

Wijzigingsplan – Toelichting

“Buitengebied Lingewaard, Waldijk 34, Gendt”



Beëindiging agrarisch bedrijf, de bouw van twee vrijstaande woningen en landschappelijke inpassing op het perceel Waldijk 34 te Gendt

30 januari 2024

Identificatienummer: NL.IMRO.1705.301-VG01

INHOUDSOPGAVE

	Pagina
Hoofdstuk 1 Inleiding	
1.1 Inleiding	4
1.2 Ligging en globale begrenzing	4
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 3 Beleidskader	
3.1 Rijksbeleid	14
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	15
3.3 Gemeentelijk beleid	18
Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten	
4.1 Milieueffectrapportage	22
4.2 Geluid	22
4.3 Luchtkwaliteit	22
4.4 Bedrijven en Milieuzonering	23
4.5 Geurhinder	26
4.6 Bodem	26
4.7 Externe veiligheid	28
4.8 Explosieven	31
4.9 Kabels en leidingen	32
4.10 Waterparagraaf	32
4.11 Natuur	33
4.12 Archeologie en cultuurhistorie	37
4.13 Verkeer en Parkeren	39
Hoofdstuk 5 Juridisch planopzet	
5.1 Algemene opzet	40
5.2 Toelichting op de regels en verbeelding	40
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	
6.1 Algemeen	42
6.2 Plan specifiek	42
Hoofdstuk 7 Overleg en Inspraak	
7.1 Inleiding	43
7.2 Inspraak / vooroverleg	43
7.3 Vaststellingsprocedure	43
7.4 Beroep	43

Bijlagen bij de Toelichting

Bijlage 1:	Landschappelijke inpassing
Bijlage 2:	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 3:	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 4:	Quickscan Flora en Fauna
Bijlage 5:	Stikstofdepositieonderzoek
Bijlage 5a:	Stikstofberekening gebruiksfase
Bijlage 5b:	Stikstofberekening realisatiefase
Bijlage 6:	Projectleiderssamenvatting conventionele explosieven
Bijlage 7:	Archeologisch onderzoek
Bijlage 8:	Advies VVGM
Bijlage 9:	Watertoets

Hoofdstuk 1 Inleiding

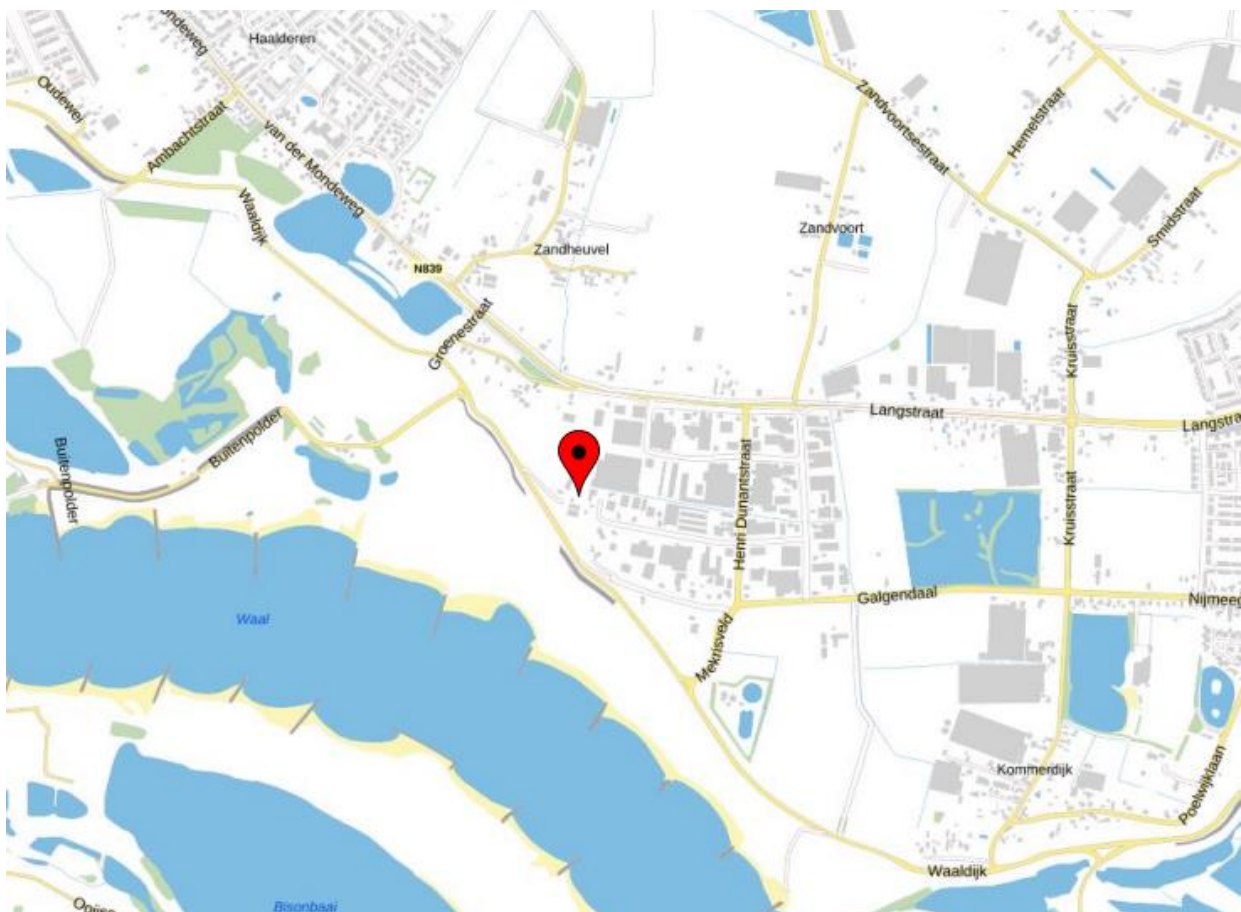
1.1 Inleiding

Op het perceel Waaldijk 34, Gendt is een voormalig agrarisch pluimveebedrijf gevestigd. De eigenaren van het perceel (verder: initiatiefnemers) zijn voornemens het pluimveebedrijf te saneren. Zij wensen gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan, om na bedrijfsbeëindiging om te schakelen naar wonen. De aanwezige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en ter compensatie worden op het perceel twee extra woningen toegestaan.

Het plan is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan, maar voldoet wel aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. Dit wijzigingsplan geeft hier invulling aan en geeft de kaders aan waarbinnen de ontwikkeling mogelijk is.

1.2 Ligging en globale begrenzing

Het plangebied is gelegen aan de Waaldijk 34 en ligt ten westen van het dorp Gendt in de gemeente Lingewaard. Gendt is een dorp in de gemeente Lingewaard en telt circa 7215 inwoners. Het dorp is gelegen tegen de Waaldijk, ten noorden van de Waal, en grenst aan de uiterwaarden van de Waal.



Afbeelding 1: Globale ligging van het plangebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied ligt in het buitengebied ten westen van het dorp Gendt. In de directe omgeving van plangebied bevindt zich een bedrijventerrein en enkele burgerwoningen. Kadastraal staat het plangebied bekend als de gemeente Gendt, sectie E, nummer 1197, groot. Het plangebied heeft een oppervlakte van 15.954 m². Op afbeelding 2 is de ligging en de globale begrenzing van het plangebied weergegeven.



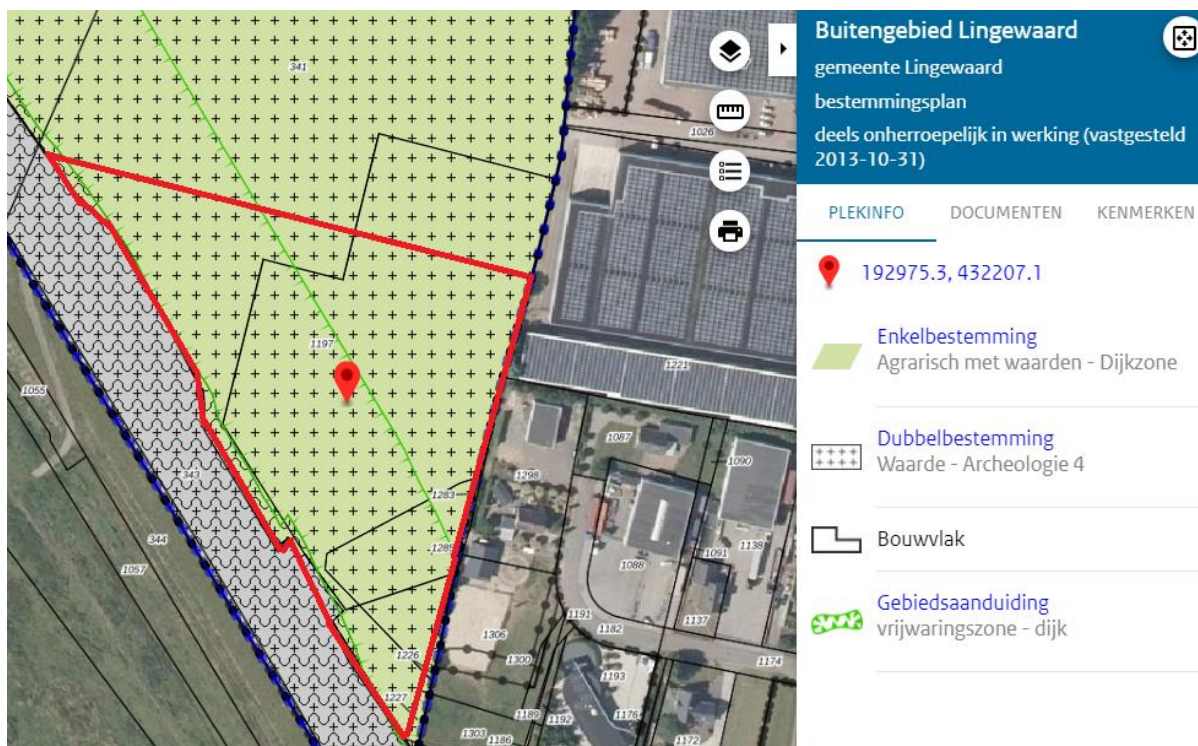
Afbeelding 2: Luchtfoto van het plangebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard” (vastgesteld 31 oktober 2013) het geldende bestemmingsplan. Het gehele perceel heeft de bestemming “Agrarisch met waarden – Dijkzone” en is bijna volledig voorzien van een bouwvlak. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen “Waarde – Archeologie 4” en “Waarde – Archeologie 5” van toepassing. De dijk is beschermd middels de dubbelbestemming “Waterstaat – Waterkering” en de gebiedsaanduiding “vrijwaringszone – dijk”.

Naast het bestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard” zijn ook drie herzieningen van het bestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard” op dit perceel van toepassing. Het bestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard eerste herziening” is vastgesteld op 18 mei 2017. Het bestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard, 2^e herziening” is vastgesteld op 13 december 2018. Het bestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard, 3^e herziening” is vastgesteld op 24 mei 2022.

Binnen de geldende bestemming is voor B&W een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om na bedrijfsbeëindiging om te schakelen naar wonen (artikel 5.7.4). Indien de voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt mogen twee extra (vrijstaande) woningen worden gerealiseerd.



Afbeelding 3: 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 wijzigingsplan 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. In hoofdstuk 5 is de juridische planopzet beschreven en in hoofdstuk 6 is de financiële haalbaarheid onderbouwd. Ten slotte is in hoofdstuk 7 de bij de totstandkoming van dit wijzigingsplan gevolgde procedure beschreven.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

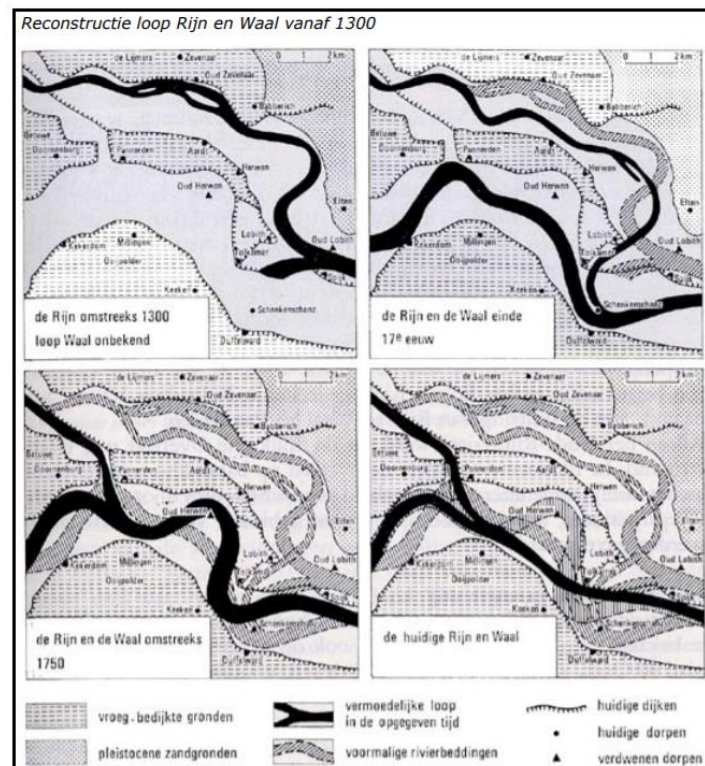
2.1 Huidige situatie

Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Lingewaard op korte afstand van het stadje Gendt. Het landschap in Lingewaard kan getypeerd worden als een rivierenlandschap waarin verschillende woonkernen hun plek hebben gevonden. Naast de kernen zijn er een aantal andere bebouwingsvormen in het gebied te vinden zoals bedrijventerreinen en kassen. Dat het grondgebied van de gemeente getypeerd wordt als een rivierenlandschap is onder meer aan de begrenzing van het gebied te zien: Waal, Neder-Rijn en Pannerdensch Kanaal vormen een belangrijk onderdeel van de gemeentegrens. Verder wordt de gemeente globaal begrensd door de stadsweg (N325/A325), een belangrijke verbindingsweg tussen de steden Arnhem en Nijmegen.

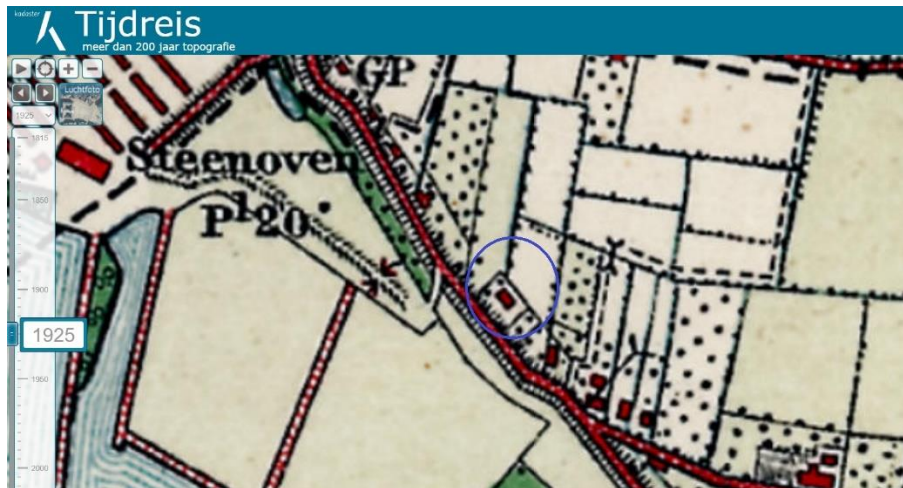
Het landschap in Lingewaard is gevormd door de rivieren, die steeds de beste weg zochten om hun water te verplaatsen en daardoor telkens de vorm van het bebouwde land veranderden. Het steeds terugkerende water heeft ervoor gezorgd dat het landschap rond de rivieren op een bepaalde manier is ingericht. De hoge gedeelten, de oeverwallen, werden als eerste benut voor bebouwing en intensief grondgebruik. Het gebied tussen de oeverwallen en de rivieren werd gevormd door de uiterwaarden. Naast de oeverwallen en de uiterwaarden kon een derde belangrijk landschapstype worden onderscheiden: de komgronden. Deze lager gelegen gronden werden ontgonnen na het bedijken van het landschap. De dijk die in de 13^e eeuw voor het eerst is aangelegd maakte de strijd tegen het water minder hevig; een nieuw tijdperk brak aan.

Tegenwoordig zijn de landschapstypen oeverwal, kom en uiterwaard nog steeds goed te herkennen door de verschillende manieren waarop ze worden gebruikt. De uiterwaarden kennen een extensief gebruik en staan vooral in het teken van natuurontwikkelingen met hier en daar extensieve landbouw. Daarnaast vangen de uiterwaarden bij piekmomenten van de rivier het water op. De komgronden kennen nog steeds hun open karakter en worden voornamelijk gebruikt voor landbouw.



Afbeelding 4: Ontwikkeling van de rivieren (bron: LOP Lingewaard)

Het stadje Gendt ligt vijf kilometer ten noordwesten van Nijmegen aan de rivier de Waal. Gendt verkreeg in het jaar 1233 stadsrechten van de Graaf van Gelre. In deze tijd was Gendt bekend door Kasteel Gendt en Kasteel Poelwijk. Kasteel Gendt is in de zestiende eeuw gesloopt en van Kasteel Poelwijk is alleen nog een toren aanwezig. Onderstaand kaartfragment toont een beeld van de situatie begin 20e eeuw. Het huidige stratenpatroon is hier herkenbaar aanwezig, alsook een woning die ongeveer op de plek stond van de bestaande bedrijfswoning. Ten aanzien van de verkeersstructuur kan gesteld worden dat de oude linten nog steeds herkenbaar zijn als doorgaande routes.



Afbeelding 5: Topografie rond 1925 (bron: Topotijdreis)

Gendt was in oktober 1944 nog één van de bruggenhoofden op de linker Rijnsoever die in handen waren van de bezetter. Op 13 oktober werd de bevolking naar de Liemers geëvacueerd. Pas in april 1945 kon Gendt worden bevrijd (bron Wikipedia).

Functionele structuur omgeving

Binnen het plangebied is momenteel een voormalig pluimveebedrijf gevestigd. De bebouwing en voorzieningen binnen het plangebied bestaan uit een woning (bedrijfswoning), vier bedrijfsgebouwen, en een bijgebouw. Onderdeel van de herontwikkeling is de sloop van alle voormalige bedrijfsgebouwen. De bedrijfswoning blijft behouden als burgerwoning. Op de volgende pagina zijn enkele afbeeldingen weergegeven van de huidige situatie.



Afbeelding 6: Huidige situatie (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)



Afbeelding 7: Huidige situatie

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemers zijn voornemens alle voormalige bedrijfsgebouwen te slopen. Ter compensatie van de sloop (circa 1.511 m²) worden twee bouwkavels voor vrijstaande woningen mogelijk gemaakt.

De sloop van de bedrijfsbebouwing zorgt voor een ruimtelijke verbetering en een verbetering van de doorzichten. Het perceel wordt na de sloop van alle bedrijfsbebouwing zorgvuldig landschappelijk ingepast. Er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld voor de landschappelijke versterking van het perceel (zie onderstaande afbeelding). Het beplantingsplan is als bijlage bij de regels opgenomen, zodat de realisatie en instandhouding juridisch is geborgd.

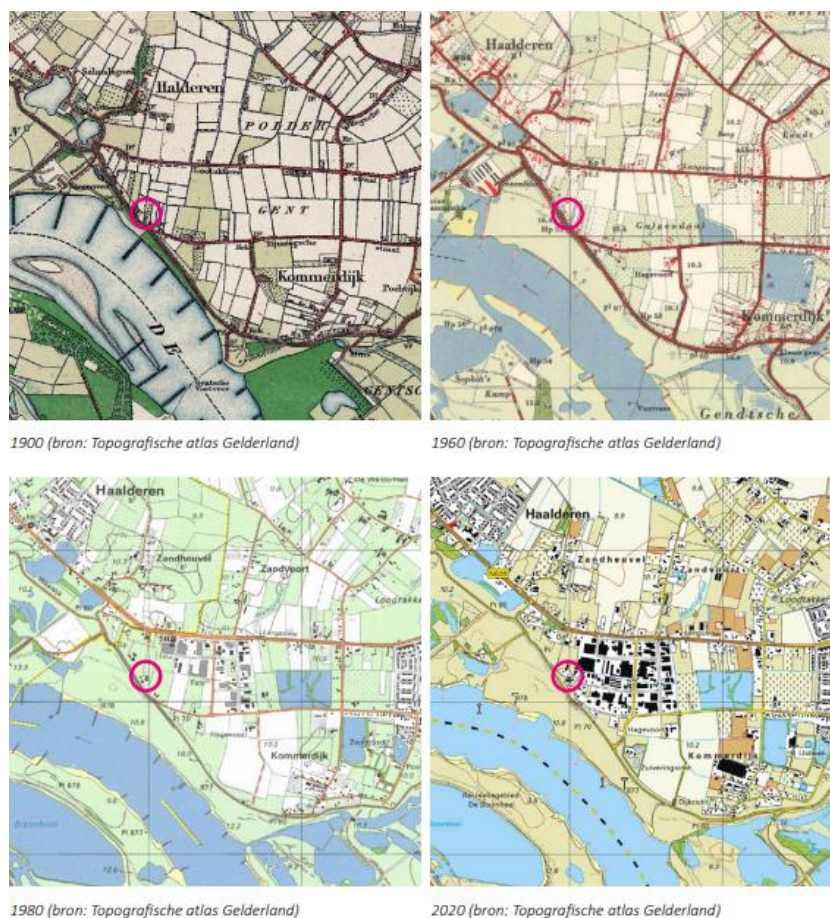
De locatie ligt in het buitengebied tussen Gendt en Haalderen, ten westen van het bedrijventerrein Gendt/Bemmel. De omgeving wordt gekenmerkt door verspreid liggende (agrarische) woonpercelen, het bedrijventerrein, boomgaarden en de open dijkzone van de Waal met graslanden. Het landschap is divers en ten noorden aan de provinciale weg relatief gesloten door het bebouwingslint. Rondom de planlocatie is het landschap open en is onderdeel van de dijkzone, één van de belangrijkste landschappelijke structuurdragers. Behoud van karakteristieke elementen en open ruimte langs de dijk en tegengaan van verdichting en verrommeling staan hierbij centraal.

Het plangebied maakt volgens het Landschapsontwikkelingsplan (LOP, 2005) deel uit van de dijkzone van de Waal. De dijkzone is een van de belangrijkste landschappelijke structuurdragers. Behoud van karakteristieke elementen en open ruimtes langs de dijk en tegengaan van verrommeling is van belang.

Ook is behoud van de landschappelijke eenheid en van samenhang tussen dijk, dijkzone en uiterwaarden van belang voor het behoud van een samenhangend landschap. Vanuit het LOP gelden verder de volgende uitgangspunten voor de dijkzone:

- Behoud, herstel en vergroting herkenbaarheid markante dijktrajecten en historische elementen en patronen in de dijkzone (wielen, strangen en rabatten en markering van strangbeloop, kwelkomlandschappen, relictten van verdrongen kernen etc.);
- Versterking van ecologische kwaliteiten dijkzone;
- Vergroten van de mogelijkheden voor recreatief gebruik en de recreatieve aantrekkelijkheid van de dijk;
- Gemeentegrens overstijgende aanpak;
- Aansturing vernieuwingsprocessen vanuit de thematiek van de dijken, vergroting samenhang van een groot gebied met de dijken als basis;
- Terughoudendheid bouwen in de dijkzone; nieuwe ontwikkelingen zijn alleen onder voorwaarden denkbaar;
- Verbetering inpassing ruimtelijk storende elementen en gebieden.

De historische kaarten hieronder illustreren de ontwikkeling van het landschap van omstreeks tussen 1860 en nu. Opvallend is dat de wegenstructuur grotendeels ongewijzigd is gebleven. Ook de verkaveling is nog goeddeels hetzelfde als circa 100 jaar geleden. In de jaren 60 zag men veel boomgaarden in en nabij het plangebied. Vanaf begin jaren 80 ziet men het naastgelegen bedrijventerrein Gendt/Bemmel zich ontwikkelen. Het bedrijventerrein en de verglazing van de omgeving is duidelijk te zien in het verschil tussen bijvoorbeeld de kaart uit 1960 en 2020.



Afbeelding 8: Topografie (bron: Topotijdreis)

Stedenbouwkundige opzet

De dijkzone van de Waal loopt van oost naar west en is een van de belangrijkste structuurdragers. In de dijkzone en aan de Waaldijk liggen (agrarische) woonpercelen met daartussen kassen, boomgaarden, graslanden en akkerpercelen. De ruime voortuinen en de boerenerven zijn vaak voorzien van geschoren hagen, plantenborders en kleine bomenrijen. In voortuinen en langs perceelsgrenzen staan vaak solitaire bomen welke een entree markeren of het aanzicht van de voortuin bepalen. Op het naastgelegen bedrijventerrein zijn kleine en grotere bedrijven aanwezig. Aan de noordzijde van het plangebied is van oudsher een bebouwingslint aanwezig. In dit bebouwingslint zijn zowel (agrarische) bedrijven als woningen gelegen.



Afbeelding 9: Landschappelijke inpassing (bron: Oostzee Ontwerp en Omgeving)

Vrijstaande woningen

De nieuwe vrijstaande woningen krijgen een ontsluiting via het bestaande erf op de Waaldijk. De woningen worden met de voorgevel georiënteerd op het bestaande erf. Voor de bouwmogelijkheden van de nieuw te realiseren woningen en bijgebouwen is aangesloten bij de bestemming "Wonen" van het geldende bestemmingsplan. De inhoud van de woningen zal maximaal 850 m³ bedragen. De goothoogte is maximaal 3,5 meter en de bouwhoogte maximaal 9 meter. Voor de bijgebouwen geldt een maximaal oppervlak van 75 m² per woning. De goothoogte is maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 5 meter.

Landschappelijke inpassing

Aan de Waaldijk zullen de aldaar aanwezige bedrijfsopstallen worden gesloopt. In het kader van de functieveranderingsregeling is het mogelijk na de sloop van de bedrijfsopstallen twee vrijstaande woningen op te richten in het buitengebied. Het uitgangspunt van de initiatiefnemer is om de bestaande bedrijfswoning te handhaven en twee woonerven met daarop twee vrijstaande woningen te realiseren. Zowel de sloop als de landschappelijke inpassing is geborgd middels een voorwaardelijke verplichting.

Hoofdopzet

De twee erven zullen samen met de bestaande voormalige boerderij geclusterd in een erfopzet in het landschap komen te liggen. Zo wordt het afwisselende karakter van het landschap versterkt. Aansluitend bij de overige bebouwing die in de loop der tijd aan de Waaldijk is ontstaan, zijn de nieuwe kavels afzonderlijk van elkaar ontsloten via een smalle toegangsweg. De woningen zijn zo gepositioneerd dat er vanuit de bestaande woningen een vrij zicht blijft bestaan. Aan de achterzijde zijn de kavels meer open om zo de relatie met het landschap te versterken. De erven hebben een groene uitstraling waardoor een overgang naar het omringende landschap op zorgvuldige wijze wordt vormgegeven. De bebouwing oriënteert zich op een gezamenlijke weide en zijn meer terug gelegen vanaf de dijk. De samenhang tussen de nieuw te bouwen woningen en de bestaande woning aan de Waaldijk wordt bereikt door het toepassen van een erfopzet en aansluiting te zoeken bij de karakteristiek van een schuurwoning op gebied van oriëntatie, massa en schaal.

Ontsluiting en parkeren

De huidige en over gedimensioneerde ontsluiting zal in de nieuwe situatie teruggebracht worden naar een ontsluiting passend bij de schaal en uitstraling van de woonkavels in de dijkzone van de Waal. Een informele inrit gelegen aan de Waaldijk geeft toegang aan de woonkavels. De verharding zal bij voorkeur bestaan uit (gebakken) klinkers of halfverharding. Op iedere woonkavel is voldoende ruimte voor twee á drie parkeerplaatsen, zodat wordt voldaan aan de vigerende parkeernormen.

Bouwmassa en kavelafmetingen

Op de nieuwe woonkavels worden twee vrijstaande (schuur)woningen gesitueerd van circa 8 meter breed en 15 meter diep. Het volume kent een eenvoudige massaopbouw met een zadeldak en een goot- en nokhoogte van 3,5 meter en 9 meter, waarmee een inhoud van maximaal 850 m³ wordt bereikt. De nieuwe woonkavels zijn respectievelijk 1.590 m² en 1.640 m² groot. De grootte van de bestaande kavel blijft grotendeels behouden en is 1.890 m² groot.

Inrichtingselementen

Het plan kent diverse landschappelijke inrichtingselementen die samen bijdragen aan een hoogwaardige landschappelijke inpassing, te weten:

- De woonpercelen krijgen langs de zijdelingse perceelgrenzen een knip- en scheerheg en een struweelhaag bestaande uit streekeigen soorten. Naar achteren toe kunnen de hagen iets hoger worden ten behoeve van de privacy in de achtertuinten.
- Knip- en scheerheggen met (bestaande) solitaire bomen zorgen voor een informele voorzijde van de nieuwe en bestaande woonerven.
- De achterzijden van de woonpercelen kunnen onbeplant blijven om zo een geleidelijke overgang te creëren naar de aangrenzende open agrarische percelen.
- Aan de noordzijde van de weides wordt een rij knotwilgen aangeplant om de weides in het landschap te accentueren.
- Aan de oostzijde zorgt een robuuste houtsingel voor de landschappelijke inpassing en onttrekt het zicht aan het bedrijventerrein.
- Verspreid langs en op de perceelgrenzen zijn enkele solitaire bomen toegepast die zorgen voor diepte in de tuin en landschap en markeren de perceelgrens.



TYPE	AANTAL	MAAT	SOORTEN
A. <i>solitaire boom</i>	6 stuks	maat 12-14	<i>streekeigen soorten, bijvoorbeeld zomereik, es, berk, zwarte els, linde of esdoorn</i>
B. <i>erf-/bakenboom</i>	2 stuks	maat 16-18	<i>streekeigen boom 1e orde, bijvoorbeeld zomereik, walnoot, beuk, linde of paardenkastanje</i>
C. <i>knotbomen</i>	13 stuks	maat 10-12	<i>gewone wilg of es</i>
D. <i>houtsingel</i>		maat 100-125 2 stuks / m ²	<i>Struik- en boomvormers van streekeigen soorten, bijvoorbeeld meidoorn, sleedoorn, lijsterbes, vlier, Gelderse roos, hazelaar, berk, eik, es</i>

TYPE	MAAT	SOORTEN
E. <i>Natuurlijke struweelhaag</i>	maat 100-125 aanplant in twee rijen plantafstand 2 stuks / m ² verschoven verband	<i>meidoorn, sleedoorn en hondsroos</i>
F. <i>Knip- en scheerheg</i>	maat 100-125 plantafstand 4 stuks / m ²	<i>beuk, haagbeuk, meidoorn, veldesdoorn of liguster</i>

Afbeelding 10: Landschappelijke inpassing (bron: Oostzee Ontwerp en Omgeving)

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 in de sanering van een voormalig pluimveebedrijf en de ontwikkeling van een woonbestemming voor twee nieuwe woningen. 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.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen, voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen maar ook wijzigingsplannen moeten de regels van het Barro worden gerespecteerd.

Beoordeling en conclusie

Er is uitsluitend sprake van een lokale ontwikkeling, waarbij er geen nationale belangen in het geding zijn. Het Barro heeft geen doorwerking naar dit wijzigingsplan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een verplicht motiveringsinstrument, dat moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn (ECLI:NL:RVS:2016:1503).

In een bestemmingsplan of wijzigingsplan moet worden aangegeven, dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. Ook moet een motivering worden opgenomen dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd, wanneer een nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien”.*

Beoordeling en conclusie

Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie onder meer ECLI:NL:RVS:2016:1503) blijkt, dat het toevoegen van twee woningen niet gezien wordt als een stedelijke ontwikkeling. Om deze reden is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing op dit wijzigingsplan.

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 en internationalisering. Een gezond, veilig, schoon en welvarend 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 bestemmingsplan of wijzigingsplan 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 in een bestemmingsplan of wijzigingsplan worden opgenomen.

Andere thema's binnen de Omgevingsverordening zijn plussenbeleid, glastuinbouw en intrekgebied. Plussenbeleid heeft betrekking op de intensieve veehouderij en is dus niet van toepassing op het voorliggende initiatief. Er is geen sprake van glastuinbouw en is dus niet van toepassing op het voorliggende initiatief. Voor de bescherming van het grondwater is een intrekgebied opgenomen in de verordening. Het initiatief heeft geen negatieve gevolgen voor de kwaliteit van het grondwater.

In de verordening is ook opgenomen dat een bestemmingsplan of wijzigingsplan voor gronden binnen een Nationaal landschap maar buiten de Groene ontwikkelingszone, het Gelders natuurnetwerk en de Nieuwe Hollandse Waterlinie, alleen bestemmingen mogelijk mag maken die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap, bedoeld in bijlage Kernkwaliteiten Nationale Landschappen, niet aantasten.

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 twee woningen. De ontwikkeling past daarmee binnen de kaders van de Omgevingsvisie Gelderland. Ook kan worden gesteld dat het plan voldoet aan de provinciale verordening. De beperkte toevoeging van twee woning past binnen de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte zoals onderbouwd in de paragraaf 'woonagenda Arnhem e.o. 2021-2023'. Het voorliggende plan tast de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap niet aan doordat er sprake is van een forse compensatie voor de bouw van twee woningen. Er wordt een agrarische bedrijf beëindigd, de voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt en de percelen worden landschappelijk zorgvuldig ingepast. In paragraaf '4.11 Natuur' wordt nader ingegaan op de kernkwaliteiten. Er kan worden geconcludeerd dat de kernkwaliteiten juist worden versterkt door het voorliggende plan.

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, huishoudenssamenstelling 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 twee vrijstaande woningen aan de Waaldijk 34 in Gendt, ter compensatie van de sanering van het voormalige pluimveebedrijf, sluit aan bij het regionale uitgangspunt 'dat het voor iedereen mogelijk moet zijn om op eigen wijze te wonen binnen de subregio'. Verder zullen de nieuwe woningen 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

Structuurvisie Gemeente Lingewaard

De gemeente Lingewaard heeft op 31 mei 2012 de Structuurvisie Gemeente Lingewaard vastgesteld. Deze structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid van de gemeente op hoofdlijnen met een doorkijk naar 2022. De structuurvisie is niet juridisch bindend, maar biedt het ruimtelijk kader bij het opstellen van bestemmingsplannen en wijzigingsplannen, waarin de beleidsuitgangspunten worden vastgelegd.

In de structuurvisie Lingewaard 2012-2022 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.

Naast de bouwopgaven gebonden aan de contouren, wordt er heel beperkt gebouwd in het landelijk gebied. Dit laatste komt voort uit de functieverandering van glastuinbouw en andere agrarische bedrijven naar landelijke woonvormen. De gemeente heeft een regeling om de sloop van voormalige agrarische bebouwing in het buitengebied te stimuleren: de functieveranderingsregeling. Doel is de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren. De regeling is er op gericht om agrarische ondernemers te compenseren voor het beëindigen van de agrarische activiteit op hun bedrijfsperceel en het afbreken van de aanwezige bedrijfsbebouwing. Op basis van de regeling kunnen (stoppende) agrarische bedrijven compensatie krijgen in de vorm van woningbouwmogelijkheden. Hiermee probeert de gemeente leegstand en verrommeling van oude bebouwing te voorkomen.

Beoordeling en conclusie

Het voorgenomen initiatief voorziet in de sanering van een voormalig pluimveebedrijf en de ontwikkeling van een woonbestemming voor twee nieuwe woningen. Het initiatief past binnen de kaders van de structuurvisie van de gemeente.

Landschapsontwikkelingsplan

Op 19 oktober 2005 heeft de gemeente Lingewaard het Landschapsontwikkelingsplan Lingewaard vastgesteld, waarin het beleid ten aanzien van de bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ontwikkelingen is opgenomen.

In het LOP wordt het landschapsbeleid voor het buitengebied van de gemeente voor de komende jaren vastgelegd en worden in het plan concrete en uitvoerbare projecten benoemd. Het LOP biedt ook de basis om in te spelen op het proces van 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.

Het opstellen van het landschapsontwikkelingsplan heeft tot doel:

- komen tot een éénduidige formulering van het gemeentelijk natuur- en landschapsbeleid;
- krijgen van inzicht in de mogelijke keuzes voor de landschapsontwikkeling in het buitengebied van de gemeente;
- uitwerken van de gemaakte strategische keuzes uit de StructuurvisiePlus;
- bieden van een basis voor het bestemmingsplan Buitengebied;
- toetsingsinstrument voor ruimtelijke plannen en ontwikkelingen;
- bieden van een kader voor het genereren van geld en leidraad voor de uitvoering.

Onderliggende doelstellingen zijn:

- vergroting van de landschappelijke kwaliteit van het gemeentelijke buitengebied;
- behoud en ontwikkeling van identiteit, sfeer en verscheidenheid van het landschap;
- een op aanwezige functies afgestemde inrichting van het landschap.

Beoordeling en conclusie

Het realiseren van twee vrijstaande woningen aan de Waaldijk 34 in Gendt, ter compensatie van de sanering van het voormalige pluimveebedrijf en de daarmee samenhangende landschappelijke inpassing, dragen bij aan de doelstellingen die zijn beschreven in het landschapsontwikkelingsplan van de gemeente, omdat de landschappelijke kwaliteit wordt vergroot.

Bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard / beleid functieverandering

De gemeente Lingewaard heeft het beleid functieverandering vertaald in het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard" inclusief de daaropvolgende "1^{ste} en 2^{de} herzieningen" van dit bestemmingsplan. De mogelijkheden zijn opgenomen in een wijzigingsbevoegdheid voor B&W. In artikel 5.7.4 zijn de mogelijkheden beschreven om na bedrijfsbeëindiging en sloop van de bedrijfsbebouwing extra woningen toe te staan. De wijzigingsbevoegdheid luidt als volgt:

In artikel 5.7.4 van het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in de bestemming Wonen, alsmede de bestemming Agrarisch met waarden - Dijkzone zonder bouwvlak, waarbij de bouw van één of meerdere extra woningen wordt toegestaan, in verband met sloop van voormalige agrarische bebouwing. Daarbij moeten de volgende voorwaarden in acht worden genomen met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de wijzigingsbevoegdheid is niet toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'glastuinbouw' en 'reserveconcentratiegebied'. Niet van toepassing;*
- b. er wordt een passend bestemmingsvlak 'Wonen' toegekend; voor de overige gronden geldt dat de aanduiding 'bouwvlak' wordt verwijderd. Voldoet;*
- c. ter compensatie van de sloop van minimaal 750 m² tot 1.500 m² voormalige bedrijfsgebouwen en/of bijgebouwen bij de bedrijfswoning, niet zijnde karakteristieke bebouwing, mogen worden opgericht:*

1. één woning in één bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw of
 2. één woning in een nieuw gebouw. *Niet van toepassing;*
- d. ter compensatie van de sloop van minimaal 1.500 m² voormalige bedrijfsgebouwen en/of bijgebouwen bij de bedrijfswoning, mogen worden opgericht:
1. maximaal twee woningen in één bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw of
 2. één woning in één bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw en maximaal één vrijstaande woning of
 3. maximaal twee nieuwe vrijstaande woningen. *Voldoet. Er wordt ruim 1.500 m² gesloopt en twee vrijstaande woningen gerealiseerd;*
- e. in aanvulling op het bepaalde onder a en b geldt dat de gesloopte oppervlakte ook geheel of gedeeltelijk afkomstig kan zijn van gronden, gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch - Komgronden'. *Niet van toepassing;*
- f. alle overtollige agrarische bedrijfsgebouwen en bedrijfsbebouwing dienen gesloopt te worden met uitzondering van de karakteristieke bedrijfsgebouwen en bebouwing. *Voldoet. Geborgd in de regels van het onderhavige wijzigingsplan;*
- g. de oppervlakte van te slopen bedrijfsgebouwen tellen uitsluitend mee voor de oppervlakte zoals bedoeld in het bepaalde onder a en b voor zover deze gebouwen gedurende minimaal drie jaar agrarisch in gebruik zijn geweest. *Voldoet;*
- h. de nieuw te realiseren vrijstaande woningen mogen een inhoud hebben van maximaal 850 m³. *Voldoet. Geborgd in de regels van het onderhavige wijzigingsplan;*
- i. de nieuw te realiseren woningen in een bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw mogen een inhoud hebben van minimaal 400 m³ en maximaal 1.100 m³. *Niet van toepassing;*
- j. bijgebouwen bij de nieuw te realiseren woningen voldoen aan de volgende kenmerken:
1. oppervlakte maximaal 75 m² per woning.
 2. gebouwd op maximaal 25 m afstand van de nieuw te realiseren woning;
 3. indien een bijgebouw bijdraagt aan de instandhouding van het agrarisch landschap en natuurbeheer, bijvoorbeeld door het hierin hobbymatig houden van dieren mag de totale oppervlakte van een bijgebouw maximaal 150 m² bedragen; *Voldoet. Geborgd in de regels van het onderhavige wijzigingsplan;*
- k. oppervlakte bijgebouw voormalige bedrijfswoning bedraagt maximaal 75 m². *Voldoet;*
- l. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden. *Voldoet. Geborgd in de regels van het onderhavige wijzigingsplan;*
- m. er sprake is van een landschappelijke inpassing en versterking van de ruimtelijke structuur, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld. *Voldoet. Geborgd in de regels van het onderhavige wijzigingsplan;*
- n. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden. *Voldoet. Onderbouwd in de toelichting van het onderhavige wijzigingsplan;*
- o. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden. *Voldoet. Onderbouwd in de toelichting van het onderhavige wijzigingsplan*

Beoordeling en conclusie

De initiatiefnemers zijn voornemens het voormalige pluimveebedrijf te saneren. Ter compensatie voor de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (ruim 1.500 m²), worden twee bouw kavels voor vrijstaande woningen mogelijk gemaakt. Het initiatief voldoet aan de, van toepassing zijnde, voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

Gids Ruimtelijke Kwaliteit, 2018

De gemeente Lingewaard besloot in 2018 de 'Gids voor Ruimtelijke Kwaliteit' vast te stellen. Deze gids is opgesteld vanuit de overtuiging dat de gemeente, ondernemers en inwoners het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving gezamenlijk willen behartigen. Een goed verzorgde omgeving verhoogt immers de kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving en de waarde van het onroerend goed.

Met de Gids voor Ruimtelijke Kwaliteit wil de gemeente bestaande bijzondere ruimtelijke kwaliteiten kunnen waarborgen en anderzijds burgers meer ruimte bieden bij het realiseren van hun bouwplannen. Dit vraagt om een welstandsbeleid op maat. Enerzijds wordt rechtszekerheid en voorspelbaarheid geboden, maar anderzijds is er ruimte voor dialoog en afwijking van de spelregels, indien blijkt dat er betere alternatieven zijn. De Gids voor Ruimtelijke Kwaliteit vormt een toetsingskader voor de kleinere plannen, maar is een stimulerend kader voor de grotere ruimtelijke opgaven. Dit vraagt ook om integratie met landschaps- en monumentenbeleid, waarmee de bestaande welstandsnota is getransformeerd naar een integrale 'Gids voor Ruimtelijke Kwaliteit'. Daarbij is het

uitgangspunt dat welstandstoezicht maatwerk is. De lat hoeft niet overal even hoog te liggen. Sommige gebieden kunnen meer ruimtelijke dynamiek verdragen dan andere, meer kwetsbare en bijzondere gebieden. Met het vaststellen van deze Gids voor Ruimtelijke Kwaliteit legt de gemeenteraad vast in welk gebied in welke mate getoetst moet worden. De Gids voor Ruimtelijke Kwaliteit kent compacte afwegings- en toetsingskaders, waarbij een logisch verband is gelegd tussen waarden, kernkwaliteiten, ambities en ontwerprichtlijnen.

Beeldkwaliteitsparagraaf

De samenhang tussen de nieuw te bouwen woningen en de overige woningen aan de Waaldijk wordt bereikt door het toepassen van en aansluiting te zoeken bij dezelfde karakteristieken op gebied van oriëntatie, massa en schaal. De (uitsluitend vrijstaande) woningen in de directe omgeving zijn allemaal straatgericht en hebben een langgevel of een kopgevel aan de straatzijde. De woningen bestaan veelal uit 1 of 1,5 bouwlaag met een kap.

Een gesloten gevel aan de straatzijde is uitgesloten gelet op het aanzicht vanaf de straat. Zowel een langgevel als een kopgevel is mogelijk. De samenhang tussen de nieuw te bouwen woningen en de bestaande woning aan de Waaldijk wordt bereikt door het toepassen van een compacte erfopzet en aansluiting te zoeken bij de karakteristiek van een schuurwoning op gebied van oriëntatie, massa en schaal. De woningen krijgen verder bij voorkeur een eenduidige hoofdvorm, wat betekent dat aan- en uitbouwen in het beginsel tot een minimum worden beperkt. De eventuele dakkapellen, aan- of uitbouwen blijven ondergeschikt aan de hoofdvorm. Bijgebouwen blijven ondergeschikt aan het hoofdgebouw (schuurwoning) door een compact erf en staan achter de voorgevelrooilijn van de woning.

Kleur, materialisering en detaillering

De woningen in de omgeving zijn uitgevoerd met traditionele materialen als baksteen, hout, gebakken dakpannen etc. De nieuw te bouwen woning dient hierbij aan te sluiten. De samenhang tussen de nieuw te bouwen woningen en de bestaande woning aan de Waaldijk wordt bereikt door het toepassen van een compacte erfopzet en aansluiting te zoeken bij de karakteristiek van een schuurwoning op gebied van oriëntatie, massa en schaal. Overigens betekent dit niet per definitie een "kopie" van bestaande bebouwing of historiserende architectuur; in de vormentaal is het uiteraard toegestaan om ook hedendaagse vormgeving en detaillering te gebruiken. Dit zou zelfs een bijdrage leveren aan het zichtbaar maken van de organische groei van woningbouw in de straat, zolang het maar een ondergeschikte detaillering is in de verder overwegend traditionele en historische structuur.

Beoordeling en conclusie

Bij de realisatie van twee nieuwe woningen op het perceel Waaldijk 34 in Gendt zullen de van toepassing zijnde welstandscriteria in acht worden genomen. Hiermee kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten zoals zijn opgenomen in de Gids Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Lingewaard.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Met dit wijzigingsplan worden twee woningen 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 wijzigingsplan 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 twee vrijstaande woningen. De woningen zijn geluidsgevoelig volgens de Wgh. Er is daarom een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd naar de geluidbelasting van het wegverkeerslawaai van de wegen in de omgeving van het plangebied.

Beoordeling en conclusie

De geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen bedraagt ten hoogste 43 dB en komt overeen met de ambitiewaarde van het gebiedstype “buitengebied” volgens het gebiedsgericht geluidbeleid. Er vindt geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB plaats. Er gelden vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

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 (1,2)g/m³).

Beoordeling en conclusie

De ontwikkeling betreft de sanering van een voormalig pluimveebedrijf en de realisatie van twee nieuwe woningen. Daarmee is op voorhand zeker, dat het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er worden immers minder bebouwings- en gebruiksmogelijkheden geboden ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Het plan leidt niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen en levert ook 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

Vanuit milieuzonering is het van belang om het wederzijds effect van de nieuwe woningen en bedrijven uit de omgeving te beoordelen. De bestaande verspreid liggende woningen in de omgeving van het bedrijventerrein (en daarmee het plangebied) worden getypeerd als gemengd gebied. Ook de enkele burgerwoningen die zijn gelegen op het bedrijventerrein Houtakker en het bedrijventerrein Gendt/Bemmel worden vanwege de ligging op het bedrijventerrein getypeerd als gemengd gebied. De richtafstanden worden daarom met één afstandsstap verlaagd.

50 meter ten oosten van het plangebied ligt het bedrijventerrein Gendt / Bemmel. Verspreid over het terrein zijn bedrijven toegestaan tot aan milieucategorie 3.1 (richtafstand 50 m) en 3.2 (richtafstand 100 m). Omdat sprake is van een gemengd gebied betreft de maximaal te toetsen richtafstand 50 meter. Onderstaande afbeelding geeft een impressie van de hindercontouren als gevolg van het naastgelegen bedrijventerrein. De nieuwe woningen worden gesitueerd buiten de richtafstanden als gevolg van het naastgelegen bedrijventerrein. Het bedrijventerrein ondervindt daardoor geen hinder van voorliggend initiatief en binnen het plangebied is sprake van een goed woon- en leefklimaat.



Afbeelding 11: Hindercontouren naastgelegen bedrijventerrein (bron: Oostzee Ontwerp en Omgeving).

Ten noorden van het plangebied staat een loods van een aannemersbedrijf. In de publicatie 'bedrijven en milieuzonering' is voor een aannemersbedrijf met een loods kleiner dan 1000 m², een milieucategorie 2 en een richtafstand van 30 meter opgenomen. Vanwege het gemengde karakter van het gebied kan het milieueffect met één lagere richtafstand getoetst worden, namelijk 10 meter. Het

plangebied is gelegen op 150 meter afstand van het bedrijf. Daarmee is gewaarborgd dat het bedrijf geen belemmeringen ondervindt van dit plan en er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen.

Ten noordwesten van het plangebied is een hoveniersbedrijf gevestigd. De VNG geeft voor een hoveniersbedrijf (> 500 m² b.o.) richtafstanden van 50 meter voor het aspect geluid, 30 meter voor het aspect geur en 10 meter voor de aspecten stof en gevaar. Omdat sprake is van een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één stap verlaagd worden. Hiermee is de grootste richtafstand 30 meter voor het aspect geluid. Met een werkelijke afstand van circa 150 meter wordt aan de richtafstanden voldaan. Binnen het plangebied is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat en het bedrijf wordt niet belemmerd in zijn bedrijfsvoering.

Conclusie

Er is dan ook sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' zorgt niet voor belemmeringen voor het initiatief.

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

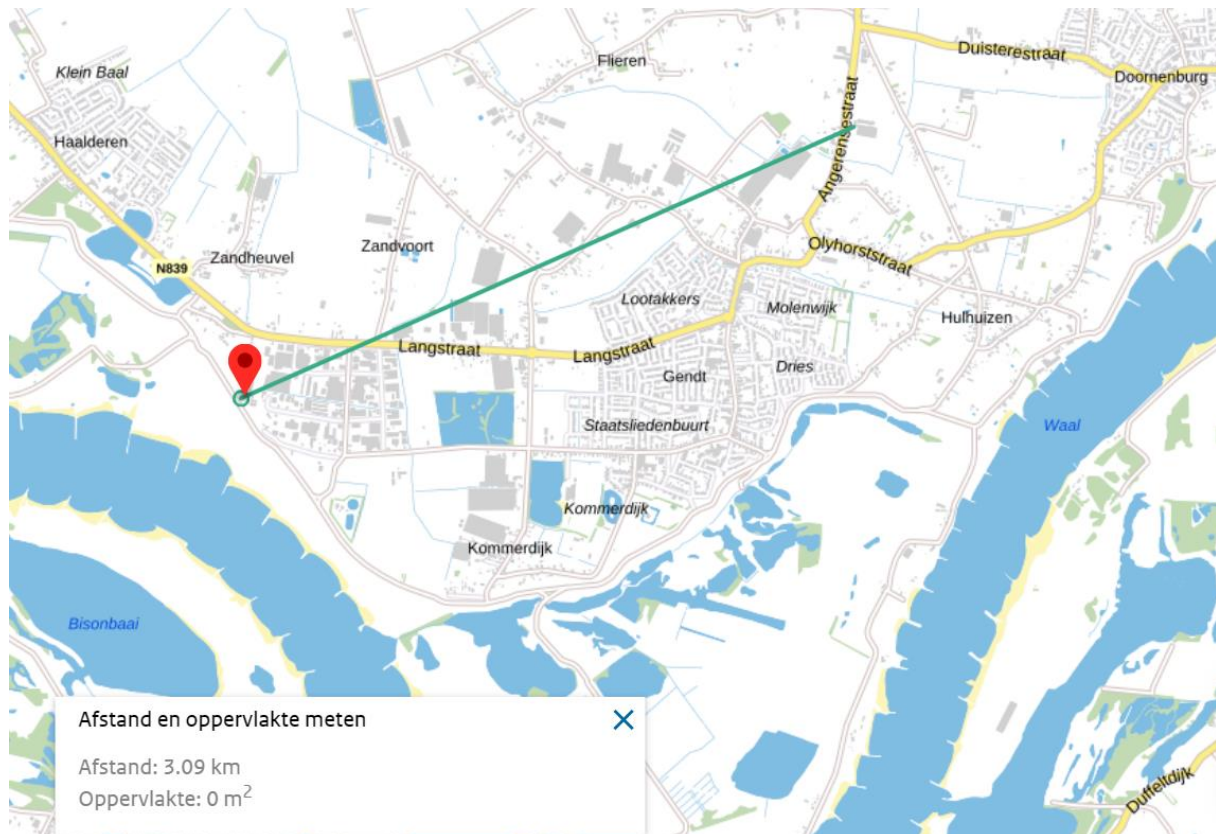
De GGD hanteert in de advisering twee belangrijke uitgangspunten:

- 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

Beoordeling en conclusie

Het plangebied voor de nieuw te bouwen woningen ligt op ruim 3.000 meter vanaf de dichtstbijzijnde geitenhouderij (Angerensestraat 38, Gendt), zoals blijkt uit onderstaande afbeelding. Voor geitenhouderijen geldt in principe een afstand van 2.000 meter tot een nieuw gevoelig object (woning). De nieuw te bouwen woningen vallen buiten de milieuzonering voor geitenhouderijen.



Afbeelding 12: 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 van het 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

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van twee vrijstaande woningen op een voormalig agrarisch bedrijf mogelijk en de omvorming van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Daarmee worden er nieuwe gevoelige objecten mogelijk gemaakt, waarin permanent personen verblijven. Een onderzoek naar de bodemkwaliteit is noodzakelijk. Daarom is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor zowel de bestaande als de nieuwe woningen. De onderzoek rapportage is opgenomen als bijlage 3. Uit het verkennende bodemonderzoek blijkt het volgende:

Resultaten grond

Chemisch-analytisch zijn in zowel de visueel schone uit klei bestaande boven- als ondergrond licht verhoogde gehalten aan nikkel aangetoond. Op basis van de eerder genoemde rekenregels worden de achtergrondwaarden in deze mengmonsters echter niet overschreden. In de overige mengmonsters van de bovengrond zijn geen parameters verhoogd aangetoond. In de baksteenhoudende ondergrond ter plaatse van de voormalige bovengrondse tank is een licht verhoogd gehalte aan PCB aangetoond. Vermoedelijk is dit licht verhoogde gehalte te relateren aan de waargenomen bodemvreemde bijmenging en het historische gebruik van de locatie. In dit grondmonster is geen verhoogd gehalte aan minerale olie aangetoond. Ten slotte zijn in de mengmonsters van de toplaag geen componenten van bestrijdingsmiddelen verhoogd aangetoond.

Uit de resultaten van het asbest onderzoek blijkt dat in alle vier de druppelzones het gewogen gehalte asbest de interventiewaarde (100 mg/kg d.s.) overschrijdt. De omvang van de verontreinigingen is in alle vier de druppelzones vastgesteld op circa 2,9 m³ (29 m² met een verontreinigde laagdikte van 0,1 meter).

Ten slotte blijkt uit de analyseresultaten van het materiaalmonster van het dak van de schuur die centraal op het terrein gelegen is, dat deze niet asbesthoudend is.

Resultaten grondwater

Chemisch analytisch zijn in het grondwater licht verhoogde concentraties aan barium aangetoond. Aangezien met betrekking tot de licht verhoogde concentraties aan barium geen antropogene bron bekend is, is barium vermoedelijk van nature in een verhoogde concentratie in het grondwater aanwezig. Ter plaatse van de voormalige bovengrondse brandstoftank (ter plaatse van peilbuis 02) zijn geen verhoogde concentraties aan minerale olie en/of vluchtige aromaten gemeten.

Conclusie

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat de chemische kwaliteit van de bodem geen belemmering vormt voor de planologische procedure, aanvraag omgevingsvergunning en de geplande herontwikkeling van de locatie.

De aangetoonde asbestverontreinigingen ter plaatse van de vier druppelzones vormen echter wel een belemmering hiervoor. In het kader van de geplande herontwikkeling wordt geadviseerd om deze verontreinigingen te saneren. Het advies is om op basis van het verkennend bodemonderzoek het saneringstraject van de druppelzones in gang te zetten. De saneringswerkzaamheden dienen uitgevoerd te worden onder milieukundige begeleiding en de af te graven grond dient afgevoerd te worden naar een erkende verwerker. Hiertoe dient een BUS-melding opgesteld te worden en ter goedkeuring aan het bevoegd gezag WBB (Provincie Gelderland) voorgelegd te worden. De

werkzaamheden dienen door BRL6000 en BRL7000 erkende partijen uitgevoerd te worden. Na de sanering van de asbestverontreinigingen vormt de bodemkwaliteit op de locatie geen belemmering meer voor de geplande herontwikkeling.

Het aspect 'bodem' vormt na sanering geen belemmering voor de realisatie van de twee nieuwe vrijstaande woningen in het plangebied en ook niet voor de omvorming van de bedrijfswoning naar een burgerwoning.

4.7 Externe veiligheid

Inleiding

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en 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. Deze externe veiligheidsrisico's dienen te worden beoordeeld voor twee risiconormen: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor beide risiconormen geldt dat hoe groter de afstand tussen planontwikkeling en risicobron, des te kleiner zal de impact van het plan zijn op de hoogte van het risico.

Plaatsgebonden risico

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

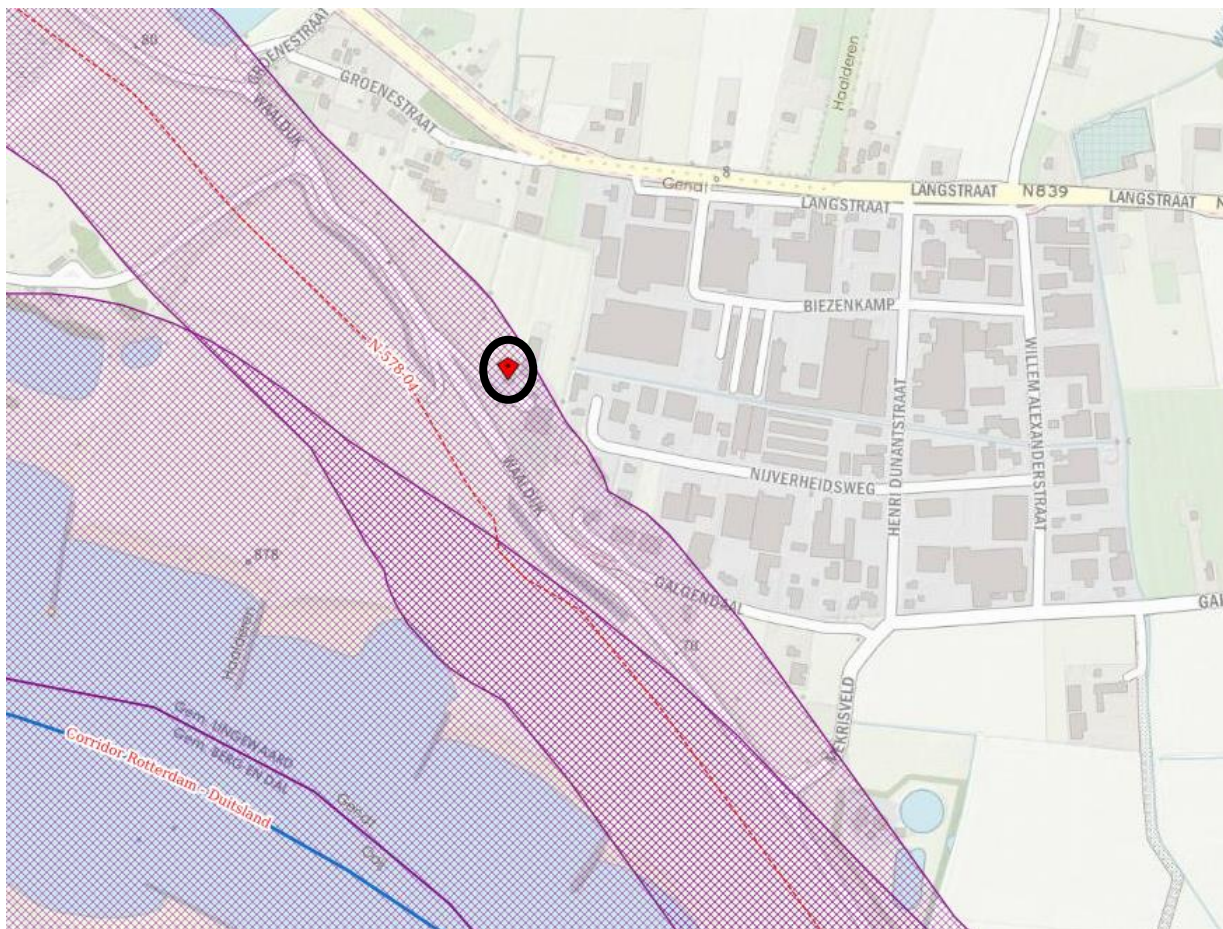
Groepsrisico

Het groepsrisico is een afwegingsinstrument dat tot doel heeft een bewuste afweging te stimuleren over het risico op een ongeval met een groot aantal slachtoffers. Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin op de horizontale as het aantal dodelijke slachtoffers is weergegeven en op de verticale as de kans per jaar daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de veiligheidsregio.

Planbeoordeling

Het plan voorziet in de realisatie van twee nieuwe woningen en de sloop van alle voormalige agrarische opstallen. Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en rondom de planlocatie, die een extern veiligheidsrisico kunnen veroorzaken. In afbeelding 10 is een uitsnede opgenomen van de provinciale risicokaart.



Afbeelding 13: Uitsnede provinciale risicokaart, geraadpleegd op 15 augustus 2022 (zwarte cirkel = ligging plangebied).

De informatie van de provinciale risicokaart levert de volgende inzichten op:

Risicobron	Waaldijk 34 Gendt
Hogedruk aardgasleidingen (Bevb ¹)	Het plangebied ligt op ca. 100 meter van de hogedruk aardgasleiding N-578-04. Het invloedsgebied bedraagt 140 meter en is gelegen over het plangebied.
Inrichtingen (Bevi ²)	Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een Bevi inrichting.
Transport gevaarlijke stoffen over de weg (Bevt ³)	Het plangebied ligt op ca. 2800 meter ten zuiden van de toekomstige A15. Hiervoor is op 8 maart 2017 het Tracébesluit gepubliceerd. Het invloedsgebied bedraagt 4.000 meter en is gelegen over het plangebied.
Transport gevaarlijke stoffen over het water (Bevt)	Het plangebied ligt op ca. 500 meter ten noorden van de Waal. Hierover vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het invloedsgebied bedraagt 1070 meter en is gelegen over het plangebied.
Transport gevaarlijke stoffen over het spoor (Bevt)	Het plangebied ligt op ca. 2.900 meter ten zuiden van de Betuweroute. Hierover vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het invloedsgebied bedraagt 4.000 meter en is gelegen over het plangebied.

De beoordeling van externe veiligheid wordt uitgevoerd voor twee risiconormen, namelijk het plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plangebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10-6 van een Bevi inrichting, transportroute en hogedruk aardgastransportleiding. Dit vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Groepsrisico

Het plangebied ligt in het invloedsgebied van een hogedruk aardgastransportleiding, de toekomstige A15, de Waal en de Betuweroute. Daarmee hebben wijzigingen in het invloedsgebied van deze risicobronnen invloed op de hoogte van het groepsrisico. Doordat de afstand tussen het plangebied en de snelweg, vaarweg en spoorlijn groter dan 200 meter is, heeft de wetgever aangegeven dat het groepsrisico alleen beperkt verantwoord hoeft te worden. Doordat de afstand tussen de aardgastransportleiding en het plan buiten de 100% letaliteitsgrens bevindt (70 meter) kan er worden volstaan met een beperkte verantwoording groepsrisico. Hiervoor moeten de volgende werkzaamheden verricht worden:

- Er moet kwalitatieve wijze inzicht worden gegeven in de toename van de hoogte van het groepsrisico voor hogedruk aardgastransportleiding (N-578-04).
- Conform de motivatie onderdelen van het Bevt (artikel 7 en 9) en Bevb (artikel 12) moet het groepsrisico beperkt verantwoord worden voor de aanwezige risicobronnen;
- Er moet advies worden aangevraagd bij de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM).

Verantwoording groepsrisico

Het plan ligt in het invloedsgebied groepsrisico van drie risicobronnen. 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 vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over beide transportroutes en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bebv) artikel 12 vanwege de aardgastransportleiding. 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. Bij het invullen van de verantwoordingsplicht is gebruik gemaakt van het advies van de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) van 31 augustus 2022 (kenmerk: 2022-004914).

A. Personendichtheid

Het plan voorziet in de nieuwbouw van twee woningen. Met een gemiddelde aanwezigheid van 2,4 personen per woning, conform handreiking verantwoording groepsrisico. Betekend dit een toename van maximaal 4,8 personen.

B. Hoogte groepsrisico

Gezien de afstand van het plan tot de aardgastransportleiding en de beperkte woningbouwopgave zal de gevraagde wijziging wanneer berekend in een risicoberekening minder dan 10% bedragen. Daarnaast zal het groepsrisico van de aardgastransportleiding laag zijn, gezien de leiding in het buitengebied is gesitueerd met lage personendichtheid.

C. Bestrijdbaarheid

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om de effecten ten gevolge van het incident te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden dicht bij de bron. De mate van bestrijdbaarheid wordt vooral bepaald door de veiligheidsvoorzieningen en het aantal aanwezigen dicht bij de risicobron. De VGGM is hiervoor voor advies gevraagd. Uit het advies is naar voren gekomen dat de

VGGM geen aanleiding ziet om aanvullend te adviseren ten aanzien van de bestrijdbaarheid. De mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

D. Zelfredzaamheid

Met de term “zelfredzaamheid” wordt bedoeld: Het vermogen om jezelf en/of anderen in veiligheid te brengen bij (een dreiging van) een gevaarlijke situatie. Bij het bepalen van de mate van zelfredzaamheid spelen onder andere de fysieke gesteldheid en zelfstandigheid van de aanwezigen, de alarmeringsmogelijkheden en vluchtmogelijkheden een rol.

Het advies van de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden geeft het volgende aan:

- Het plan ligt alleen binnen de effectafstand van het scenario fakkelbrand en toxische wolk. De kans daarop is klein. Het plan leidt tot een toename van het aantal aanwezigen die zichzelf in veiligheid kunnen brengen, mits geïnformeerd en tijdig gewaarschuwd;
- VGGM adviseert toekomstige bewoners te informeren over: risicocommunicatie, ontvluchtbaarheid (vluchtroutes van de risicobron af) en afspraken bij werkzaamheden aan de aardgasleiding.

Ten aanzien van de risicocommunicatie is er NL-alert. Hiermee zijn mensen binnen een bepaald gebied gericht te informeren door het sturen van een bericht naar mobiele telefoons. Verder is plan te ontvluchten via de Waaldijk. De gemeente acht het dan ook niet noodzakelijk om verdere maatregelen te treffen om de zelfredzaamheid te verbeteren. Daarnaast zijn de geadviseerde maatregelen van de VGGM niet ruimtelijk relevant.

Conclusie

De planlocatie ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van een inrichting, buisleiding en transportroute met een extern veiligheidsrisico. Dit vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plan in het invloedsgebied van de toekomstige snelweg A15, de Betuweroute en aardgastransportleiding N-578-04. Op basis van de beperkte verantwoording groepsrisico (zie hierboven) kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijke initiatief geen significant effect heeft op het groepsrisico en op de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.8 Explosieven

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 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. Voor het plangebied is een projectleiderssamenvatting opgesteld. Deze is als bijlage 6 bij de toelichting opgenomen. Wanneer de voorgenomen werkzaamheden beperkt zullen blijven tot de naoorlogse geroerde bodemlaag zijn vanuit OCE-oogpunt in principe geen aanvullende maatregelen vereist.

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

In december 2015 stelde het kabinet het Nationaal Waterplan vast. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 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 voor 2027 en 2015 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)

Het waterschap laat in dit waterbeheerplan zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn 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 riviereengebied 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.

Beoordeling en conclusie

Dit plan voorziet in de sanering van een voormalig pluimveebedrijf en de realisatie van twee vrijstaande woningen. Per saldo zorgt de ontwikkeling voor een forse afname van het verhard oppervlak. Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Wel grenst het plangebied aan de zuidzijde aan de dijk. Er worden geen ingrepen in de bodem gedaan die het grondwatersysteem kunnen veranderen. De bestaande bedrijfswoning is nog niet aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. Zowel de bestaande als de nieuwe woningen worden aangesloten op het gemeentelijke riool. De aanleg van de riolering kan gevolgen hebben voor de waterkering en dient te worden afgestemd met het Waterschap. In overleg met de gemeente en het waterschap wordt onderzocht hoe zowel de bestaande als nieuwe woningen het beste kunnen worden aangesloten op het gemeentelijke riool. De kosten komen volledig voor rekening van de initiatiefnemer. Hemelwater dient afgekoppeld te worden en op het eigen perceel te worden verwerkt. De ingevulde watertoets is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Uit de watertoets blijkt dat de gangbare watertoetsprocedure moet worden doorlopen.

4.11 Natuur

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 van een bestemmingsplan of wijzigingsplan 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

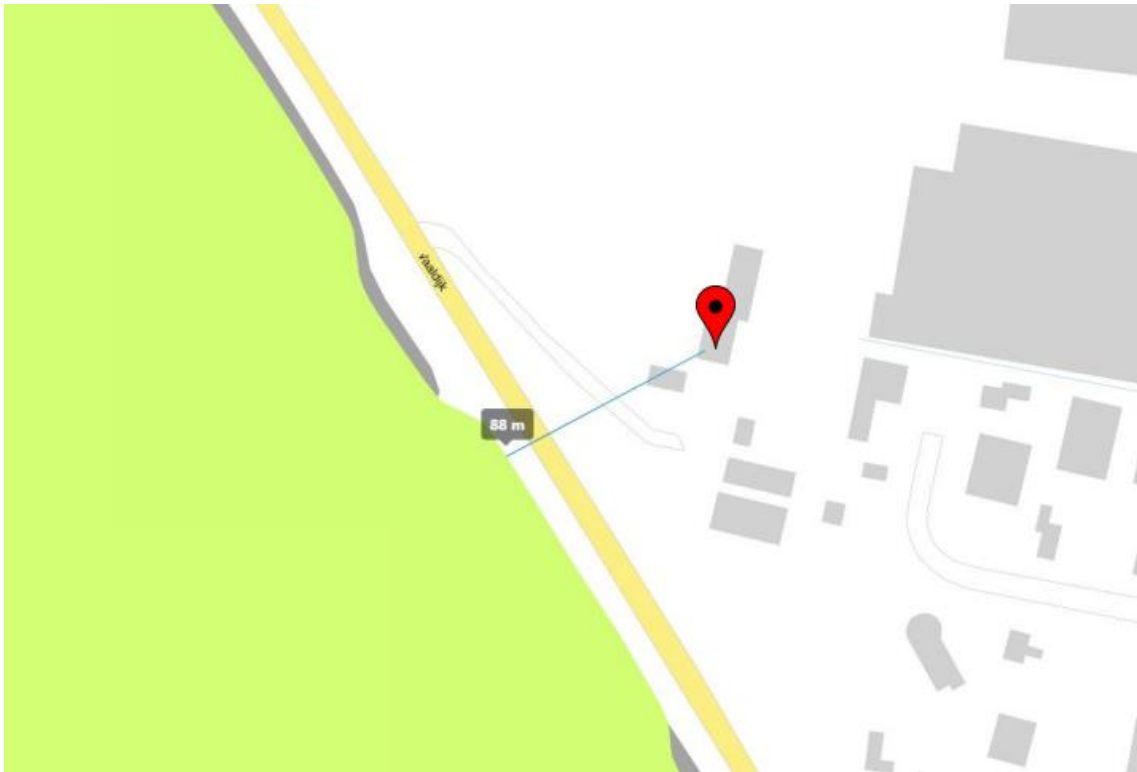
Dit plan voorziet in de beëindiging van een voormalig agrarisch pluimveebedrijf en de realisatie van twee vrijstaande woningen op het perceel Waaldijk 34 te Gendt. Deze woningen worden gebouwd in het kader van het functieveranderingsbeleid van de gemeente Lingewaard. Ter compensatie voor de bouw van de extra woningen, wordt overtollige bedrijfsbebouwing op het perceel gesloopt. Als gevolg van deze voorgenomen activiteiten kan overtreding van de Wet natuurbescherming op voorhand niet worden uitgesloten. Daarom zijn de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten in het kader van de Wet natuurbescherming in beeld gebracht. De rapportages zijn als bijlage 4 en 5 opgenomen.

Het plangebied is op 9 december 2021 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties en andere beschermde functies, zoals foerageergebied en vliegroute van vleermuizen. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied, zoals Natura2000 en het Gelders Natuurnetwerk.

Gebiedsbescherming

Wettelijke consequenties m.b.t. gebiedsbescherming: Het plangebied behoort niet tot het Gelders Natuurnetwerk, maar ligt wel in de nabijheid van het Natura2000-gebied Rijntakken (onderstaande afbeelding). In verband met de ligging buiten het Gelders Natuurnetwerk, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties omdat de bescherming van het Gelders Natuurnetwerk geen externe werking kent. Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten, kan een negatief effect op de instandhoudingsdoelen van Natura2000-gebied, niet op voorhand uitgesloten worden. Om een eventueel negatief effect, als gevolg van stikstofemissie vast te kunnen stellen, en de wettelijke consequenties te kunnen bepalen, is een onderzoek uitgevoerd naar de stikstofdepositie. De rapportage is als bijlage 5 opgenomen. Uit de rekenresultaten van Aerius-calculator is gebleken dat als gevolg van de beoogde ontwikkeling voor de gebruiksfase geen sprake is van stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden hoger dan 0,00 mol/ha/j. Voor de realisatiefase is er sprake van een beperkte overschrijding van 0,16 mol/ha/j. Uit de rekenresultaten blijkt dat de vergunde situatie op omliggende Natura 2000-gebieden hoger zijn, namelijk 58,32 mol/ha/j. Dat betekent dat de beoogde ontwikkeling ook in de tijdelijke realisatiefase geen significant negatieve invloed uitoefent op de instandhoudingsdoelstellingen van omliggende Natura-2000 gebieden. Ten aanzien van de realisatiefase zijn geen nadere stappen noodzakelijk.

Het aspect stikstof in relatie tot Natura 2000 vormt geen belemmering voor de vergunningverlening van de omgevingsvergunning, activiteit bouwen.



Afbeelding 14: Ligging t.o.v. Natura 200 gebied (bron: www.PDOK.nl)

Nationale Landschap de Gelderse Poort

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het Nationale Landschap de Gelderse Poort. Op verzoek van de gemeente Lingewaard is de grens van het Nationale landschap niet precies op de dijk gelegd maar is ook het dijkzone landschap meegenomen in de begrenzing. Het plangebied ligt binnen de grenzen van het Nationale Landschap de Gelderse Poort. De effecten van het plan op de kernkwaliteiten van het Nationale landschap de Gelderse Poort die van toepassing zijn op het plangebied zijn hieronder benoemd.

Ooijpolder en Rijnstrangen

1. Gave gradiënten van kom-oeverwal-uiteerwaard-rivier en dynamiek van de rivieren.
De twee erven zullen samen met de bestaande voormalige boerderij geclusterd, in een erfopzet, in het landschap komen te liggen. Zo wordt het afwisselende karakter (gave gradiënten van kom-oeverwal-rivier) van het landschap behouden en versterkt.
2. Overwegend open landschap met in de kom afwisseling van weidebouw, oude strangen en kleiputten met ooibos; oeverwal afwisselend open en kleinschalig met afwisseling van bouwland, grasland, boomgaard. Plangebied is gelegen op oeverwal.
Bestaande en nieuwe aanplant van landschappelijke elementen (o.a. houtsingel, boomgaard, struweelhagen en solitaire bomen) dragen bij aan afwisselend open en kleinschaligheid van landschap.
3. Vrij uitzicht vanaf de dijk over het binnendijkse landschap, over de rivieren, en naar de stuwwallen van Nijmegen en Montferland.
Vrij uitzicht over het binnendijkse landschap wordt door beoogde ontwikkeling niet beperkt. Door toepassen landschappelijke elementen (o.a. houtsingel) wordt het uitzicht versterkt en het naastgelegen bedrijventerrein op een passende wijze ingepast.
4. Bebouwing overwegend geconcentreerd in dorpen en (dijk)linten.

De twee erven zullen samen met de bestaande voormalige boerderij geclusterd, in een erfopzet, compact in het landschap komen te liggen en sluit aan op het karakteristiek van de bestaande (dijk)linten.

5. Dorpen en gehuchten op oeverwallen (vele), pleistocene zandopduikingen (donk van Persingen), boerderijen op terpen, hier 'pollen' geheten. Bewoning langs de dijken bestaat uit voormalige boerderijen, vooral kleinere, en voormalige steenfabrieks woningen.

De samenhang tussen de nieuw te bouwen woningen en de overige woningen aan de Waaldijk wordt bereikt door het toepassen van en aansluiting te zoeken bij dezelfde karakteristieken op gebied van oriëntatie, massa en schaal.

6. Rust, ruimte, donkerte Ten oosten van het plangebied is door het bestaande bedrijventerrein de omgeving redelijk verstedelijkt.

Het plangebied zelf heeft een woonfunctie en sluit daardoor goed aan op de kernkwaliteit 'rust, ruimte en donkerte'.

Conclusie

Het initiatief maakt gebruik van de wijzigingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan, om na bedrijfsbeëindiging om te schakelen naar wonen. Er worden naast de bestaande voormalige boerderij twee nieuwe erven ontwikkelt en landschappelijk ingepast met kenmerkende landschappelijke elementen (o.a. houtsingel, boomgaard, struweelhagen en solitaire bomen). Daarbij veroorzaakt het plan geen negatieve invloed op het Nationale Landschap de Gelderse Poort. Middels een inrichtingsplan wordt de landschappelijke kwaliteit van het gebied juist versterkt. Hiermee voldoet het plan aan de door de kernkwaliteiten van het Nationale Landschap de Gelderse Poort.

Soortenbescherming

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied tot een ongeschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar tot een geschikt functioneel leefgebied voor verschillende algemene- en weinig kritische beschermde diersoorten. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar vermoedelijk bezetten sommige grondgebonden zoogdieren en een vaste verblijf- en/of voortplantingsplaats en bezetten sommige amfibieën er een (winter)verblijfplaats. Er nestelen geen vogels in het plangebied en vleermuizen bezetten er geen vaste verblijfplaats.

Voor de beschermde grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten en die een (winter)rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'vangen' en het 'beschadigen' en vernielen van rust- en voortplantingslocaties. Beschermde dieren mogen niet gedood worden als gevolg van het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten. Wel geldt een vrijstelling voor het beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties. Deze vrijstelling is van toepassing omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling.

Door uitvoering van de voorgenomen plannen, wordt de functie van het plangebied als foerageergebied voor de in het plangebied foeragerende diersoorten, niet aangetast.

Conclusie:

Het plangebied bestaat uit bebouwing, erfverharding en intensief beheerd grasland. De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot functioneel leefgebied van verschillende beschermde diersoorten. Mogelijk bezetten verschillende beschermde dieren er een verblijf- en/of voortplantingsplaats.

Mits er geen beschermde dieren gedood worden, als gevolg van de uitvoering van de voorgenomen activiteiten, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming. Om te voorkomen dat grondgebonden zoogdieren gedood worden, mogen ze weggevangen of verjaagd worden. Indien niet voorkomen kan worden dat beschermde dieren gedood worden, dient een ontheffing verkregen te worden of dient gewerkt te worden volgens een door de Minister goedgekeurde en toepasbare Gedragscode. Indien gekozen wordt te werken volgens een Gedragscode, dan dient er aantoonbaar gewerkt te worden en dient voldaan te worden aan alle, in de Gedragscode gestelde eisen en voorwaarden.

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

Op de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Lingewaard (2021) staat een hoge archeologische verwachting aangegeven voor het plangebied. Onderstaande afbeelding is een uitsnede uit de archeologische verwachtingskaart van de gemeente.



Afbeelding 15: Uitsnede archeologische verwachtingskaart gemeente Lingewaard 2021 (bron: gemeente Lingewaard)

De verwachting hangt samen met sporen van bewoning op de Zandvoort Stroomgordel (nr. 193; 3000 – 2200 BP; actief tussen 1050 – 250 v. Chr.). Op basis van het bureauonderzoek is deze verwachting gespecificeerd per periode. Voor de periode late bronstijd – late middeleeuwen geldt een hoge verwachting. Archeologische vindplaatsen kunnen bestaan uit zowel nederzittingsresten als sporen van agrarische en rituele activiteiten. Dit zijn bijvoorbeeld, greppelsystemen, huisplaatsen, kuilen (haard-, water-, afvalkuilen), en ook resten van begravingen kunnen aanwezig zijn. Restgeulen werden vaak gebruikt als afvalplaats. Meestal is een strooiing van aardewerk, bot en ander vondstmateriaal aanwezig. De verwachting voor resten uit deze periode is dan ook hoog. De conservering van organisch materiaal is naar verwachting goed, met name in door klei afgedekte, zuurstofarme archeologische lagen. Bodemverstoringen in het plangebied zijn met name de bestaande schuren en woning. In 1962 zijn verschillende schuren en bijgebouwen in het plangebied te zien. De uitbreiding zet zich door in de jaren 80, wanneer de twee schuren aan de oostzijde van het erf worden gebouwd (deze zijn nu nog aanwezig). De huidige woning dateert uit 1992. Na 2000 worden aan de noordzijde van het erf de huidige schuren gebouwd.

Tijdens het booronderzoek is een laagopeenvolging van oever- op kom- op beddingafzettingen aangetroffen. In twee boringen zijn geulafzettingen waargenomen onder de oeverafzettingen. De top van het oeverpakket is in enkele boringen verstoord. In zes boringen is een vegetatiehorizont waargenomen binnen de oeverafzettingen. Ondanks de aanwezigheid van dit archeologisch relevante niveau, zijn er geen indicatoren aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. De volledige rapportage is als bijlage 7 opgenomen.

Conclusie

Op basis van de resultaten van het archeologisch onderzoek kan het plangebied vrij worden gegeven voor de voorgenomen ingrepen. Op basis van het bureauonderzoek gold een hoge verwachting voor het aantreffen van vindplaatsen uit de late bronstijd t/m late middeleeuwen. Op basis van het karterende booronderzoek kan deze verwachting echter worden bijgesteld naar laag. Het onderzoek heeft geen aanwijzingen opgeleverd voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. Ook in een vrijgegeven plangebied bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet 2016 dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de gemeente, provincie of de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

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

Het plangebied ligt aan de Waaldijk 34, in het buitengebied van Gendt. 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

De nieuw te realiseren woningen worden ontsloten op de Waaldijk via het erf van de bestaande woning. De verkeersbewegingen nemen af door de beëindiging van het agrarisch bedrijf. De afname van het aantal vrachtwagenbewegingen zorgt voor een verbetering van de verkeersveiligheid.

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 woningen geheel op eigen terrein plaatsvindt. Er is voldoende ruimte op eigen terrein voor de realisatie van voldoende parkeerplaatsen.

Hoofdstuk 5 Juridisch planopzet

5.1 Algemene opzet

Inleiding

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte en de gewenste ontwikkeling (voorafgaande hoofdstukken) in het juridisch gedeelte van het wijzigingsplan (de verbeelding en regels). Het wijzigingsplan 'Buitengebied Lingewaard, Waaldijk 34, Gendt' bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

In de toelichting is de ontwikkeling beschreven en verantwoord, zowel op basis van het beleid als op basis van milieu-hygiënische aspecten, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet.

De regels

Deze bevatten de bouw- en gebruiksregels binnen de verschillende bestemmingen en algemene regels die in het gehele plangebied gelden.

De verbeelding

Op de verbeelding is de bestemming "Wonen" en "Agrarische met waarden – Dijkzone" opgenomen. Voor de nieuwe woningen is er een bouwvlak opgenomen. De dijk is beschermd middels de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering" en de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone – dijk".

De opzet van het plan

Het wijzigingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de inwoners en voor de overheid. Qua systematiek is zoveel mogelijk aangesloten bij het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' en de daarop volgende herzieningen.

Bouwplan

Als een aanvraag om omgevingsvergunning wordt ingediend, zijn in eerste instantie de bestemming met bijhorende regels van belang. Als het nieuwe en het beoogde gebruik past binnen de toegekende bestemming, dan kan de omgevingsvergunning worden verleend.

5.2 Toelichting op de regels en verbeelding

Het voorliggende wijzigingsplan maakt het initiatief planologisch mogelijk. Er wordt daarbij zoveel mogelijk aangesloten bij het moederplan (bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard). Alleen de noodzakelijke planologische wijzigingen zijn in de regels van het wijzigingsplan opgenomen, voor het overige blijven de regels uit het moederplan van toepassing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen onderscheiden. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functies). De bestemmingen vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken. Hierna worden de in het plan opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Wonen

In de toekomstige situatie zijn er drie woningen (twee nieuwe en één bestaande) met een gezamenlijke ontsluiting op de Waaldijk. De gronden zijn bestemd als 'Wonen', waarbij het bestemmingsvlak in omvang is gebaseerd op het inrichtingsplan. Er is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de nieuwe woningen zijn toegestaan. Voor de woningen is een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk

3,5 en 9 meter toegestaan. In de bouwregels zijn maatvoeringseisen opgenomen voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor wonen, al dan niet met aan huis gebonden beroep- of bedrijfsactiviteiten. Het gebruik van de bebouwing en gronden voor woondoeleinden is toegestaan onder de voorwaarde dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig is. Voor zowel de sloop van de voormalige agrarische bebouwing als de landschappelijke inpassing van de percelen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waardoor de uitvoering (en instandhouding) juridisch is geborgd.

Agrarische met waarden – Dijkzone

Een deel van het plangebied blijft agrarisch in gebruik, maar dan zonder bebouwingsmogelijkheden. Er is dan ook geen bouwvlak meer opgenomen. De gronden worden in de toekomst als weidegrond gebruikt.

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Het voor alle bestemmingsplannen / wijzigingsplannen verplichte overgangsrecht is opgenomen. Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het wijzigingsplan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

Dit artikel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een wijzigingsplan 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 bij het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan echter 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.

6.2 Plan specifiek

In het plan wordt voldaan aan bovenstaande voorwaarden. De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemers. Hiertoe zal de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afsluiten, waarin het kostenverhaal in voldoende mate gewaarborgd is. Tevens zal een planschadeovereenkomst worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemers. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 7 Overleg en Inspraak

7.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een wijzigingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd voordat een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien kan het noodzakelijk zijn om belanghebbenden de gelegenheid te bieden om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dit is afhankelijk van de inspraakverordening van de gemeente. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het wijzigingsplan van start gaan.

7.2 Inspraak / vooroverleg

De Wro zelf bevat geen bepalingen over inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. De initiatiefnemers hebben in een vroeg stadium de aangrenzende eigenaren geïnformeerd over de planontwikkeling. Voor dit wijzigingsplan heeft, gezien de aard en kleinschalige omvang van de ontwikkeling die mogelijk gemaakt wordt, geen formele inspraak plaatsgevonden.

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een wijzigingsplan overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen. Ook moet overleg worden gepleegd met die diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen, welke in het plan in het geding zijn. Het plan raakt geen belangen van andere overheden, vooroverleg is om die reden niet noodzakelijk.

7.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het wijzigingsplan zal plaats vinden volgens artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. Het wijzigingsplan is ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

7.4 Beroep

Na vaststelling wordt het wijzigingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk.