Motivering TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22?

‘Buitengebied Bemmel, Dikelsestraat 7’

Colofon

Rapport: Buitengebied, Dikelsestraat 7, Bemmel
Rapportnummer: 2699OM103
Datum: juni 2025

Opdrachtnemer

Geling Advies
Postbus 12
5845 ZG Sint Anthonis
www.gelingadvies.nl

Contactpersoon

Geling Advies
Drs. J.M.G. Wentink
Senior Adviseur ruimtelijke ontwikkeling
0493 – 597 500
awentink@gelingadvies.nl

© JUNI 2025 GELING ADVIES

ALLE RECHTEN VOORBEHOUDEN. NIETS UIT DEZE UITGAVE MAG WORDEN VERVEELVOUDIGD DOOR MIDDEL VAN DRUK, FOTOKOPIE, MICROFILM, GELUIDSBAND, ELEKTRONISCH OF OP WELKE ANDERE WIJZE DAN OOK, EN EVENMIN IN EEN GEAUTOMATISEERD GEGEVENSBESTAND WORDEN OPGESLAGEN, ZONDER VOORAFGAANDE SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING VAN GELING ADVIES.
AAN DE INHOUD VAN DIT RAPPORT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND. G&O CONSULT VERWERPT ELKE AANSPRAKELIJKHEID VOOR EEN ANDER GEBRUIK VAN DEZE TEKST DAN VOOR DE SITUATIE WAARVOOR DEZE WORDT UITGEBRACHT. DE INFORMATIE IN DEZE TEKST IS ONDER VOORBEHOUD EN KAN VERANDERD WORDEN ZONDER VOORAFGAANDE KENNISGEVING.

INHOUD

1 INLEIDING 5
1.1 Achtergrond 5
1.2 planlocatie 5
1.3 Tijdelijk deel omgevingsplan gemeente Lingewaard 6
1.4 Leeswijzer 6

2 BESCHRIJVING BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE 7
2.1 Huidige Situatie planlocatie 7
2.2 Toekomstige situatie 9
2.3 Strijdigheden met het tijdelijk deel omgevingsplan 11

3 BELEIDSKADER 12
3.1 Rijksbeleid 12
3.1.1 Omgevingswet 12
3.1.2 Omgevingsbesluit 13
3.1.3 Nationale Omgevingsvisie Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving 13
3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking 14
3.1.5 Instructieregels (AMvB's) 15
3.1.6 Conclusie 16
3.2 Provinciaal beleid 16
3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland 16
3.2.2 Omgevingsverordening 18
3.3 Gemeentelijk beleid 19
3.3.1 Omgevingsvisie Lingewaard 19
3.3.2 Landschapsontwikkelingsplan (LOP) Lingewaard 21

4 ASPECTEN MILIEU EN FYSIEKE LEEFOMGEVING 23
4.1 Milieueffectrapportage 23
4.2 Bodem 23
4.3 Geluid 26
4.3.1 Wegverkeerslawaai 28
4.3.2 Industrielawaai 29
4.3.3 Railverkeer 29
4.4 Trillingen 30
4.5 Luchtkwaliteit 30
4.6 Geur 33
4.7 Spuitzoneringen 35
4.8 Kabels- en leidingen 36
4.9 Slagschaduw 37
4.10 Omgevingsveiligheid 38
4.10.1 Inventarisatie risicobronnen 39
4.10.2 Transport (spoor-, vaar en autowegen) 40
4.10.3 Buisleidingen 41
4.11 Veiligheid 43
4.12 Gezondheid 43
4.13 Wateraspecten 45
4.14 Klimaatadaptatie 47
4.15 Duurzaamheid 48
4.16 Natuur 48
4.16.1 Wet natuurbescherming 48
4.16.2 Gebiedsbescherming 48
4.16.3 Houtopstanden 49

4.16.3 Soortenbescherming 49
4.16.4 Natuurnetwerk Nederland 50
4.17 Archeologie 51
4.18 Cultuurhistorie 53
4.18.1 Aardkundig waardevolle gebieden 54
4.19 Verkeer en parkeren 54
4.21 Omgevingskwaliteit 55
4.22 Leefbaarheid 55

5 JURIDISCHE TOELICHTING 56
5.1 Algemeen 56
5.2 Verbeelding 56
5.3 Regels 56

6 UITVOERBAARHEID 58
6.1 Economische uitvoerbaarheid 58
6.1.1 Financieel economische haalbaarheid 58
6.1.2 Kostenverhaal 58
6.1.3 Nadeelcompensatie 58
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 58
6.2.1 Participatie & omgevingsdialoog 58
6.2.2 Bevoegd gezag en afstemming met ketenpartners 58
6.2.3 Vaststellingsprocedure 59

7 EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES 60

Bijlagen

- Bijlage 1: Situatietekening
- Bijlage 2: Landschappelijke inpassing
- Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 5: Quickscan Flora en Fauna
- Bijlage 6: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 7: Omgevingsdialoog

1 INLEIDING

1.1 ACHTERGROND

Onderhavige motivering heeft betrekking op de omschakeling van de intensieve veehouderij (varkenshouderij) op de locatie aan de Dikelsesraat 7 te Bemmel (hierna te noemen 'planlocatie') door deelname aan de Lbv-plus regeling. Met de Lbv-plusregeling wordt de varkenshouderij op de locatie beëindigd en worden alle bedrijfsopstallen waar thans vee in wordt gehouden, gesloopt.

Met onderhavig plan zal de agrarische functie van het perceel behouden blijven ten behoeve van de uitbreiding van de teelt van Miscanthus (olifantsgras). Hiertoe wordt een bedrijfsloods gerealiseerd met een oppervlakte van 2.940 m^2. Tevens is initiatiefnemer, in het kader van de voorgenomen beëindiging van de varkenshouderij en de bijbehorende sloop van varkensstallen, voornemens een burgerwoning te realiseren.

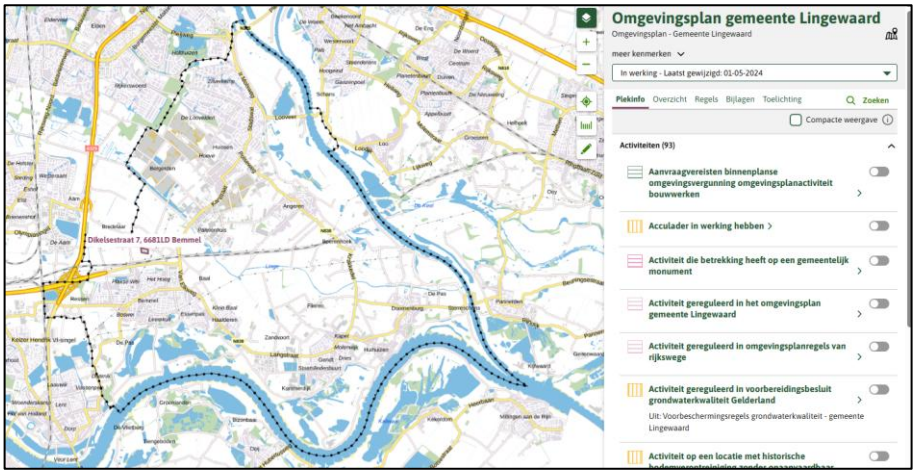
Er is voorafgaand aan de aanvraag een verzoek ingediend bij de gemeente Lingewaard. In de adviesbrief als reactie op het verzoek, is een voorlopig positief advies afgegeven betreffende de haalbaarheid van onderhavig initiatief. Om dit initiatief mogelijk te maken, is een wijziging van het omgevingsplan (TAM-IMRO) noodzakelijk. Onderhavige motivering maakt onderdeel uit van dit wijzigingsplan. In deze motivering wordt aangetoond dat het project goed past in de omgeving en voldoet aan alle geldende wet- en regelgeving. Tevens wordt aangetoond dat er sprake is van een Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties (ETFAL).

1.2 PLANLOCATIE

De planlocatie, zoals weergegeven in navolgende figuur, omvat het perceel aan de Dikelsesweg 7 te Bemmel, kadastraal bekend gemeente Bemmel, Sectie L, nummer 861. De omvang van de totale planlocatie bedraagt 22.375 m^2. Onderhavig planlocatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Lingewaard, ten noorden van de kern van Bemmel. In de directe omgeving is sprake van een menging van functies, waarbij (agrarische) bedrijven veelal worden afgewisseld door agrarische gronden (weilanden/bomenteelt/akkerbouw), natuur (bos) en enkele woonfuncties.

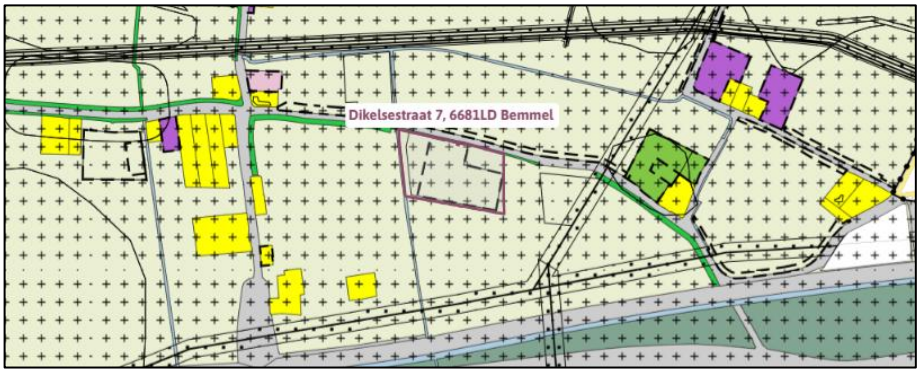
Figuur 1

Kaart ligging planlocatie in gemeente Lingewaard (Bron: Omgevingsloket)



Figuur 2

Omgeving planlocatie (Bron: Omgevingsloket)

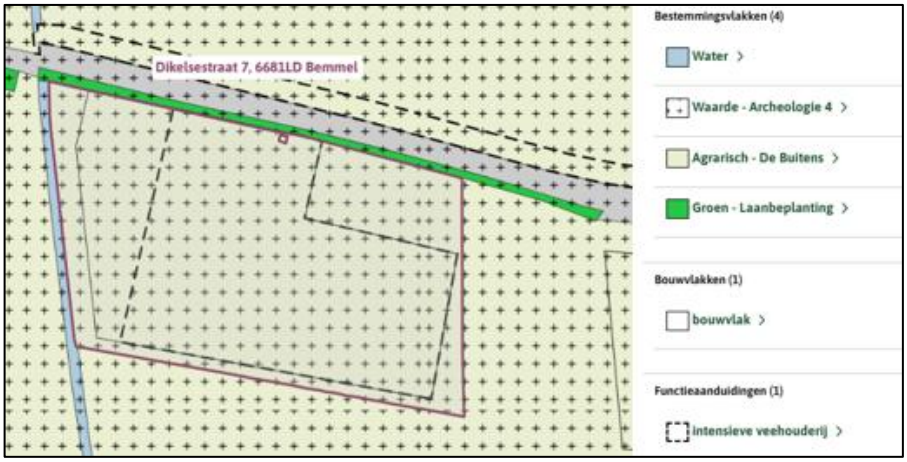


1.3 TIJDELIJK DEEL OMGEVINGSPLAN GEMEENTE LINGEWAARD

Voor onderhavige planlocatie vigeert het bestemmingsplan “Tweede herziening Park Lingezegen” (hierna te noemen omgevingsplan) vastgesteld d.d. 11 mei 2023, als tijdelijk onderdeel van het omgevingsplan gemeente Lingewaard. Op de verbeelding behorende bij dit omgevingsplan, heeft de planlocatie de enkelbestemming ‘Agrarisch – De Buitens’ en de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’. Verder heeft de locatie de functieaanduiding ‘intensieve veehouderij’ met een bouwvlak. Op de locatie is een bedrijfswoning aanwezig. Navolgend is de planlocatie binnen het omgevingsplan weergegeven.

Figuur 3

Afbeelding planlocatie binnen het vigerende omgevingsplan (Bron: Omgevingsloket)



1.4 LEESWIJZER

Onderhavig rapportage kent een opbouwend vervolg. In hoofdstuk 2 wordt een omschrijving van de huidige en toekomstige situatie gegeven. Hoofdstuk 3 gaat in op de vigerende beleidskaders waar onderhavig initiatief aan wordt getoetst. Hoofdstuk 4 omvat een toetsing van het plan aan de milieutechnische aspecten. Hoofdstuk 5 beschrijft de wijze van bestemmen en bevat een uitwerking van de regels. De maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan is opgenomen in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 wordt aangegeven of dat met onderhavig plan sprake is van een Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties (ETFAL).

2 BESCHRIJVING BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 HUIDIGE SITUATIE PLANLOCATIE

Aan de Dikelsestraat 7 te Bemmel, exploiteert initiatiefnemer thans een intensieve veehouderij (varkenshouderij). Ten behoeve van de veehouderij zijn op de locatie diverse bedrijfsopstallen aanwezig, waaronder een grote stal, twee kleine stallen, een etagestal en diverse voedersilo's.

Verder beschikt de locatie over een voerkeuken en een bedrijfsloods. De voerkeuken bevat alle elektra-installaties, waaronder de hoofdaansluiting, verdelers, aansluitingen voor zonnepanelen en accu's, en een verdeler naar de bedrijfswoning. De loods wordt momenteel gebruikt als opslagruimte.

De locatie wordt verder ontsloten door twee inritten: één voor de bedrijfswoning en de loods, en één voor de overige bedrijfsopstallen. De omgeving van het projectgebied wordt gekarakteriseerd door agrarische bedrijven en agrarische gronden, waardoor het gebied als agrarisch gebied kan worden omschreven. De dichtstbijzijnde bedrijfswoning of buurperceel bevindt zich op ongeveer 35 meter van de betreffende planlocatie. De dichtstbijzijnde woonbestemming is gelegen op een afstand van circa 150 meter.

Figuur 4

Aanzichten planlocatie
(Bron: Google Maps)







Figuur 5

Bovenaanzicht planlocatie (Bron: Landschappelijk inpassingsplan Guido Paumen)



2.2 TOEKOMSTIGE SITUATIE

Het voorgenomen initiatief ziet toe op de omschakeling van de varkenshouderij op de locatie aan de Dikelsestraat 7 te Bemmel door deelname aan de Lbv-plus regeling. Met de Lbv-plusregeling wordt de varkenshouderij op de locatie beëindigd en worden alle varkensstallen gesloopt. Dit betreft de sloop van een grote stal, twee kleine stallen en een etagestal, wat resulteert in een totaal te slopen oppervlakte van 7.835,2 m². De oppervlakte van de etagestal mag hierbij dubbel worden gerekend, in overeenstemming met de voorwaarden van de Lbv-plus regeling.

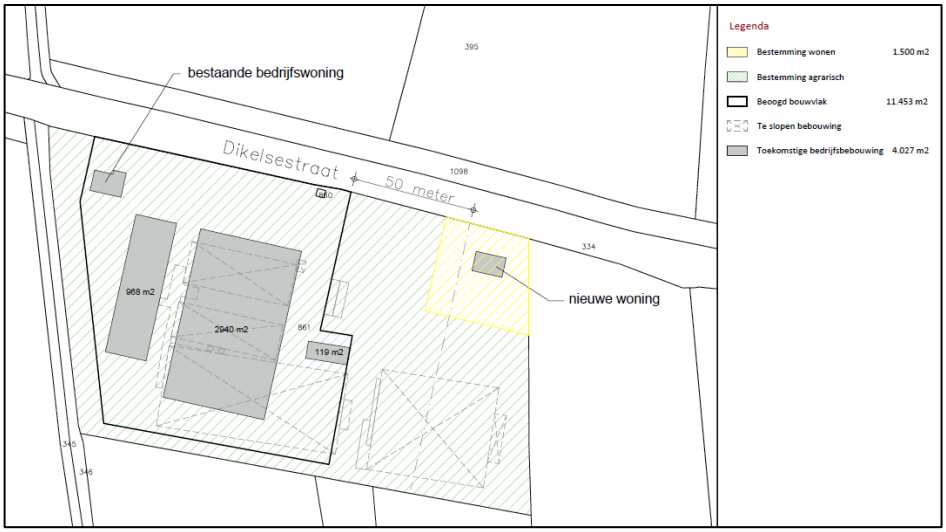
Met de beëindiging van de varkenshouderij is initiatiefnemer voornemens de agrarische functie op de locatie te behouden ten behoeve van de uitbreiding van de teelt van Miscanthus (olifantsgras). Daarnaast dienen te bedrijfsopstallen die niet in aanmerking komen voor de Lbv-plus regeling, behouden te blijven. De voerkeuken zal ook in de toekomstige situatie gebruikt worden voor elektra, terwijl de loods behouden blijft voor de stalling van de machines en werktuigen die benodigd zijn voor de teelt van olifantsgras en de verdere bedrijfsvoering.

In lijn met de beoogde bedrijfsvoering is de initiatiefnemer voornemens een nieuwe bedrijfsloods te realiseren met een oppervlakte van 2.940 m². Deze nieuwe loods is noodzakelijk voor de verwerking, droging en opslag van het olifantsgras. Dit gewas, dat een rietachtige structuur heeft en snel groeit, kan tot 3 à 4 keer per jaar geoogst worden. Het gewas draagt tijdens de groeifase tevens bij aan de opname van fijnstof en CO_2. De opbrengst van de oogst van het olifantsgras kan in de nieuwe loods op de gewenste schaal opgeslagen en gedroogd worden. Daarnaast is het de bedoeling om de zonnepanelen van de te slopen varkensstallen te herplaatsen op de nieuwe loods.

Ten slotte is initiatiefnemer, gezien de beoogde beëindiging van de varkenshouderij en de daarbij horende sloop van de varkensstallen, voornemens om een burgerwoning te realiseren. In lijn met de sloopregeling binnen de gemeente wordt er per saldo aanzienlijk meer gesloopt dan er aan bebouwing overblijft. Het bouwvlak zal worden verkleind naar een omvang die passend is bij de beoogde bedrijfsuitvoering. Onderstaand is een uitsnede van de situatieschets met de beoogde ontwikkeling weergegeven. De situatieschets is toegevoegd in bijlage 1.

Figuur 6

Beoogde situatie plangebied, Dikelsestraat 7 te Bemmel



Ontsluiting en parkeren

De beoogde bedrijfsloods zal worden ontsloten via de aanwezige inritten en opritten. Rondom de loods zal nieuwe verharding worden gerealiseerd. De nieuwe woning wordt ontsloten via de ten westen van de woning geprojecteerde verharding en een te realiseren inrit. Deze inrit zal dusdanig worden gesitueerd dat de bomen in de berm van de weg kunnen worden behouden.

Het parkeren voor de beoogde bedrijfssituatie vindt, net als in de huidige situatie, plaats op eigen terrein. Voor de burgerwoning wordt het terrein ingericht volgens de richtlijnen van het CROW, waarbij twee parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Duurzaamheid

Met onderhavig initiatief wordt aandacht besteed aan duurzaamheid. Zo wordt een groot deel van de momenteel op de locatie aanwezige verharding, verwijderd. Dit heeft een positieve werking op de infiltratie van hemelwater in de grond, wat droogte in de omgeving tegengaat.

De gehele locatie wordt voorzien van een goede landschappelijke inpassing. Deze is toegevoegd in bijlage 2. Het van de nieuwe daken en de verhardingen vrijkomende hemelwater zal worden opgevangen in een aan de rand van de verhardingen te realiseren greppel. Het hemelwater infiltreert in deze greppel.

Voorts zullen de thans op de daken van de varkensstallen gelegen zonnepanelen worden herplaatst op het dak van de beoogde bedrijfsloods.

Landschap

De bestaande beplanting op de planlocatie sluit goed aan bij de kenmerken van de landschappelijke context en verkeren over het algemeen in een goede conditie. Deze beplanting wordt in de beoogde situatie in stand gehouden. De planlocatie wordt verder landschappelijk ingepast. Zie hiervoor onderstaande afbeeldingen. Het gehele landschappelijk inpassingsplan is toegevoegd in bijlage 2.

Figuur 7

Landschappelijke inpassing Dikelsestraat 7, Bemmel



Stedenbouw

Met onderhavig initiatief is initiatiefnemer voornemens een nieuwe loods te realiseren binnen het te verkleinen bouwvlak. Deze loods zal qua aard en uitstraling vergelijkbaar zijn met de bedrijfsopstallen die op de locatie behouden blijven. De beoogde burgerwoning wordt gerealiseerd conform de daarvoor geldende bouw- en regelgeving. Voor beide bouwwerken zal een kwaliteitsborger toetsen aan de geldende kwaliteitsnormen.

Middels een goede landschappelijk inpassing wordt bijgedragen aan het behoud en herstel van de ecologische-, landschappelijke-, en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied. Hierdoor wordt de planlocatie goed ingepast in de omgeving. Het landschappelijk inpassingsplan is toegevoegd in bijlage 2.

2.3 STRIJDIGHEDEN MET HET TIJDELIJK DEEL OMGEVINGSPLAN

Voor onderhavige planlocatie vigeert het bestemmingsplan “Tweede herziening Park Lingezegen”, vastgesteld d.d. 11 mei 2023, als tijdelijk onderdeel van het omgevingsplan gemeente Lingewaard. Op de verbeelding behorende bij onderhavig omgevingsplan, heeft de planlocatie de enkelbestemming ‘Agrarisch – De Buitens’ en de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’. Daarnaast is aan de locatie de functieaanduiding ‘intensieve veehouderij’ en een bouwvlak toegekend.

Onderhavig initiatief ziet toe op de omschakeling van de intensieve veehouderij door deelname aan de Lbv-plus regeling. Hiertoe wordt de varkenshouderij op de locatie beëindigd. Met onderhavig plan blijft de agrarische functie van het perceel behouden ten behoeve van de exploitatie van een grondgebonden agrarisch bedrijf gericht op de teelt en verwerking van Miscanthus (olifantsgras). Het vigerende bestemmingsplan maakt deze omschakeling rechtstreeks mogelijk, daar de planregels voor de gronden met de functie ‘Agrarisch – De Buitens’ de uitoefening van een agrarisch bedrijf direct toestaan.

De realisatie van een burgerwoning, waartoe de functie ‘Agrarisch – De Buitens’ dient te worden gewijzigd naar de functie ‘Wonen’, wordt echter niet rechtsreeks mogelijk gemaakt door het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan bevat immers geen planregels die een dergelijke functiewijziging mogelijk maakt. Daarnaast vereist deelname aan de Lbv-plus regeling het verwijderen van de functieaanduiding ‘intensieve veehouderij’. Ook hiervoor zijn in het vigerende bestemmingsplan geen planregels opgenomen.

Het voorgenomen plan is daarmee niet volledig in overeenstemming met de geldende planregels van het bestemmingsplan “Tweede herziening Park Lingezegen”, als tijdelijk onderdeel van het Omgevingsplan gemeente Lingewaard. Om onderhavig plan mogelijk te maken, is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk.

3 BELEIDSKADER

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 Omgevingswet

De Omgevingswet is per 1 januari 2024 in werking getreden. De Omgevingswet moet leiden tot meer ruimte voor duurzame ontwikkelingen, meer rekening houden met regionale verschillen, meer ruimte bieden voor maatwerkoplossingen en belanghebbenden vroegtijdig betrekken in de besluitvorming. Daarnaast is het doel van de Omgevingswet om de tientallen vormen van wet- en regelgeving onder het oude omgevingsrecht van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), te bundelen in één wet die toeziet op het omgevingsrecht en daarmee te voorkomen dat initiatiefnemers rekening moeten houden met veel verschillende wetten met elk hun eigen procedures, planvormen en regels. Met de Omgevingswet en bijbehorende uitvoeringsregelgeving streeft de regering vier verbeterdoelen na:

- Het vergroten van de inzichtelijkheid, de voorspelbaarheid en het gebruiksgemak van het omgevingsrecht;
- Het bewerkstelligen van een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving;
- Het vergroten van de bestuurlijke afwegingsruimte door een actieve en flexibele aanpak mogelijk te maken voor het bereiken van doelen voor de fysieke leefomgeving;
- Het versnellen en verbeteren van besluitvorming over projecten in de fysieke leefomgeving.

De wet bundelt wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Daarmee vormt de wet de basis voor de samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. Om de Omgevingswet uit te voeren, hebben overheden de beschikking over 6 'kerninstrumenten':

- **De omgevingsvisie**: op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau kan een omgevingsvisie worden opgesteld; een samenhangend, strategisch plan dat rekening houdt met alle ontwikkelingen in de leefomgeving.
- **Het programma**: maatregelen om de leefomgeving te beschermen, te beheren, te gebruiken en te ontwikkelen. Het programma richt zich op een onderwerp, een bepaalde bedrijfssector of een gebied. Verschillende overheden kunnen ook samen een programma opstellen.
- **Decentrale regels**: decentrale overheden hebben 1 regeling voor de fysieke leefomgeving voor hun hele grondgebied. Dit zijn het gemeentelijk omgevingsplan, de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Hierin staan verschillende soorten regels. Bijvoorbeeld decentrale regels voor activiteiten van burgers en bedrijven. En kaders om vergunningen te toetsen. Ook worden er gebieden in aangewezen die een bepaalde functie hebben.
- **Algemene rijksregels**: dit zijn het Bkl, Bal, Bbl en de Omgevingsregeling. Deze ‘Algemene Maatregelen van Bestuur’ (AMvB’s) worden in de onderstaande paragrafen nader toegelicht.
- **De omgevingsvergunning**: veel initiatieven van burgers en bedrijven hebben gevolgen voor de leefomgeving. Voor de meeste daarvan gelden

algemene regels. Soms is een vergunning nodig. Bijvoorbeeld voor het verbouwen van een rijksmonument. De overheid toetst vooraf of dat mag.
- **Het projectbesluit**: het projectbesluit is een uniforme procedure voor besluitvorming over complexe projecten van het Rijk, een provincie of een waterschap. Bijvoorbeeld de aanleg van een weg, windmolenpark of natuurgebied. Een projectbesluit regelt in dezelfde procedure de afwijking van het omgevingsplan. Het projectbesluit kan ook gelden als een omgevingsvergunning.

Doorwerking projectgebied

In dit geval is ervoor gekozen de omschakeling van de intensieve veehouderij op het perceel aan de Dikelsestraat 7 te Bemmel mogelijk te maken middels een wijziging van het omgevingsplan (TAM-IMRO plan). Daarmee maakt het onderdeel uit van het kerninstrument 'omgevingsplan'.

3.1.2 Omgevingsbesluit

Het Omgevingsbesluit richt zich tot alle partijen die in de fysieke leefomgeving actief zijn: burgers, bedrijven en de overheid. Het Omgevingsbesluit regelt in aanvulling op de wet onder meer welk bestuursorgaan het bevoegd gezag is om een omgevingsvergunning te verlenen en welke procedures gelden. Ook regelt dit besluit wat de betrokkenheid is van andere bestuursorganen, adviesorganen en adviseurs bij de besluitvorming en een aantal op zichzelf staande onderwerpen, zoals de milieueffectrapportage. Concreet bevat het Omgevingsbesluit bepalingen over de volgende onderwerpen:

- Bevoegdheden, handhaving en beheer
- Procedurele regels
- Projectprocedure
- Milieueffectrapportage
- Financiële bepalingen
- Digitale voorzieningen

Doorwerking projectgebied

In dit geval gaat het om het toepassen van een wijziging van het omgevingsplan (TAM-IMRO plan).

3.1.3 Nationale Omgevingsvisie Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De belangrijkste speerpunten uit de NOVI zijn:

- Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat we Nederland zo inrichten dat ons land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat we functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) inpassen. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden;
- De verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie hebben we oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is dat we eerst kijken naar ongebruikte daken om zonnepanelen op te plaatsen;
- De overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied;

- De ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee sturen we op een goed bereikbaar netwerk van steden. We gebruiken zo de ambities en mogelijkheden in steden en regio's in heel Nederland. Voorbeelden van regionale uitwerking hiervan zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden;
- Het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. We maken daarbij gebruik van een voorkeursvolgorde logistieke functies;
- Het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. We werken bijvoorbeeld aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

Doorwerking projectgebied

Op het projectgebied als zodanig wordt in het Rijksbeleid niet specifiek ingegaan. Het rijksbeleid heeft geen specifieke gevolgen voor het projectgebied en biedt mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen. Geen van de nationale belangen wordt met onderhavig project aangetast of beïnvloed.

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De toelichting bij een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het omgevingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Artikel 5.129 g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaald dat de Ladder betrekking heeft op een nieuwe stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van de ontwikkeling in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. In artikel 5.129 g Bkl is geen ondergrens vastgelegd. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen. Bij nieuwbouw en uitbreiding van overige stedelijke functies ligt de ondergrens in beginsel bij een ruimtebeslag van 500 m^2 (per functie).

Stedelijke ontwikkelingen zijn bijvoorbeeld een bedrijventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen zoals maatschappelijke functies, cultuur, leisure of recreatie. De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit zijn ontwikkelingen die een nieuw of groter planologisch beslag op de ruimte leggen dan het geldende omgevingsplan toestaat. Of, als er alleen een wijziging van de gebruiksfunctie is, op een andere manier wezenlijke ruimtelijke effecten hebben. Het is niet relevant of de planlocatie binnen of buiten het stedelijk gebied ligt. In beide gevallen moet rekening worden gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling.

Doorwerking planlocatie

Voordat de ladder duurzame verstedelijking wordt doorlopen, zal beoordeeld worden of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

In de jurisprudentie zijn richtlijnen geformuleerd over ontwikkelingen die wel en niet vallen onder de categorie 'stedelijke ontwikkeling'. Uit jurisprudentie is

gebleken dat gronden waaraan een agrarische bestemming is toegekend, en deze conform de bestemming wordt uitgevoerd, niet tot stedelijke ontwikkelingen behoort. De beoogde omschakeling van de intensieve veehouderij naar een grondgebonden agrarische bedrijf op onderhavige planlocatie wordt derhalve niet als stedelijke ontwikkeling gezien.

Verder beoogd initiatiefnemer ook één burgerwoning te realiseren. Jurisprudentie heeft uitgewezen dat bij ontwikkelingen waarbij de toename van het aantal woningen beperkt blijft tot 11 of minder, geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In die zin kan worden gesteld dat de uitvoering van de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is op dit project.

3.1.5 Instructieregels (AMvB's)

Navolgend wordt het plan getoetst aan de instructieregels vastgelegd in de navolgende besluiten.

Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Besluit kwaliteit leefomgeving stelt de inhoudelijke normen voor gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk met het oog op het realiseren van de nationale doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen. Het Bkl is opgebouwd uit de volgende onderwerpen:

- In de instructieregels staan onder andere de normen en regels die gelden voor omgevingsplannen, omgevingsverordeningen en waterschapsverordeningen.
- In de omgevingswaarden van het Rijk staan in het Bkl, zoals luchtkwaliteit en de kwaliteit van oppervlaktewater, grondwater en zwemwater.
- Het Bkl bevat de regels voor het toetsen en verbinden van voorschriften aan een omgevingsvergunning.
- En regels over monitoring en gegevensverzameling. Deze regels hebben betrekking op de onderdelen waterkwaliteit, externe veiligheid, luchtkwaliteit en het behoud van cultureel erfgoed.

Deze aspecten, voor zover van toepassing op dit plan, worden behandeld in hoofdstuk 4. Uit deze toetsing komen geen bijzonderheden naar voren.

Besluit activiteiten leefomgeving

In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) staan rijksregels voor burgers en bedrijven. De regels gelden voor bijvoorbeeld milieubelastende activiteiten, activiteiten in een beperkingengebied of activiteiten met gevolgen voor de natuur. Het Bal bevat algemene regels, meldingsplichten, vergunningplichten, maatwerkmogelijkheden en specifieke zorgplichten, om het milieu, waterstaatwerken, wegen en spoorwegen en cultureel erfgoed te beschermen.

Wanneer het noodzakelijk is dat het bevoegd gezag een activiteit voorafgaand beoordeelt, voorschriften daarvoor opstelt en expliciet instemt met de uitvoering daarvan, is een omgevingsvergunning vereist. Doorgaans gaat het om complexere activiteiten met potentieel grote gevolgen.

Doorwerking planlocatie

Met de ontwikkeling worden geen specifieke nieuwe activiteiten mogelijk gemaakt welke onder het Bal vallen. Indien bewoners van de locaties activiteiten onder het Bal wensen te verrichten, mogen deze niet in strijd zijn met het Omgevingsplan en dient getoetst te worden aan de algemene regels, meldingsplichten, vergunningplichten, maatwerkmogelijkheden en specifieke zorgplichten.

Besluit bouwwerken leefomgeving

In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) staan rijksregels voor burgers en bedrijven. Het zijn allemaal regels die met bouwwerken te maken hebben. Ofwel het bouwen, in stand houden, gebruiken of slopen van bouwwerken. De regels gaan over onderwerpen als veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid. Het Bbl bevat:

- algemene regels;
- meldingsplichten;
- vergunningplichten;
- maatwerkmogelijkheden;
- specifieke zorgplichten.

Doorwerking planlocatie

Onderhavig initiatief betreft de beëindiging van de intensieve veehouderij (varkenshouderij) op de locatie aan de Dikelsestraat 7 te Bemmel door deelname aan de Lbv-plus regeling. Initiatiefnemer is voornemens de huidige agrarische bedrijfsvoering om te schakelen ten behoeve van de teelt van olifantsgras.

In het kader van de beëindiging van de intensieve veehouderij zullen alle varkensstallen worden gesloopt. In ruil hiervoor is initiatiefnemer voornemens een nieuwe bedrijfsloods te realiseren voor de opslag, droging, bewerking en verwerking van olifantsgras, afkomstig uit zowel de eigen teelt als die van derden. Ten slotte is initiatiefnemer voornemens op hetzelfde perceel een burgerwoning te realiseren voor zijn zoon, die eveneens werkzaam is en zal blijven binnen het bedrijf.

Onderhavige ontwikkeling omvat daarmee zowel bouw- als sloopactiviteiten. Voor de bouw van de bedrijfsloods wordt in de tweede fase een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten aangevraagd. Tevens wordt voor de sloopwerkzaamheden een sloopmelding gedaan. Voor beide activiteiten wordt getoetst aan het Bouwbesluit (Bbl).

Omgevingsregeling

In de Omgevingsregeling heeft het Rijk alle technische details van de andere regelgeving uitgewerkt. Denk aan aanvraagvereisten voor omgevingsvergunningen en rekenregels voor geluid.

3.1.6 Conclusie

Op het projectgebied als zodanig wordt in het Rijksbeleid niet specifiek ingegaan. Het rijksbeleid heeft geen specifieke gevolgen voor het projectgebied en biedt mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen. Geen van de nationale belangen wordt met onderhavig project aangetast of beïnvloed. Het initiatief als zodanig past binnen de uitgangspunten van het ruimtelijke beleid van de nationale overheid, de NOVI.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 19 december 2018 heeft de provincie Gelderland de Omgevingsvisie Gelderland "Gaaf Gelderland" vastgesteld. De omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De missie die centraal staat is

het zorgen voor een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland, vanuit het verleden én met het oog op de toekomst.

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland bevat thematische visieschetsen. Deze schetsen zijn niet bedoeld als geografische plankaart of ontwikkelkaart; ze bieden geen volledig en limitatief beeld. De schetsen zijn wel een grove schets van in het oog springende bestaande en nieuwe initiatieven, kansen, mogelijkheden en ontwikkelingen die Gelderland op dit moment ziet vanuit het perspectief van de Omgevingsvisie. De schetsen sluiten op voorhand ook niets uit. De visieschetsen dienen als onderlegger om met partners het gesprek te voeren over de thema's, vraagstukken en oplossingsrichtingen, zowel op de schaal van Gelderland als op regionale en lokale schaal. De provincie Gelderland heeft hiervoor zeven ambities opgesteld:

- **Energietransitie**: het streven naar een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten. Het klimaatneutraal zijn in 2050, bereikt door het grootschalig besparen en opwekken van energie uit verschillende bronnen;
- **Klimaatadaptatie**: een op de toekomst toegerust klimaatbeleid. Het klimaatbestendig zijn in 2050, goed voorbereid en toegerust op de gevolgen van klimaatverandering als wateroverlast, droogte, hittestress en overstromingsgevaar;
- **Circulaire economie**: een voortvarend en innovatief circulair beleid. Een afvalloze provincie, behaald door het gebruik van enkel duurzame grondstoffen die hun waarde behouden;
- **Biodiversiteit**: een stimulerend en beschermend beleid voor biodiversiteit. Het natuurinclusief werken in de provincie, waarbij biodiversiteit overwal waar mogelijk wordt versterkt en ingepast, óók buiten de specifiek als natuur aangewezen gebieden;
- **Bereikbaarheid**: efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag. Het veilig, snel, betaalbaar en klimaatneutraal kunnen verplaatsen van mensen in Gelderland, tevens bedoeld op het gebied van internet.
- **Vestigingsklimaat**: Een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat. Het zorgen voor een concurrerende positie binnen het internationale stedelijke netwerk van Amsterdam, Brussel en Keulen.
- **Woon- en leefomgeving**: Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen. Het aanbod in evenwicht brengen met de vraag naar woningen. De woningen zijn tevens duurzaam en betaalbaar.

Gelderland wil bovenstaande doelstellingen realiseren aan de hand van vier 'Doe-principes'. Met **doen** wordt bedoeld: breed kijken en doelgericht werken vanuit duurzaamheid, verbondenheid en economische kracht, waarbij regels worden opgesteld, kaders ter discussie worden gesteld en ruimte wordt gezocht voor vernieuwing. Met **laten** wordt bedoeld dat activiteiten die niet passen binnen de visie bewust niet worden gestimuleerd. Onder **zelf** verstaat Gelderland het geven van het goede voorbeeld, het nemen van verantwoordelijkheid en het tonen van daadkracht bij complexe vraagstukken. Tot slot staat **samen** voor het open samenwerken met partners, het bouwen aan gezamenlijke agenda's en het stimuleren van innovatie en kennisdeling.

Doorwerking planlocatie

Met onderhavige ontwikkeling wordt beoogd de intensieve veehouderij aan de Dikelsestraat 7 te Bemmel te beëindigen. In dit kader zullen alle bedrijfsopstallen waarin voorheen vee werd gehouden, worden gesloopt. Initiatiefnemer is daarbij voornemens zich te richten op de teelt van olifantsgras, waarvoor de realisatie van een nieuwe bedrijfsloods is voorzien. Daarnaast is het voornemen om op de locatie een burgerwoning te realiseren.

Ten behoeve van de opvang van hemelwater dat vrijkomt van de nieuwe daken en verhardingen, wordt aan de rand van de verhardingszones een greppel aangelegd. Het hemelwater infiltreert in deze greppel en wordt vervolgens via een tertiaire watergang afgevoerd van de planlocatie. Hiermee wordt beoogd het hemelwater langer in het gebied vast te houden, hetgeen een bijdrage levert aan het voorkomen van verdroging.

Met betrekking tot hittestress, ook wel het verhoogde risico op gezondheidsklachten als gevolg van hoge temperaturen en luchtvochtigheid, waardoor het lichaam de temperatuur minder goed kan reguleren, wordt opgemerkt dat het landschappelijk inpassingsplan voorziet in de aanleg van veel beplanting. Deze beplanting draagt bij aan schaduwwerking op de omliggende gronden en aan verdamping, hetgeen een verkoelend effect heeft. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan het beperken van hittestress, in lijn met de ambities zoals verwoord in de omgevingsvisie.

Voorts wordt de locatie voorzien van zonnepanelen die op de daken van de nieuwe bebouwing worden geplaatst. De aanleg van voldoende groen draagt daarnaast bij aan het versterken van de biodiversiteit in het gebied. De beëindiging van de intensieve veehouderij heeft eveneens een positief effect op de lokale biodiversiteit. Hiermee wordt aangesloten bij de beleidsdoelstellingen zoals geformuleerd door de provincie Gelderland.

3.2.2 Omgevingsverordening

Conform de bepalingen van de Omgevingswet is de provincie verplicht om naast een omgevingsvisie ook een omgevingsverordening vast te stellen voor het grondgebied. De omgevingsvisie schetst de doelstellingen en de bijbehorende maatregelen die de provincie wenst te realiseren.

Op 24 september 2014 hebben Gedeputeerde Staten het ontwerp van de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld, waar later nog enkele wijzigingen doorgevoerd. De meest recente actualisatie van de Omgevingsverordening dateert van maart 2025. De wijzigingen ten opzichte van de voorgaande versie van de TAM Omgevingsverordening zijn toegelicht in de Algemene toelichting op de Omgevingsverordening.

De omgevingsverordening bestaat uit kaarten en regels. Deze regels zijn noodzakelijk voor een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. Ze bewaken de kwaliteit van de Gelderse leefomgeving. Regels worden uitsluitend opgesteld wanneer dat nodig is om provinciale ambities te realiseren of om aan wettelijke verplichtingen te voldoen. Ze dienen ter uitvoering van de omgevingsvisie. Daarnaast vormen ze een onderdeel van het beleid en de provinciale programma's. Provinciale Staten nemen het besluit over de inhoud van de omgevingsverordening.

In de omgevingsverordening staan regels die gelden voor alle inwoners, bedrijven of medeoverheden.

Zo staat er in de omgevingsverordening wat de voorwaarden zijn om bepaalde activiteiten uit te voeren. Zoals buiten iets bouwen, aanleggen of organiseren. Ook staat er in de omgevingsverordening of er een vergunning of melding nodig is. De verordening bevat daarmee regels over:

- De fysieke leefomgeving;
- Activiteiten die onderdelen van de fysieke leefomgeving wijzigen;
- De uitoefening van taken of bevoegdheden door bestuursorganen om te voldoen aan doelstellingen voor de fysieke leefomgeving.

Daarnaast zijn er regels speciaal voor gemeenten of waterschappen. Die regels gaan vooral over ruimtelijke plannen, water, bodem en verkeer. Gemeenten moeten deze regels overnemen in hun gemeentelijke omgevingsplannen en waterschappen in hun waterschapsverordening.

Provinciaal gezien moet een ontwikkeling passend zijn binnen de TAM-omgevingsverordening Gelderland. De regels in deze verordening en de toepassing daarvan beogen een evenwichtige afweging van het gebruik van de fysieke leefomgeving ter vervulling van de maatschappelijke behoeften en het in stand houden of verbeteren van de volgende omgevingskwaliteiten:

- De biodiversiteit en de natuur;
- De natuur en het landschap, inclusief erfgoed;
- Het water, met name het grond- en zwemwater;
- Het milieu;
- Het bereikbaarheidsnetwerk, met name de provinciale wegen; en
- De inrichting van de leefomgeving.

Doorwerking plangebied

Binnen het plangebied geldt het werkingsgebied ‘intrekgebied’. Deze aanduiding brengt beperkingen met zich mee voor de winning van fossiele energie. Dergelijke activiteiten vinden momenteel niet plaats binnen het plangebied, zijn ook in de toekomst niet voorzien en bovendien niet toegestaan.

Daarnaast valt het plangebied binnen het werkingsgebied ‘glastuinbouw’. Dit gebied kent specifieke regels met betrekking tot glastuinbouwbedrijven, die met name gericht zijn op het tegengaan van hervestiging of uitbreiding van glastuinbouw. Ook deze activiteiten zijn in de huidige én toekomstige situatie binnen het plangebied niet aan de orde.

De omgevingsplanwijziging is in overeenstemming met de Omgevingsverordening Gelderland.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

3.3.1 Omgevingsvisie Lingewaard

Op 23 mei 2023 heeft de gemeente Lingewaard de omgevingsvisie “Lingewaard” vastgesteld. De omgevingsvisie beschrijft hoe gemeente Lingewaard eruit moet zien in 2035. Mondiale en nationale vraagstukken en doelstellingen hebben immers invloed op de inrichting van de leefomgeving binnen de gemeente.

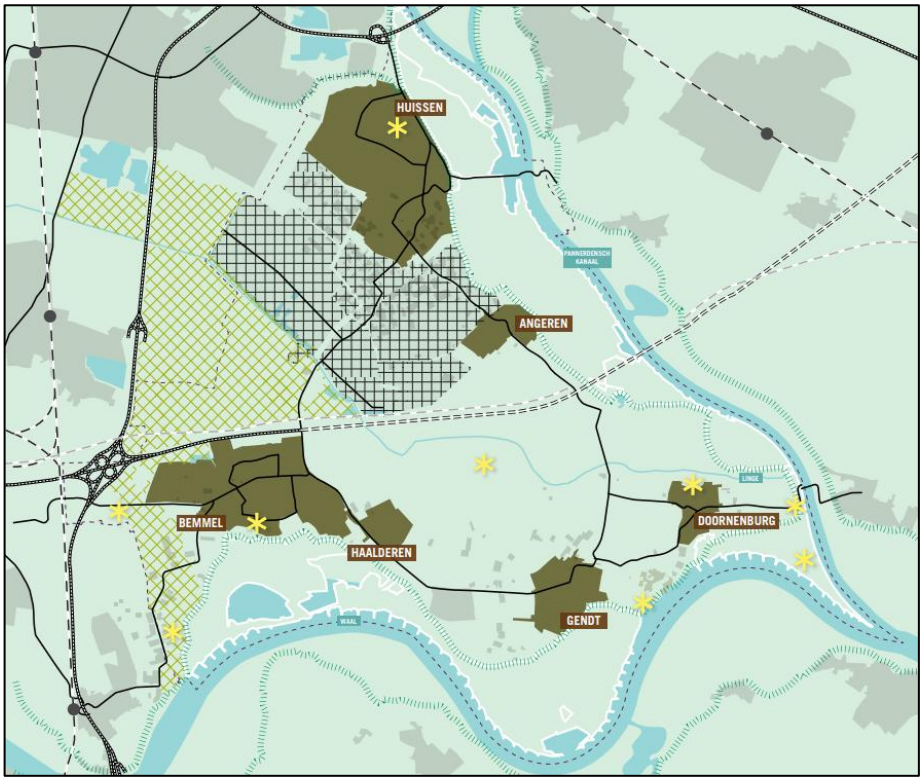
De visie biedt een algemeen beeld van de gewenste fysieke leefomgeving. Op hoofdlijnen wordt gekeken naar Lingewaard als geheel, waarbij verschillende onderwerpen en uitdagingen in samenhang worden beschouwd. Deze visie biedt richting bij de beoordeling van nieuwe initiatieven die een plek moeten krijgen in de fysieke leefomgeving, van kleine projecten tot grootschalige ontwikkelingen.

Hiermee wordt geborgd dat toekomstige ontwikkelingen bijdragen aan een Lingewaard waarin het prettig is om te wonen, werken en recreëren, voor inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en gemeente Lingewaard zelf.

De omgevingsvisie vervangt de structuurvisie uit 2012. In de omgevingsvisie gaat het niet alleen over ruimtelijke vraagstukken, maar ook over maatschappelijke behoeften, gezondheid, sociale ontwikkelingen en duurzaamheid. Met deze omgevingsvisie ligt er een strategische koers voor de lange termijn voor leefomgeving van Lingewaard. De ontwikkelingsrichtingen die zijn beschreven vormen een kader voor het handelen van de gemeente.

Figuur 8

Uitsnede deelgebieden



Onderhavige planlocatie is gelegen in park lingezegen. Park Lingezegen is in 2008 aangewezen als rijksbufferzone, een groene buffer voor de oprukkende verstedelijking in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Beschermd tegen grootschalige bebouwing, is het een gebied met kansen voor recreatie, natuurinclusieve landbouw, natuurontwikkeling en duurzaamheidsambities zoals het klimaatadaptief inrichten van het landelijk gebied. Er liggen verschillende kansen om ambities vanuit recreatie, landschap en gezondheid in samenhang met de kwaliteiten van het park te ontwikkelen.

Het buitengebied bestrijkt verschillende landschappen. Dominante ontwikkelingen zoals landbouwinnovatie en energietransitie moeten hand in hand gaan met ontwikkeling en versterking van het landschap. Lingewaard ontwikkelt de kwaliteit van het landschap verder. Daarbij wordt er ook ingezet op klimaatadaptatie (waterberging en tegengaan droogte) en recreatief medegebruik als nevenfunctie. De natuurlijke omgeving wordt krachtiger door het behouden en vergroten van de biodiversiteit. Dit levert een essentiële bijdrage aan een gezonde en (economisch) vitale samenleving.

Doorwerking plangebied

Met deze ontwikkeling wordt de intensieve veehouderij aan de Dikelsestraat 7 in Bemmel beëindigd. De initiatiefnemer wil zich voortaan richten op de teelt van olifantsgras. Dit gewas staat bekend om zijn vermogen om grote hoeveelheden CO_2 uit de lucht op te nemen—tot wel vier keer meer dan een gemiddeld bos. Daarnaast is olifantsgras toepasbaar in biobased bouwmaterialen. Aangezien het gewas nauwelijks gewasbeschermingsmiddelen nodig heeft, past deze teeltvorm binnen een natuurinclusieve en duurzame landbouwvisie.

Daarnaast maakt de ontwikkeling ruimte voor de bouw van een nieuwe woning, wat deels bijdraagt aan het verlichten van de druk op de woningmarkt. De volledige locatie wordt landschappelijk ingepast, met veel groen en de aanleg van een greppel. Deze greppel dient voor de opvang en infiltratie van hemelwater en het groen helpt tegelijkertijd hittestress tegen te gaan.

De voorgestelde ontwikkeling sluit daarmee goed aan bij de uitgangspunten van de gemeentelijke omgevingsvisie.

3.3.2 Landschapsontwikkelingsplan (LOP) Lingewaard

In het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is het landschapsbeleid voor het buitengebied van de gemeente Lingewaard vastgelegd. Het LOP biedt de basis om in te spelen op maatschappelijke veranderingen, zoals de ontwikkelingen in de landbouw, veranderingen in het omgaan met het milieu en het gewijzigde beleid en de regelgeving door de provinciale- en rijksoverheid. Verder dient het LOP als toetsingskader voor het toekennen van subsidies voor landschapsverbetering en plattelandsvernieuwing.

Het LOP onderscheidt vier hoofddoelen/-thema's voor het gehele grondgebied van de gemeente Lingewaard. Dit betreffen:

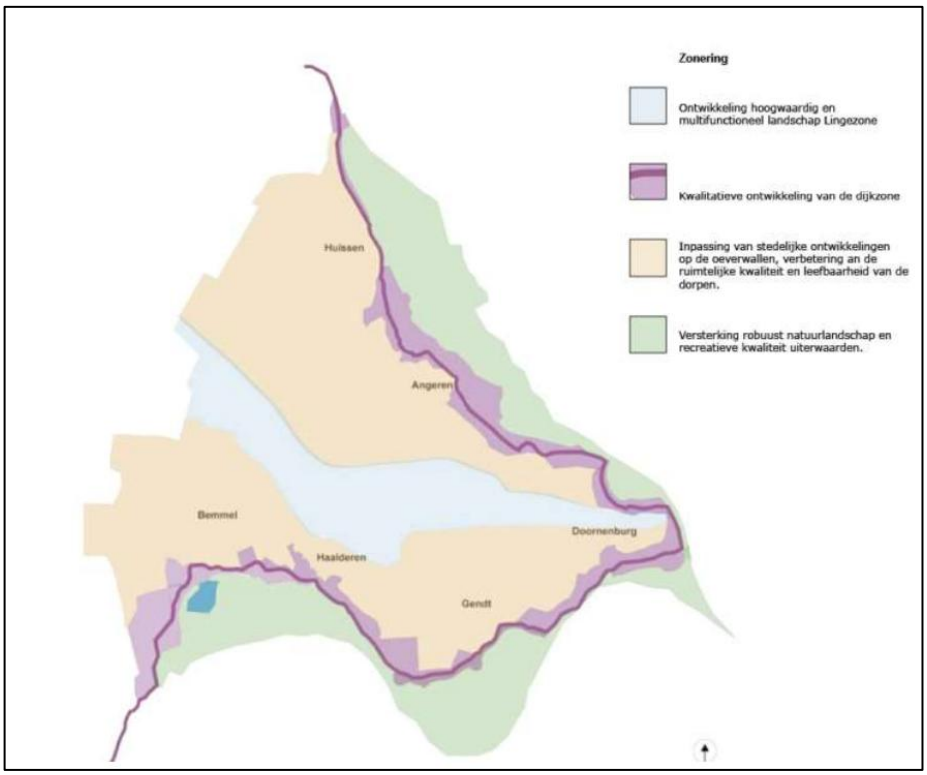
1. Tegengaan dreigende landschappelijke tweedeling;
2. Versterken landschappelijke hoofdstructuur;
3. Versterken historische kwaliteit;
4. Versterken netwerken.

Daarnaast formuleert het LOP een viertal gebiedsopgaven. Elke gebiedsopgave heeft betrekking op één specifiek landschapstype:

1. Versterking eenheid komgebieden door ontwikkeling van de zone rond de Linge als kwalitatief hoogwaardig en multifunctioneel landschap.
2. Kwalitatieve ontwikkeling van de dijkzone in combinatie met verhoging recreatieve kwaliteit.
3. Inpassing van stedelijke ontwikkelingen, met name op de oeverwallen, hand in hand met verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van de dorpen.
4. Versterking robuust natuurlandschap en recreatieve kwaliteit uiterwaarden.

Figuur 9

Zonering Landschapsontwikkeling splan Lingewaard.



Doorwerking planlocatie

Onderhavige planlocatie valt binnen het gebied 'inpassing van stedelijke ontwikkelingen op de oeverwallen, verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van de dorpen'.

Het uitgangspunt van dit gebied is als volgt:

Door nieuwe ruimtevragende ontwikkelingen worden grote oppervlaktes van het oude cultuurland omgevormd naar stedelijk gebied. De inpassing van reeds gerealiseerde ontwikkelingen wordt soms ervaren als onvoldoende. Een voorbeeld hiervan is de Betuwelijn. Toekomstige ontwikkelingen, zoals de doortrekking van de A15 en de mogelijke realisatie van het glastuinbouwgebied Kamervoort vragen erom nu reeds te anticiperen op een mogelijke inpassing hiervan. Bij de uitwerking van deze gebiedsopgave wordt ingegaan op de mogelijkheden voor landschappelijke inpassing en randvoorwaarden die aan nu reeds bekende ontwikkelingen moeten worden gesteld. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen kunnen ook worden gezien als een kans om de landschappelijke structuur te verbeteren en de kwaliteit te verhogen. Centraal staat hierbij natuurlijk de vraag hoe je op de oeverwal ontwikkelingen kan toelaten (zoals inpassing van bedrijven) en op hetzelfde moment de kwaliteit kan waarborgen of zelfs versterken. Behoud van ruimte voor werken/ondernemen is hierbij van belang.

Met onderhavige ontwikkeling wordt toenadering gezocht bij het uitgangspunt van het gebied. Met onderhavige ontwikkeling wordt een landschappelijk inpassingsplan gerealiseerd waarbij toenadering wordt gezocht met de omgeving. Hiermee wordt de landschappelijke structuur van de omgeving verbeterd.

4 ASPECTEN MILIEU EN FYSIEKE LEEFOMGEVING

4.1 MILIEUEFFECTRAPPORTAGE

Op grond van wettelijke procedureregels dienen B&W een beoordelings-besluit te nemen dat voor dit plan geen milieueffectrapportage (MER) hoeft te worden opgesteld. In het besluit m.e.r. is opgenomen voor welke voorgenomen activiteit een m.e.r.-plicht of m.e.r. beoordelingsplicht geldt om te toetsen of sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Verantwoording
Onderhavige ontwikkeling, waarbij wordt ingezet op de omschakeling van een intensieve veehouderij naar een grondgebonden agrarisch bedrijf gericht op het telen, verwerken, drogen, bewerken en opslaan van olifantsgras, valt niet onder een categorie als opgenomen in bijlage V van het Omgevingsbesluit. Ook de realisatie van een burgerwoning valt niet onder een aangewezen categorie binnen het Omgevingsbesluit. Het Omgevingsbesluit is daarom niet van toepassing en een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling is niet nodig. Het plan kan doorgang vinden.

4.2 BODEM

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding.

Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

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;

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl. Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen.

De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende

of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22 Bal);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4)
- Maatwerkregels over het saneren van de bodem in het zinkassengebied De Kempen, (paragraaf 2.3.6a.5).

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.

Doorwerking planlocatie
Onderhavig initiatief ziet toe op de beëindiging en omschakeling van de intensieve veehouderij op de locatie aan de Dikelsestraat 7 te Bemmel door deelname aan de Lbv-plus regeling. Hiertoe worden de aanwezige varkensstallen gesloopt en zal een nieuwe bedrijfsloods worden gerealiseerd. Tevens voorziet onderhavig plan in de realisatie van een burgerwoning.

Gelet op het feit dat een burgerwoning een gevoelig object omvat, is voor onderhavige locatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek worden de volgende conclusies en aanbevelingen gedaan. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

Conclusie en aanbevelingen

Vooronderzoek NEN5725
Uit het verrichte vooronderzoek blijkt sprake van een spoelplaats en van een spuiwateropslagput. In het kader van beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteit 'intensieve veehouderij' worden deze beschouwd als verdachte locatie met een plaatselijke bodembelasting met een duidelijke verontreinigingskern (VEP). Er is geen nulsituatie onderzoek verricht bij aanvang van de bedrijfsmatige activiteit.

De nieuwe woonbestemming (1.500 m²) komt in aanmerking voor verkennend bodemonderzoek. Deze locatie wordt beschouwd als verdachte locatie, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeelde verontreiniging op schaal van monsterneming (VED-HE). De ondergrond wordt als onverdacht (ONV-NL) beschouwd. De nieuwe loods waar, weliswaar incidenteel, langer dan 2 uur wordt verbleven, komt in aanmerking voor bodemonderzoek.

Dit terreindeel is momenteel grotendeels bebouwd, het bodemonderzoek wordt uitgevoerd na sloop van de stallen. De bodem ter plaatse van druppelzones van (voormalige) asbesthoudende daken zonder goot worden als verdacht beschouwd op aanwezigheid van asbest en PCB. Bij stal 3 en 4 zijn de druppelzones niet meer intact na verbreding van de stallen in 2018.

De overige bodem binnen de onderzoekslocatie wordt op basis van het vooronderzoek en de terreinverkenning niet als asbestverdacht beschouwd. Vanuit de directe omgeving wordt geen beïnvloeding verwacht op de bodemkwaliteit. In de

regio worden gehalten aan zware metalen in het grondwater aangetoond. Deze kunnen als regionaal verhoogd worden beschouwd.

Verkennend bodemonderzoek deellocaties NEN5740
Zintuiglijke waarnemingen verkennend bodemonderzoek
Tijdens het verrichten van veldwerk zijn sporen/resten baksteen waargenomen in de bovengrond rond de spoelplaats. De aangetroffen resten baksteen worden niet gerelateerd aan de bedrijfsmatige activiteit. Ter plaatse van de opslag van spuiwater zijn geen bijzonderheden waargenomen. De beoordeling van de opgeboorde grond vormt geen aanleiding voor aanpassingen van de onderzoeksstrategie.

Analyseresultaten (meng-)monsters
Mengmonster BG1, baksteenhoudende bovengrond ter plaatse van de spoelplaats, wordt op basis van het gehalte aan minerale olie ingedeeld in de kwaliteitsklasse industrie. Mengmonster OG1, samengesteld uit visueel schone ondergrond ter plaatse van het spuiwater, is niet getoetst aan interventiewaarde bodemkwaliteit. Voor stikstof is geen interventiewaarde opgenomen in de Omgevingswet. De gemeten concentratie bedraagt 0,27 g/kg d.s..

Analyseresultaten grondwater
Het grondwater ter plaatse van de spoelplaats (peilbuis 5) voldoet aan signaleringswaarden voor parameters uit het standaardpakket. In het grondwater ter plaatse van de spuiwateropslag (peilbuis 9) is een gehalte aan stikstof gemeten van 2,00 mg/l. Voor stikstof is geen interventiewaarde bodemkwaliteit opgenomen in de Omgevingswet.

Conclusie
De onderzoekslocatie spoelplaats wordt ingedeeld in bodemklasse landbouw/natuur. Het gehalte aan minerale olie voldoet niet aan deze kwaliteitsklasse. De onderzoekslocatie spuiwateropslag kan niet getoetst worden aan interventiewaarden uit de Omgevingswet. Van nature komen gehaltes aan stikstof voor in vaste bodem en grondwater.

Verkennend bodemonderzoek woonbestemming NEN5740
Zintuiglijke waarnemingen verkennend bodemonderzoek
In de bodem ter plaatse van meetpunten 17 en 18 is een bijmenging van baksteen waargenomen in de bovengrond. De bijmenging is in het veld beoordeeld en wordt niet als asbestverdacht beschouwd. De beoordeling van de opgeboorde grond vormt geen aanleiding voor aanpassingen van de onderzoeksstrategie.

Analyseresultaten (meng-)monsters
Mengmonster BG2, samengesteld uit sporen baksteenhoudende bovengrond, wordt ingedeeld in de kwaliteitsklasse Landbouw/ natuur. Mengmonsters BG3, BG4 en OG2, samengesteld uit visueel schone boven- en ondergrond, worden ingedeeld in de kwaliteitsklasse Landbouw/natuur. De gemeten gehalten van alle stoffen liggen onder de interventiewaarde bodemkwaliteit.

Analyseresultaten grondwater
Het grondwater ter plaatse van peilbuis 11 voldoet aan de signaleringsparameters uit het standaardpakket.

Conclusie
De waarden van de onderzochte stoffen van de geanalyseerde mengmonsters en het grondwater voldoen aan de gestelde criteria uit Omgevingswet en Omgevingsverordening Gelderland voor het beoogde gebruik.

Bodemonderzoek druppelzones NEN5740/5707
Veldwaarnemingen asbestonderzoek
Tijdens inspectie van maaiveld en gaten is geen asbestverdacht plaatmateriaal visueel waargenomen. Analyse heeft derhalve niet plaatsgevonden.

Analyseresultaten PCB
De mengmonsters van de druppelzones van stal 2, samengesteld uit visueel schone toplaag, worden op basis van de gehaltes aan PCB ingedeeld in de kwaliteitsklasse Landbouw/natuur. De gemeten gehalten van alle stoffen liggen onder de interventiewaarde bodemkwaliteit.

Analyseresultaten asbest
In het geanalyseerde grondmengmonster mm stal 2 W is geen concentratie asbest aangetroffen. In het geanalyseerde grondmengmonster mm stal 2 oost is een concentratie asbest aangetroffen. Uit de berekening van het gewogen gehalte blijkt een gehalte van 9 mg/kgds. De aanwezigheid van respirabele vezels in de toplaag wordt reëel geacht op basis van de getelde vezels kleiner dan 0,5 mm. Een SEM-analyse is verricht om het risico op respirabele vezels te kunnen vaststellen. Uit de SEM-analyse blijkt dat er geen respirabele asbestvezels zijn aangetoond.

Conclusie
De waarden van de onderzochte stoffen van de geanalyseerde mengmonsters voldoen aan de gestelde criteria uit Omgevingswet voor het beoogde gebruik.

Advies
Conform de Bal (Besluit activiteit leefomgeving) dient de bodemkwaliteit na beëindiging van de activiteit spoelplaats hersteld te worden naar door de gemeente vastgestelde klasse uit de bodemkaart. Hierbij wordt opgemerkt dat de daadwerkelijke uitvoering hiervan, onzes inziens, als niet noodzakelijk wordt beschouwd bij de vastgestelde concentratie aan minerale olie. Geadviseerd wordt om dit ter beoordeling voor te leggen aan het bevoegde gezag.

De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit, het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het tijdelijk deel van een Gemeentelijk Omgevingsplan.

Het voorgenomen advies is voorgelegd aan de gemeente. Gelet op het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect ‘Bodem’ geen belemmering vormt voor onderhavig initiatief.

4.3 GELUID

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en specifieke activiteiten (windturbines etc.).

In de Omgevingswet vormt geluid vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid.

Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals

industrieterreinen, wegen en spoorwegen zijn regels via het Aanvullingsspoor geluid geïntegreerd in de Omgevingswet en het Bkl.

De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

- het voorkomen van een onbeheerste groei van de geluidsbelasting op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties;
- het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen;
- het bevorderen van bronmaatregelen;
- het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels:
- het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels.

Geluidproductieplafonds

Een geluidsproductieplafond geeft de maximale toegestane productie weer op een vast fictief punt, het referentiepunt, op korte afstand van de geluidsbron. Daarnaast voorziet afdeling 3.5 Bkl in het wettelijk kader omtrent de beheersing van het geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen. In Bijlage XXII Bkl zijn activiteiten aangewezen die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken. De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving.

Geluidsgevoelige gebouwen

Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van bronnen afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl).

De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.20 Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geluid instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 Bkl. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In een omgevingsplan is in de bruidsschat het onderdeel geluid geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw 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).

Doorwerking planlocatie

Met onderhavige ontwikkeling wordt naast de beëindiging van de intensieve veehouderij en de realisatie van een nieuwe bedrijfsloods, tevens een nieuwe burgerwoning gerealiseerd. Gelet op het feit dat een burgerwoning een gevoelig object omvat, dient te worden getoetst aan het wegverkeerslawaai, industrielawaai en railverkeer. Voor het wegverkeer en het railverkeer is een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

De akoestische onderzoeken zijn daarbij uitsluitend vereist voor de beoogde burgerwoning. In dit onderzoek worden de volgende conclusies en aanbevelingen gedaan. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

4.3.1 Wegverkeerslawaai

Wanneer geluidsgevoelige bestemming wordt opgericht in de zone langs een weg of spoorweg is de Bkl van toepassing. Middels een akoestisch onderzoek moet in dat geval worden aangetoond dat wordt voldaan aan (in de eerste instantie) de voorkeursgrenswaarde (48 decibel). Is het niet mogelijk te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde dan biedt de Bkl de mogelijkheid af te wijken van de voorkeursgrenswaarde tot een maximale waarde (Hogere Grenswaarde). Bij een dergelijk zorggebouw is ontheffing mogelijk tot 53 decibel. Bij vaststelling van het bestemmingsplan moet de voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere waarde, in acht worden genomen.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van de oprichting van een nieuwe burgerwoning aan de Dikelsestraat 7 te Bemmel. Er zal toetsing plaats moeten vinden voor wegverkeerslawaai in verband met de directe ligging van de nieuwe gevoelige functie aan de Dikelsestraat.

Derhalve is door G&O Consult op 2 mei 2025 een akoestisch onderzoek uitgevoerd (kenmerk 2699ao0225). Hieronder worden de conclusies en aanbevelingen weergegeven. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 4.

Conclusies en aanbevelingen

Ter plaatse van de gevels van de beoogde woning aan de Dikelsestraat 7, 6681 LD Bemmel bedraagt de geluidbelasting afkomstig van de gemeentelijke weg ten hoogste 57 dB. Derhalve wordt niet voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB, echter wel aan de grenswaarde van 70 dB.

Ter plaatse van de gevels van de beoogde woning aan de Dikelsestraat 7, 6681 LD Bemmel bedraagt de geluidbelasting afkomstig van de rijksweg ten hoogste 52 dB. Derhalve wordt niet voldaan aan de standaardwaarde van 50 dB, echter wel aan de grenswaarde van 60 dB.

Om het binnenniveau met een waarde van 33 dB, volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving te waarborgen, dient een adequate gevelwering gerealiseerd te worden. Ten hoogste dient de uitwendige scheidingsconstructie een geluidwering van 24 dB te bedragen. Uit de gecumuleerde rekenresultaten blijkt dat op de toetspunten op 1,7 meter een matig tot redelijk woon- en leefklimaat heerst. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een matig tot redelijk woon- en leefklimaat. Hierdoor kan worden verondersteld dat het aspect geluid een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) niet in de weg staat.

Derhalve wordt verzocht, met behulp van de besprekingen in hoofdstuk 6, de overschrijding van de standaardwaarde van de gemeentelijke weg én rijksweg te

verlenen conform Artikel 5.78u. (overschrijding standaardwaarde), van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Concluderend kan gesteld worden dat het aannemelijk is dat wegverkeerslawaai voor de realisatie van de burgerwoning geen belemmering is.

4.3.2 Industrielawaai

Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties met betrekking tot industrielawaai beoogt het waarborgen van voorzienbare geluidhinder door bedrijfsactiviteiten in de omgeving om zodoende kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Doormiddel van de milieuwet- en regelgeving wordt (geluid)hinder zoveel mogelijk voorkomen.

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2024), is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, gevaar, maar ook geluid, minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden.

Met onderhavig initiatief wordt een nieuw gevoelig object, zijnde de burgerwoning, op het perceel aan de Dikelsestraat 7 te Bemmel gerealiseerd. Voor de beoordeling van industrielawaai wordt de afstand gemeten tussen de beoogde burgerwoning en nabijgelegen bedrijven die geluid produceren.

Het dichtstbijzijnde bedrijf betreft het agrarische bedrijf van de initiatiefnemer zelf, dat is gericht op de teelt en verwerking van olifantsgras. In de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' wordt dit type bedrijf ingedeeld onder de categorie 'akkerbouw en fruitteelt'. Voor wat betreft geluid geldt voor deze categorie een richtafstand van 30 meter tussen milieubelastende activiteiten en geluidgevoelige objecten, zoals een woning.

Bij dit initiatief bedraagt de afstand tussen het bouwvlak van het agrarische bedrijf waar de bedrijfsactiviteiten plaatsvinden en de beoogde woonfunctie circa 35 meter. Daarmee voldoet onderhavig initiatief aan de geldende richtafstand uit de VNG-brochure ten aanzien van het agrarische bedrijf aan de Dikelsestraat 7 te Bemmel.

Verder bevinden zich in de omgeving van de beoogde burgerwoning enkele (intensieve) veehouderijen. Dit betreft onder andere de schapenhouderij aan de Dikelsestraat 5, de rundveehouderij aan de Dikelsestraat 14 en de rundvee- en varkenshouderij aan de Dikelsestraat 6. Voor deze typen bedrijven hanteert de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' respectievelijk geluidsrichtafstanden van 30 meter voor schapen- en rundveehouderijen, en 50 meter voor varkenshouderijen.
De afstand van de beoogde burgerwoning tot deze veehouderijen bedraagt minimaal 100 meter. Daarmee voldoet dit initiatief ruimschoots aan de richtafstanden voor geluid. Gelet op het bovenstaande, vormt het aspect "Industrielawaai" geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.3.3 Railverkeer

In de omgeving van de planlocatie is op 310 meter afstand een spoorwegverbinding gelegen (de Betuweroute). Derhalve is door G&O Consult op 2 mei 2025 een akoestisch onderzoek uitgevoerd (kenmerk 2699ao0225). Hieronder worden de conclusies en aanbevelingen weergegeven. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 4.

Conclusies en aanbevelingen

Voor de spoorweg Elst - Zevenaar geldt dat de standaardwaarde voor spoorweglawaai van 55 dB nergens wordt overschreden. Derhalve kan worden geconcludeerd dat het geluid op de nieuwe woning ten gevolge van deze geluidbronsoort aanvaardbaar is.

Gelet op het bovenstaande, vormt het aspect “Railverkeer” geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.4 TRILLINGEN

In paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat in het omgevingsplan van de gemeente Lingewaard zijn regels m.b.t. het aspect ‘trillingen’ opgenomen. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. Deze maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 van de Bruidsschat in het omgevingsplan van de gemeente Lingewaard.

Doorwerking projectgebied

Met onderhavige ontwikkeling wordt naast de beëindiging van de intensieve veehouderij en de realisatie van een nieuwe bedrijfsloods, tevens een nieuwe burgerwoning beoogd. Een woning is een trillinggevoelig gebouw. In de directe nabijheid van de nieuwe woning zijn geen externe (agrarische) bedrijven gelegen die in grote mate trillingen veroorzaken. Het dichtstbijzijnde (agrarische) bedrijf ligt op circa 100 meter afstand, gemeten tussen het bouwvlak van de beoogde woning en het bouwvlak van het (agrarische) bedrijf. Gezien deze afstand kan aangenomen worden dat de nieuwe woning geen hinder zal ondervinden van eventuele trillingen.

Verder mag de beoogde omschakeling van de intensieve veehouderij eveneens geen hinder door trillingen veroorzaken voor in de omgeving aanwezige functies. Op het perceel aan de Dikelsestraat 7 te Bemmel worden werkzaamheden uitgevoerd voor de agrarische olifantsgrasteelt, waar het olifantsgras en de bijbehorende machines worden opgeslagen in de te behouden en nieuw te realiseren bedrijfsloods. Deze machines vormen slechts in zeer geringe mate trillingen.

Het onderdeel “trillingen” vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.5 LUCHTKWALITEIT

Het beleid en de regelgeving over luchtkwaliteit heeft tot doel om mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Ze bevatten luchtkwaliteitsnormen voor verschillende stoffen. Ruimtelijke plannen of projecten die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, zoals omgevingsplannen, dienen getoetst te worden aan de Omgevingswet. De wet bevat grenswaarden voor de stoffen zoals zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijn stof, lood, benzeen in de buitenlucht. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO2) en fijn stof (PM10 en PM5) voor toetsing of sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Overschrijding van de grenswaarden van andere stoffen komt immers nauwelijks voor.

NIBM projecten
De wet maakt namelijk onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Kleine projecten zijn projecten die de luchtkwaliteit niet 'in betekende mate' (NIBM) verslechteren. Deze projecten hoeven niet meer beoordeeld te worden op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Er is geen belemmering als een klein project niet of nauwelijks bij draagt aan luchtverontreiniging, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling). Het gaat dan over woningen, kantoren, combinatie hiervan, telen van gewassen, het aanleggen van een spoorwegemplacement.

Het Besluit kwaliteitseisen leefomgeving geeft aan in welke gevallen een nieuw project in ieder geval een NIBM-project is. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van een rekenmodel. Dit is bijvoorbeeld het geval als er minder dan 1.500 woningen worden gebouwd bij minimaal één ontsluitingsweg, of minder dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen. Voor veehouderijen wordt gebruik gemaakt van een vuistregel om te bepalen of er sprake is van NIBM situatie. Deze gaat uit van afstanden tot stallen, dieraantallen en bijbehorende emissiefactoren voor stof.

Doorwerking projectgebied

Onderhavige ontwikkeling ziet toe op de beëindiging en omschakeling van een intensieve veehouderij (varkenshouderij). Met onderhavig plan vindt de omschakeling plaats naar een grondgebonden agrarisch bedrijf met nieuw te realiseren bedrijfsloods, waarbij tevens een burgerwoning wordt gerealiseerd.

Met de beëindiging van de intensieve veehouderij is sprake van een forse afname in het aantal verkeersbewegingen, waarvan een groot deel bestaat uit zwaar vrachtverkeer. Hiertoe mag verondersteld worden dat de toekomstige situatie, in vergelijking met de huidige situatie, 'niet in bekende mate'

Hiermee mag verondertsteld worden dat in de nieuwe situatie ten opzichte van de huidige situatie de ontwikkeling 'niet in betekende mate' bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Uitsluitend gedurende de aanlegfase zullen tijdelijk extra verkeersbewegingen plaatsvinden. Na voltooiing van onderhavige ontwikkeling verdwijnen de tijdelijke verkeersbewegingen. De verkeersbewegingen die behoren bij een beoogde grondgebonden agrarische bedrijf blijven behouden en zijn vergelijkbaar met, dan wel geringer dan, de verkeersbewegingen behorende bij de bestaande intensieve veehouderij.

Verder wordt gesteld dat bij het inpassen van een burgerwoning een luchtkwaliteitsberekening zelden nodig is. Woningbouw wordt immers per definitie als 'niet in betekenende mate' aangemerkt, voor zover het niet meer betreft dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen. Aangezien in dit geval sprake is van de inpassing van één burgerwoning, kan worden geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Voor het waarborgen van het woon- en leefklimaat is verder gekeken naar de concentratiekaarten van het RIVM. Het RIVM maakt jaarlijks kaarten met grootschalige concentraties (in vaktermen GCN) en deposities (GDN) in Nederland in het kader van natuur- en milieubeleid. Deze kaarten zijn gebaseerd op een combinatie van modelberekeningen en metingen en zijn bedoeld voor het geven van een grootschalig beeld van de luchtkwaliteit en depositie in Nederland zowel voor jaren in het verleden als in de toekomst.

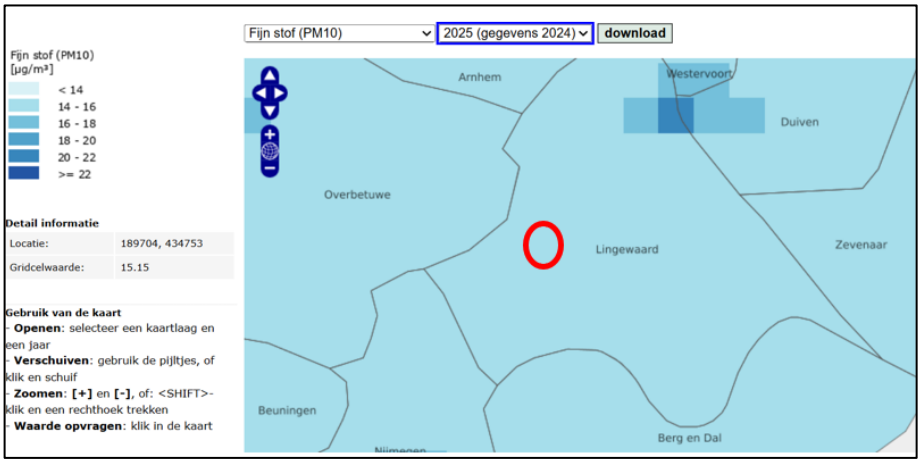
Wat betreft de luchtkwaliteit gelden voor het jaar 2025 de volgende waarden ter hoogte van de planlocatie:

- Fijn stof PM10: 15,15 µg/m^3 (grenswaarde 40 µg/m^3 jaargemiddelde)
- Fijn stof PM2,5: 8,613 µg/m^3 (grenswaarde 20 µg/m^3 jaargemiddelde)
- Stikstof NO2: 10,98 µg/m^3 (grenswaarde 40 µg/m^3 jaargemiddelde)

Gekeken naar de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaart voor het jaar 2025 is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde. Het thema “luchtkwaliteit” leidt niet tot belemmeringen.

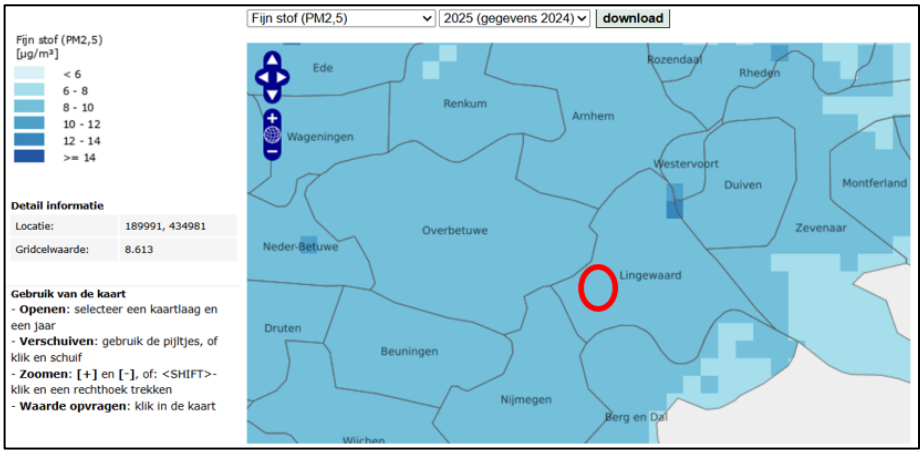
Figuur 10

Uitsnede grootschalige concentratie- en depositie kaart PM10.



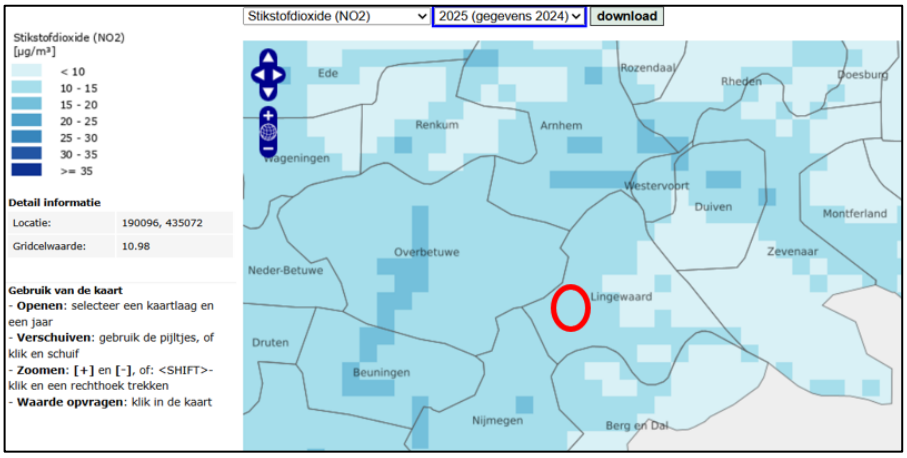
Figuur 11

Uitsnede grootschalige concentratie- en depositie kaart PM2,5.



Figuur 12

Uitsnede grootschalige concentratie- en depositie kaart NO2.



4.6 GEUR

De regels met betrekking geur staan in paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl. Deze regels zijn, tezamen met het tijdelijk deel van het omgevingsplan en de regels van de bruidsschat, het toetsings- en beoordelingskader voor geur bij omgevingsplanactiviteiten en wijzigingen van het omgevingsplan.

Geur door activiteiten

Het nationale industriële geurbeleid is vastgelegd in de Nederlandse emissierichtlijn (NeR). De brief van het ministerie van Infrastructuur en Milieu van 30 juni 2005 stelt het rijksbeleid in grote lijnen vast. Het algemene uitgangspunt is het voorkomen van (nieuwe) hinder. Dit uitgangspunt vormt samen met het toepassen van de Beste Beschikbare Techniek (BBT) de kern van het geurbeleid. Uitgangspunten van het rijksbeleid zijn:

- als er geen hinder is, zijn maatregelen niet nodig;
- als er wel hinder is, worden maatregelen getroffen op basis van het Beste Beschikbare Techniek-principe;
- de gemeente stelt vast welke mate van hinder acceptabel is.

Geur door het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf

Het gaat uitdrukkelijk om agrarische geur van landbouwhuisdieren uit dierstallen. De bruidsschat maakt onderscheid tussen geurnormen voor intensieve en extensieve veehouderijen. De geurbelasting van intensieve veehouderijen wordt berekend en uitgedrukt in de vorm van een geurcontour. De geurbelasting van extensieve veehouderijen wordt uitgedrukt in vaste afstanden.

Belangen veehouderijen derden

De nieuw te realiseren burgerwoning aan de Dikelsestraat 7 te Bemmel kan worden aangemerkt als zijnde een geurgevoelig object. In de directe omgeving van de planlocatie bevinden zich enkele veehouderijen, welke belemmerd zouden kunnen worden door de nieuw te bouwen woning.

In de bruidsschat van het Omgevingsplan Lingewaard is in artikel 22.100, tabel 22.3.11, vastgelegd dat voor dieren met geurnormen, zoals varkens, kalveren en schapen, buiten de bebouwde kom een minimale afstand van 50 meter tot geurgevoelige objecten moet worden aangehouden. Artikel 22.101, tabel 22.3.12, stelt dat ook voor dieren zonder geurnormen, zoals melkvee, deze minimale afstand van 50 meter tot geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom geldt.

Er zijn in de directe omgeving enkele agrarische bedrijven gelegen waar aan getoetst dient te worden. Het bouwvlak van het agrarische bedrijf aan de Dikelsestraat 5 (houden van schapen) is gelegen op een afstand van circa 100 meter van de beoogde burgerwoning. De realisatie van een burgerwoning vormt daarmee geen belemmering voor de bedrijfsvoering van de schapenhouderij gelegen aan de Dikelsestraat 5.

Daarnaast bevindt zich aan de Dikelsestraat 14 een rundveehouderij. Het bouwvlak van dit agrarisch bedrijf tot het bouwvlak van de nieuwe woning bedraagt circa 160 meter. De realisatie van een burgerwoning vormt daarmee geen belemmering voor de bedrijfsvoering van de rundveehouderij gelegen aan de Dikelsestraat 14.

Overige agrarische bedrijven in de omgeving bevinden zich eveneens op ruim voldoende afstand, zoals het agrarisch bedrijf aan de Dikelsestraat 6 (houden van rundvee en varkens, gelegen op 230 meter), het agrarische bedrijf aan de Heuvelsestraat 14 (rundveehouderij, gelegen op 420 meter) en het agrarische bedrijf aan de Breedlersestraat 7, gelegen op 490 meter.

Concluderend kan worden gesteld dat agrarische bedrijfsactiviteiten in de omgeving geen hinder zullen ondervinden van de realisatie van de woning aan de Dikelsestraat 7 te Bemmel.

Goed woon- en leefklimaat

Gemeenten hebben de beleidsvrijheid om maatwerk te leveren door middel van het vaststellen van een geurverordening die is afgestemd op de ruimtelijke en milieuhygiënische feiten en omstandigheden in een concreet gebied en de gewenste (toekomstige) ruimtelijke inrichting. Uitgegaan moet worden van de normen uit deze beleidsregel.

Om inzicht te geven in het woon- en leefklimaat aangaande de geurbelasting is door G&O Consult een V-stacks gebied berekening uitgevoerd. Binnen deze berekening zijn de vergunde geur emissies van alle veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer rondom de planlocatie gedownload vanuit de Kern Registratie Dierverblijven (KRD). Als toetspunten zijn de gevels van de woonbestemmingen genomen zoals getoond in onderstaande afbeelding (rode iconen).

Figuur 13

Toetspunten woning.



De resultaten van de V-stacks gebied berekening worden getoond in navolgende afbeelding.

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend

RecepID	X-coor	Y-coor	Geurnorm	Geurbelasting [OU/m3]
1	190164	435255	20.00	1.01
2	190169	435249	20.00	1.00
3	190162	435247	20.00	1.02
4	190156	435252	20.00	1.04

Met een geurbelasting van ten hoogste 1,04 ouE/m^3 kan geconcludeerd worden dat er een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. Het aspect “geur” is daarmee geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.7 SPUITZONERINGEN

Volgens de ETFAL-norm dient bij een nieuwe ontwikkeling onder meer de (volks)gezondheid van omwonenden te worden gewaarborgd. In het kader van het waarborgen van de volksgezondheid dient onder andere het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen op agrarische gronden te worden besproken. Dit komt voort uit het idee dat er te veel onzekerheden zijn over de effecten van deze gewasbeschermingsmiddelen op de volksgezondheid, maar ook de natuur.

Bij het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen kan verwaaiing optreden, waarbij een deel van het middel buiten het betreffende landbouwperceel terecht komt, ook wel ‘drift’ genoemd. Hierdoor kunnen omliggende woonfuncties en natuurgebieden mogelijk negatieve gevolgen ondervinden van deze chemische middelen.

Aangezien de beoogde gevoelige woning op onderhavige locatie grenst aan gronden met een agrarische bestemming waarop het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen niet is uitgesloten, en op deze percelen drift kan ontstaan, dient het aspect spuitzonering nader te worden toegelicht. Op basis van recente jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) geldt in dit soort situaties dat een spuitvrije zone van 50 meter tussen agrarische percelen en gevoelige (woon)functies als ‘niet onredelijk’ wordt beoordeeld.

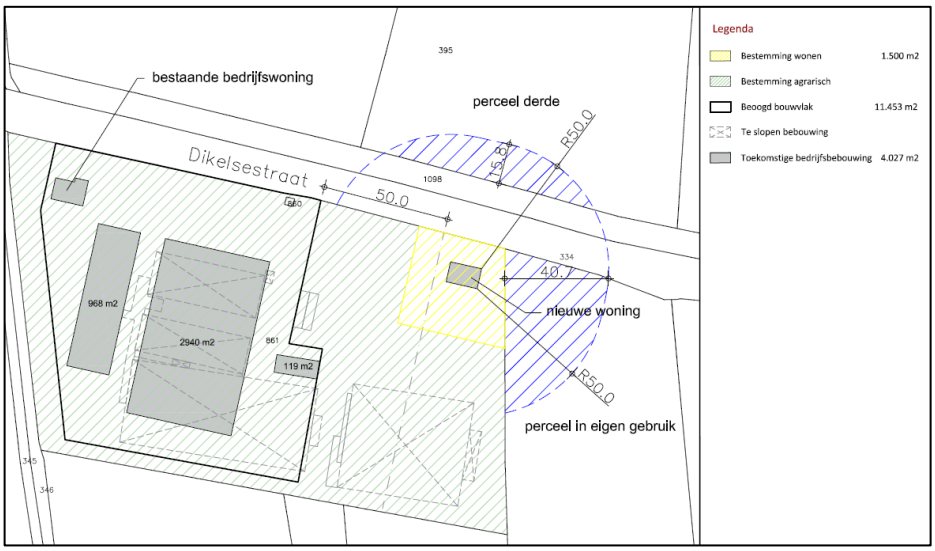
Doorwerking planlocatie

Met onderhavige ontwikkeling wordt naast de beëindiging van de intensieve veehouderij en de realisatie van een nieuwe bedrijfsloods voor de beoogde agrarische activiteiten, tevens een nieuwe burgerwoning beoogd. Een woning kan daarbij worden aangemerkt als zijnde een gevoelig object.

In de onderhavige situatie is de beoogde woning gelegen op een afstand van minder dan 50 meter van drie agrarische percelen. Dit betreffen enerzijds de agrarische percelen, kadastraal bekend als gemeente Bemmel, sectie L, nummers 348 en 394, die in eigendom zijn van initiatiefnemer zelf en waarop olifantsgras wordt en zal worden geteeld, en anderzijds het agrarische perceel, kadastraal bekend als gemeente Bemmel, sectie L, nummer 395, dat in eigendom is van derden.

Figuur 14

Beoogde situatie plangebied, met 50 meter spuitzone.



Ter borging van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zal initiatiefnemer een privaatrechtelijke overeenkomst opstellen waarin wordt vastgelegd dat binnen een straal van 50 meter van het beoogde woonperceel geen gebruik zal worden gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen. Deze overeenkomst zal worden ondertekend door zowel initiatiefnemer zelf, eigenaar van de percelen L348 en L394, en de eigenaar van perceel L395. Daarmee wordt het woon- en leefklimaat afdoende gewaarborgd.

Verder zijn er geen agrarische gronden dan wel gevoelige functies gelegen binnen een afstand van 50 meter van de planlocatie. Het aspect “spuitzone” vormt dan ook geen belemmering voor onderhavige initiatief.

4.8 KABELS- EN LEIDINGEN

Met onderhavige ontwikkeling wordt de beëindiging van de intensieve veehouderij aan de Dikelsestraat 7 te Bemmel beoogd. Tevens is initiatiefnemer voornemens, gelet op de beoogde bedrijfsomschakeling naar het telen, verwerken, bewerken en opslaan van olifantsgras, een nieuwe bedrijfsloods te realiseren. Tevens wordt een nieuwe burgerwoning beoogd. Een woning kan daarbij worden aangemerkt als zijnde een gevoelig object.

Voorafgaand aan het grondverzet ten behoeve van de beoogde bedrijfsloods en burgerwoning, evenals de bijbehorende grondwerkzaamheden, zal een Klic-melding worden gedaan om inzicht te krijgen in de eventuele aanwezigheid van ondergrondse kabels en leidingen. Op dit moment worden geen problemen verwacht, aangezien er voor zover bekend geen kabels of leidingen aanwezig zijn op de beoogde bouwlocaties op het perceel. Bij de uitvoering van het project zal echter wel rekening worden gehouden met eventuele overige feitelijke belemmeringen die zich ter plaatse kunnen voordoen.

In onderstaande figuur is verder af te lezen dat in de omgeving van de planlocatie twee hoogspanningslijnen zijn gelegen:

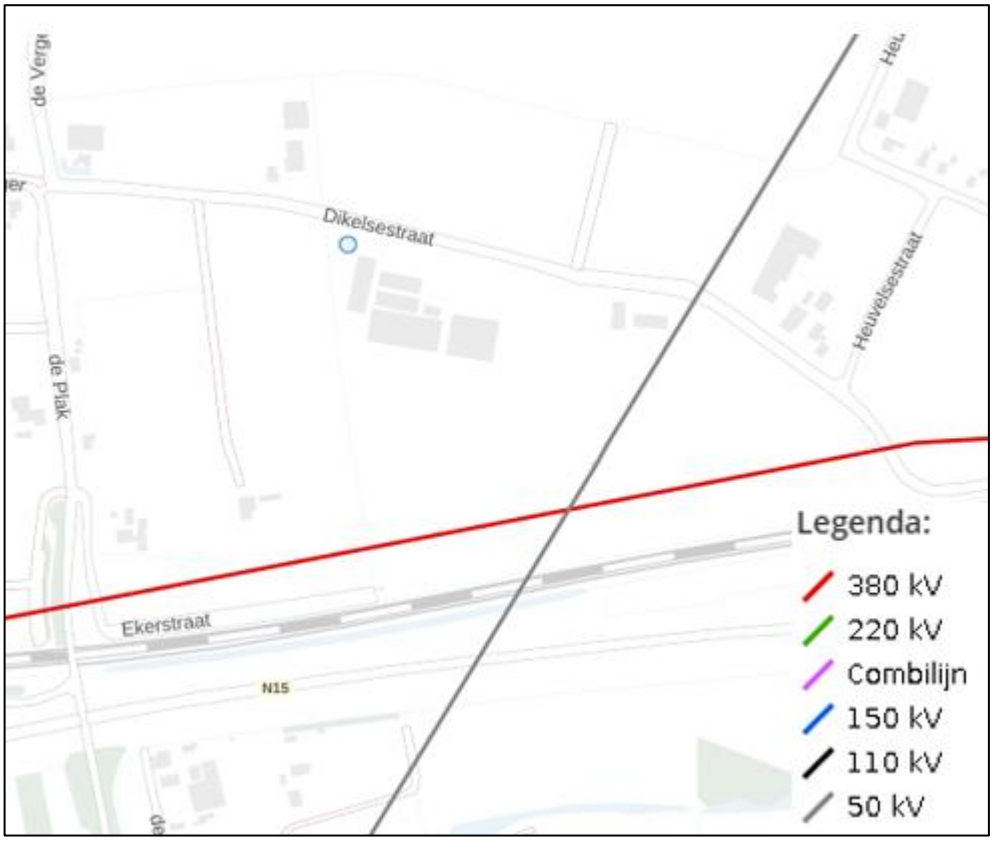
- Rode lijn: hoogspanningslijn van 380 kV met een rekenafstand van 2X115 meter;
- Grijze lijn: hoogspanningslijn van 50 KV met een rekenafstand van 2X50 meter.

De planlocatie is gelegen op een afstand van circa 160 meter van de rode hoogspanningslijn en circa 150 meter van de grijze hoogspanningslijn. Met onderhavig initiatief wordt een nieuw gevoelig object opgericht welke buiten deze

rekenafstand van de hoogspanningslijnen gerealiseerd wordt. De locatie voldoet daarmee aan de rekenafstanden. Concluderend kan gesteld worden dat de hoogspanningsleidingen geen belemmering vormen voor onderhavig project.

Figuur 15

Ligging hoogspannings-leidingen ten opzichte van de planlocatie

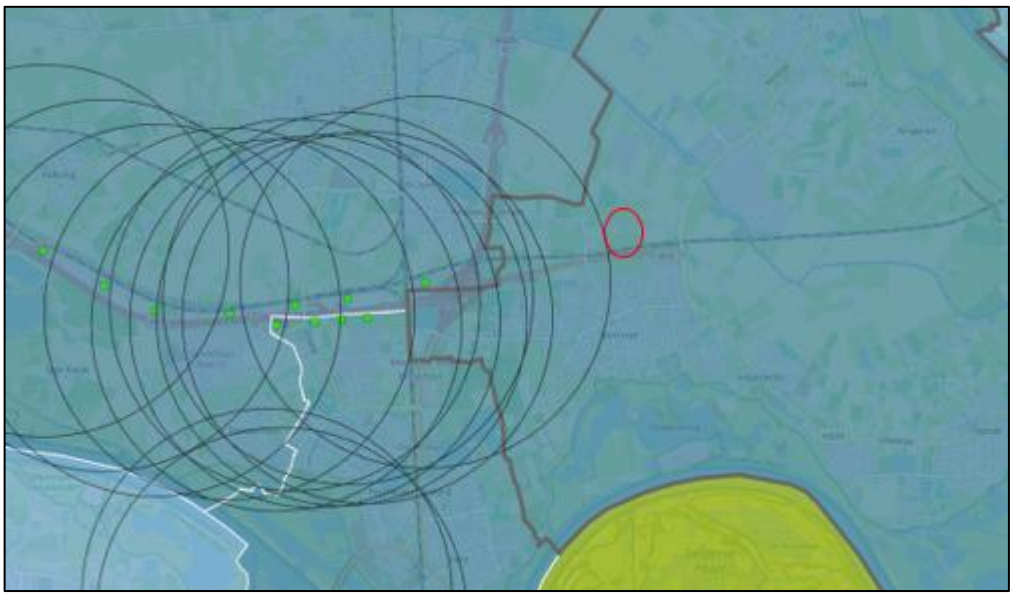


4.9 SLAGSCHADUW

In de omgeving van de planlocatie zijn geen windturbines gelegen die slagschaduw kunnen veroorzaken op de planlocatie, zoals weergegeven in onderstaande figuur. Tevens worden binnen de planlocatie geen windturbines gerealiseerd. Voorts bevinden zich in de directe nabijheid van de planlocatie geen hoge bouwwerken die aanleiding kunnen geven tot slagschaduwvorming. Er is derhalve geen sprake van slagschaduw binnen de planlocatie. Het aspect slagschaduw vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

Figuur 16

Ligging windmolens ten opzichte van de planlocatie



4.10 OMGEVINGSVEILIGHEID

Omgevingsveiligheid behandelt de risico's die ontstaan als gevolg van opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's kunnen hun weerslag hebben op de omgeving. Het wettelijke kader voor omgevingsveiligheid bestaat onder meer uit instructieregels in afdeling 5.1.2 Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen.

Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving (Bal).

De risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR.

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

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied wordt vastgelegd in het Register Externe Veiligheid. Aandachtsgebieden 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. De gemeenten moeten in die gebieden rekening houden met het risico van brand, explosie of gifwolken en bepalen in hun omgevingsplan de benodigde beschermende maatregelen binnen zo'n aandachtsgebied. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen.

De gemeente kan in een aandachtsgebied een deelgebied aanwijzen als voorschriftengebied. Dit betekent dat in een deelgebied in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied kan worden aangewezen als er met het plan kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. 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 dus 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.

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal):

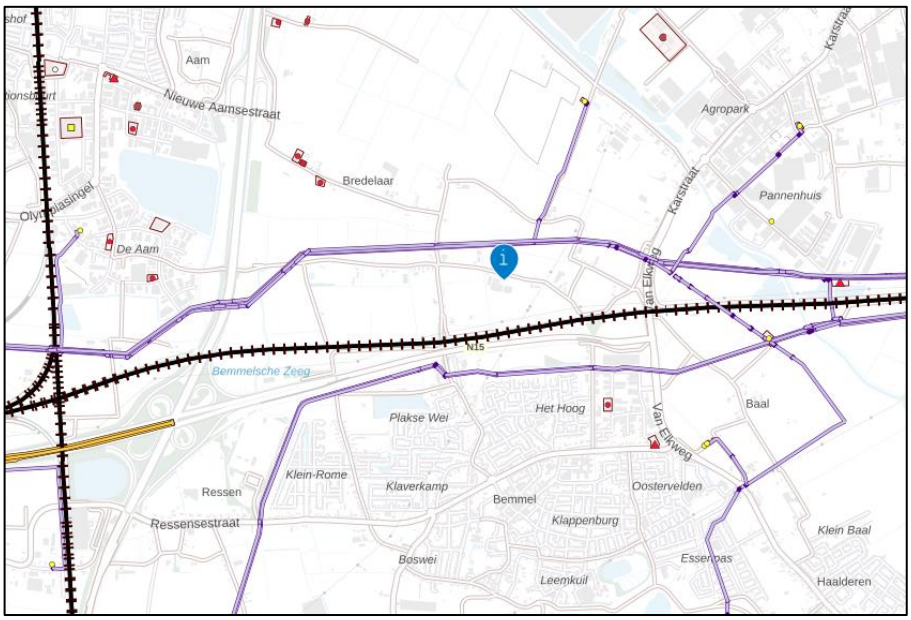
- Opslaan, bewerken en her verpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl).
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl).
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

4.10.1 Inventarisatie risicobronnen

In de volgende figuur is de risicokaart weergegeven, waarop mogelijke risicobronnen weergegeven zijn.

Figuur 17

Ligging planlocatie t.o.v. risicobronnen



In de directe omgeving van de planlocatie bevinden zich diverse buisleidingen en spoorwegverbindingen. Het transport van gevaarlijke stoffen via deze infratstructuur brengt potentiële risico's met zich mee. Om die reden zijn er voor deze locatie verschillende aandachtsgebieden van toepassing. Onderstaand worden per categorie (transport en buisleidingen), de relevante aandachtsgebieden voor de planlocatie toegelicht.

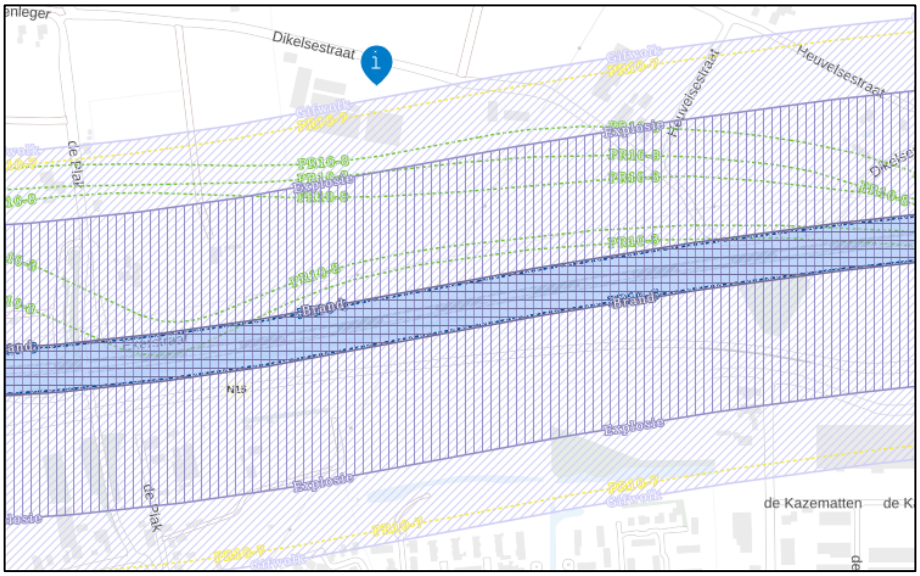
Aangezien met onderhavig initaitief onder andere een nieuwe burgerwoning wordt gerealiseerd en een burgerwoning kan worden aangemerkt als zijnde een gevoelig object, dient met betrekking tot de externe veiligheid enkel te worden getoetst aan de burgerwoning. Een nieuw op te richten bedrijfsloods kan immers niet worden aangemerkt als zijnde een gevoelig object, daar hier geen sprake is van een langdurig verblijf van personen.

4.10.2 Transport (spoor-, vaar en autowegen)

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het Basisnet gelden regels voor de veiligheid in de omgeving. De regels over de inrichting van de ruimte langs het Basisnet staan in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de Omgevingsregeling. Voor de wegen, spoorwegen en waterwegen die bij ministeriële regeling zijn aangewezen geldt voor het brandaandachtsgebied een afstand van 30 meter, voor explosieaandachtsgebied een afstand van 200 meter en voor gifwolkaandachtsgebied een afstand van 300 meter.

Figuur 18

Ligging projectgebied t.o.v. aandachtsgebieden transportlijnen



Zoals weergegeven op bovenstaande afbeelding bevindt de beoogde burgerwoning zich buiten de risicocontouren PM10-5 tot en met PM10-8. Tevens wordt de woning gesitueerd buiten de aandachtsgebieden 'brand, explosie en gifwolk' die verband houden met de nabijgelegen spoorweg.

Daarnaast is de planlocatie gelegen op een voldoende afstand van snelwegen en waterwegen. Zo is de A15 gelegen op een afstand van 370 meter, waardoor ook ten aanzien van snelwegen geen sprake is van ligging binnen een aandachtsgebied.

Ten slotte bevindt zich in de ruimere omgeving van de planlocatie een transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water, te weten de rivier de Waal. De afstand tussen de planlocatie en de Waal bedraagt circa 5 kilometer, waarmee kan worden geconcludeerd dat de planlocatie op een voldoende afstand is gelegen ten opzichte van deze waterweg.

Conclusie

Concluderend kan worden gesteld dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van het aspect externe veiligheid met betrekking tot in de omgeving aanwezige infrastructuur.

4.10.3 Buisleidingen

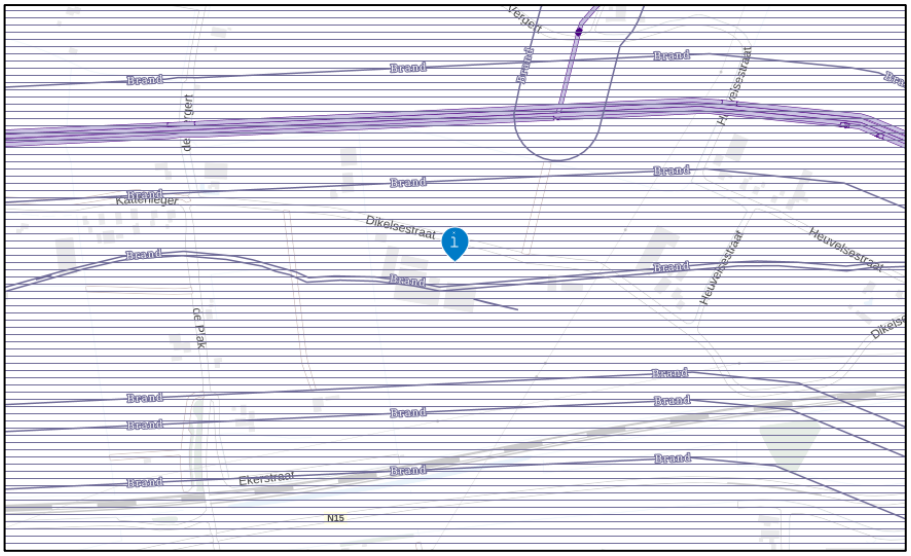
Ook voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen gelden regels voor de veiligheid in de omgeving. Regels over de inrichting van de ruimte in de nabijheid van dergelijke buisleidingen staan in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de Omgevingsregeling. Onderstaand zijn de buisleidingen in de omgeving van de planlocatie weergegeven, inclusief bijbehorende risicocontouren en aandachtsgebieden.

Figuur 19

Ligging projectgebied t.o.v. buisleidingen



Zoals bovenstaand weergegeven, is de beoogde woonfunctie niet gelegen binnen de risicocontour PR10-6 .



Zoals hierboven weergegeven, is de planlocatie gelegen binnen het brandaandachtsgebied van de nabijgelegen buisleiding. Deze buisleiding bevindt zich op een afstand van circa 220 meter van de planlocatie. Gezien de mate van zelfredzaamheid van de toekomstige bewoners van de beoogde burgerwoning, vormt het betreffende brandaandachtsgebied echter geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het onderhavige initiatief.

Conclusie

Concluderend kan worden gesteld dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van het aspect externe veiligheid met betrekking tot in de omgeving aanwezige buisleidingen.

4.11 VEILIGHEID

Met onderhavige ontwikkeling wordt de beëindiging van de intensieve veehouderij aan de Dikelsestraat 7 te Bemmel beoogd. Tevens is initiatiefnemer voornemens, gelet op de beoogde bedrijfsomschakeling naar het telen, verwerken, bewerken en opslaan van olifantsgras, een nieuwe bedrijfsloods te realiseren. Daarnaast wordt een nieuwe burgerwoning beoogd. Een woning kan daarbij worden aangemerkt als zijnde een gevoelig object. De ontwikkeling is passend binnen de toekomstige ontwikkelingen in het gebied.

Onderhavig initiatief heeft geen nadelig invloed op de verkeersveiligheid dan wel de externe veiligheid. De bestaande bedrijfsinritten blijven met het oog op de toekomstige bedrijfsactiviteiten behouden. Verder wordt er een extra inrit gerealiseerd ten behoeve van de burgerwoning. Gezien het beperkt aantal verkeersbewegingen van en naar de woning komt de verkeersveiligheid met deze nieuwe inrit niet in het geding. Tevens voorziet de locatie in genoeg parkeerplaatsen waarmee parkeren langs de weg is uitgesloten.

4.12 GEZONDHEID

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. In het bijbehorende stroomschema (*Stappenplan 2.0*) worden diverse aspecten betrokken bij de afweging of sprake is van een zodanig verhoogd risico voor de volksgezondheid dat nadere GGD-advisering aangewezen is. In het navolgende worden de afzonderlijke stappen uit het stroomschema toegelicht.

1. *Endotoxine (varkens-/pluimveehouderijen): Omgevingsdienst beoordeelt aan de hand van het endotoxine toetsingskader 1.0 dat de ontwikkeling NIET voldoet aan de endotoxine 'richt-afstand' tussen een veehouderij en gevoelige functie. Het bevoegd gezag en ondernemer komen in een dialoog niet tot een goede oplossing om een beperking van de berekende endotoxine-afstand te realiseren.*

   Doorwerking plangebied
   In de directe nabijheid van het plangebied bevindt zich slechts één varkenshouderij en geen enkele pluimveehouderij. Getoetst aan het endotoxine toetsingskader 1.0 geldt:
   - De richtafstand voor de varkenshouderij aan de Dikelsestraat 6 is (fijnstof: 11,402 kg/j) 0 meter. De veehouderij ligt op meer dan 0 meter afstand. Voor dit punt hoeft geen advies opgevraagd te worden bij de GGD.

2. *Emissies; de ontwikkeling leidt tot een toename in de emissie voor geur en/of fijnstof en/of ammoniak. Een toename van geur, fijnstof en/of ammoniak (via vorming van secundair fijnstof) kan mogelijk leiden tot een negatief effect op de volksgezondheid.*

   Doorwerking plangebied
   Onderhavig plan ziet toe op de beëindiging en omschakeling van een intensieve veehouderij en de realisatie van een burgerwoning. Dit leidt niet toe tot een toename in van geur, fijnstof en/of ammoniak in de lucht.

3a. Geur toetsen aan aanvaardbaar woon-/leefklimaat a.d.h.v. ***wettelijk kader***

   I. de ontwikkeling valt onder de Wgv en Verordening ruimte. In de beoogde situatie wordt aan de geldende wet- en regelgeving

voldaan, maar blijft er sprake van een overbelaste situatie voor geur (voorgrond en/of achtergrond).

% geur-gehinderden	Geurbelasting in concentratiegebied	
	Voorgrond	Achtergrond
12% (woonkern)	5 OU/m^3	10 OU/m^3
20% (buitengebied)	10 OU/m^3	20 OU/m^3

II. *Voor dieren zonder emissiefactor:*
In de beoogde situatie wordt aan de geldende wet- en regelgeving voldaan, maar de afstand vanaf de rand van een bedrijf tot de gevel van de dichtstbijzijnde gevoelige bestemming is kleiner dan 100 meter (in een kern), 50 meter (in het buitengebied) of de in het gemeentelijk beleid genoemde afstand.

Doorwerking plangebied
In de beoogde situatie wordt voldaan aan de gestelde geurnormen voor de voor- en achtergrond in het buitengebied. Ook in de worst-case scenario's voor de omliggende varkenshouderij. Ook is de afstand van de beoogde woning (gevoelige bestemming) tot omliggende veehouderijen in het buitengebied, groter dan gestelde 50 meter.

3b. Geur, toetsen aan aanvaardbaar woon-/leefklimaat a.d.h.v. ***gezondheidskundige advieswaarde.***

I. *Voor dieren met emissiefactor:*
De voor- en/of achtergrondgeurbelasting is hoger dan de odour-unit waarden uit het onderzoek van Geelen et al. (2015).

% geurgehinderden	Geurbelasting	
	Voorgrond*	Achtergrond
12% (woonkern)	2 OU/m^3	5 OU/m^3
20% (buitengebied)	5 OU/m^3	10 OU/m^3

II. *Voor dieren met emissiefactor:*
De afstand vanaf de rand van een bedrijf tot de gevel van de dichtstbijzijnde gevoelige bestemming is kleiner dan 100 meter.

Doorwerking plangebied
In de beoogde situatie wordt voldaan aan de gestelde geurnormen voor de voor- en achtergrondbelasting in het buitengebied. Ook in de worst-case scenario's voor de omliggende varkenshouderij. Ook is de afstand van de beoogde woning (gevoelige bestemming) tot omliggende veehouderijen in het buitengebied, groter dan gestelde 100 meter.

4a. Binnen één (1 adres of 1 ondernemer) worden bedrijfsmatig meerdere diersoorten gehouden, namelijk: a) varkens en pluimvee; of b) rundvee en kleine herkauwers (schapen/geiten); of c) kleine herkauwers onderling

4b. De afstand tussen de inrichtingsgrenzen van een varkensbedrijf en een pluimveebedrijf bedraagt in de nieuwe situatie minder dan 100 meter.

Doorwerking plangebied
Hier is geen sprake van, is niet van toepassing.

5a. Geitenhouderij: binnen een afstand van 2 kilometer liggen woon- en verblijfsruimten van derden.

5b. Pluimveebedrijven: binnen een afstand van 1 kilometer liggen woon- en verblijfsruimten van derden.

5c. overige veehouderijen: binnen een afstand van 250 meter ligt een bebouwde kom.

Doorwerking plangebied
Onderhavig plan ziet toe om de omschakeling van een intensieve veehouderij naar een grondgebonden agrarisch bedrijf en de realisatie van een burgerwoning. Het gestelde his hier niet op van toepassing.

6. Er is sprake van mestbe- of verwerking als nevenactiviteit of als zelfstandige activiteit.

Doorwerking plangebied
Hier is geen sprake van.

7. Bij omwonenden is sprake van ongerustheid over de volksgezondheid; Dit blijkt uit de gevoerde dialoog en/of de klachtenregistratie van de omgevingsdienst/gemeente.

Doorwerking plangebied
Er is geen sprake van ongerustheid over de volksgezondheid. Met onderhavig plan wordt een intensieve veehouderij beëindigd. Dit heeft een positief effect op de concentratie van emissies in de lucht.

Concluderend kan gesteld worden dat het aspect ‘gezondheid’ geen belemmering vormt voor onderhavig initiatief.

4.13 WATERASPECTEN

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. Vanwege dit belang moeten bij de locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen.

De Omgevingswet stelt in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) dat bij het vaststellen van een omgevingsplan het waterbelang moet worden gewogen. Bij de totstandkoming van het omgevingsplan moet de gemeente rekening houden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. De opvattingen van de waterbeheerder moeten daarbij worden betrokken. Bij het wegen van het waterbelang wordt de waterbeheerder benaderd voor een proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen. Waterhuishoudkundige aspecten die worden meegewogen zijn onder meer veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit, verzilting en verdroging. Het wegen van het waterbelang heeft betrekking op alle wateren: rijkswateren, regionale wateren, gemeentelijke en particuliere wateren en grondwater. Beleid van gemeente, provincie en rijk is van toepassing bij het wegen van het waterbelang. Toetsing van uw waterparagraaf gebeurt op kwaliteit en kwantiteit. De verwerking van hemelwater, afvalwater en planologische ‘waterbestemmingen’ komen aan bod.

Aanleiding tot het opstellen van de waterparagraaf is het doorlopen van de watertoets ten behoeve van de voorgenomen planontwikkeling op onderhavige

locatie. Het doel van de waterparagraaf is een toelichting te geven op de waterhuishoudkundige aspecten van het project en de benodigde informatie aan te leveren met betrekking tot de toekomstige berging en afvoer van hemelwater.

De waterbeheerder voor de planlocatie is het waterschap Rivierenland.

Beleid waterschap Rivierenland

Het Waterschap heeft het Waterbeheerplan (WBP) 2022-2027 vastgesteld. Dit waterbeheerprogramma beschrijft de ambities voor de planperiode 2022-2027, met bijbehorende partners, werkwijzen en motieven. In het WBP zijn de kaders vastgesteld en opgaven gedefinieerd voor het waterbeheer binnen het betreffende beheergebied van Rivierenland. Ook wordt aangegeven hoe deze opgaven in samenwerking met anderen worden opgepakt en hoe wordt ingespeeld op initiatieven van derden.

Het programma schetst zo duidelijk mogelijk de koers en gemaakte keuzes. Er wordt geen nieuw beleid geïntroduceerd, maar de uitvoering van bestaand beleid beschreven, evenals de voornemens om voor bepaalde thema's nieuw beleid te ontwikkelen. Het WBP vormt het beleidsmatige fundament van het waterschap en biedt richting aan bestuurders en medewerkers, zowel intern als bij samenwerkende partners.

Het programma maakt inzichtelijk hoe alle werkzaamheden bijdragen aan de gestelde doelen en aan de bredere maatschappelijke opgaven waarvoor de

Bij het waterbeheer staat de volgende missie centraal: "*Waterschap Rivierenland zorgt voor sterke dijken en een evenwichtig watersysteem.*" Deze missie vindt onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

Doorwerking plangebied

Onderstaand een uitsnede van de legger weergegeven.

Figuur 20

Uitsnede legger planlocatie



Bodem en grondwater

Op de bodemkaart van Nederland is af te lezen dat de gronden binnen de planlocatie bestaan uit zowel kalkloze ooivaaggronden; zware zwavel en lichte klei als

kalkhoudende poldervaaggronden; zware zwavel en lichte klei. De gemiddeld grootste diepte (GLG) is gelegen op circa 151 cm-mv, de gemiddeld kleinste diepte (GHG) is gelegen op circa 90 cm-mv.

Oppervlaktewater

De planlocatie wordt omsloten door diverse watergangen. Aan de westzijde bevindt zich een A-watergang (primair), aan de zuidzijde een B-watergang (secundair), en aan de oost- en noordzijde zijn C-watergangen (tertiair) gelegen. In de nabijheid van deze watergang vinden geen veranderingen plaats die een nadelige invloed zouden kunnen hebben.

De planlocatie is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied, waterwingebied of boringsvrije zone.

Klimaatadaptatie
Klimaatadaptatie houdt in dat de samenleving zich aanpast aan het veranderende klimaat en de schadelijke gevolgen ervan probeert te beperken. Het veranderde klimaat is al enige tijd zichtbaar door hittegolven, hoosbuien en droogte. Om schadelijke gevolgen van klimaatverandering zoveel mogelijk tegen te gaan, zijn bij ontwikkelingen klimaatadaptatiemaatregelen nodig.

Met onderhavig plan wordt invulling gegeven aan klimaatadaptatie. De hoeveelheid bebouwing neemt in de nieuwe situatie ten opzichte van de huidige situatie flink af. Dit heeft een positief effect op het hydrologisch vermogen van de locatie. In het plangebied is geen sprake van wateroverlast. Dit komt mede doordat het water goed kan afvloeien in het omliggende groen/sloten

Het hemelwater afkomstig van de op de locatie aanwezige verharding wordt afgekoppeld naar de op de locatie aan te leggen greppel. Vanuit de greppel zal het hemelwater infiltreren in de bodem en vertraagd afstromen naar de tertiaire watergang. Verder zijn de gronden rondom de bebouwing in gebruik als grasland of agrarische gronden voor de olifantsgrasteelt. Het hemelwater zal snel infiltreren in de grond.

Er wordt verder gezorgd voor een goede landschappelijke inpassing met veel groen. Gezien de greppel, het goede infiltratie vermogen van de bodem en de landschappelijk inpassing met veel groen, is het risico op wateroverlast bij piekbuien dan ook gering. Tevens wordt de hittestress zoveel mogelijk tegengegaan door de aanleg van voldoende groen (bomen, hagen en beplanting) bij de burgerwoning.

Op basis van voorgaande kan gesteld wordt dat in voldoende mate ingespeeld wordt op klimaatadaptatie.

Samenwerking met de waterbeheerder

De waterparagraaf zal door de gemeente Lingewaard aan waterschap Rivierenland worden voorgelegd.

4.14 KLIMAATADAPTATIE

De bouw van de woning gebeurt zoveel mogelijk circulair. Het hemelwater zal worden afgevoerd naar de te realiseren greppel op het perceel infiltreren in de bodem met een overstort naar de tertiaire sloot aan de oostzijde van de planlocatie. Ten aanzien van hittestress kan gesteld worden dat de nieuwe beplanting zorgt voor meer schaduwwerking bij de woning en de omliggende gronden. Ook zorgt de verdamping van water uit te planten voor verkoeling. Dit helpt hittestress voorkomen.

4.15 DUURZAAMHEID

De te realiseren woning op het perceel zal een duurzaam karakter hebben. De woning wordt niet aangesloten op het gasnet en er wordt voorzien in zonnepanelen. Daarnaast zal zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van duurzame materialen, zoals hout en wordt natuur inclusief gebouwd door zoveel mogelijk hergebruik van materialen toe te passen en wordt een nestkast geplaatst voor de biodiversiteit. De bedrijfsloods zal worden gebouwd in vergelijking met de te behouden bedrijfsopstallen waarbij gebruik zal worden gemaakt van duurzame materialen met een lange levensduur.

Verder wordt het hemelwater dat valt op de nieuwe verharding in de omgeving opgevangen en geïnfiltreerd. Daarmee wordt voorkomen dat op de laagste delen wateroverlast ontstaat. Ook wordt voorkomen dat het water snel het gebied uitstroomt wat uiteindelijk verdroging helpt voorkomen. Hiermee wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de productie van groene energie.

4.16 NATUUR

4.16.1 Wet natuurbescherming

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met eventuele ecologische waarden in of nabij de planlocatie. De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen negatieve effecten hebben op de aanwezige beschermde soorten zoals aangewezen in de Omgevingswet en het Besluit activiteiten leefomgeving. Indien hiervan sprake is moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Tevens mogen de ontwikkelingen geen negatieve effecten hebben op aangewezen gebieden zoals Natura 2000-gebieden. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming.

4.16.2 Gebiedsbescherming

Met de Habitatrichtlijn zijn natuurgebieden aangewezen als Natura2000-gebieden. Voor al deze gebieden gelden instandhoudingsdoelen. De essentie van het beschermingsregime voor deze gebieden is dat deze instandhoudingsdoelen niet in gevaar mogen worden gebracht. Het is daarbij daarom verboden om projecten of andere handelingen uit te voeren of te realiseren die de kwaliteit van de habitats kunnen verslechteren of een verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het betreffende gebied is aangewezen.

Bij negatieve effecten kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermesting en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling, ed.

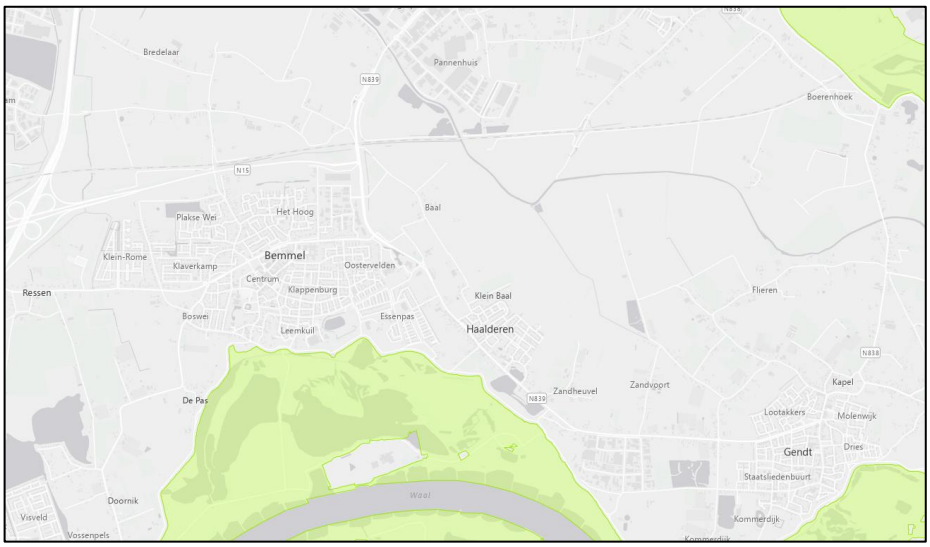
Zoals te zien in het volgende figuur is de locatie niet gelegen in een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied (Rijntakken) is gelegen op een afstand van circa 2 kilometer van de locatie. Met onderhavig initiatief is sprake van de beëindiging van een intensieve veehouderij (varkenshouderij). Hierdoor is sprake van een flinke reductie in emissies van stikstof, fijnstof en ammoniak.

Daarmee is ook sprake van een aanzienlijke afname van de ammoniakdepositie in een Natura2000-gebied. Van de vergunning voor de emissie van 3821,3 kilo stikstof, mag vanuit de Lbv-plus regeling 15% behouden blijven oftewel 573,19 kilo stikstof, bij intrekking van de vergunning voor de varkens. De emissie van de werkzaamheden benodigd voor de beoogde olifantsgrasteelt en bijbehorende verkeersbewegingen alsmede die voor de woning, is aanzienlijk minder dan deze 15% die vanuit de Lbv-plus regeling behouden mag blijven op de locatie. De emissie in de beoogde situatie heeft derhalve geen nadelige gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura2000-gebied.

De sloop van de gebouwen en ook de bouw van de nieuwe loods en woning vindt plaats op het moment dat het vee en daarbij behorende emissie vervalt. Deze werkzaamheden komen daarmee in de plaats van deze emissie, welke zonder deze werkzaamheden ook niet kan komen te vervallen.

Figuur 21

Uitsnede Natura-2000 gebieden. De planlocatie is rood omcirkeld.



Concluderend kan gesteld worden dat de toekomstige ontwikkeling niet zal leiden tot significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden in de omgeving.

4.16.3 Houtopstanden

Het onderdeel houtopstanden van Bal heeft als doel bossen te beschermen en de bestaande oppervlakte aan bos- en houtopstanden in stand te houden. Indien een houtopstand onder de Omgevingswet valt en deze gekapt gaat worden, moet een kapmelding worden gedaan en geldt een verplichting om de betreffende grond binnen 3 jaar opnieuw in te planten, de zogenaamde herplantplicht. Als een bos of houtopstand definitief gekapt wordt, zal een ontheffing of compensatie van deze herplantplicht verleend moeten worden. De herplantplicht is niet van toepassing op het vellen van een houtopstand in verband met realisatie van een Natura 2000-doel.

Houtopstanden vallen onder de Wet natuurbescherming als het zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend betreffen die:

- buiten de bebouwde kom-boswet liggen;
- een oppervlakte hebben van 10 are of meer;
- rijbeplantingen die meer dan twintig bomen omvatten, gerekend over het totaal aantal rijen;

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van het kappen van houtopstanden of bos met een oppervlakte van 10 are of meer en/of rijbeplantingen die meer dan 20 bomen omvatten. Hiermee is het onderdeel houtopstanden uit de Wet natuurbescherming niet van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling.

4.16.3 Soortenbescherming

De Omgevingswet regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten.

Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen, is het verplicht de resterende schade te compenseren.
De aanwezigheid van beschermde planten en dieren is sterk gerelateerd aan de aanwezigheid van bepaalde kleine landschapselementen (bosjes, wielen/poelen, heggen/hagen e.d.).

Voor onderhavige ontwikkeling is door Exlan een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd. Hieronder volgt de conclusie van de quickscan. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

Conclusie

Voor de bepaling van de effecten en voor de beantwoording van de vraag of men in strijd komt met de Omgevingswet, wordt de relatie gelegd tussen het initiatief met deze wet door waar mogelijk antwoord te geven op de volgende vragen:

1. Welke wettelijk beschermde soorten komen in de planlocatie voor? Welke status hebben deze soorten?

2. Welke invloed heeft de geplande ingreep in het betreffende gebied op de beschermde soorten en de staat van instandhouding?

3. Hoe dient omgegaan te worden met eventuele negatieve effecten van het plan op wettelijk beschermde planten- en diersoorten, en welke vervolgstappen zijn nodig?

Het voornemen zoals opgenomen in de inleiding en de daarbij behorende werkzaamheden, zal naar verwachting geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen de planlocatie zijn geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed.

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dieren/of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit de planlocatie trekken opzoek naar een vervangende biotoop.

Voor aanvang van de werkzaamheden dient derhalve geen aanvullend onderzoek plaats te vinden. Een Omgevingswetvergunning voor de activiteit flora en fauna is niet nodig. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten. Een algehele vrijstelling op basis van de Omgevingsverordening voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De zorgplicht blijft onverminderd van toepassing. Wat kort gezegd inhoudt dat al het mogelijke gedaan moet worden om het doden van dieren te voorkomen en eventueel aanwezige individuen te laten vluchten als zij verstoord worden.

Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling geen nadelige gevolgen zal hebben voor aanwezige soorten.

4.16.4 Natuurnetwerk Nederland

Een vorm van gebiedsbescherming komt voort uit de aanwijzing van een gebied als Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het NNN is een netwerk van natuurgebieden en verbindingszones. Planten en dieren kunnen zich zo van het ene naar het andere gebied verplaatsen. Op plekken waar gaten in het netwerk zitten, leggen de provincies nieuwe natuur aan. De provincies zijn verantwoordelijk voor begrenzing en ontwikkeling van het NNN en stellen hier zelf beleid voor op.

Het NNN is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor planten en dieren. Robuuste leefgebieden voor flora en fauna zijn nodig om het uitsterven van soorten te voorkomen. Het netwerk is er daarnaast ook voor rust en recreatie, voor mensen die willen genieten van de schoonheid van de natuur.

Voor dergelijke gebieden geldt dat het natuurbelang prioriteit heeft en dat andere activiteiten niet mogen leiden tot aantasting of beperking van de natuurdoelen. De status als NNN is niet verankerd in de natuurwetgeving, maar het belang dient in de planologische afweging een rol te spelen.

Het beheer van het NNN wordt in handen gegeven van provincies. De provincies stellen voor deze gebieden eigen regels ter behoud, bescherming en versterking daarvan vast. Brabant heeft hier nog eigen gebieden aan toegevoegd.

Het beheer van het NNN wordt in handen gegeven van provincies. De provincies stellen voor deze gebieden eigen regels ter behoud, bescherming en versterking daarvan vast. De provincie Gelderland heeft het NNN opgenomen in het Gelders Natuurnetwerk (GNN).

Op navolgende afbeelding is de GNN in de omgeving weergegeven. De voorgenomen ontwikkeling bevindt zich niet in of grenst niet aan delen van de GNN. Het dichtstbijzijnde GNN ligt op circa 380 meter van de planlocatie. Het plan vormt derhalve geen belemmering voor de aanleg of instandhouding van de GNN.

Figuur 22

Ligging projectgebied ten opzichte van NNB



4.17 ARCHEOLOGIE

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Erfgoedwet. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren.

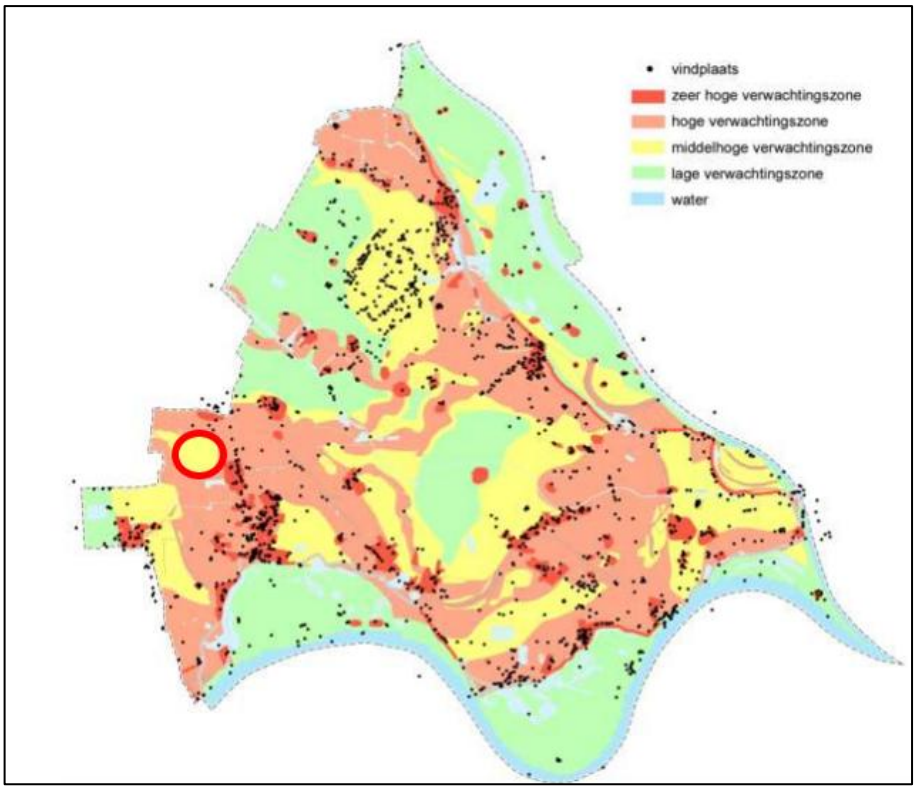
In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Erfgoedwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat, waar nodig, die waarden veilig gesteld kunnen worden en/of het initiatief aangepast kan worden.

Gemeenten stellen, ter bescherming van mogelijk voorkomende archeologische waarden, een eigen beleid op, waarbij de kans op het aantreffen van archeologische resten in de bodem is weergegeven in een archeologische verwachtingskaart. Afhankelijk van de verwachtingswaarde stelt de gemeente Lingewaard voorwaarden voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek.

Op 13 maart 2021 heeft de gemeente Lingewaard haar archeologisch beleid geactualiseerd. De actualisatie betreft het bijwerken van de bestaande archeologische vindplaatsen- en verwachtingskaart uit 2009 alsmede het bijwerken van de achterliggende databestanden met nieuwe/aanvullende archeologische, historische en landschappelijke gegevens en inzichten. Het datamodel voor de verwachtingslaag van de kaart is aangepast aan een regionaal karteringsmodel dat in samenspraak met de regioarcheoloog voor de regio Arnhem is opgesteld. Daarmee is bereikt dat de kaartgrenzen tussen regiogemeenten op elkaar aansluiten.

Figuur 23

Ligging planlocatie ten opzichte van de ABAK.



Doorwerking planlocatie

De onderhavige planlocatie is gelegen binnen het verwachtingsgebied ‘Waarde – Archeologie 4’ (middelhoge verwachtingszone). Op ronden met de functie ‘Waarde – Archeologie 4’ geldt dat een inventariserend archeologisch onderzoek verplicht is als de oppervlakte van de ingreep groter is dan 200 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm -Mv.

Op onderhavige locatie bevinden zich momenteel meerdere varkensstallen, hetgeen reeds heeft geleid tot verstoring van de bodem tot een diepte van ten minste één meter. Daarnaast is in 2010 reeds een archeologisch onderzoek uitgevoerd, waaruit is geconcludeerd dat de grond destijds reeds verstoord was.

De voorgenomen loods zal worden gerealiseerd op de locatie van de te slopen stallen en zal minder diep in de grond worden geplaatst. De geplande woning heeft een kleinere oppervlakte dan de in het vigerende beleid genoemde 200 m². Hoewel

deze woning deels buiten het onderzoeksgebied van het archeologisch onderzoek uit 2010 valt, is, in overleg met de gemeente en de Regioarcheoloog, besloten om de planlocatie vrij te geven van verdere archeologische onderzoeksverplichtingen.

Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat het aspect 'archeologie' geen belemmering vormt voor de uitvoering van het onderhavige initiatief.

4.18 CULTUURHISTORIE

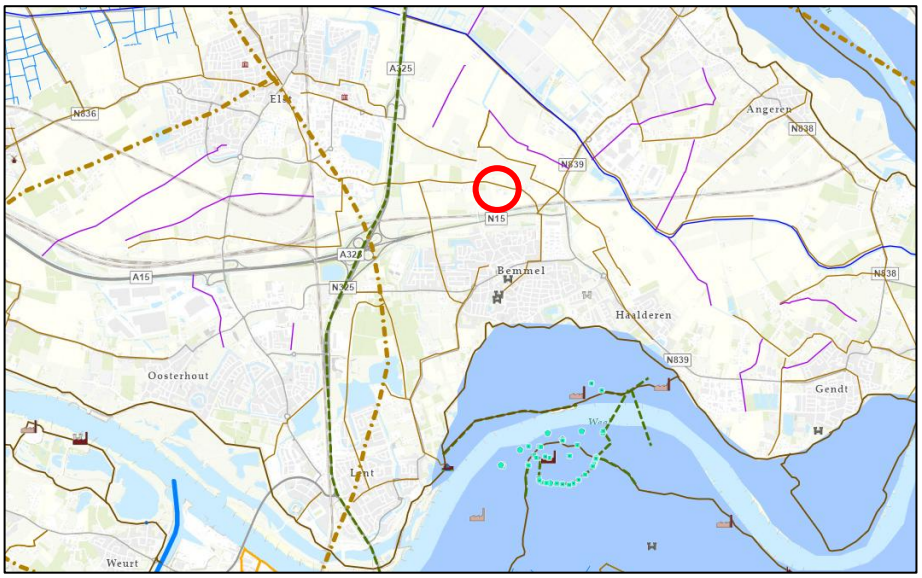
Het cultuurhistorisch erfgoed van Nederland bestaat uit monumentale panden, historische zichtlijnen, kenmerkende landschappen en waardevolle lijn- en/of vlakelementen. Het cultuurhistorisch erfgoed geeft een beeld van de geschiedenis van het landschap. Daarom is bescherming van deze elementen van belang.

De cultuurhistorische waarden van een gebied zijn in kaart gebracht in de zogenaamde cultuurhistorische waardenkaart. Deze wordt door de provincies beheerd.

Doorwerking projectgebied
De provincie Gelderland heeft een cultuurhistorische waardenkaart opgesteld voor Gelderland; onderstaand is een uitsnede van de kaart weergegeven.

Figuur 24

Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Gelderland



Zoals te zien in bovenstaande figuur is de planlocatie aan de Dikelsestraat 7 te Bemmel niet gelegen binnen een gebied dat is aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol.

Gezien de locatie zelf niet binnen een cultuurhistorisch waardevol gebied is gelegen mag verondersteld worden dat met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zal zijn van onevenredige aantasting van cultuurhistorisch waardevolle elementen in de omliggende cultuurhistorisch waardevolle gebieden. Bovendien vindt door de beëindiging van de intensieve veehouderij aan de Dikelsestraat 7 te Bemmel een verbetering plaats van de omgevingskwaliteit. Ook hebben de voormalige veestallen, welke gesloopt worden, geen cultuurhistorische waarden.

Verder is met onderhavig initiatief sprake van nieuwbouw, betreffende een bedrijfsloods en burgerwoning. Echter heeft de nieuwbouw geen directe invloed op in de omgeving gelegen cultuurhistorische waarden. Het aspect 'cultuurhistorie' is voor onderhavig initiatief niet belemmerend.

4.18.1 *Aardkundig waardevolle gebieden*

Het doel van het beleid met betrekking tot aardkundige waarden is om de ontstaansgeschiedenis van het aardoppervlak zichtbaar, beleefbaar en begrijpelijk te houden. Om aardkundige waarden te beschermen zijn aardkundig waardevolle gebieden aangewezen.

De locatie aan Dikelsestraat 7 te Bemmel is niet binnen een aardkundig waardevol gebied gelegen. Gezien de locatie niet in een aardkundig waardevol gebied is gelegen zal met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zijn van aantasting van aardkundige waarden.

4.19 VERKEER EN PARKEREN

Verkeer maakt onderdeel uit van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Naast de verkeersgeneratie moet aandacht besteed worden aan parkeren, auto, fiets en ov-bereikbaarheid.

Ontsluiting en verkeer

Onderhavig initiatief ziet toe op de omschakeling van een intensieve veehouderij (varkenshouderij) naar het telen, verwerken, bewerken en opslaan van olifantsgras. Hiertoe wordt een nieuwe bedrijfsloods verwerkelijkt. Tevens dient op de planlocatie een nieuwe burgerwoning te worden gerealiseerd.

De planlocatie wordt thans ontsloten middels twee inritten. Een inrit dient voor de ontsluiting van de bedrijfswoning en de berging/werkplaats en een inrit dient voor de ontsluiting van de varkensstallen.

In de nieuwe situatie zal de bedrijfswoning en de nieuwe bedrijfsloods worden ontsloten via deze thans aanwezige inritten en opritten. De nieuwe woning wordt ontsloten middels een nieuwe ten westen gelegen inrit.

Met het plan is sprake van de beëindiging van een intensieve veehouderij, wat zorgt voor een forse afname in het aantal verkeersbewegingen op de locatie. Tevens neemt door de beëindiging van het agrarische veehouderijbedrijf op het perceel het zwaarder(e) verkeer flink af. Het zwaar verkeer in de nieuwe situatie bestaat slechts uit vrachtwagens voor de uitbreiding van de olifantsgrasteelt. De verkeerssituatie zal in de nieuwe situatie dan ook flink verbeteren. De Dikelsestraat heeft voldoende capaciteit om de verkeersbewegingen op te vangen.

Parkeren

De gemeente Lingewaard heeft een eigen parkeernota; de Nota Parkeernormen Lingeaard 2024 (vigerend d.d. 25 oktober 2024). De beoogde situatie zal voldoen aan de parkeernormen zoals vastgelegd in deze parkeernota.

Op basis van de vigerende parkeernormen Auto, de CROW parkeernormen en de resultaten van de parkeeronderzoeken in de grotere kernen, zijn in de parkeernota per hoofdcategorie parkeernormen voor auto’s vastgesteld voor de gemeente. Voor een vrijstaande woning in het buitengebied van Lingewaard geldt een minimale norm van 2,10 parkeerplaatsen. De woning zal derhalve worden voorzien van 3 parkeerplaatsen.

Ten aanzien van de beoogde bedrijfsopstallen ten behoeve van de agrarische teelt van olifantsgras geldt dat, op basis van de parkeernorm voor bedrijven in het buitengebied (arbeidsextensief, bezoekersextensief) in totaal XXX parkeerplaatsen benodigd zijn voor medewerkers en bezoekers (1,05 parkeerplaatsen per 100 m²

bvo). Voor de situering van de parkeerplaatsen wordt verwezen naar de situatieschets in de bijlage.

Het aspect mobiliteit, verkeer en parkeren, zal geen belemmering opleveren.

4.21 OMGEVINGSKWALITEIT

Met het beoogde initiatief is sprake van de beëindiging van een intensieve veehouderij (vleesvarkenshouderij), waarbij alle voormalige veestallen met een groot oppervlak aan verharding worden verwijderd. Hiermee is een flinke verbetering van de omgevingskwaliteit in het gebied mogelijk. Dit wordt versterkt, doordat in de nieuwe situatie een nieuwe woning en bedrijfsloods voor de agrarische olifantsgrasteelt aan de Dikelsestraat 7 te Bemmel wordt beoogd welke goed ingepast worden. De huidige bedrijfswoning blijft behouden.

Voor de inpassing van de nieuwe woning en bedrijfsloods op het perceel is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Voor de gehele rapportage wordt verwezen naar de bijlagen. Met de inpassing is aansluiting gezocht bij de uitgangspunten uit het gemeentelijke beleid.

Met de ontwikkeling is sprake van een goede landschappelijke inpassing van het perceel. Het plan draagt hiermee dan ook positief bij aan de omgevingskwalteit in het gebied.

4.22 LEEFBAARHEID

Met de ontwikkeling wordt een intensieve veehouderij (varkenshouderij) beëindigd. Hierdoor is sprake van een enorme reductie in emissies van stikstof, fijnstof en ammoniak, wat tot een verbeterde milieusituatie leidt. Daarnaast verbindt de locatie zich op korte afstand van het dorp Bemmel (540 meter), wat het woon- en leefklimaat aldaar ten goede komt.

Daarnaast wordt een nieuwe woning op het perceel beoogd, waarmee een woning aan het woningenbestand van de gemeente Lingewaard wordt toegevoegd. Hierdoor wordt de druk op de woningmarkt verminderd.

5 JURIDISCHE TOELICHTING

5.1 ALGEMEEN

Onderhavig TAM-omgevingsplan vormt een wijziging van het omgevingsplan. De wijziging van de bestemming 'Agrarisch' (deels) op de locatie naar 'Wonen' is in strijd met het omgevingsplan, waardoor het omgevingsplan gewijzigd moet worden. Het TAM-omgevingsplan is op het oog een omgevingsplan dat losstaat van de rest van het omgevingsplan. Toch is het functioneel en juridisch een integraal onderdeel van het omgevingsplan. Om te zorgen dat het TAM-omgevingsplan juridisch één geheel is met het omgevingsplan van rechtswege, wordt het als het ware als een nieuw hoofdstuk toegevoegd. Onderhavig TAM-omgevingsplan dient dus ook als dusdanig gelezen te worden, in samenhang met de bruidsschat van het omgevingsplan. Daarom is er in de regels van onderhavig TAM-omgevingsplan een pre-ambule opgenomen, waarin staat dat het plan vigeert als hoofdstuk 22? van het omgevingsplan.

5.2 VERBEELDING

De verbeelding is opgesteld conform de technische eisen van IMRO2012. Dat betekent dat er op de verbeelding wel 'bestemmingen' zijn te zien, en dat specifieke functies als zijnde 'functieaanduidingen' worden benoemd.

5.3 REGELS

Hoofdstuk 1 - Algemene bepalingen.

Dit TAM-omgevingsplan maakt onderdeel uit van het omgevingsplan van de gemeente Lingewaard. Dat betekent dat alle regels uit het omgevingsplan ook van toepassing zijn op onderhavige ontwikkeling (tenzij ze daarmee strijdig zijn). Daarom worden in de regels alleen maar bepalingen opgenomen welke specifiek relevant zijn voor onderhavige ontwikkeling. Zo is er voor dit plan ook gekozen om niet de specifieke bepaling over het afwijken van bepalingen uit de bruidsschat op te nemen, aangezien er bij dit TAM-omgevingsplan niet wordt afgeweken van de bruidsschat. Op de onderdelen waar dit wel gebeurt (bijvoorbeeld reken- en meetbepalingen) zijn specifieke voorrangsbepalingen opgenomen.

Hoofdstuk 2 - Functies en activiteiten. Conform de eisen vanuit de Omgevingswet worden in dit hoofdstuk de toegestane functies en activiteiten beschreven voor de specifieke locatie. Alhoewel de regels niet hoeven te voldoen aan de SVBP, en er dus over 'functies en activiteiten' wordt gesproken in plaats van 'bestemmingen', staan deze op de verbeelding behorend bij onderhavig plan nog wel aangeduid als zijnde 'bestemming'. Dit vanwege het feit dat het plan anders niet juist gepubliceerd kan worden op de (nog tijdelijke) landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Voor onderhavig TAM-omgevingsplan is beoogd zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de regels en bepalingen voor vergelijkbare functies en activiteiten uit het tijdelijk deel omgevingsplan Lingewaard (bestemmingsplannen "Tweede herziening Park Lingezegen"). Deze zijn wel dusdanig omgevormd dat deze voldoen aan de regels van de Omgevingswet.

Hoofdstuk 3: Algemene regels. Voor dit hoofdstuk zijn er algemene bepalingen opgenomen die alleen betrekking hebben op de artikelen uit dit TAM-omgevingsplan. Hier zitten bijvoorbeeld algemene bouw- en functie-regels in die gelden voor het gehele grondgebied van de ontwikkellocatie.

Hoofdstuk 4: Overgangsregels. In dit hoofdstuk is het overgangsrecht voor bouwwerken en het overgangsrecht voor functioneel gebruik opgenomen.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In deze paragraaf wordt de wijze van bekostiging van het initiatief beschreven. Uitgangspunt is dat de kosten die gemaakt worden voor het opstellen van een omgevingsplanwijziging voor rekening komen van de initiatiefnemer.

6.1.1 Financieel economische haalbaarheid

De omgevingsplanwijziging voorziet in nieuwe bouwmogelijkheden. Artikel 12.1 Ow 'Verhaal van kosten, verbonden aan grondexploitatie' is hierbij van toepassing. Dit houdt in dat de meerkosten voor de planologische procedure als gevolg van particuliere ontwikkelingen dienen te worden verhaald op de initiatiefnemer. Het verhaal van deze kosten kan op twee manieren worden geregeld, namelijk via een anterieure overeenkomst of via exploitatieregels / exploitatievoorschriften. De gemeente Lingewaard heeft de voorkeur om dit via een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer te regelen.

6.1.2 Kostenverhaal

Daar waar nodig zal op basis van artikel 12.8 Ow het publiekrechtelijke kostenverhaal worden verrekend door middel van een kostenverhaalsbeschikking. Tevens worden voor het in behandeling nemen van de omgevingsplanwijziging leges in rekening gebracht.

6.1.3 Nadeelcompensatie

Voor iedere omgevingsplanwijziging wordt een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten op basis van artikel 4:126 Awb. In dit geval zullen eventuele planschadekosten in de anterieure overeenkomst worden opgenomen.

6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.2.1 Participatie & omgevingsdialoog

Het aangeven hoe er geparticipeerd is bij een gebiedsontwikkeling (motiveringsplicht) met een TAM-omgevingsplan is een vereiste onder de Omgevingswet. Dit dient gedaan te worden conform de eisen uit artikel 10.2 uit het Omgevingsbesluit (motiveringsplicht vroegtijdige publieksparticipatie omgevingsplan). In dit hoofdstuk wordt dit traject en de uitkomst ervan beschreven.

Voor onderhavige ontwikkeling heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Er is met de aangrenzende omwonenden gesproken over de beoogde ontwikkeling. Zij hebben gemeld geen problemen te hebben met de beoogde ontwikkeling.

6.2.2 Bevoegd gezag en afstemming met ketenpartners

De gemeente Lingewaard betreft het bevoegd gezag voor de wijziging van het omgevingsplan.

In de voorbereiding van het project is bekeken of het project voorgelegd dient te worden aan andere overheden, zoals de provincie. Gezien het feit dat het gaat over

de beëindiging van een intensieve veehouderij en hier geen sprake is van gemeente overstijgende belangen, is het project niet voorgelegd aan de provincie of het Rijk.

6.2.3 Vaststellingsprocedure

Het ontwerp-omgevingsplan heeft voor iedereen gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tegelijkertijd is het plan elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke website. Iedereen kon zijn zienswijze over het ontwerp omgevingsplan bij de gemeenteraad naar voren brengen tijdens de terinzagelegging.

7 EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES

Het project beschreven in hoofdstuk 2 is in hoofdstuk 3 getoetst aan de huidige beleidskaders. In hoofdstuk 4 is de ontwikkeling getoetst aan de ruimtelijke- en milieu hygiënische aspecten.

Uit voorliggende motivering kan geconcludeerd worden dat, vanuit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, het voorgenomen project aanvaardbaar is overwegende dat:

- Het project past binnen de vigerende beleidskaders van het Rijk, provincie en gemeente;
- Er geen ruimtelijke of milieu hygiënische knelpunten naar voren zijn gekomen die belemmerend zijn;
- De waterhuishoudkundige belangen voldoende gewaarborgd zijn;
- De economische uitvoerbaarheid van het project gewaarborgd is.

De gemeente Lingewaard kan in principe instemmen met de voorgenomen ontwikkeling.