijstaande woningen, en een bijbehorende verkeersgeneratie van ca. 35 mvt/etmaal (zie tabel hieronder). Hiermee kan gesteld worden dat het planvoornemen aangeduid kan worden als NIBM.

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

	Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	35
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,03**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,01**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

NSL monitoring

Naast een beoordeling of het planvoornemen niet voorziet in een significante verslechtering van de luchtkwaliteit, dient onderzocht te worden of ter plekke van het planvoornemen qua luchtkwaliteit sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Om dit te onderzoeken is de kaart van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) beschouwd. Deze kaart bevat rekenpunten waarop de totale concentratie en het aantal normoverschrijdingsdagen van NOx, O3, NO2, PM10 en PM2.5 worden bepaald.



Rekenpunt 15566171

	NOx	O3	NO2	PM10	PM2.5
Totale concentratie [µg/m3]	-	-	16.289	17.768	10.858
Aantal normoverschrijdingsdagen	-	-	-	6.22	-
SRM2-bijdrage [µg/m3]	3.328860	-	-	0.147902	0.057504
SRM2-bijdrage fractie directe uitstoot NO2 [-]	-	-	0.134479	-	-
SRM1-bijdrage [µg/m3]	0.000000	-	-	0.000000	0.000000
SRM1-bijdrage fractie directe uitstoot NO2 [-]	-	-	-	-	-
Achtergrondconcentratie [µg/m3]	-	45.6	14.5	17.6	10.8

Uitsnede kaart NSL met dichtsbijzijnde rekenpunt

Op basis van de kaart van het NSL kan geconcludeerd worden dat op het dichtstbijzijnde rekenpunt bij het plangebied (langs de doorgaande provinciale route N838) er sprake is van 6.22 normoverschrijdingsdagen voor PM10. Dit is lager dan de vastgestelde acceptabele norm van 35 overschrijdingsdagen per jaar voor

fijnstof (PM10). Geconcludeerd kan worden dat er ter plekke van het plangebied sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.5.1 Spuitzones

Bij het mogelijk maken van een nieuwe woonbestemming in de nabijheid van bestemmingen die het toepassen van chemische gewasbeschermingsmiddelen niet uitsluiten, is aandacht voor spuitzones nodig in verband met de risico's voor de volksgezondheid. Wanneer een woning is gelegen binnen een spuitzone, is het mogelijk dat mens en dier in contact kunnen komen met deze chemische gewasbeschermingsmiddelen. De blootstelling aan deze middelen kunnen, wanneer deze een hoge toxiciteit hebben en/of het kwetsbare groepen betreft, risico's voor de gezondheid opleveren.

Op basis van jurisprudentie inzake dit aspect wordt over het algemeen een spuitzone van 50 meter aangehouden, gemeten vanaf de bestemmingsgrens. Een kleinere afstand is mogelijk, mits dat goed onderbouwd wordt.

Ten zuiden van het plangebied aan de Molenstraat blijft de oorspronkelijke functie van fruitteelt behouden. Omdat het planvoornemen aan de Molenstraat een woonfunctie (en dus driftgevoelige functie) mogelijk maakt, dient het aspect spuitzones in ogenschouw genomen te worden.

Om een gezond leefklimaat te verzekeren, is er bij de planontwikkeling voor gekozen om gronden gelegen binnen een afstand van 50 meter, gemeten vanaf de grens van de woonbestemming, en waar gebruik als boomgaard plaatsvindt, mee te nemen in het plangebied, en in te richten als paardenweide waar gegarandeerd geen langdurig verblijf van individuen plaats zal vinden (zie hiervoor paragraaf 2.4 Stedenbouwkundige opzet en landschappelijke inpassing).

De agrarische gronden die belemmerend zouden kunnen zijn voor het woon- en leefklimaat van de nieuwe woningen, zijn meegenomen in de omvang van de paardenwei. De bestaande boomgaard, gelegen binnen deze gronden, wordt verwijderd.

De regels binnen het bestemmingsplan *Buitengebied Lingewaard (art.* 6.4.1. onder h) maken nieuwe boomgaarden binnen een zone van 50 m van de woonbestemming, niet mogelijk. in de regels bij onderhavig bestemmingsplan is deze gebruiksregel overgenomen, zij het dat de uitzondering voor bestaande boomgaarden is geschrapt. (zie art. 3.4.onder b)

Ter borging is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarin wordt voorgeschreven dat de woningen pas mogen worden gebruikt als woning, als de boomgaarden binnen het plangebied verwijderd zijn.

Gelet op vorenstaande levert het aspect spuitzones geen belemmering op voor het planvoornemen.

4.6 Gezondheid

In de afgelopen jaren is er in Nederland groot onderzoek uitgevoerd onder de naam Veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO). Onderzocht is of het wonen in de buurt van veehouderijen effect kan hebben op de gezondheid van de omwonenden. Hieruit komen een aantal positieve en een aantal negatieve gezondheidseffecten naar voren.

Dicht bij veehouderijen wonen minder mensen met COPD. Daar staat tegenover dat de mensen in deze omgeving die wel COPD hebben, daar vaker en/of ernstigere complicaties van hebben. Het VGO-onderzoek laat een verband zien tussen longfunctieveranderingen en het wonen in de buurt van veehouderijen. Het meest waarschijnlijk is dat deze longfunctieveranderingen samenhangen met de blootstelling aan stof en micro-organismen (endotoxine) direct rond de veehouderijbedrijven. Aangetoond is dat mensen die rondom veehouderijen wonen minder astma en allergieën hebben. Rondom pluimveehouderijen hebben mensen een grotere kans op een longontsteking. Er zijn sterke aanwijzingen dat fijnstof en componenten ervan mensen gevoeliger maken voor luchtweginfecties.

