

Ruimtelijke onderbouwing “Karstraat 21, Huissen”



De realisatie van een tweede woning op het perceel Karstraat 21, Huissen.

Datum: 25 augustus 2024

INHOUDSOPGAVE

	Pagina
Hoofdstuk 1 Inleiding	
1.1 Inleiding	3
1.2 Ligging en globale begrenzing	3
1.3 Geldend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	
2.1 Huidige situatie	5
2.2 Toekomstige situatie	6
Hoofdstuk 3 Beleidskader	
3.1 Rijksbeleid	8
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	9
3.3 Gemeentelijk beleid	11
Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten	
4.1 Milieueffectrapportage	13
4.2 Geluid	13
4.3 Luchtkwaliteit	13
4.4 Bedrijven en Milieuzonering	14
4.5 Geurhinder	17
4.6 Bodem	17
4.7 Externe veiligheid	19
4.8 Ontpofbare oorlogsresten	21
4.9 Kabels en leidingen	21
4.10 Waterparagraaf	21
4.11 Flora en Fauna	23
4.12 Archeologie en cultuurhistorie	26
4.13 Verkeer en Parkeren	27
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	
5.1 Economische uitvoerbaarheid	29
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
Bijlagen bij de Toelichting	
Bijlage 1: Situatietekening	
Bijlage 2: Plattegronden en geveltekeningen	
Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	
Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek	
Bijlage 5: Projectleiderssamenvatting Ontpofbare Oorlogsresten	
Bijlage 6: Watertoets	
Bijlage 7: Quickscan Flora en Fauna	
Bijlage 8: Stikstofdepositieonderzoek	
Bijlage 8a: Stikstofberekening realisatiefase	
Bijlage 8b: Stikstofberekening gebruiksfase	

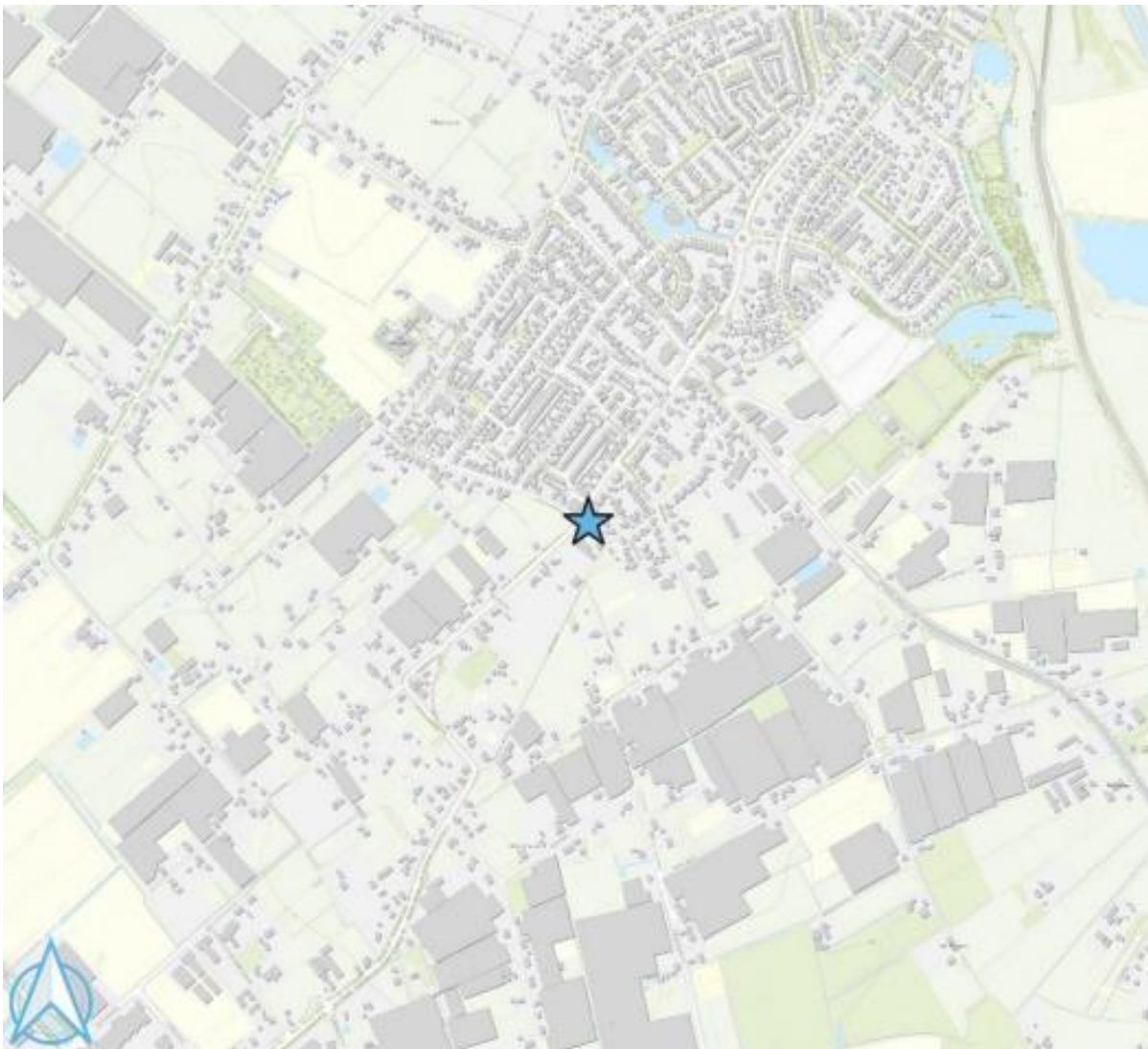
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Inleiding

De eigenaar van het perceel Karstraat 21, Huissen en tevens initiatiefnemer is voornemens een tweede woning te realiseren. De bedrijfsfunctie (kapperszaak) komt daarmee te vervallen. Ook wordt een bestaande aanbouw gesloopt. De nieuwe woning wordt tegen de bestaande woning aan gerealiseerd, waardoor er sprake is van twee geschakelde woningen. Om het initiatief mogelijk te kunnen maken is een uitgebreide omgevingsvergunning noodzakelijk. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in de onderbouwing van deze aanvraag.

1.2 Ligging en globale begrenzing

Het plangebied is gelegen aan de Karstraat 21 in Huissen en bevindt zich nabij Het Zand, ten zuiden van Huissen en ten noordwesten van Angeren. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Huissen, sectie E, nummers 2474 en 2475. Het totale perceel heeft een oppervlakte van circa 725 m². Het perceel is gelegen aan de rand van de kern op de overgang naar het buitengebied. Op onderstaande afbeelding is de locatie aangegeven met een blauwe ster.

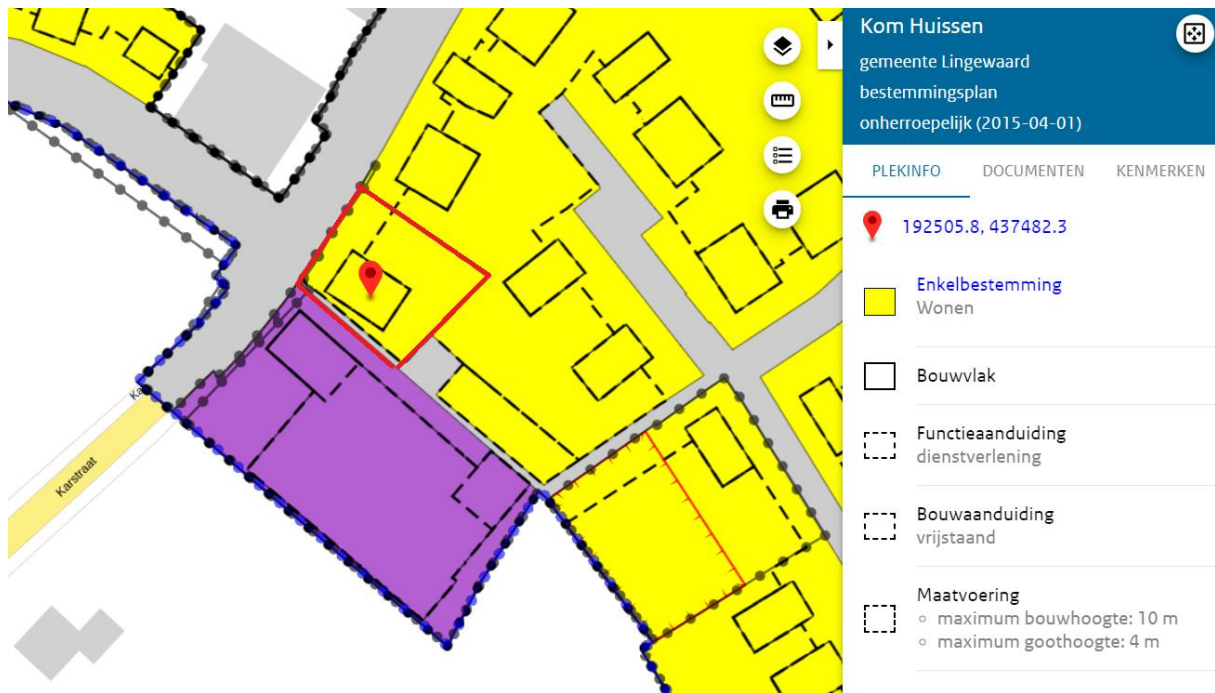


Afbeelding 1: Begrenzing plangebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de locatie is het bestemmingsplan “Kom Huissen” (vastgesteld 27 juni 2013) het geldende bestemmingsplan. Daarnaast is er een herziening van het bestemmingsplan vastgesteld en onherroepelijk (Herstelplan komplannen Lingewaard). De plannen vormen samen het juridisch planologisch kader.

Voor het plangebied geldt de bestemming “Wonen” en de functieaanduiding “Dienstverlening”. Voor de zij- en achtertuin geldt de functieaanduiding “erf”. Binnen het bouwvlak is een aanduiding ‘vrijstaand’ (voor één vrijstaande woning) opgenomen en is bebouwing toegestaan met een maximale gothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter.



Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding van het geldende bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd. Na dit inleidende hoofdstuk, wordt in hoofdstuk 2 de bestaande en de toekomstige situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het voor dit initiatief van toepassing zijnde rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 komen de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan de orde. Daarmee wordt inzichtelijk gemaakt of de ontwikkeling in ruimtelijk en milieu hygiënisch opzicht aanvaardbaar en haalbaar is en voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. En ten slotte is in hoofdstuk 5 de uitvoerbaarheid beschreven.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

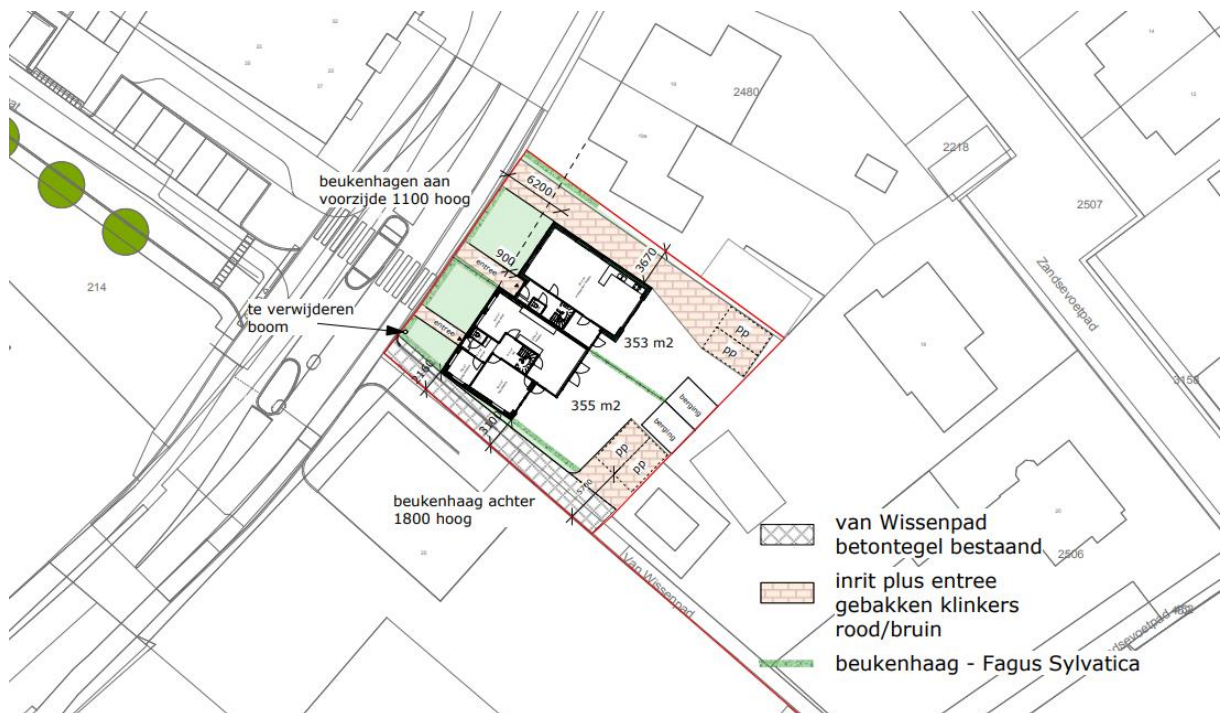
Het plangebied bestaat uit bebouwing, verharding en beplanting. De bebouwing bestaat uit een woonhuis (noordelijke deel) en een kapperszaak (zuidelijke deel) welke uit het bouwjaar 1942 komt. Ten noordoosten van deze bebouwing is een schuur uit het bouwjaar 1960 aanwezig. Rondom de bebouwing bevindt zich verharding, gazon en beplanting. Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van het plangebied. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 725 m². De bebouwing is gedateerd en dient grondig gerenoveerd te worden.



Afbeelding 3: Huidige situatie Karstraat 21, Huissen (bron: Van Ede Architecten)

2.2 Toekomstige situatie

Het initiatief ziet op de realisatie van een extra woning met berging op het perceel Kartstraat 21, Huissen. De bedrijfsfunctie (kapperszaak) komt daarmee te vervallen. Ook wordt een bestaande aanbouw gesloopt. De nieuwe woning wordt tegen de bestaande woning aan gerealiseerd, waardoor er sprake is van twee geschakelde gezinswoningen. Op het perceel worden twee parkeerplaatsen per woning gerealiseerd. De parkeerplaatsen voor de zuidelijke woning worden gerealiseerd aan de achterzijde van de woning en zijn te bereiken via een bestaand openbaar pad (Van Wissenpad) en heeft planologisch ook een verkeersbestemming. De parkeerplaatsen voor de noordelijke woning worden ook aan de achterzijde gerealiseerd. Volgens de Nota parkeernormen Lingewaard worden de parkeerplaatsen niet als 4 parkeerplaatsen geteld. Er dient één parkeerplaats buiten het plangebied te worden gerealiseerd om te voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen. In de openbare ruimte, aan de Zandstraat, worden door de gemeente parkeerplaatsen aangelegd. Er is ruimte aanwezig om de extra parkeerplaats hier op te vangen. Daarvoor dient de initiatiefnemer een financiële bijdrage te betalen. Voor een veilig aansluiting op de Karstraat wordt de boom op de hoek van het perceel verwijderd. Voor een zorgvuldig inpassing wordt een beukenhaag (Fagus Sylvatica) aangeplant, zoals op onderstaande afbeelding is weergegeven.



Afbeelding 4: Situatietekening toekomstige situatie (bron: Van Ede Architecten)

Onderstaande impressies geven een goed beeld van de toekomstige situatie. Zowel het materiaalgebruik als de volumes zijn afgestemd op de omgeving.



straatzijde



achtergevel

Afbeelding 5: Impressies toekomstige situatie (bron: Van Ede Architecten)

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kan de Rijksoverheid inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies:

In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte.

Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal:

Wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.

Afwentelen wordt voorkomen:

Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Beoordeling en conclusie

Het voorgenomen initiatief voorziet op de sloop van een aanbouw en de realisatie van een gezinswoning. Hiermee wordt een passende combinatie van functies voorgesteld die aansluit op de kenmerken en identiteit van het gebied. De ontwikkeling past daarmee binnen de prioriteiten van de NOVI.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (verder: 'de Ladder') is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De uitgangspunten hierbij zijn dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte, en dat de ontwikkeling in eerste instantie in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

Artikel 3.1.6 lid twee Bro omschrijft de ladder als volgt:

'De uitgebreide omgevingsvergunning die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien de uitgebreide omgevingsvergunning die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'

Voor de Ladder is dus een onderzoek nodig dat uit drie stappen bestaat:

1. Is sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'?
2. Vindt de ontwikkeling plaats buiten bestaand stedelijk gebied?
3. Als hier sprake van is, dan moet motivering plaats vinden volgens de Ladder: waarom kan niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte worden voorzien?

De toepassing van de Ladder is mede bepaald door uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS). De ABRS heeft in een 'overzichtspraak' op 28 juni 2017 op een rij gezet hoe de Ladder gebruikt moet worden. Hiermee wordt houvast geboden aan de rechtspraak.

Beoordeling

1. Is sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'?

De laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

In het voorliggende plan is er sprake van de realisatie van een extra woning op een perceel in de kern. Dit wordt niet aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling omdat het aantal woningen met één zal toenemen. Op basis van jurisprudentie wordt een plan vanaf twaalf woningen pas gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

Omdat er bij dit plan geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, is een motivering van het plan volgens de Ladder niet nodig.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 is de Omgevingsvisie gaaf Gelderland vastgesteld en op 1 maart 2019 in werking getreden. De provincie wil Gelderland in de toekomst 'gaaf' houden, en vindt dat we daar nu wat voor moeten doen. De provincie staat voor stevige uitdagingen. De wereld verandert ingrijpend en snel. Er zijn grote, grensoverschrijdende ontwikkelingen die ook Gelderland raken. Het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, verdere verstedelijking in combinatie met krimp, toenemende mobiliteit op de weg en in de lucht, digitalisering, internationalisering. Een gezond, veilig, schoon en welarend Gelderland staat daarbij centraal. Dat is het streven. Met behulp van zeven ambities geeft de provincie hier richting aan.

1. Energietransitie: van fossiel naar duurzaam
2. Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer
3. Circulaire economie: sluiten van kringlopen
4. Biodiversiteit: werken met de natuur
5. Bereikbaarheid: duurzaam verbonden
6. Vestigingsklimaat: Een krachtige, duurzame topregio!
7. Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam

Een visie met werking: vier Gelderse DOE principes

De provincie wil ontwikkelingen stimuleren, ruimte maken voor nieuwe technologieën en werkgelegenheid, kansen pakken op het terrein van duurzaamheid, economische kracht en verbondenheid. Niet zomaar en overal, maar met oog voor de veiligheid en de kwaliteiten die Gelderland uniek maken. Doe-principes in het kort:

- Doen: We kijken breed met focus en zoeken actief ruimte
- Laten: We stimuleren niets buiten onze visie

- Zelf: We nemen zelf verantwoordelijkheid en geven het goede voorbeeld
- Samen: We doen het samen en met oog voor innovatie

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

De Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik is gebaseerd op de Rijksladder voor duurzame verstedelijking. De Rijksladder is al van kracht. Ook als de provincie deze Rijksladder niet in haar verordening opneemt, zijn partijen gebonden aan de Rijksladder. De ladder is beoogd als instrument om niet te denken in termen van 'waar mag iets wel of niet' maar in termen van 'denk goed na, volg de juiste stappen' om te komen tot nieuwe ontwikkelingen binnen en buiten stedelijk gebied en bij het stellen van prioriteiten bij overcapaciteit. Goede afwegingen bij keuzes voor nieuwbouw en prioritering bij overcapaciteit in landelijk en stedelijk gebied zijn belangrijk. De provincie wil en durft te variëren in het maken van de goede keuzes. Soms is een toevoeging aan het landelijk gebied een plus die gewenst is. Dit kan zijn op het gebied van kleinschalig wonen, werken, vrijetijdseconomie etc. Het uitgangspunt is wel dat grote ontwikkelingen in of dichtbij stedelijke gebieden plaatsvinden.

Wonen in Dynamisch Gelderland

De kwantitatieve regionale opgave voor wonen wordt door Gedeputeerde Staten vastgesteld. Deze opgave werken partijen in de regio in het kader van de Regionale Woonagenda verder uit. De bestaande gebouwde voorraad staat daarbij centraal. Afspraken worden gemaakt over aanpassing van bestaande woningen, sloop met vervangende nieuwbouw, verdunning, het benutten van kansen van functieverandering en tenslotte de nieuwbouw. Duurzaamheid en kwaliteit gaan hand in hand. Kwaliteit moet meer inhouden dan kwalitatieve aspecten (betaalbaarheid, aandeel huur en aandeel ouderenwoningen). Het gaat ook om gebruikskwaliteit, bouwkundige kwaliteit, energetische kwaliteit en kwaliteit van de woonomgeving. De kwaliteitsaspecten worden geagendeerd via de Regionale Woonagenda's, waarbij alle relevante partijen in een regio betrokken worden. Daarbij kan het gaan over betaalbaarheid, het aandeel huur en het aandeel ouderenwoningen en andere kwalitatieve aspecten, afhankelijk van de situatie in de betreffende regio.

Omgevingsverordening Gelderland

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De omgevingsverordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. Voor de planontwikkeling is het thema Wonen van belang.

In artikel 2.2.1.1 (Wonen) is bepaald dat in een ruimtelijke onderbouwing nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio en het Regionaal Programma Wonen. Het gaat om alle nieuwe woningen die planologisch mogelijk worden gemaakt.

Beoordeling en conclusie

Eén van de doelstellingen uit de Omgevingsvisie betreft het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving. Daarbij is het van belang om te ontwikkelen met kwaliteit en recht te doen aan de

kwaliteiten van het gebied. Onderhavig plan betreft een kleinschalige ontwikkeling met de toevoeging van één woning. De ontwikkeling past daarmee binnen de kaders van de Omgevingsvisie Gelderland.

Woonagenda Arnhem e.o. 2021-2023

In samenwerking met de provincie Gelderland en de subregionale gemeenten (Renkum, Rheden, Lingewaard, Rozendaal, Overbetuwe en Arnhem) is er een nieuwe woonagenda opgesteld. In deze woonagenda geven de samenwerkende gemeenten in de subregio Arnhem aan waar zij de komende jaren op willen inzetten. De uitgangspunten van deze woonagenda zijn:

1. Betaalbaar en beschikbaar;
2. Op en top duurzaam;
3. Verschil maken.

Met deze subregionale woonagenda wordt de regionale afstemming van woningbouwplannen en een aantal bijbehorende ambities vastgelegd. Dit om samen te werken aan voldoende beschikbare, passende en kwalitatief goede (duurzame en levensloop geschikte) woningen nu en straks, in leefbare wijken en dorpen, ongeacht leeftijd, huishoudensamenstelling en inkomen.

De ambities in deze woonagenda zijn gebaseerd op een analyse van de belangrijkste gezamenlijke woonopgaven in de subregio Arnhem. Deze analyse vormt de basis voor de keuzes die gemaakt worden; wat legitimeert het handelen (het waarom), welke thema's en ambities staan centraal (het hoe) en wat wordt er gedaan om deze ambities te realiseren (het wát).

Beoordeling en conclusie

Het realiseren van één extra gezinswoning op het perceel Karstraat 21 te Huissen, na sloop van de aanwezige aanbouw, sluit aan bij het regionale uitgangspunt 'dat het voor iedereen mogelijk moet zijn om op eigen wijze te wonen binnen de subregio'. Verder zal de nieuwe woning voldoen aan de duurzaamheidseisen, dit sluit aan bij de doelstellingen voor een energieneutrale gebouwde omgeving. Dit wordt gedaan door het gebruik van zonnepanelen, duurzame materialen en gasloos bouwen.

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Gemeente Lingewaard

De gemeente Lingewaard heeft op 11 mei 2023 de Omgevingsvisie Gemeente Lingewaard vastgesteld. Deze omgevingsvisie bevat het ruimtelijk beleid van de gemeente op hoofdlijnen met een doorkijk naar 2035. De omgevingsvisie is niet juridisch bindend, maar biedt het ruimtelijk kader bij het opstellen van bestemmingsplannen, waarin de beleidsuitgangspunten worden vastgelegd.

In de omgevingsvisie zijn de ingrediënten opgenomen hoe Lingewaard zich op ruimtelijk vlak in de toekomst wil ontwikkelen. Uitgangspunt is het landschap met haar historische kwaliteiten waarin gewoond, gewerkt en gerecreëerd wordt. Dit is aangevuld met de ambities die de gemeente heeft. Die ambities worden niet alleen bepaald door de gemeente maar vooral door inwoners en de volksvertegenwoordiging. In een interactief proces met inwoners, bedrijven, organisaties, en andere belanghebbenden hebben de deelnemers veel ingebracht.

Beoordeling en conclusie

Het realiseren van één extra gezinswoning op het perceel aan de Karstraat 21 te Huissen past binnen de kaders van de omgevingsvisie van de gemeente.

Nota Wonen 2020 -2025

In Nota Wonen 2020 – 2025 is de woonvisie van de gemeente voor de komende 5 jaar beschreven. De gemeente wil zowel de huidige als nieuwe inwoners de kans geven binnen de gemeente een wooncarrière te doorlopen. En zien het als hun taak om naar vermogen al inwoners passend en goed te huisvesten in een aantrekkelijk woonmilieu. Passend huisvesten houdt in dat het woningaanbod is afgestemd op de financiële mogelijkheden die mensen hebben. Goede huisvesting betekent dat ook in het betaalbare segment sprake is van een goede kwaliteit en toekomstwaarde van de woningen. Focus ligt op versneld bouwen, flexibel nieuwbouwprogramma, actiever regisseren, doelgroepen senioren en starters, ook kleinere woningen en meer (particuliere) woningen mogelijk maken.

Beoordeling en conclusie

De nieuwe woning wordt gebouwd en in gebruik genomen door de initiatiefnemer, waardoor zijn bestaande woning vrijkomt. Er is veel vraag naar landelijk wonen (aan de rand van de kern), waardoor het initiatief goed aansluit op de vraag uit de markt. De woningen worden gerealiseerd in de vrije sector (koop). Het initiatief sluit aan op de doelstellingen in het woonbeleid waarin is opgenomen voor alle doelgroepen te bouwen.

Beleidsnota verruiming woonbeleid

Regionaal en ook binnen de gemeente Lingewaard is er behoefte aan het stimuleren van het tot stand komen en uitvoeren van plannen voor (extra) woningbouw. Woningbouw vindt plaats op projectbasis en naar aanleiding van particulier initiatief. Particuliere initiatieven zijn kleinschalige / individuele initiatieven. Het gaat dan om het toevoegen van woningen op een plek waar het geldende bestemmingsplan dat nu niet toelaat.

De gemeenteraad besloot in 2020 om meer beleidsruimte toe te staan voor het verlenen van medewerking aan initiatieven van inwoners om een nieuwe woning te realiseren. Dit is beschreven in het document “Beleidsnota verruiming woonbeleid” en bevat de richtlijnen voor de gevraagde beleidsruimte. Het doel van het beleid is voldoen aan de denklijn in de Omgevingswet (meer ruimte voor particuliere initiatieven in de lijn van “Ja mits”) en het voldoen aan de lokale vraag naar meer woningen zonder dat dit leidt tot een aantasting van het Lingewaardse landschappelijke en stedenbouwkundige karakter bestaande uit zichtbare autonome woonkernen gelegen in een groene setting.

Beoordeling en conclusie

De beoogde ontwikkeling voorziet in één extra woning. Het initiatief voldoet aan de voorwaarden van de “Beleidsnota verruiming woonbeleid”. De woning is zorgvuldig ingepast op het perceel en past ook in het straatbeeld. Hiermee kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten zoals zijn opgenomen in het verruimde woonbeleid van de gemeente Lingewaard.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Met dit initiatief wordt één gezinswoning mogelijk gemaakt. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Wanneer de voorgenomen ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit m.e.r. moet getoetst worden of er sprake is van nadelige milieugevolgen en moet wanneer hier sprake van is een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden.

Beoordeling en conclusie

De voorgenomen activiteit komt niet voor als activiteit in Bijlage C en D van het Besluit m.e.r., omdat er gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling, geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Er worden geen m.e.r.(beoordelings-)plichtige activiteiten mogelijk gemaakt. Er is daarom geen m.e.r.(beoordelings-)procedure noodzakelijk en er hoeft geen vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen te worden.

4.2 Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) moet bij een planologische procedure een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

Het initiatief voorziet in de bouw van één woning. De woning is geluidsgevoelig volgens de Wgh. Er is daarom een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd naar de gevelbelasting van het wegverkeerslawaai van de wegen in de omgeving van het plangebied.

Beoordeling en conclusie

De geluidsbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woning bedragen maximaal 63 dB inclusief 5 dB aftrek conform artikel 110g van de Wgh. Er dienen hogere waarden te worden vastgesteld door burgemeester en wethouders, vanwege het wegverkeerslawaai vanaf de Karstraat voor de nieuwe woning van maximaal 63 dB. In het akoestisch onderzoek is onderbouwd dat het verlenen van hogere waarden voldoet aan de gestelde voorwaarden in de Nota Geluidsbeleid van de gemeente Lingewaard. Er gelden vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de realisatie van het plan. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is opgenomen als bijlage 3 bij de ruimtelijke onderbouwing.

4.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen.

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

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

- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit, is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

Beoordeling en conclusie

Het initiatief ziet op de realisatie van één woning op het perceel Karstraat 21, Huissen. Daarmee blijft het plan onder de grens zoals genoemd in de regeling NIBM en is op voorhand zeker, dat het initiatief niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Het plan leidt per saldo tot een zeer beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen en levert geen relevante wijziging in de verkeersafwikkeling op. Een luchtkwaliteitsonderzoek is niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.4 Bedrijven en Milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies, zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden, zodat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Als bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

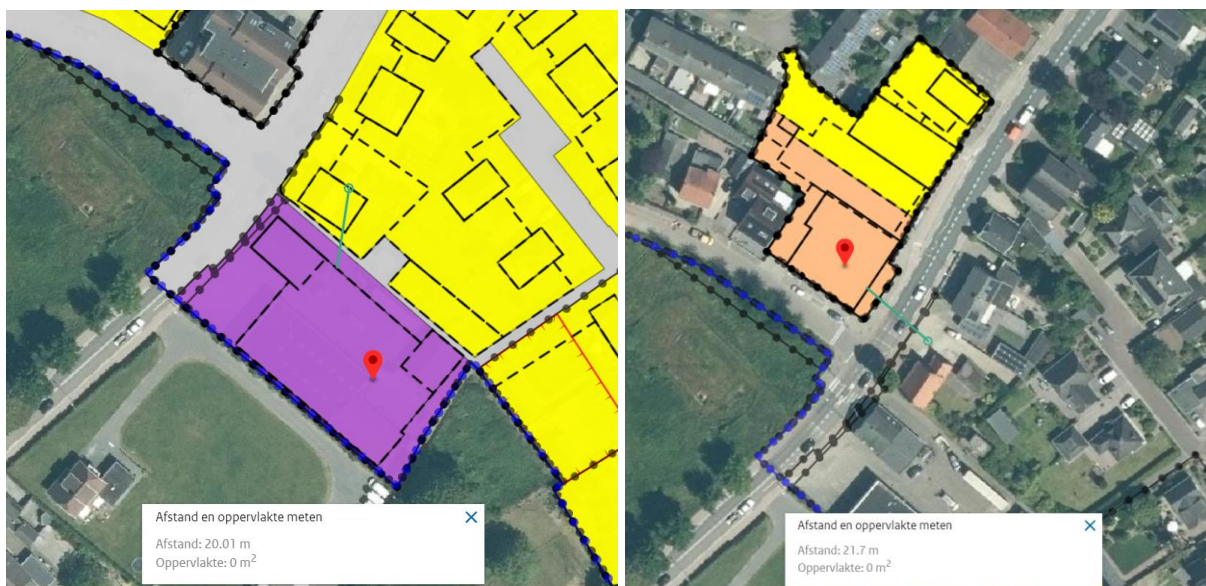
Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk, die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies, die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

Beoordeling en conclusie

Het initiatief voorziet in de realisatie van een extra woning op het perceel Karstraat 21, Huissen. Er wordt geen functie gerealiseerd met een bepaalde milieucategorie, waardoor nadelige effecten van het plan op omliggende gevoelige functies zijn uitgesloten. Met het toevoegen van een woning wordt een nieuwe milieugevoelige functie mogelijk gemaakt. Het plangebied is gelegen in een gemengd gebied, omdat er veel verschillende functies in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn. Voor het perceel naast het plangebied geldt een bedrijfsbestemming. Voor het perceel tegenover het plangebied geldt de bestemming "gemengd". Voor het naastgelegen bedrijf (Karstraat 23) geldt op basis van de VNG brochure voor een gemengd gebied een richtafstand 10 meter. De nieuwe woning wordt op een afstand van minimaal 20 meter gerealiseerd (zoals blijkt uit onderstaande afbeelding, links), waardoor kan worden gesteld dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het bedrijf aan de Karstraat 23 wordt niet belemmerd door het toevoegen van een extra woning omdat er al een bestaande woning dichterbij het bedrijf (dan de nieuwe woning) is gelegen.

Voor het bedrijf aan de overzijde van de weg (Karstraat 32) geldt voor een gemengd gebied een richtafstand van 0 meter. De nieuwe woning wordt op een afstand van minimaal 20 meter gerealiseerd (zoals blijkt uit onderstaande afbeelding, rechts), waardoor kan worden gesteld dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.



Afbeelding 6: Uitsnede bestemmingsplan bedrijven in de omgeving (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Geitenhouderij

In het kader van het programma Veehouderijen en Gezondheid Omwonenden (hierna VGO) zijn onderzoeken uitgevoerd naar de gezondheid van mensen die in de nabijheid van veehouderijen wonen.

Naar aanleiding van deze VGO-onderzoeken zijn er consistente aanwijzingen dat er een grotere kans is op longontsteking binnen zone rondom geitenhouderijen. Het verband wordt verondersteld causaal te zijn. Er wordt nog volgonderzoek uitgevoerd (VGO-III). De resultaten hiervan worden in 2024 verwacht.

De RIVM heeft in het rapport GGD-richtlijn medische milieukunde 2020 handvatten opgenomen voor de GGD's, zodat op een uniforme wijze kan worden geadviseerd bij uitbreiding van veehouderijen en bij gebiedsontwikkelingen nabij veehouderijen.

De GGD hanteert twee uitgangspunten bij zijn adviezen. De eerste is voorzorg: wees terughoudend met het realiseren van gevoelige bestemmingen en veehouderijen binnen 250 meter van elkaar (bij geitenhouderijen binnen 2 kilometer). Gevoelige bestemmingen zijn bijvoorbeeld woningen, scholen, en ziekenhuizen. Het tweede uitgangspunt is het streven om de uitstoot van geur, stof, endotoxinen (kleine stukjes bacteriën) en ammoniak van veehouderijen te verminderen.

Het uitgangspunt 'voorzorg' heeft invloed op ruimtelijke ontwikkelingen in de nabijheid van veehouderijen. Dit geldt gezien de geadviseerde afstandsnorm, met name als er ontwikkelingen in de nabijheid van geitenhouderijen worden voorzien. In de richtlijn is het volgende opgenomen:

Uitgangspunten GGD-advisering

De GGD hanteert in de advisering twee belangrijke uitgangspunten:

- 1. Voorzorg. De gezondheid dient meegewogen te worden bij nieuwe ontwikkelingen in de veehouderij. Vanwege aanwijzingen dat omwonenden gezondheidseffecten kunnen ondervinden van veehouderijen, hanteert de GGD een afstandscriterium (zie verder bij advies op maat).*
- 2. Emissiereductie. De GGD vindt dat vanuit het oogpunt van gezondheid veehouderijen moeten streven naar vermindering van de emissie van geur, stof, endotoxinen en ammoniak. Blootstelling aan deze agentia kan leiden tot gezondheidsproblemen. De GGD adviseert gemeenten om samen met ondernemers na te gaan of alle mogelijke moeite is gedaan om emissies zo laag mogelijk te houden.*

Bron: GGD-richtlijn medische milieukunde Veehouderij en Gezondheid, RIVM-rapport 2020-0092

Afbeelding 7: Uitgangspunten GGD-advisering (bron: gemeente Lingewaard)

Beoordeling en conclusie

Het plangebied voor de nieuw te bouwen woning ligt op circa 1.300 meter vanaf de dichtstbijzijnde geitenhouderij (Kamervoort 56, Angeren), zoals aangegeven op onderstaande afbeelding. Voor geitenhouderijen geldt in principe een afstand van 2.000 meter tot een nieuw gevoelig object (woning). De nieuw te bebouwen woning valt binnen de milieuzonering voor geitenhouderijen. Het bijhorende risico is echter aanvaardbaar omdat het één woning betreft en in verband met de woningnood wordt het belang voor de te realiseren woning hoger geacht. De toekomstige bewoner (initiatiefnemer voor dit plan) is op de hoogte van de gezondheidsrisico's.



Afbeelding 8: Afstand tot dichtstbijzijnde geitenhouderij (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

4.5 Geurhinder

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking.

Beoordeling en conclusie

In de omgeving van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven (of andere bedrijven met een geuruitstraling) gevestigd. Het aspect 'geur' zorgt daarom ook niet voor belemmeringen in dit plan.

4.6 Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald, dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening moet worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen moet worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. Voor de gevallen waarin de bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, bepaalt de Wet bodembescherming dat de grond zodanig moet worden gesaneerd, dat zij kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen moeten bij voorkeur op schone grond worden gerealiseerd.

Beoordeling

Het initiatief voorziet in de realisatie van een gezinswoning op het perceel Karstraat 21 in Huissen. Daarmee wordt er nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt, waarin permanent personen verblijven. Een onderzoek naar de bodemkwaliteit is noodzakelijk. Daarom is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De onderzoeksrapportage is opgenomen in bijlage 4. Uit het verkennende onderzoek blijkt het volgende:

Resultaten grond

Na uitsplitsing is ter plaatse van boring 02 een sterke verontreiniging met zink aangetoond en ter plaatse van boring 05 een matige verontreiniging. Zink is in de overige bovengrondmonsters hooguit licht verhoogd gemeten. Naast zink zijn diverse overige zware metalen, PAK en/of PCB licht verhoogd gemeten in zowel de boven- als ondergrond.

Op basis van de resultaten van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat de matige tot sterke verontreiniging met zink een belemmering vormt voor het voorgenomen gebruik van de locatie. Om die reden wordt geadviseerd naderonderzoek uit te voeren naar de omvang van de sterke verontreiniging en rondom de matig verontreinigde boring 05 enkele aanvullende boringen te verrichten om vast te stellen of op dit terreindeel mogelijk ook sprake is van een sterke verontreiniging. Verwacht wordt dat de verontreinigingen voor 1987 zijn ontstaan. De overige hooguit licht verhoogde gehalten vormen geen belemmering voor de aanvraag omgevingsvergunning en de geplande herinrichting van de locatie.

Resultaten grondwater

In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aan barium en cis + trans-1,2-Dichlooretheen aangetoond. De concentraties zijn dermate laag dat nader onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

Naderonderzoek

Middels het nader onderzoek is de milieuhygiënische bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie voldoende in beeld gebracht en kan geconcludeerd worden dat sprake is van twee sterke verontreinigingen met zink welke een belemmering vormt voor het voorgenomen gebruik van de locatie.

Uit het onderzoek blijkt dat de sterke verontreiniging ter plaatse van en rondom boring 02 een omvang heeft van circa 12 m³. Deze sterke verontreiniging is volledig afgeperkt. De sterke verontreiniging ter plaatse van boringen 106, 108 en 207 heeft een omvang van circa 55 m³ binnen de onderzoekslocatie. Aangezien boring 207 zich nabij de perceelsgrens bevindt kan echter niet worden uitgesloten dat de sterke verontreiniging op dit terreindeel perceelsgrensoverschrijdend is.

Op basis van de historie van de locatie wordt verwacht dat de verontreinigingen voor 1987 ontstaan zijn waardoor de zorgplicht niet van toepassing is.

Aangezien de sterke verontreinigingen een belemmering vormen voor het voorgenomen gebruik van de locatie wordt geadviseerd om beide verontreinigingen te saneren. Tijdens de sanering kan middels eindmonsters tevens worden vastgesteld of de sterke verontreiniging ter plaatse van boring 207 perceelsgrensoverschrijdend is. Voorafgaand aan de uitvoering van een sanering dient rekening gehouden te worden met een meldingstermijn van vier weken bij het bevoegd gezag.

Saneringswerkzaamheden dienen onder BRL7000 en BRL6000 uitgevoerd te worden. Na uitvoering van een sanering vormt de milieuhygiënische bodemkwaliteit geen belemmering meer voor het voorgenomen gebruik.

Conclusie

De opzet van de uitgevoerde onderzoeken heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat een sanering noodzakelijk is. Na sanering is de grond geschikt voor het beoogde gebruik.

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling, mits de aanbevelingen uit het naderonderzoek, waaronder sanering van de verontreiniging, wordt uitgevoerd.

4.7 Externe veiligheid

Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort, om in ruimtelijke plannen in te gaan op de veiligheidsrisico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt bij het huidige externe veiligheidsbeleid is een risicobenadering op basis van risicoberekeningen, met daarbij een wettelijke norm voor het plaatsgebonden risico (een basisbeschermingsniveau voor elk individu) en een afwegingsruimte voor het bevoegd gezag om te bepalen welke risico's voor grotere groepen mensen aanvaard worden geacht (de verantwoordingsplicht van het groepsrisico). Voor beide "risiconormen" geldt dat hoe groter de afstand tussen een plangebied en een risicobron is, des te kleiner de impact van het plan zal zijn op de hoogte van het risico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) heeft tot doel om hetzelfde minimale beschermingsniveau te bieden voor iedere burger in Nederland. Het PR beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het PR wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn, etc.), waarbij de 10^{-6} jr/contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) is een afwegingsinstrument dat tot doel heeft een bewuste afweging te stimuleren over het risico op een ongeval met een bepaald aantal slachtoffers. Het GR beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het GR wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1.000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het GR geldt geen wettelijke norm maar een oriëntatiewaarde die dient als uitgangspunt in de verantwoording van het groepsrisico.

Beoordeling en verantwoording

De planlocatie voor de bouw van een nieuw gevoelig object ligt niet binnen het invloedsgebied van buisleidingen of risicovolle inrichtingen. Het plangebied ligt op circa 2.500 meter ten noorden van de toekomstige snelweg A15. Over deze transportroute zal vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Voor het tracé is op 8 maart 2017 het Tracébesluit gepubliceerd. Het invloedsgebied van deze risicobron ligt over het plangebied. Het plangebied ligt op circa 2.400 meter ten noorden van de Betuweroute. Over dit spoor vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het invloedsgebied van deze risicobron ligt ook over het plangebied.

Plaatsgebonden risico

De ontwikkeling vindt plaats buiten de plaatsgebonden risicocontour 10-6 van een Bevi inrichting en de transportroutes A15 en Betuweroute.

Groepsrisico

De ontwikkeling vindt plaats in het invloedsgebied van de A15 en de Betuweroute. Daarmee hebben wijzigingen in het invloedsgebied mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico van deze risicobronnen. Het aantal personen in het invloedsgebied neemt beperkt toe. Het plan voorziet in een nieuwe woning. Hiermee voorziet het plan in de toename van 2,4 personen.

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen gevolgen voor het groepsrisico. Voor alle risicobronnen kan worden volstaan met een beperkte verantwoording groepsrisico, omdat de ontwikkeling op meer dan 220 meter van deze risicobronnen ligt.

Verantwoording groepsrisico

Het plan is gelegen in het invloedsgebied groepsrisico van externe veiligheidsrisicobronnen. Conform vigerende wetgeving moet de gemeente hierdoor het groepsrisico verantwoorden. Meer specifiek gaat het om de wettelijke verplichting op grond van Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) artikel 7 en 9 (zie onderdelen C en D) vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de snelwegen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) artikel 12. De gemeente heeft bij het invullen van de verantwoordingsplicht een grote mate van beoordelingsvrijheid. Ten aanzien van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid heeft de Veiligheidsregio adviesrecht.

A. Personendichtheid

Het plangebied voorziet in de realisatie van een extra woning (2,4 personen/woning). De ontwikkeling leidt niet tot een significante toename van de personendichtheid.

B. Hoogte groepsrisico

Het aantal personen in het invloedsgebied neemt toe met 2,4 personen. Gelet op de afstand tot de risicobronnen heeft dit geen gevolgen voor het groepsrisico.

C. Bestrijdbaarheid

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om effecten ten gevolge van het incident van een fakkelbrand en brand met toxische stoffen te beperken. Bij het toxisch scenario is het handelingsperspectief schuilen in gebouwen.

D. Zelfredzaamheid

De bewoners van de nieuwe woning te informeren over de risico's in hun omgeving en mogelijke handelingsperspectieven bij een (dreigend) incident. Goede risicocommunicatie vergroot de zelfredzaamheid.

Conclusie

Het plan ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10-6 van de transportroute met een externe veiligheidsrisico. De plaatsgebonden risicocontour van de diverse risicobronnen vormen geen belemmering voor de realisatie van het plan. Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plangebied in het invloedsgebied van de snelweg A15 en de Betuweroute. Geconcludeerd wordt dat het ruimtelijke initiatief niet tot een toename van het groepsrisico leidt en geen significant effect heeft de mogelijkheden voor rampenbestrijding en zelfredzaamheid.

Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.8 Ontploffbare oorlogsresten

Tijdens de Tweede Wereldoorlog hebben binnen de gemeente Lingewaard diverse gevechtshandelingen plaatsgevonden waardoor hoeveelheden Conventionele Explosieven in de bodem kunnen zijn achtergebleven. Door de geplande werkzaamheden kunnen deze mogelijk ter plaatse aanwezige explosieven een reëel gevaar opleveren voor betrokken medewerkers en de (directe) omgeving. Bij ontwikkelingen die gepaard gaan met bodemingrepen moet dus worden nagegaan of explosieven aanwezig zijn. Uit de projectleiderssamenvatting blijkt dat in de niet naoorlogse geroerde grond kans is op de aanwezigheid van:

- Geschutmunitie, verschoten, diverse kalibers, met een maximaal kaliber van 155mm/15 cm tot een diepte van 2,50 meter minus maaiveld (maaiveld Tweede Wereldoorlog), oftewel tot ca. 7,82m+NAP;
- KKM, hand- en geweergranaten en munitie voor granaatwerpers tot een diepte van 2,50 meter minus maaiveld (maaiveld Tweede Wereldoorlog), oftewel tot ca. 7,82m+NAP.

De nieuwe woning is voorzien op het gedeelte van het perceel dat reeds is bebouwd. Wanneer de voorgenomen werkzaamheden beperkt zullen blijven tot de naoorlogse geroerde bodemlaag zijn vanuit OO-oogpunt (Ontploffbare oorlogsresten) in principe geen aanvullende maatregelen vereist. Voor de volledige projectleiderssamenvatting wordt verwezen naar bijlage 5.

4.9 Kabels en leidingen

Het verrichten van werkzaamheden in de nabijheid van hoogspanningsmasten en -kabels en dergelijke, kan gevaar met zich meebrengen. Om dit gevaar zoveel mogelijk te beperken moet de leidingbeheerder aangeven onder welke voorwaarden de werkzaamheden veilig plaats kunnen vinden.

Beoordeling en conclusie

In en nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Dit aspect levert dan ook geen belemmeringen op voor de realisatie van het plan.

4.10 Waterparagraaf

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b) moet inzicht worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Daarbij zijn de hierna beschreven beleidsstukken van belang.

Nationaal waterplan

Het kabinet stelde het Nationaal Waterplan vast. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2022-2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Provinciaal Waterplan

In het Waterplan Gelderland is het waterbeleid beschreven aan de hand van een aantal thema's, zoals landbouw, wateroverlast, watertekort, natte natuur, grondwaterbescherming en hoogwaterbescherming. Voor deze thema's is beschreven welke doelstellingen er liggen. Daarbij is beschreven hoe de provincie voor de planperiode de uitvoering van acties ziet om die doelstellingen te bereiken. Bij sommige thema's gelden aanvullende waterdoelstellingen voor specifieke waterhuishoudkundige functies.

Waterbeheerplan 2022-2027 (Waterschap Rivierenland)

Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en waterketen. In het Waterbeheerplan staat wat Waterschap Rivierenland de komende periode gaat doen om inwoners van het rivierengebied veiligheid en voldoende schoon en mooi water in sloten en plassen te kunnen blijven bieden.

Keur Waterschap Rivierenland 2014

Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de 'Keur Waterschap Rivierenland 2014' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen, die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het Waterschap. De wateren en waterkeringen, waarop de keur van toepassing is, zijn vastgelegd in de legger wateren.

Realisatie van nieuwe bebouwing en/of verhard oppervlak moet hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Bij het toevoegen van bebouwing of verharding geldt een compensatieplicht. Er geldt een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht wanneer minder verharding dan 500 m² in stedelijk gebied of minder dan 1.500 m² in landelijk gebied wordt toegevoegd.

Gemeentelijke watertakenplan 2023-2027

Op 2 februari 2023 heeft de gemeenteraad van Lingewaard het Gemeentelijk Watertakenplan vastgesteld. In dit plan wordt omschreven hoe de gemeente Lingewaard de komende vijf jaar invulling gaat geven aan de drie wettelijke zorgplichten, inclusief de bekostiging daarvan. In het watertakenplan wordt beschreven hoe alles wordt onderhouden en wanneer bijvoorbeeld een pomp of riool vervangen gaat worden. Er is ook aandacht voor de verandering van het klimaat. Want het gaat vaker erg hard regenen en we krijgen vaker droge periodes. Daarom wil de gemeente regenwaterriolen aanbrengen en waterbergingen. Ook wil de gemeente schoon regenwater in de grond laten stromen (infiltreren). Zo is er minder last van het regenwater als het hard regent en ook de bodem droogt daardoor minder uit. Dit alles kost veel geld. Daarom is er een Riool- en Waterzorgheffing. Iedere inwoner of bedrijf betaalt mee en krijgt een heffingsaanslag. Met de opbrengst van deze heffing kan de gemeente doen wat in het Gemeentelijk Watertakenplan staat.

Beoordeling en conclusie

Dit plan voorziet in de sloop van de aanbouw en de bouw van een nieuwe woning op het perceel Karstraat 21, Huissen. Per saldo zorgt de ontwikkeling voor een beperkte afname van verhard oppervlak:

Bestaande situatie

Bebouwing	134 m ²
Halfverharding / grind	305 m ²
Totaal	439 m²

Nieuwe situatie

Woningen	184 m ²
Bergingen	24 m ²
Verharding / bestrating	160 m ²
Totaal	368 m²

De oppervlakte verharding neemt in de nieuwe situatie beperkt af. Binnen en in de directe omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Er worden daarnaast geen ingrepen in de bodem gedaan die het grondwatersysteem kunnen veranderen. De bestaande woning (Karstraat 21) is aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. De nieuwe woning wordt hier ook op aangesloten. Afvalwater wordt via het gemeentelijk rioolstelsel getransporteerd. Negatieve effecten op oppervlaktewater of op de veiligheid van een waterkering zijn uitgesloten. Bij de uitwerking van het initiatief voor de bouw van de woning, moeten vuilwater gescheiden worden afgevoerd. Hemelwater dient afgekoppeld te worden en op het eigen perceel te worden verwerkt. De Watertoets is als bijlage 6 bij de toelichting opgenomen. Op basis van bijgevoegde Watertoets kan worden geconcludeerd dat er geen bijzonderheden zijn en er sprake is van een korte procedure.

4.11 Flora en Fauna

De bescherming van de natuur is sinds 1 januari 2017 vastgelegd in de Wet Natuurbescherming (Wnb). Deze heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet vervangen. De Wnb geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan moet worden onderzocht of de Wnb de uitvoering van het plan niet in de weg staat in verband met de bescherming van gebieden en dier- en plantsoorten. De provincies zijn het bevoegd gezag voor zowel de gebieds- als de soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

In de Wnb is de bescherming opgenomen van Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Bij de voorbereiding voor het mogelijk maken van een ruimtelijke initiatief moet worden onderzocht of dit plan, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan alleen worden vastgesteld als uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Als deze zekerheid er niet is, kan het plan worden vastgesteld als wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
- de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones. Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Het NNN is op provinciaal niveau uitgewerkt in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) met de bijbehorende Groene Ontwikkelingszones (GO). Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn;

- de bescherming van overige soorten.

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag.

Beoordeling

De quickscan Wet natuurbescherming is uitgevoerd in het kader van de planologische procedure. De volledige rapportage is als bijlage 7 bij de toelichting opgenomen.

Het onderzoek heeft tot doel om in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten, gebieden of houtopstanden aanwezig zijn die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve gevolgen kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep.

De voorgenomen activiteiten worden gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor een aantal algemeen voorkomende en talrijke faunasoorten geldt in Gelderland een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'vangen' en het 'opzettelijk beschadigen en vernielen van de rust- en voortplantingsplaats', als gevolg van werkzaamheden die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Beschermde soorten mogen niet opzettelijk gedood worden. Voor beschermde soorten waarvoor die vrijstelling niet geldt, is een ontheffing vereist om ze te mogen doden en om opzettelijk rust- en voortplantingslocaties te beschadigen en te vernielen. In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het plangebied aanwezige planten en dieren en moet er gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd, waardoor planten en dieren zo min mogelijk schade ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteiten.

Conclusie m.b.t. soortenbescherming

De inrichting en het gevoerde beheer maken het onderzoeksgebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde planten maar wel tot een geschikt functioneel leefgebied van verschillende beschermde diersoorten. Beschermde diersoorten benutten het onderzoeksgebied als foerageergebied en mogelijk bezet een beschermd grondgebonden zoogdier en vleermuizen er een vaste rust- en/of voortplantingsplaats, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en nestelen er vogels. Beschermde ongewervelden bezetten geen vaste rust- of voortplantingsplaats in het onderzoeksgebied en amfibieën bezetten er geen voortplantingsplaats.

Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn jaarrond beschermd en mogen alleen met een ontheffing beschadigd of vernield worden. Vleermuizen mogen alleen verstoord, verwond of gedood worden indien daarvoor een ontheffing is verkregen. Om de functie van de bebouwing voor vleermuizen vast te kunnen stellen is specifiek vervolgonderzoek vereist. Een volledig onderzoek, conform het vleermuisprotocol, bestaat uit minimaal vijf bezoeken aan het onderzoeksgebied in de periode 15 mei – 30 september. Om een ontheffing voor het beschadigen/vernielen van een verblijfplaats van vleermuizen of het verstoren van een vleermuis, te kunnen verkrijgen, moet er sprake zijn van een wettelijk belang zoals opgenomen in de Habitatrichtlijn.

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten wordt mogelijk een jaarrond bezet vogelnest beschadigd, vernield en/of verstoord. Om deze nesten te verstoren, beschadigen of vernielen is een ontheffing nodig. Om de functie van de bebouwing voor huismussen en gierzwaluwen vast te kunnen stellen is specifiek vervolgonderzoek vereist. Een volledig onderzoek, conform het Soorteninventarisatieprotocol, bestaat uit minimaal 2 bezoeken tussen 1 april en 20 juni voor de huismus en 3 bezoeken tussen 1 juni en 15 juli voor de gierzwaluw.

Van de in het onderzoeksgebied overige nestelende vogelsoorten is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren/vernielen van bezette vogelnesten dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels

uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is september-februari. Voorgenomen werkzaamheden mogen juridisch beschouwd wel plaatsvinden tijdens het broedseizoen van vogels mits geen bezette vogelnesten beschadigd/vernield worden. Indien de voorgenomen activiteiten uitgevoerd worden tijdens de voortplantingsperiode, dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te sluiten.

Mogelijk komen algemeen beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën voor binnen het onderzoeksgebied. Deze soorten staan op de provinciale vrijstellingslijst voor ruimtelijke ingrepen. Er hoeft dan ook geen ontheffing voor de uitvoering van voorgenomen activiteiten te worden aangevraagd. Aanbevolen wordt om buiten de kwetsbare periode (augustus-oktober) van de soorten aan het werk te gaan en één richting op te werken zodat de dieren de mogelijkheid hebben om te vluchten.

In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het onderzoeksgebied aanwezige planten en dieren en moet er gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd, waardoor planten en dieren zo min mogelijk schade ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteiten. Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten wordt de functie van het onderzoeksgebied als foerageergebied tijdelijk aangetast. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties.

Conclusie m.b.t. gebiedsbescherming

Het onderzoeksgebied ligt buiten gronden die tot het Gelders Natuurnetwerk, Groene ontwikkelingszone, Nationaal landschap, natte landnatuur, Weidevogel- en Ganzenrustgebied behoren. Gronden die tot het Nationaal landschap behoren liggen op minimaal 436 meter afstand van het onderzoeksgebied. In onderstaande afbeelding wordt de ligging van het Nationaal landschap, Groene ontwikkelingszone, Gelders Natuurnetwerk en het ganzenrustgebied in de omgeving van het onderzoeksgebied weergegeven. Gronden die tot natte landnatuur, Weidevogelgebied, Ganzenrustgebied, Groene ontwikkelingszone en Gelders Natuurnetwerk behoren liggen op minimaal 1,04 kilometer afstand van het onderzoeksgebied.



Afbeelding 9: Ligging onderzoeksgebied t.o.v. GNN, GO, NA, WV & GR (bron: Provincie Gelderland)

Het onderzoeksgebied ligt buiten Natura 2000-gebied. Het Natura 2000-gebied Rijntakken is het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied en ligt op minimaal 1,02 kilometer afstand van het onderzoeksgebied. In onderstaande afbeelding wordt de ligging van Natura 2000-gebied (lichtgroene en lichtblauwe kleur) in de omgeving van het onderzoeksgebied (blauwe marker) weergegeven.



Afbeelding 10: Ligging onderzoeksgebied t.o.v. Natura 2000-gebied (bron: Provincie Gelderland)

De bescherming van het Gelders Natuurnetwerk, de Groene ontwikkelingszone en Nationaal landschap kent geen externe werking. Daarnaast hebben voorgenomen activiteiten een lokale invloedsfeer en is de afstand met het onderzoeksgebied dusdanig groot dat de voorgenomen activiteiten geen negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van de natte landnatuur, Weidevogel- en Ganzenrustgebied hebben. Voorgenomen activiteiten leiden niet tot consequenties ten aanzien van provinciaal beleid. Aan de hand van de uitgevoerde stikstofberekening (bijlage 8) blijkt dat als gevolg van onderhavig project gedurende de realisatie- en gebruiksfase geen sprake is van stikstofdeposities op de omliggende Natura 2000-gebieden hoger dan 0,00 mol/ha/j. Daarom vormt het aspect stikstof in relatie tot Natura 2000-gebied geen belemmering voor de realisatie en de vergunningverlening.

Het aspect flora en fauna levert geen belemmeringen voor het plan op. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.12 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet, die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving, gaan naar de Omgevingswet, die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Beoordeling

Het gedeelte van het plangebied waar de nieuwe woning wordt gerealiseerd heeft op basis van de Archeologische beleidskaart van Lingewaard uit 2021, een hoge archeologische verwachting (Waarde – Archeologie 4). Dit houdt in dat bij bodemingrepen dieper dan 30 cm -maaiveld en groter dan 200 m² vroegtijdig waardestellend archeologisch vooronderzoek conform KNA uitgevoerd moet worden. De nieuw te realiseren bebouwing (inclusief de daarbij horende verharding) blijft onder de grens van 200 m². Archeologisch onderzoek is daarom niet nodig.

Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) moet in het plan rekening worden gehouden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beoordeling / conclusie

Het plangebied voor de nieuw te bouwen woning ligt aan de Karstraat, aan de rand van Huissen. Bij de ontwikkeling zijn geen cultuurhistorische waarden gemoeid. Er liggen geen gemeentelijke of rijksmonumenten in de omgeving van het plangebied. Er worden ook geen (historische) zichtlijnen doorbroken.

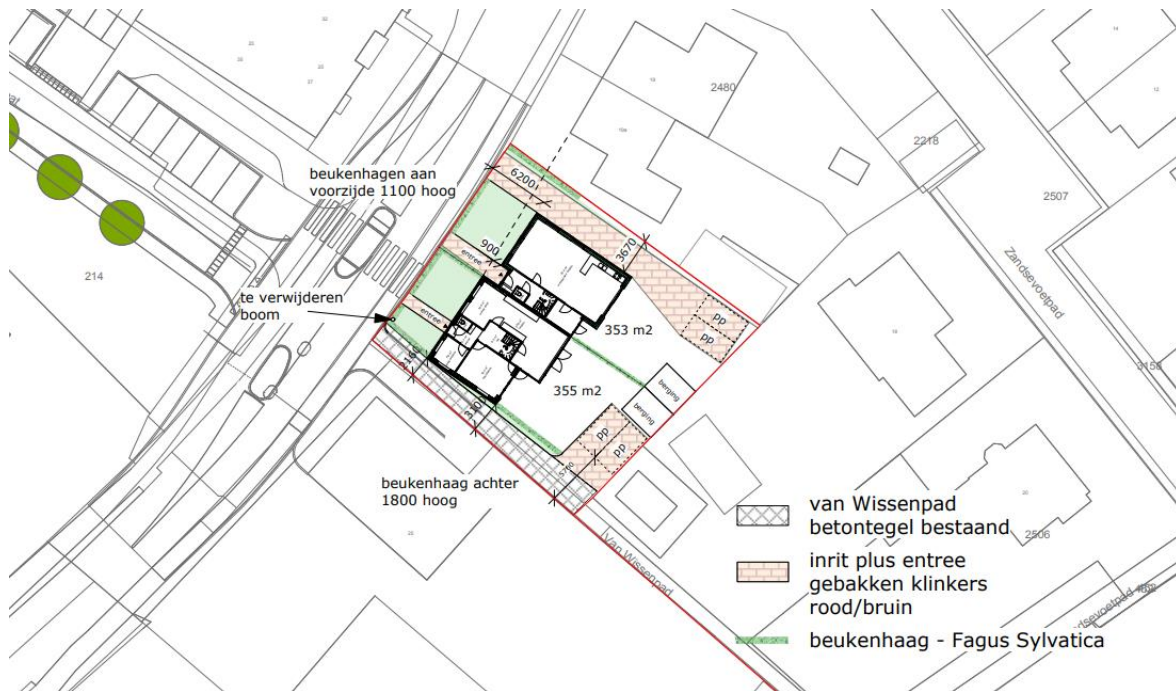
4.13 Verkeer en Parkeren

Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen of voor afwijken geldt de regel dat ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's en fietsen in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort. Daarbij moet worden voldaan aan de normen in de beleidsregels, zoals deze zijn neergelegd in de “Nota Parkeernormen Lingewaard 2020”. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd moet rekening worden gehouden met deze wijziging.

De nieuw te realiseren woning wordt voorzien van een eigen inrit welke aansluit op de openbare weg (Karstraat). De bestaande ontsluiting voor het perceel Karstraat 21 blijft ongewijzigd. De beperkte toename van verkeersbewegingen vormen geen belemmering in de verkeersafwikkeling.

In de huidige situatie vindt het parkeren plaats op eigen terrein. Bij de voorgenomen ontwikkeling is het vereist dat het parkeren ook na realisatie van de nieuwe woning geheel op eigen terrein plaatsvindt. Op het perceel worden twee parkeerplaatsen per woning gerealiseerd. De parkeerplaatsen voor de zuidelijke woning worden gerealiseerd aan de achterzijde van de woning en

zijn te bereiken via een bestaand openbaar pad (Van Wissenpad) en heeft planologisch ook een verkeersbestemming. De parkeerplaatsen voor de noordelijke woning worden ook aan de achterzijde gerealiseerd. Volgens de Nota parkeernormen Lingewaard worden de parkeerplaatsen niet als 4 parkeerplaatsen geteld. Er dient één parkeerplaats buiten het plangebied te worden gerealiseerd om te voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen. In de openbare ruimte, aan de Zandstraat, worden door de gemeente parkeerplaatsen aangelegd. Er is ruimte aanwezig om de extra parkeerplaats hier op te vangen. Daarvoor dient de initiatiefnemer een financiële bijdrage te betalen.



Afbeelding 11: Situatietekening parkeren (bron: Van Ede Architecten)

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een planologische wijziging dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

In het plan wordt voldaan aan bovenstaande voorwaarden. Er wordt met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal (waaronder eventuele planschade).

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen voor de realisatie van het beoogde plan. De kosten, zoals de sloop van de bijgebouwen, zijn lager dan de opbrengsten. Daardoor kan worden geconcludeerd dat het plan financieel uitvoerbaar is.

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het plan economisch uitvoerbaar is.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het initiatief heeft betrekking op de realisatie van een woning en past niet binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. In het kader van de omgevingsdialog zijn de beoogde plannen besproken met de eigenaren van de Karstraat 19a, 23 en 25. Zij staan positief tegenover het voorgestelde initiatief en hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de beoogde ontwikkeling. Er zijn geen andere belanghebbenden die hinder ondervinden van het beoogde initiatief.