Het Kabinet heeft in haar reactie op de VGO onderzoeken (2016 en 2017) aangegeven met maatregelen te

komen zodat de uitstoot van fijnstof van pluimveebedrijven in de komende 10 jaar gehalveerd wordt. Daarnaast zet het Kabinet in op een maatschappelijk innovatieprogramma voor duurzame veehouderij. Omdat er ook nog steeds kennishiaten zijn, vraagt het Kabinet nader onderzoek naar de vraag hoe de uitstoot en verspreiding van endotoxinen gemeten of berekend kan worden met het oog op toekomstige beoordelingsinstrumentarium en normstelling. Aan de Gezondheidsraad zal een adviesvraag voorgelegd worden over de aanpak van ammoniak in relatie tot de vorming van secundair fijnstof.

Geur en gezondheid: De belangrijkste en meest voorkomende gezondheidseffecten van geur zijn hinder en verstoring van activiteiten en gedrag. Stress gerelateerde gezondheidseffecten kunnen ook optreden. Er worden geen nieuwe geur veroorzakende objecten toegevoegd. De geursituatie is beschouwd in paragraaf 5.5 Geur. Daaruit blijkt dat voor de nieuwe geurgevoelige objecten sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het kader van geur.

Ten behoeve van de onderbouwing van een aanvaardbaar woon en leefklimaat aan de Molenstraat is een nadere onderbouwing opgesteld waarin de effecten van de geitenhouderijen in de omgeving worden beoordeeld (zie Bijlage 6)

De conclusie luidt als volgt:

Het onderhavig plan ziet toe op de bouw van 4 burgerwoningen in het buitengebied op 220 meter ten zuidoosten van een geitenhouderij met een vergunning voor maximaal 2.200 melkgeiten. Tussen de geitenhouderij en het plangebied liggen al meerdere bestaande burgerwoningen c.q. woonbestemmingen.

Alhoewel er sprake is van een verhoogd gezondheidsrisico, hecht de raad van de gemeente Lingewaard veel waarde aan het belang van woningbouw. Het plan ziet niet toe op voorzieningen voor kwetsbare groepen mensen.Derhalve is het toevoegen van slechts vier burgerwoningen in een omgeving met overwegend woonbestemmingen, aanvaardbaar.

4.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijke besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi), het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

Met het planvoornemen wordt een nieuwe groepsaccommodatie toegevoegd aan de locatie. Recreatieve verblijfsobjecten worden aangemerkt als beperkt kwetsbaar object. Het aantal personen dat verblijft binnen het plangebied neemt toe. Aangezien het bestemmingsplan het oprichten van een nieuw beperkt kwetsbaar object mogelijk maakt, dient te worden getoetst aan de geldende toetsingskaders (Bevt, Bevb en Bevi). Om deze reden is door Kragten een inventarisatie uitgevoerd van de externe veiligheidsrisico's zoals hierboven beschreven. Deze quickscan is toegevoegd als Bijlage 7 Quickscan Externe Veiligheid bij dit bestemmingsplan. Hieronder worden de conclusies van deze quickscan kort toegelicht:

Transport over het water (Bevt)

Het plangebied bevindt zich niet binnen een invloedsgebied van een waterweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Een verantwoordingsplicht is derhalve niet aan de orde.

Transport over de weg (Bevt)

Het plangebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour of PAG van wegen in de omgeving. Wel ligt plangebied binnen het invloedsgebied van de geprojecteerde A15. De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de geprojecteerde A15 (toxisch scenario) moeten worden meegenomen in een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Transport over het spoor (Bevt)

De spoorlijn Betuweroute Meteren- Emmerich is gelegen op circa 2.400 meter van het plangebied. Gelet op de ruimtelijke scheiding zijn de PR 10-6-risicocontour en PAG niet relevant. Aangezien het plangebied op een afstand van meer dan 200 meter van de spoorlijn is gelegen, vormt de hoogte van het groepsrisico geen aandachtspunt.

Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van deze spoorlijn. De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor (toxisch scenario) moeten worden meegenomen in een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Buisleidingen (Bevb)

Het plangebied bevindt zich niet binnen een 1% letaliteitsafstand of invloedsgebied van een buisleiding waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Een verantwoordingsplicht is derhalve niet aan de orde.

Inrichtingen (Bevi)

Het plangebied ligt niet binnen een veiligheidsafstand of invloedsgebied van een risicovolle inrichting in de omgeving van het plangebied. Een verantwoordingsplicht is derhalve niet aan de orde.

De aspecten buisleidingen (Bevb) en gevaarlijke inrichtingen (Bevi) leveren met betrekking tot de externe veiligheid geen belemmeringen op voor het planvoornemen.
Omdat het plangebied binnen de toxische invloedsfeer ligt van de snelweg A15 en de spoorlijn Betuweroute Meteren-Emmerich is een beperkte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Derhalve is de veiligheidsregio om advies gevraagd; het advies is opgenomen in Bijlage 8 en bevat de volgende conclusie:

Het plangebied ligt binnen de effectafstand van het relevante scenario toxische wolk. Het plan leidt daarbij tot een beperkte toename van het aantal aanwezigen. Het ligt in de verwachting dat de aanwezige personen zichzelf in veiligheid kunnen brengen, mits geïnformeerd en tijdig gewaarschuwd. In het kader van de verantwoording groepsrisico s ziet de veiligheidsregio geen aanleiding om aanvullend te adviseren over de rampenbestrijding en zelfredzaamheid. Er kan worden volstaan met een standaard verantwoording groepsrisico.

4.8 Natuur

Voor de planologische procedure dient te worden vastgelegd dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de geldende natuurwetgeving. De Wet natuurbescherming maakt onderscheid tussen beschermde gebieden en beschermde soorten. Om in beeld te brengen of de ontwikkeling in strijd is met natuurwetgeving en hoe eventuele strijdigheid met de wet voorkomen kan worden, zijn hieronder de beschermde gebieden en beschermde soorten beschouwd.

4.8.1 Beschermde gebieden

Ten aanzien van het aspect beschermde gebieden, worden de liggingen van de planlocatie Molenstraat en de locatie Kruisstraat ten opzichte van GNN en Natura 2000-gebieden.

GNN

Het plangebied aan de Molenstraat ligt op ca. 1 km van Gelders Natuurnetwerk, het plangebied aan de Kruisstraat op ca. 1,2 km van Gelders Natuurnetwerk. Bij beiden betreft het de afstand naar de uiterwaarden vanaf de Waal, ten zuiden van de kern van Gendt. Aangezien de plangebieden niet in of nabij GNN-gebieden zijn gelegen, zijn negatieve effecten op deze natuurgebieden uit te sluiten.



Natura 2000

Als een (bouw)project significant negatieve effecten veroorzaakt op stikstofgevoelige habitattypen en soorten in een Natura 2000-gebied als gevolg van stikstofemissie of andere effecten is een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming vereist (zie artikel 2.7 en 2.8 van de Wet natuurbescherming).

Beide plangebieden liggen op circa 1,1 kilometer van Natura 2000-gebied de Rijntakken. Gezien de kleinschaligheid van het planvoornemen aan de Kruisstraat 25 (dit betreft enkel de sloop van bebouwing en de wijziging van bestemming op locatie) is voor dit voornemen niet te verwachten dat er door werkzaamheden op deze locatie een toename van stikstofdepositie in omliggende Natura 2000-gebieden plaatsvindt. Voor het planvoornemen aan de Molenstraat (realisatie van 4 vrijstaande woningen) is dit echter niet op voorhand uit te sluiten. Om deze reden is er een notitie beoordeling stikstof opgesteld, bijgevoegd als Bijlage 12.

Uit deze notitie blijkt dat met het realiseren van vier vrijstaande woningen op de beoogde locatie er geen toename van stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden te verwachten is. Het aspect stikstof levert geen belemmeringen op voor het planvoornemen.

4.8.2 Beschermde soorten

Om in beeld te brengen of de ontwikkeling in strijd is met natuurwetgeving en hoe eventuele strijdigheid met de wet voorkomen kan worden, is door Staro BV een quickscan flora en fauna uitgevoerd (rapportnummer P21-0065). Hieronder zijn de belangrijkste conclusies van dit rapport weergegeven. Het rapport is bijgevoegd aan deze toelichting als Bijlage 9

In het plangebied komen mogelijk verschillende soorten voor die zijn beschermd onder paragrafen 3.1, 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen niet leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming, mits:

- Bomen en struiken worden verwijderd buiten het broedseizoen van vogels, of als een ecoloog heeft uitgesloten dat nesten aanwezig zijn.
- In één richting wordt gewerkt zodat eventueel aanwezige individuen kunnen vluchten

Voor de Kruisstraat is eveneens een quickscan flora en fauna uitgevoerd, dit onderzoek is uitgevoerd door Natuurbank Overijssel (rapportnummer 3703 versie 1.0). Het rapport is bijgevoegd aan deze toelichting als Bijlage 10. In het rapport wordt geconcludeerd dat door uitvoering van de voorgenomen activiteiten de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor sommige foeragerende diersoorten afneemt. Maar die afname leidt niet tot wettelijke consequenties. Derhalve is het aanvragen van natuurvergunning dan wel het doen van nader onderzoek niet aan de orde.

Gelet op vorenstaande levert het aspect beschermde soorten geen belemmering op voor het planvoornemen.

4.9 Verkeer en parkeren

Voor een goede infrastructurele inpassing van het planvoornemen is het belangrijk de toekomstige verkeerskundige situatie in beeld te brengen. Relevant is de nieuwe verkeersgeneratie waarin het planvoornemen voorziet en de benodigde parkeervoorzieningen. Omdat er geen verkeersaantrekkende gebouwen toegevoegd worden aan de locatie aan de Kruisstraat, is het aspect verkeer en parkeren alleen relevant voor de planontwikkeling aan de Molenstraat.

De gemeente Lingewaard heeft haar beleid op het gebied van verkeer en parkeren vastgelegd in het Gemeentelijk Mobiliteitsplan 2017. Naast het doel om het verkeersbeleid in hoofdlijnen vast te leggen, dient het Gemeentelijk Mobiliteitsplan ook als leidraad en toetsinstrument bij ruimtelijke ontwikkelingen en werkzaamheden in de openbare ruimte. Naast het Gemeentelijk Mobiliteitsplan wordt verder ingegaan op parkeernormeringen in het document 'Parkeernormen Lingewaard'.

De stedelijkheidsgraad van de gemeente Lingewaard kan worden aangemerkt als 'weinig stedelijk' gebied (500-1000 adressen per km^2) op basis van de Parkeernormen Lingewaard. Het plangebied aan de Molenstraat valt bovendien binnen de categorie 'buitengebied'.

Verkeer

Het planvoornemen om vier vrijstaande woningen te realiseren, voorziet in een toename van de verkeersbewegingen in de omgeving. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie wordt aangesloten bij de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren', die als maatgevend wordt beschouwd voor het bepalen van verkeersgeneratie en parkeernormen. Op basis van de eerder genoemde parameters (weinig stedelijk, buitengebied) wordt een verkeersgeneratie van 8,6*4 = ~ 35 verkeersbewegingen per etmaal verondersteld.

De woningen worden met een erftoegangsweg gezamenlijk ontsloten op de Molenstraat. De Molenstraat betreft een landelijke weg die aan de noordzijde aangesloten is op de 'ringweg' (Angerensestraat/N838). Deze nationale weg vormt de grote verbindingsroute tussen de kleinere kernen in het zuiden van de gemeente (Gendt, Doornenburg) en de wat grotere kernen (Bemmel, Huissen). Doordat de Molenstraat nagenoeg direct ontsluit op deze ringweg, is het plangebied verkeerskundig gunstig gelegen. De verkeersgeneratie zal daarnaast, verspreid over de dag, geen vermoedelijke verkeerskundige problemen zullen opleveren.

Parkeren

Op basis van de Parkeernormen Lingewaard, paragraaf 3.1 wordt een parkeernormering van 2,3 parkeerplaatsen per woning aangehouden voor een vrijstaande woning in het buitengebied. De kavels van de woningen zijn zodanig ruim, dat parkeren op eigen erf mogelijk is. Het aspect parkeren levert hiermee geen belemmering op voor het planvoornemen.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

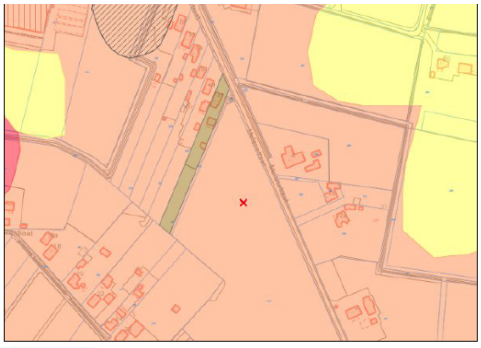
4.10.1 Archeologie

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

De op 1 juli 2016 in werking getreden Erfgoedwet heeft de Monumentenwet 1988 deels vervangen als het gaat om archeologie. In de Erfgoedwet is vastgelegd wat onder cultureel erfgoed (waar archeologie onder valt) wordt verstaan. Onderdelen van de Monumentenwet 1988 die de omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving betreffen, gaan naar de Omgevingswet. Voor een aantal onderdelen (onder andere bestemmingsplannen) is voor de periode tot inwerkingtreding van de Omgevingswet een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen.

Archeologische beleidskaart

De gemeente Lingewaard heeft in 2021 een nieuwe archeologische beleidskaart vastgesteld. Een van de aanpassingen met betrekking tot de archeologische bescherming, is dat tern plaatse van de bestemming Waarde - Archeologie 4, bij ingrepen dieper van 30 cm en vanaf een omvang van 200 m2 (dat was 100 m2) een onderzoeksplicht geldt .



Bij bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv en groter dan 200 vierkante meter vroegtijdig waardestellend archeologisch vooronderzoek conform KNA.

Waarde-Archeologie 4: gebieden met een hoge verwachte dichtheid aan archeologische resten

Uitsnede Archeologische beleidskaart Lingewaard 2021

De planlocatie aan de Molenstraat is gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Hierin is bepaald dat de aanvrager voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 200 m^2 een rapport dient te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate zijn vastgesteld.

Archeologisch onderzoek

Voor inventarisatie van de archeologische waarden is door het Bureau voor Archeologie op 11 maart 2021 een bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (onderzoeksmeldingsnummer 4978678100 (ABU); 4978686100 (ABO)). Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 11 bij deze toelichting.

Op basis van dit inventariserend veldonderzoek is het onderzoeksgebied van het booronderzoek (de gronden binnen de bestemming wonen) vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkeling. Voor de overige gronden wordt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' gehandhaafd.

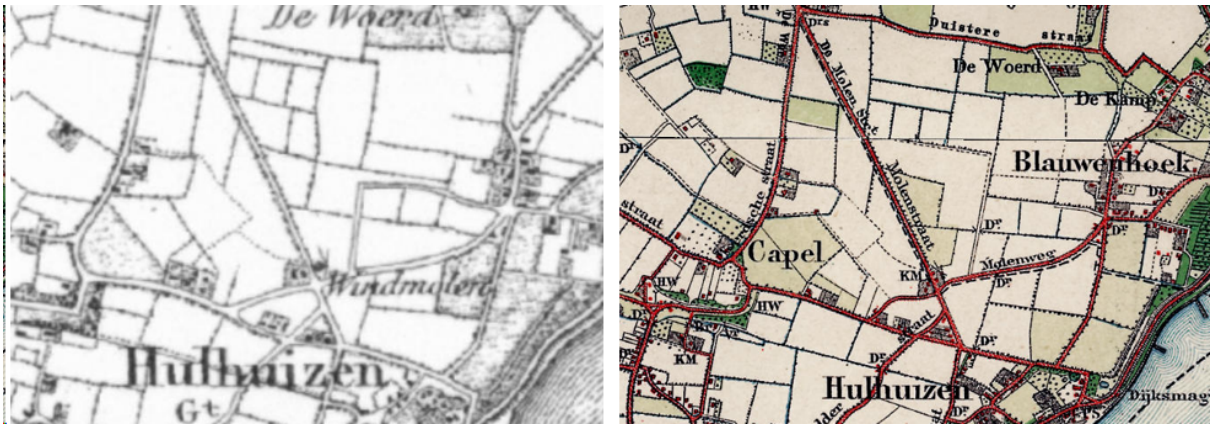
Dit geldt ook voor de gronden gelegen aan de Kruisstraat 25, daar wordt de dubbelbestemming zijnde Waarde - Archeologie 5, gehandhaafd.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het aspect archeologie geen belemmeringen oplevert voor het planvoornemen.

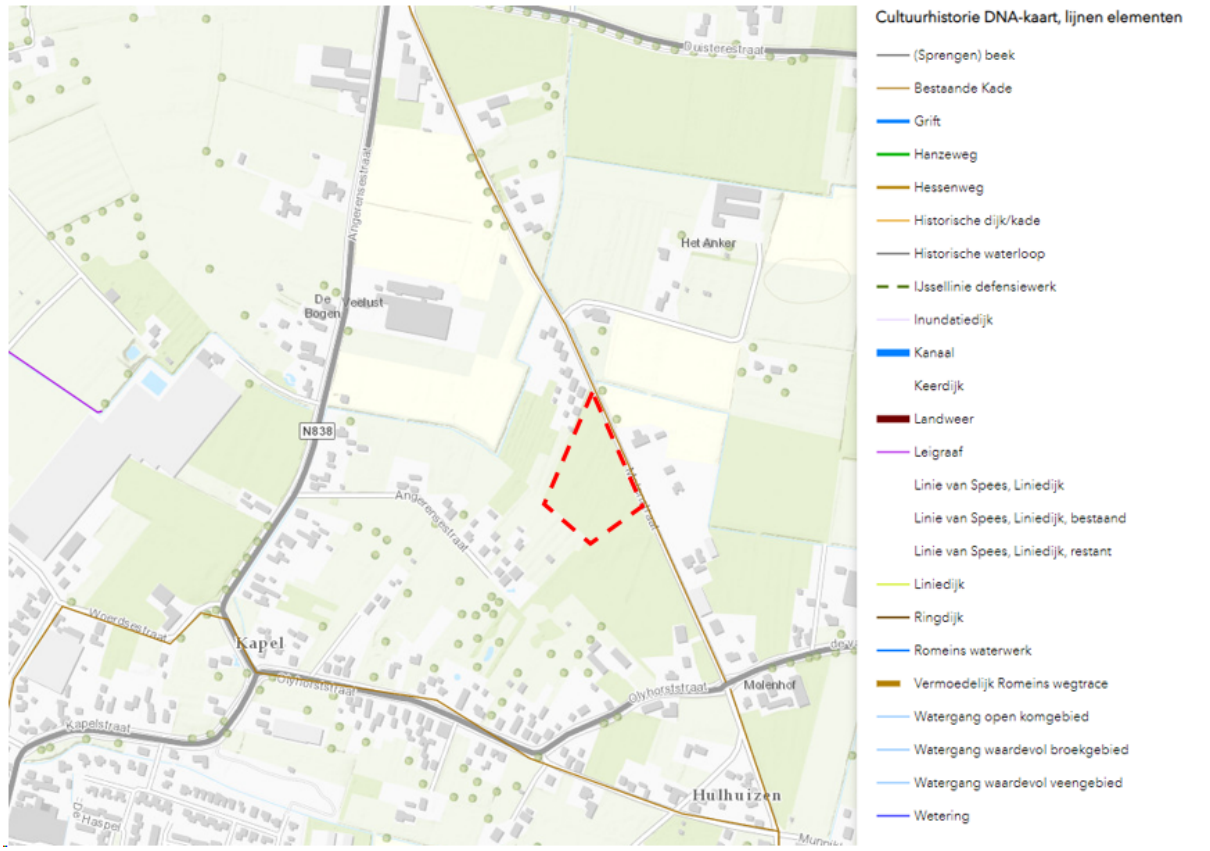
4.10.2 Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is het Bro (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, rekening is gehouden. Ook de facetten historische bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

De Molenstraat betreft een oude structuur in het gebied. Op topografische kaarten van 1850 en 1900 is de structuur van de Molenstraat De straat is binnen de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Gelderland aangewezen als een straat met cultuurhistorische waarde, zijnde een bestaande kade. Met de inpassing van het planvoornemen is zorgvuldig omgegaan, zodat deze goed ingepast is in de huidige structuur aan de Molenstraat (zie par. 2.4)



Topografische kaarten van 1850 en 1900 van de omgeving van de planlocatie.



Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart Gelderland

Het plangebied is gelegen binnen het cultuurhistorisch waardevol gebied 'Romeinse Limes'. Zoals in paragraaf 3.2.2 beschreven vindt er geen aantasting van de kernkwaliteiten van de Limes plaats. Gelet op vorenstaande geldt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.11 Water

4.11.1 Inleiding

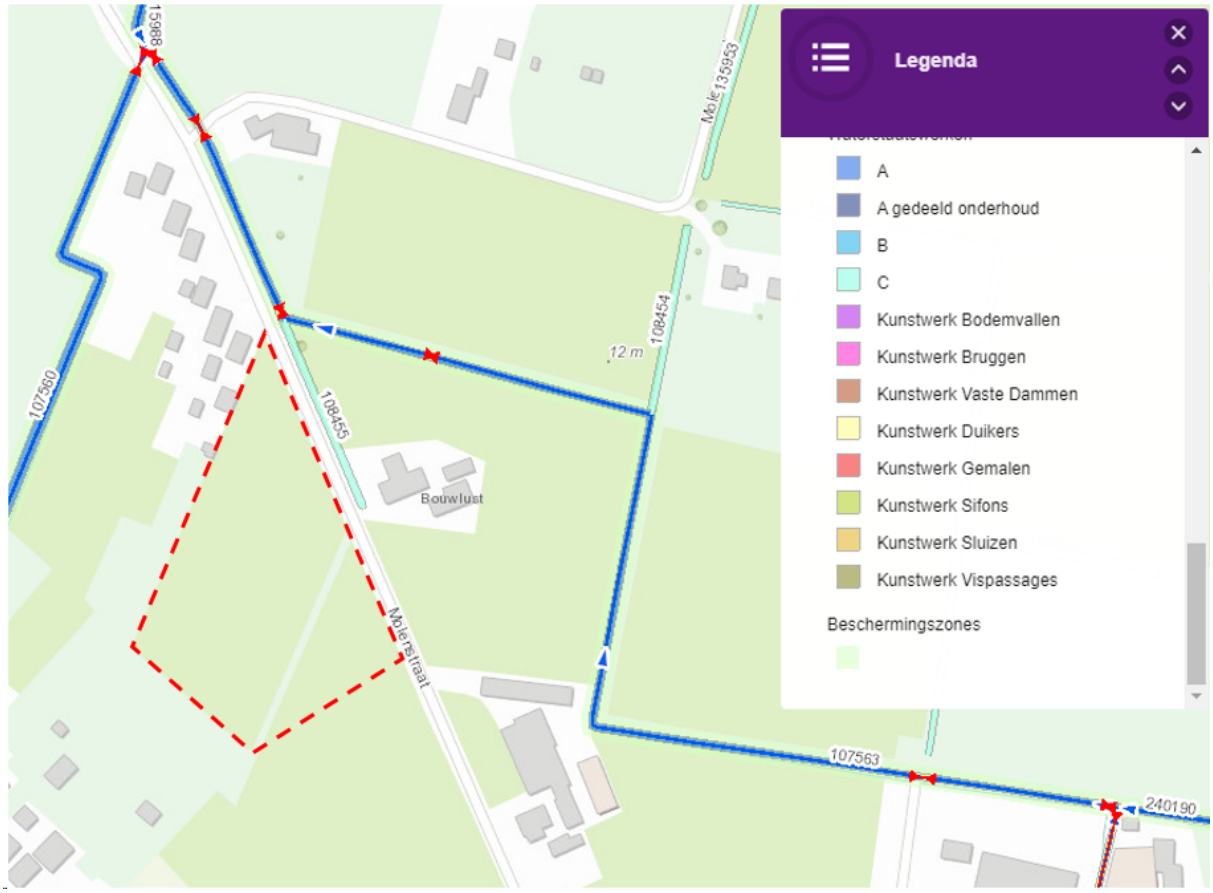
Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De waterparagraaf geeft een beschrijving van de beleidsuitgangspunten,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

4.11.2 Huidige situatie waterhuishouding

Bodemopbouw en grondwater: De bodemopbouw van het plangebied aan de Molenstraat betreft een kalkhoudende ooivaaggrond met een samenstelling van lichte zavel (bouwvoorzwaarte 8-17,5 % <2 µm, bodemcodering: Rd10A, bron: PDOK Viewer). Het maaiveld van het plangebied ligt op 10-11 m + NAP (bron: AHN). Op het plangebied aan de Molenstraat is sprake van grondwatertrap VII (GHG > 80 cm).

Oppervlaktewater: In de vastgestelde Legger waterkeringen van het waterschap Rivierenland is zichtbaar dat er geen A-, B- of C- watergangen door het plangebied heen lopen. Een A-watergang loopt langs het plangebied aan de Molenstraat heen, waarvan een uitlopende C-watergang parallel aan de oostzijde van het plangebied

loopt, aan de overzijde van de Molenstraat. Het plangebied aan de Molenstraat ligt ook niet in de beschermingszone van de A-watergang die noordelijk langs het plangebied loopt.



Hemelwater: In de huidige situatie is de locatie Molenstraat agrarisch in gebruik, en dus onverhard. Hemelwater kan vrij in de grond infiltreren.

Natuurwaarden: Het plangebied is niet gelegen binnen Natura 2000-gebied, Gelders Natuurnetwerk of een hydrologische beschermingszone.

4.11.3 Toekomstige situatie

Wateroverlast: Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig systeem op de locatie dient te zijn gericht op het voorkomen van wateroverlast voor wegen en bebouwing en het voorkomen van schade aan de volksgezondheid door bijvoorbeeld vochtige kruipruimten, stilstaand water en onveilige oevers. Zo nodig dient de drooglegging of ontwatering te worden verbeterd (bijvoorbeeld bij lage ligging plangebied of hoge grondwaterstanden). Drooglegging is de maat waarop het maaiveld, het straatniveau of het bouwpeil boven het oppervlakte waterpeil ligt.

4.11.4 Waterbeleid

Waterbeheerplan 2016-2021: Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 Koers houden, kansen benutten bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Het waterschap vraagt bij een watertoets specifiek aandacht voor de volgende punten:

1. Veiligheid (waterkering);
2. Waterberging;
3. Grondwater en kwel;
4. Inrichten en waterkwaliteit;
5. Beheer en onderhoud watergangen;
6. Riolering en hemelwater

Keur waterkeringen en wateren: In de Keur waterkeringen en wateren (Waterschap Rivierenland) staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. In de navolgende paragraaf 5.16.4 worden de gevolgen van de plannen op de waterhuishouding omschreven en de wijze waarop met de Keur wordt omgegaan. Voor de vergunningplichtige werkzaamheden wordt bij het Waterschap Rivierenland een watervergunning aangevraagd.

4.11.5 Gevolgen voor de waterhuishouding

Wateroverlast: Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig systeem op de locatie dient te zijn gericht op het voorkomen van wateroverlast voor wegen en bebouwing en het voorkomen van schade aan de volksgezondheid door bijvoorbeeld vochtige kruipruimten, stilstaand water en onveilige oevers. Zo nodig dient de drooglegging of ontwatering te worden verbeterd (bijvoorbeeld bij lage ligging plangebied of hoge grondwaterstanden). Drooglegging is de maat waarop het maaiveld, het straatniveau of het bouwpeil boven het oppervlakte waterpeil ligt. Het Waterschap adviseert voor het maaiveld een drooglegging van 0,70 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,00 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,30 meter. Bij de realisatie van de woningen wordt rekening gehouden met deze diepten met betrekking tot het straat- en bouwpeil.

Oppervlaktewater: Binnen de plangebieden is geen oppervlaktewater aanwezig zoals vastgesteld in de Legger wateren van het Waterschap Rivierenland (zie par. 4.11.2). Er wordt met het planvoornemen een kleine poel/drinkplas mogelijk gemaakt in het agrarisch te bestemmen gedeelte van het plangebied. Deze poel wordt niet aangesloten op het watersysteem van het waterschap.

Hemelwater: Aan de Molenstraat is sprake van een woonontwikkeling op een voormalige agrarische locatie. Deze woonontwikkeling voorziet enkel in verharding ter plekke van de woningen als ook de erfontsluitingsweg.

De realisatie van nieuw verhard oppervlak moet waterneutraal worden uitgevoerd. Dit betekent dat de aanvrager voldoende compenserende maatregelen moet nemen, zodat het oppervlaktewatersysteem na het gereedkomen van de verharding niet zwaarder wordt belast dan voordien. Dit kan onder andere bereikt worden door het graven van nieuwe oppervlaktewaterlichamen, het vergroten van bestaande oppervlaktewaterlichamen of het aanleggen van wadi's. Voor het landelijk gebied in het Waterschap Rivierenland geldt een eenmalige vrijstelling voor compensatieplicht van 1.500 m^2 voor landelijk gebied.

Uitgegaan wordt van een verhard oppervlakte van ca. 350 - 370 m2 per woonkavel. Het planvoornemen voorziet niet in een toename van verhard oppervlak die groter is dan 1.500 m^2. Hiermee kan voldaan worden aan de eenmalige vrijstelling voor compensatieplicht betreffende waterberging.

Vuilwater: Het afvalwater wordt op doelmatige wijze afgevoerd via de riolering. Het water wordt opgevangen en aangesloten op de bestaande rioolleidingen. De gemeente Lingewaard maakt met de initiatiefnemers afspraken over de aansluiting op de riolering.

4.11.6 Watertoets

Voor het planvoornemen aan de Molenstraat is een watertoets toegevoegd. De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen meer waterbestendig te maken, waarbij wateraspecten vroegtijdig en expliciet worden meegenomen in ruimtelijke plannen en bij locatiekeuzes.

De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl). De rapportage digitale watertoets is als Bijlage 14 opgenomen bij deze toelichting.

4.11.7 Conclusie

Realisatie van het planvoornemen leidt, met inachtneming van de voorwaarden van het waterschap, niet tot negatieve effecten op de aspecten met betrekking tot de waterhuishouding. Het aspect water vormt derhalve geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

4.12 Niet-gesprongen explosieven

Het gebied ligt in een gebied met kans op explosieven. De veiligheid ten opzichte van explosieven moet altijd verzekerd zijn voordat er bodemroerende werkzaamheden verricht worden. In het kader van de voorgenomen ontwikkelingen is door ECG een vooronderzoek niet-gesprongen explosieven uitgevoerd (d.d. 20-05-2021, documentcode 176-021-DERP-01). Het vooronderzoek niet-gesprongen explosieven is toegevoegd als Bijlage 13 bij de toelichting.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

Voor dit bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de regeling zoals deze van toepassing is op het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard" van de gemeente Lingewaard. De beleidsdoelstellingen zijn juridisch vertaald in de regels en de bijbehorende verbeelding.

De basis voor de verbeelding, voor de gronden aan de Molenstraat, vormt de stedenbouwkundige opzet, zoals opgenomen in Bijlage 2 Landschappelijke inpassing; de woningen zijn gereguleerd met het aangeven van bouwvlakken en bestemmingsvlakken.

Op de locatie Kruisstraat 25 is sprake van het handhaven van de bestaande voormalige bedrijfswoning. Ook hier is een bouwvlak aangegeven voor de woning.

Uitgangspunt voor de regels is de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012).

5.1 Indeling

De regels zijn opgedeeld in 4 hoofdstukken:

- *Hoofdstuk 1* bevat de begrippen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2); deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde aangegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.
- *Hoofdstuk 2* bevat de regels per bestemming en geeft hierin ondermeer de bouwregels en het toegestane gebruik aan. De bestemmingen worden in alfabetische volgorde behandeld.
- *Hoofdstuk 3* bevat enkele algemene regels, zoals de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels en algemene aanduidingsregels. Dit zijn regels die voor het gehele plangebied gelden of doorgaans betrekking hebben op meer dan één bestemming.
- *Hoofdstuk 4* bevat ten slotte het overgangsrecht en de slotregel, met daarin de titel van het bestemmingsplan.

5.2 Artikelsgewijze bespreking

1. Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen. Voor een gedeelte van de begrippen worden begrippen voorgeschreven in het SVBP2012.

Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels. Ook hier is aansluiting gezocht bij de standaard (meet)regels uit de SVBP2012.

2. Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het plan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

- 'Agrarisch met waarden - Oeverwallen'': dit betreft de gronden, die eerder onderdeel uitmaakten van het fruitteeltbedrijf (boomgaarden), maar niet binnen de woonbestemming zijn opgenomen; de gronden dienen op basis van het schetsontwerp (Bijlage 2 Landschappelijke inpassing) landschappelijk dienen te worden ingepast.
- 'Verkeer': dit betreft de erftoegangsweg;
- 'Wonen': deze bestemming richt zich op de 4 nieuwe woningen aan de Molenstraat alsmede de bestaande (voormalige bedrijfs)woning aan de Kruisstraat 25;

- Waarde – Archeologie 4 en Waarde – Archeologie 5; dit zijn dubbelbestemmingen die - voorzover de gronden niet zijn vrijgegeven, de eventuele aanwezige archeologische waarden beschermen.

Specifieke onderwerpen hierin zijn:

Voorwaardelijke verplichting

Het plan is alleen ruimtelijk aanvaardbaar indien het voormalig bedrijfsgebouw op Kruisstraat 25 wordt gesloopt. De bestaande woning krijgt de bestemming Wonen. De sloop heeft ondertussen reeds plaatsgvonden.

Om een goede landschappelijke inpassing van de woningen aan de Molenstraat te borgen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de bouw van de woningen. De landschappelijke inpassing is noodzakelijk voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de nieuwe woningen. Voor de aanleg van de landschappelijke inpassing is het niet praktisch als de bouw nog moet plaatsvinden. Derhalve wordt hieraan een termijn van 2 jaar na afgifte van de omgevingsvergunning voor bouw van de woningen gekoppeld. Deze voorwaardelijke verplichtingen zijn opgenomen in de bestemmingsplanregeling voor Wonen.

Het gebruik van de gronden gelegen binnen het plangebied voor fruitteelt moet zijn beeindigd alvorens de woningen ook daadwerkelijk kunnen worden gebruikt voor wonen.

Tot slot zijn er binnen de voorwaardelijke verplichting voorwaarden gesteld voor het parkeren. Voldaan dient te worden aan Nota Parkeernormen Lingewaard 2020.

3. Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Met de anti-dubbeltelregel wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning voor bouwen is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning voor bouwen mag worden meegenomen.

Algemene bouwregels

De algemene bouwregels bevatten bepalingen met betrekking tot ondergeschikte bouwdelen en afwijkende maatvoering.

4. Hoofdstuk 4: Overgangsrecht en slotregel

Overgangsrecht

In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan.

De regels voor het overgangsrecht zijn overgenomen uit het Bro, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen.

Slotregel

De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

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

6.2 Economische haalbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Voor onderhavig planvoornemen is een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Lingewaard In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de verdeling van kosten om de planologische functiewijziging mogelijk te maken. Onderdeel hiervan is een planschadeverhaalsovereenkomst, waarin wordt overeengekomen dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

Het kostenverhaal is anderszins verzekerd. Een exploitatieplan is daarmee niet noodzakelijk.

6.3 Maatschappelijke aanvaardbaarheid

Ten behoeve van de maatschappelijke aanvaardbaarheid van het planvoornemen van de realisatie van vier nieuwe woningen aan de Molenstraat heeft er met de omwonenden afstemming plaatsgevonden met betrekking tot de landschappelijke inpassing. In overleg met omwonenden bleek dat aansluiten op de bestaande kavelstructuur niet wenselijk bleek, en derhalve is er voor gekozen voor een alternatief concept waarmee het landschap meer open en groen wordt gelaten. Afstemming voor deze landschappelijke inpassing heeft ook met de gemeente plaatsgevonden.

6.4 Zienswijzen

Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen en is tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website(www.lingewaard.nl) en de landelijke website (www.ruimtelijkeplannen.nl). Voorafgaand is hiervan mededeling gedaan in het plaatselijke weekblad en op de gemeentelijke website.
Eenieder was in de gelegenheid om vanaf 16 juni 2022 gedurende 6 weken een zienswijze in te dienen.

Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ontvangen.

6.5 Conclusie

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

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl