



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Ruimtelijke motivering (ETFAL)



Dr. Guepinlaan 14 te Ommeren



Ruimtelijke motivering

[Redacted]

Dr. Guepinlaan 14 te Ommeren

Opgesteld door:

Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V.

[Redacted]

In opdracht van:

[Redacted]

Datum

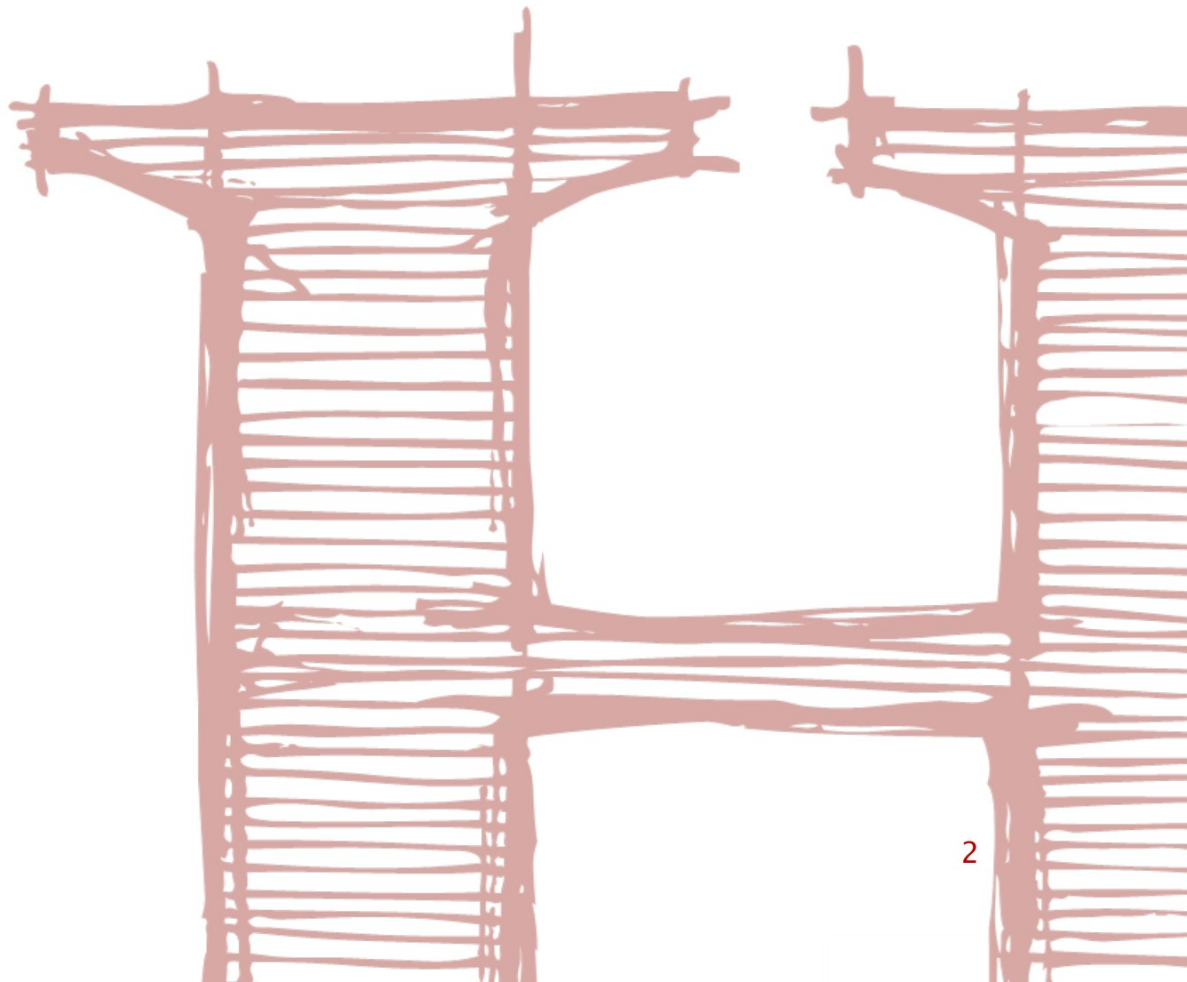
09-09-2025

Planstatus

Ontwerp

Versie

2.6



Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3 Kader.....	6
1.4 Leeswijzer.....	8
2. Planbeschrijving.....	9
2.1 Bestaande situatie.....	9
2.2 Nieuwe situatie	11
3. Verantwoording beleidskader	17
3.1 	17
3.2 Provinciaal beleid	18
3.3 Waterschapsbeleid	25
3.4 Gemeentelijk beleid	26
4. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu.....	28
4.1 Milieueffectrapportage	28
4.2 Verkeer en vervoer	30
4.3 Water	33
4.4 Geluid	36
4.5 Luchtkwaliteit	37
4.6 Geur	38
4.7 Bodem	39
4.8 Milieuzonering	41
4.9 Omgevingsveiligheid (externe veiligheid)	44
4.10 Archeologie en cultureel erfgoed	46
4.11 Natuur	49
4.12 Trillingen	51
5. Financiële haalbaarheid	52
6. Participatie en overleg	53
6.1 Participatie.....	53
6.2 Advies gemeenteraad.....	53
6.3 Bestuurlijk vooroverleg	53
7. Conclusie evenwichtige toedeling van functies aan locaties	54

#	Bijlage	Auteur	Kenmerk	Datum
1	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa		R-242088-2118-V1	24-01-2025
2	Verkennd bodemonderzoek	Linge Milieu	24-2030/versie 2	
3	Quicksan natuur	Ecologie	2024-1624	
4	Stikstofdepositie-onderzoek	Van den Heuvel Milieuadvies	24047	
5	Archeologisch onderzoek	ADC ArcheoProjecten	ADC Rapport	Aug. 2
6	Schetsplan / landschappelijk inpassingsplan	HZ Bouwadvies		04-06- 5

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het perceel Dr. Guepinlaan 14 te Ommeren betreft een bestaand woonperceel in het centrum van de kern Ommeren. Op dit perceel is een cultuurhistorisch waardevolle herenboerderij gelegen. De overige bebouwing op het perceel dateert uit een latere periode en heeft geen cultuurhistorische waarde.

Het plan is om de bestaande aan de boerderij gebouwde schuur te vervangen voor een nieuwe schuur met daarin twee woningen én ten westen van de boerderij een nieuwe schuur te realiseren met daarin drie woningen (in totaal 5 nieuwe woningen). De schuurvolumes krijgen een passende ondergeschikte uitstraling ten opzichte van de herenboerderij (het hoofdgebouw).

Het plan is een initiatief van meerdere particulieren. Voor het plan is een vereniging opgericht, namelijk [REDACTED]. Het woonproject staat bekend als [REDACTED]. De deelnemers van het woonproject hebben het plan om een zogenoemd 'modern hofje' te realiseren. Een modern hofje bestaat uit kleine betaalbare woningen met privétuinen en een gemeenschappelijke ruimte en tuin waar de burens elkaar kunnen ontmoeten. Hiermee wordt de sociale cohesie gestimuleerd. De gemeenschappelijke tuin krijgt een groene en open uitstraling dat tevens aansluit de ideologie van het 'modern hofje'. Het streven is om de traditionele hofjes ideologie te benaderen met de gemeenschappelijke ruimte en tuin, maar de bewoners moeten ook de ruimte hebben om zich terug te trekken in hun eigen privétuin.

Het plan is strijdig met het bestemmingsplan 'Kernen [REDACTED], vierde herziening' (vastgesteld op 25 april 2023), dat onderdeel uitmaakt van het tijdelijk deel van Omgevingsplan [REDACTED]. Met dit plan is sprake van een overschrijding van het maximum aantal woningen.

Op 7 februari 2024 heeft het college van B&W van [REDACTED] besloten om in principe medewerking te verlenen aan het realiseren van vijf extra woningen (kenmerk: Z.051567/D.175643). Met dit plan wordt een positieve bijdrage geleverd aan de woningbehoefte en sociale cohesie in het dorp én het plan zorgt ervoor dat de kenmerken van het historisch lint met doorkijkjes behouden blijven. Met het plan wordt het oorspronkelijke aanzicht van het perceel hersteld.

Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend op grond van artikel 5.1 lid 1 onder a Omgevingswet (omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)). Een omgevingsvergunning kan alleen verleend worden met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In voorliggende ruimtelijke motivering wordt onderbouwd dat hiervan sprake is.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Dr. Guepinlaan in het centrum van het dorp Ommeren. Het plangebied is kadastraal bekend als Lienden, sectie O, nummer 642.



Afbeelding 1: Ligging en begrenzing plangebied

1.3 Kader

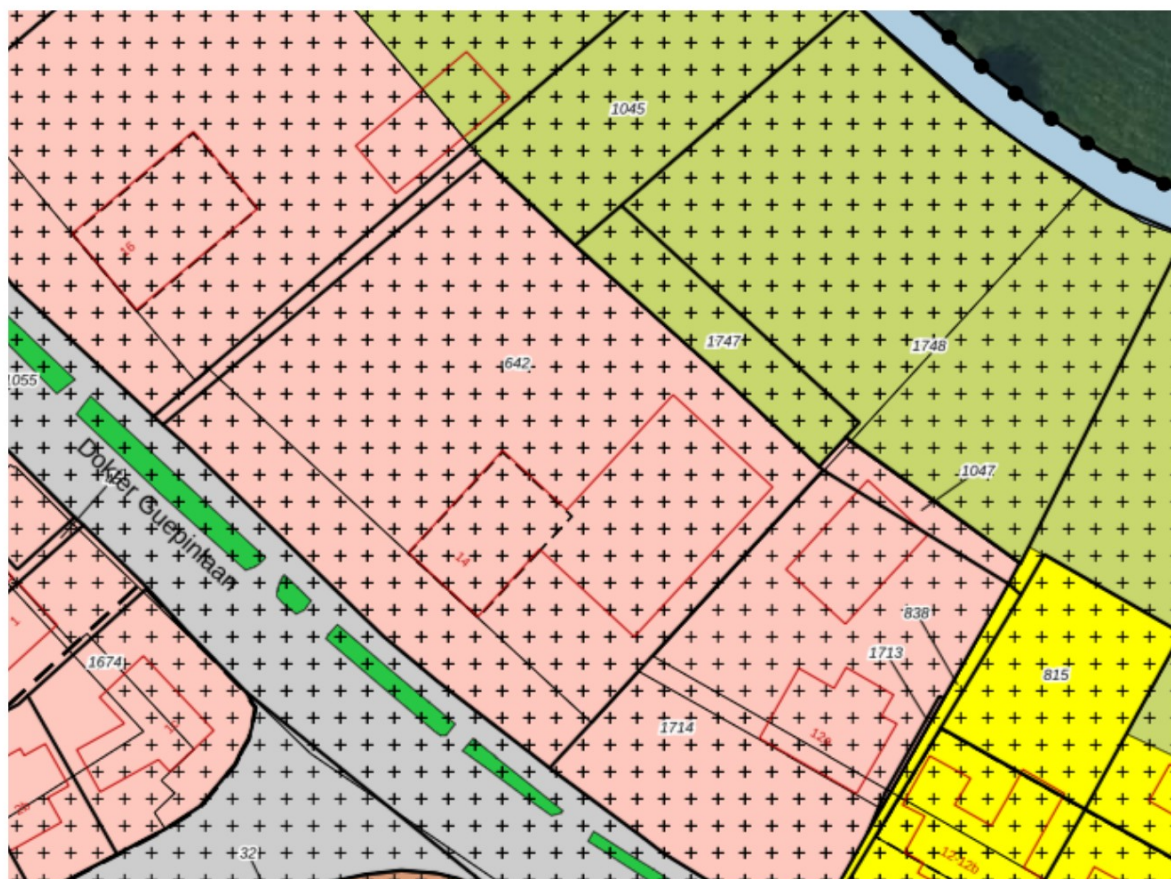
Bestemmingsplan 'Kernen [] en [], herziening 2017'

Het plangebied is gelegen binnen de bestemmingsplannen 'Kernen [], vastgesteld op 25 juni 2013 en [], herziening 2017', vastgesteld op 27 juni 2017. De bestemmingsplannen maken onderdeel uit van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan []. Het plangebied heeft de volgende bestemmingen:

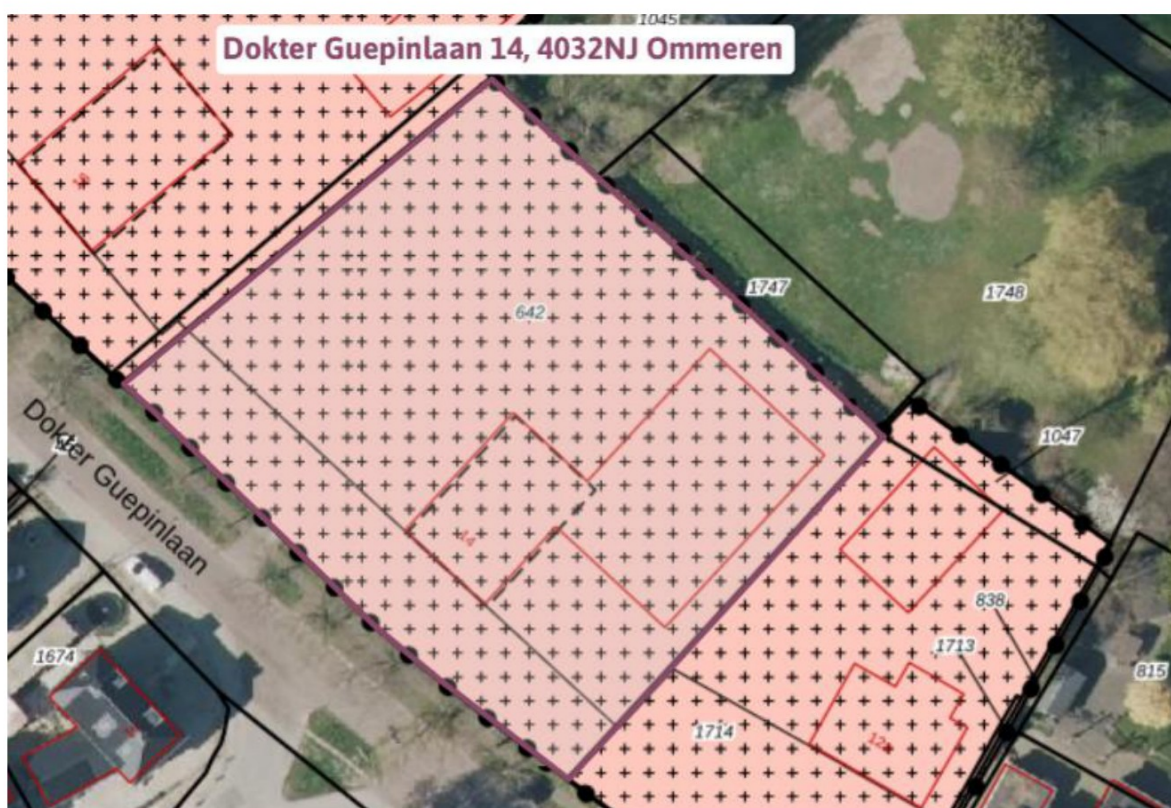
- Centrum;
- Waarde – Archeologie 4 archeologisch onderzoeksgebied 2;
- Waarde – Cultuurhistorie;

Met de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Bouwaanduiding 'karakteristiek';



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Kernen



Afbeelding 3: Uitsnede bestemmingsplan , herziening 2017'

Bestemmingsplan 'Kernen [REDACTED], vierde herziening'

Op 25 april 2023 is een vierde herziening van het bestemmingsplan 'Kernen [REDACTED]' vastgesteld, dat onderdeel uit maakt van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan [REDACTED]. In deze herziening zijn regels opgenomen en herzien. De bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Centrum' is als volgt aangevuld: De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor: wonen in woningen.

Paraplubestemmingsplan archeologie Gemeente [REDACTED] 2023

Op 30 januari 2024 is het Paraplubestemmingsplan archeologie Gemeente [REDACTED] 2023 vastgesteld, dat onderdeel uit maakt van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan [REDACTED]. Hiermee is het gemeentelijk archeologiebeleid juridisch verankerd in de bestemmingsplannen. Voor het plangebied betekent dat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologisch Waardevol Gebied 2' is toegevoegd.

1.4 Leeswijzer

De ruimtelijke motivering bestaat uit de volgende hoofdstukken, waarin de achtergronden van het plan zijn beschreven:

- Hoofdstuk 2: Planbeschrijving
- Hoofdstuk 3: Verantwoording beleidskader;
- Hoofdstuk 4: Aspecten fysieke leefomgeving en milieu
- Hoofdstuk 5: Financiële haalbaarheid;
- Hoofdstuk 6: Overleg, participatie en inspraak;
- Hoofdstuk 7: Conclusie evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen in de kern van het dorp Ommeren. Ommeren is als een gestrekt dorp ontstaan op de hoger gelegen stroomgordel. De ruimtelijke structuur van Ommeren bestaat uit een hoofdstraat (Dr. Guepinlaan - Kerkstraat) met een aantal zijwegen. Het plangebied is gelegen langs deze hoofdstraat, de Dr. Guepinlaan. Achter en parallel aan de Dr. Guepinlaan loopt een wetering. De Dr. Guepinlaan kent met de bomen een laanachtig karakter. De bebouwing concentreert zich langs de Dr. Guepinlaan en kent een langgerekt karakter (lintbebouwing). De kerk en de vier boerderijen aan de noordoostzijde van de Dr. Guepinlaan bepalen in sterke mate het (agrarische en landelijke) karakter van het dorp. Kenmerkend voor de lintbebouwing zijn de doorkijkjes tussen de bebouwing. Dit plan zorgt ervoor dat de kenmerken van het historisch lint met doorkijkjes behouden blijven. De latere niet cultuurhistorische waardevolle schuur naast de herenboerderij wordt met dit plan verwijderd, waarmee het oorspronkelijke aanzicht van de locatie dr. Guepinlaan 14 wordt hersteld.

2.1.2 Huidige status/gebruik

Het perceel Dr. Guepinlaan 14 te Ommeren betreft een bestaand woonperceel in het centrum van de kern Ommeren. Op dit perceel is een cultuurhistorisch waardevolle herenboerderij gelegen. De overige bebouwing op het perceel dateert uit een latere periode en heeft geen cultuurhistorische waarde. Het woonperceel is groen ingericht.



Afbeelding 4: Bestaande situatie

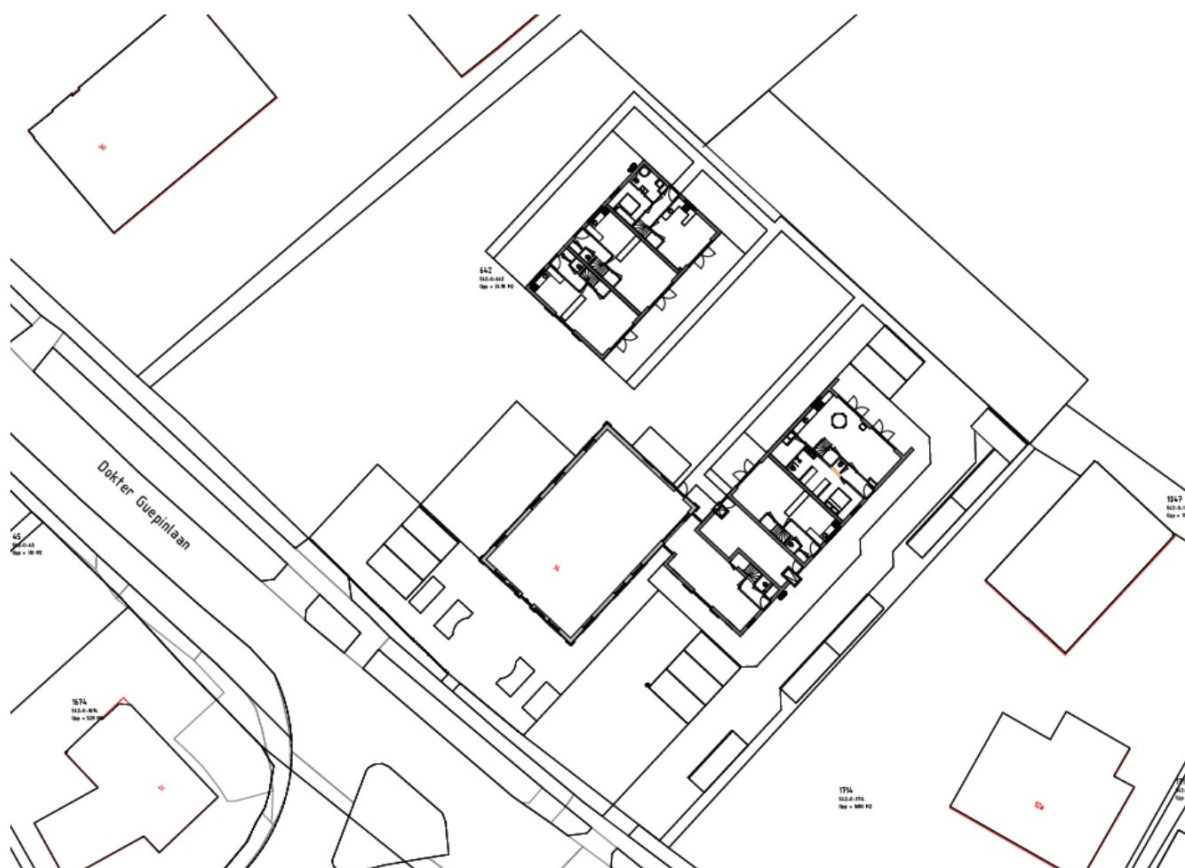


Afbeelding 5: Huidige aanzicht plangebied vanaf Dr. Guepinlaan 14 Ommeren

Het perceel Dr. Guepinlaan 14 te Ommeren betreft een bestaand woonperceel in het centrum van de kern Ommeren. Op dit perceel is een cultuurhistorisch waardevolle herenboerderij gelegen. De overige bebouwing op het perceel dateert uit een latere periode en heeft geen cultuurhistorische waarde. De bestaande herenboerderij blijft behouden. De later aangebouwde schuur wordt gesloopt (zie afbeelding 6).

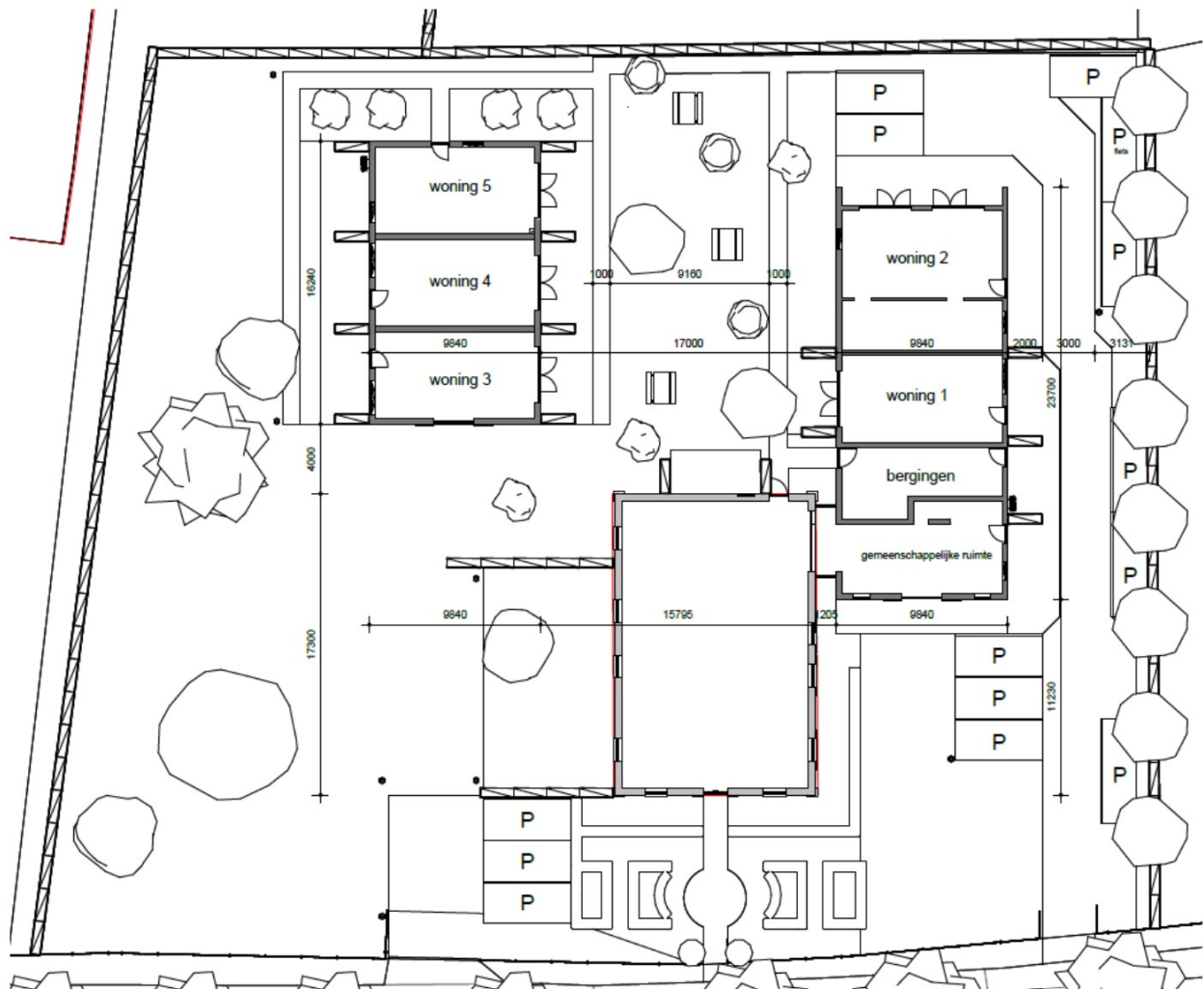


11



Afbeelding 7: Nieuwe situatie

Het plan is een initiatief van meerdere particulieren. Voor het plan is een vereniging opgericht, namelijk [REDACTED]. Het woonproject staat bekend als [REDACTED]. De deelnemers van het woonproject hebben het plan om een zogenoemd 'modern hofje' te realiseren. Een modern hofje bestaat uit kleine betaalbare woningen met privétuinen en een gemeenschappelijke ruimte en tuin waar de burens elkaar kunnen ontmoeten. Hiermee wordt de sociale cohesie gestimuleerd. De gemeenschappelijke tuin krijgt een groene en open uitstraling dat tevens aansluit de ideologie van het 'modern hofje'. Het streven is om de traditionele hofjes ideologie te benaderen met de gemeenschappelijke ruimte en tuin, maar de bewoners moeten ook de ruimte hebben om zich terug te trekken in hun eigen privétuin.



Afbeelding 8: Inrichting terrein nieuwe situatie



Afbeelding 9: Impressies straatbeeld nieuwe situatie



Afbeelding 10: Impressie bovenaanzicht nieuwe situatie



Afbeelding 11: Impressie nieuwe schuurvolume met daarin drie woningen



Afbeelding 12: Impressies gezamenlijke tuin

3. Verantwoording beleidskader

3.1

3.1.1

Op 11 september 2020 is de (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomstperspectief met de ambities van het rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen 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.

Voor de NOVI-prioriteiten geldt steeds dat er zowel maatregelen op korte termijn als maatregelen op lange termijn nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven als de ondergrond.

De boerderij betreft geen Het plan is kleinschalig van aard en er worden geen rijksbelangen geschaad.

3.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Besluit kwaliteit leefomgeving is één van de vier AMvB's die invulling geven aan de Omgevingswet. Het stelt de inhoudelijke normen voor gemeenten, provincies, waterschappen en het met het oog op het realiseren van de nationale doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 5.129g van het is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden aan de behoefte van de stedelijke ontwikkeling. Indien de stedelijke ontwikkeling wordt gerealiseerd buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied, dan moet ook rekening gehouden worden met de mogelijkheden om binnen het stedelijk gebied of -groen in die behoefte te voorzien.

Het plan betreft de realisatie van 5 woningen in binnenstedelijk gebied (centrum van Ommeren). Daarmee kan gesteld worden dat hiermee geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling in de zin van het, waardoor een toetsing aan 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet nodig is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf

Op 19 december 2018 is door de van de Provincie de "Omgevingsvisie Gaaf vastgesteld (in werking sinds 1 maart 2019). De provincie streeft naar een gezond, veilig, schoon en welvarend

Gezond en veilig. Een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Een dat voorbereid is op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen en aandacht heeft voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.

Schoon en welvarend. Een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Een dat schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen tegengaat en investeert in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Het centrale doel is vertaald in zeven ambities:

1. Energietransitie: van fossiel naar duurzaam:

In 2050 is klimaatneutraal. Dit bereiken we door grootschalige besparing en opwekking uit verschillende duurzame bronnen van energie, zoals wind, zon, waterkracht, biomassa en bodemenergie. De provincie stimuleert innovatie en rolt bewezen technieken uit. Als tussendoel realiseert de provincie in 2030 55% broeikasgasreductie in

2. Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer:

In 2050 is klimaatbestendig. De provincie is goed voorbereid en toegerust op de gevolgen van klimaatverandering: wateroverlast, droogte, hittestress en overstromingsgevaar. In 2020 heeft de provincie samen met partners de risico's en kansen van het veranderend klimaat in beeld gebracht en strategieën opgesteld die leidraad zijn voor ons handelen.

3. Circulaire economie: sluiten van kringlopen:

De provincie wil de eerste afvalloze provincie van Nederland zijn. Afval bestaat niet meer; er zijn alleen nog grondstoffen die blijvend hun waarde behouden in onze schone industrie. Om dit te bereiken is in 2030 het gebruik van primaire grondstoffen met 50% teruggebracht.

4. Biodiversiteit: werken met de natuur:

In 2050 gaat het goed met de biodiversiteit in In wordt natuurinclusief gewerkt. Biodiversiteit wordt overal waar mogelijk versterkt en ingepast, óók buiten de specifiek als natuur aangewezen gebieden. In 2030 is 75% van de Europese doelen van de vogel- en habitatrichtlijn behaald.

5. Bereikbaarheid: duurzaam verbonden:

In 2050 is de groei van de mobiliteit op een slimme manier opgevangen en verplaatsen mensen in [REDACTED] zich veilig, snel, betaalbaar en klimaat-neutraal. Snel en veilig internet fungeert daarbij als alternatief voor fysieke verplaatsingen. In 2050 is het netwerk voor goederenvervoer in [REDACTED] toegankelijk, duurzaam en klimaatneutraal. In 2030 is al het busvervoer zonder uitstoot en is 35% van het totaal aantal verplaatsingen met de fiets.

6. Vestigingsklimaat: Een krachtige, duurzame topregio:

De provincie wil de concurrerende positie binnen het internationale stedelijke netwerk van Amsterdam, Brussel en Keulen verder versterken. Om onderscheidend te blijven, haalt de provincie in 2050 maximaal profijt uit onze unieke combinatie van stedelijke en groene kwaliteiten. In 2050 zijn alle werklocaties in [REDACTED] duurzaam ingericht qua energie, klimaat-bestendigheid en logistieke en productiestromen. De provincie is koploper in Nederland.

7. Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam:

De provincie gaat in gesprek met de Gelderse regio's en maken regionale afspraken over een goede balans tussen de vraag en het aanbod van woningen. De provincie heeft specifieke aandacht voor de gemeentegrens overstijgende woonvraagstukken. De provincie stimuleert innovaties in woonwijken op het vlak van duurzaamheid en het omvormen van bestaande gebouwen tot woonruimte.

Met dit wooninitiatief wordt een positieve bijdrage geleverd aan de woningbehoefte en de sociale cohesie in het dorp Ommeren. Daarnaast zorgt het plan ervoor dat de kenmerken van het historisch lint met doorkijkjes langs de Dr. Guepinlaan behouden blijven. Met het plan wordt het oorspronkelijke aanzicht van de herenboerderij op het perceel Dr. Guepinlaan 14 hersteld.

Het plan is om een kwalitatief hoogwaardig, duurzaam en klimaatbestendig woongebied te realiseren. De woningen wordt gebouwd conform de meest actuele normen op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie in het Besluit bouwwerken leefomgeving [REDACTED]. Deze normen schrijven een zeer hoge kwaliteit voor met betrekking tot energiezuinige bouwwerken en duurzame materialen. De installaties in de woongebouwen worden geschikt gemaakt om naast verwarmen ook te kunnen koelen. In de uitwerking van dit plan is rekening gehouden met klimaat-adaptatie. Het hemelwater wordt in het plangebied opgevangen en gaat gebruikt worden als grijs water in de woningen. Het woongebied zal veel groen bevatten, teneinde het groene karakter van het gebied te behouden en er voor te zorgen dat hemelwater in de bodem kan infiltreren. Dit komt naast de klimaatadaptatie de groene uitstraling van het gebied ten goede.

3.2.2 Omgevingsverordening

Naast één omgevingsvisie dient de provincie vanuit de Omgevingswet ook één Omgevingsverordening vast te stellen voor haar grondgebied. Vanaf 2 januari 2024 is de Omgevingsverordening van kracht. In de Omgevingsverordening staan alle regels voor de ruimte buiten en de omgeving waar we wonen en leven (leefomgeving). De regels gaan over biodiversiteit, natuur, landschap, milieu, provinciale wegen, water (met name grond- en zwemwater), cultureel erfgoed, wonen en ruimte.

Landschap en Erfgoed

In afdeling 5.3 zijn instructieregels opgenomen met het oog op de instandhouding en versterking van de landschappelijke diversiteit en kwaliteiten.

Artikel 5.33 (beschermen landschap algemeen)

1. Als een omgevingsplan een activiteit of ontwikkeling toelaat, bevat de toelichting op het omgevingsplan een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de in het plangebied aanwezige kernkwaliteiten, in het bijzonder de nationale landschappen.
2. Als een activiteit of ontwikkeling leidt tot een aantasting van de kernkwaliteiten, laat het omgevingsplan die alleen toe als uit de toelichting op het omgevingsplan blijkt dat:
 - a. per saldo sprake is van versterking van het landschap in lijn met de ontwikkeldoelen, bedoeld in bijlage Kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen landschap die in de betreffende Gelderse streek van toepassing zijn; en
 - b. de versterking en de uitvoering hiervan worden vastgelegd.

Artikel 5.35 (beschermen landschap Gelderse streken: Betuwe en Tielerwaard)

Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op locaties binnen de Gelderse streek Betuwe en Tielerwaard wordt bij een nieuwe activiteit of ontwikkeling rekening gehouden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap als bedoeld in bijlage Kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen landschap Gelderse streek Betuwe en Tielerwaard.

Kernkwaliteiten Betuwe & Tielerwaard

1. Landelijk rivierengebied met voornamelijk agrarische cultuurlandschappen tussen Nederrijn (Lek) en Waal, ten zuiden van de stuwwallen van Veluwe en Utrechtse Heuvelrug. De Waal is dynamischer dan de Rijn.
2. Rivierengebied met klassieke opbouw van rivier, brede en smalle uiterwaarden, dijktrajecten, relictten van voormalige dorpspolders, oude rivierarmen, fijnmazige (hoger gelegen) oeverwallen en min of meer open (lager gelegen) komgronden. Landschap mede gevormd door continue strijd tegen het water en de klei-, zand- en grindwinning van de laatste decennia. Dorpspolderstructuren met (dwars)dijken, kaden, weteringen, sluizen etc.
3. Vrij uitzicht vanaf dijken over het binnendijkse landschap, over de rivieren en naar de stuwwallen van de Veluwe en Utrechtse Heuvelrug.
4. Karakteristieke, kleinschalige oeverwallen met rijke afwisseling van boomgaarden, gras- en bouwlanden, buurtschappen, dorpen, verspreide bebouwing, buitenplaatsen, kasteelterreinen en beeldbepalende boerderijen. En historische kromakkers.

5. Verstedelijking vooral op de oeverwallen met Tiel, Geldermalsen en Culemborg als centrumplaatsen. [REDACTED] en omgeving vormt een cultuur-historisch ensemble. Lintbebouwingen langs de diverse wegen in het buitengebied.
6. Open kommen met weidebouw, patronen van sloten en weteringen en wegbepanting langs rechte wegen, grootschalig en rationaal verkaveld, in contrast met kleinschaligheid van de oeverwallen. Soms met grienden, populierenbosjes en eendenkooien (o.a. De Regulieren).
7. Tielerwaard, een min of meer open kommenlandschap, als voorbeeld van een ruilverkaveling uit de wederopbouwperiode.
8. Waardevol open komgebied De Regulieren, met patronen van weteringen en sloten, verspreid liggende grienden, populierenbossen, eendenkooien. De Diefdijk als opvallend en beeldbepalend element begrenst de openheid. Relaties met de Hollandse Waterlinies als een waardevol cultuurhistorisch gegeven.
9. Waardevol open komgebieden Ommerense, Ingensche en Rijswijkse Veld, met grote, zeer karakteristieke openheid met opvallende afwezigheid van bebouwing en opgaand groen. Groot contrast van de openheid met de omgeving. Onregelmatige blok- en strokenverkaveling met slotenpatronen en oude weteringen.
10. De sterk meanderende (en meer oostwaarts gekanaliseerde) Linge als structuurbepalend landschapselement. Met smalle uiterwaarden en oeverwallen waar de bebouwing is geconcentreerd. Verstilte stadjes en karakteristieke dorpjes gelegen in de bochten van de Linge, inclusief Landgoed Mariënwaerdt als één van de grootste landgoederen van [REDACTED] Vanouds aantrekkelijk voor recreatie en toerisme.
11. Ecologische waarden met name langs de rivieren en zegen en in weidevogelgebieden. [REDACTED] 2000 waarden in Rijntakken, Eck en Wiel, Grebbedijk Wageningen en Lingegebied & Diefdijk Zuid.
12. In het westen aanwezigheid van Hollandse Waterlinie (Diefdijklinie). Het unieke, in samenhang met het landschap ontworpen negentiende en twintigste-eeuwse hydrologische en militair verdedigingssysteem, bestaande uit o.a. strategisch landschap, het watermanagement-systeem en de militaire werken (UNESCO-waarde).
13. Overblijfselen en verwijzingen naar de Limes (UNESCO-waarde);
14. Zichtbare overblijfselen van de 'doorgetrokken' Grebbelinie (Linie van de Spees).
15. De voor de Betuwe typerende T-boerderij met oversteek.

Ontwikkeldoelen Betuwe & Tielerwaard

1. Ruimtelijke ontwikkelingen houden rekening met en dragen zo mogelijk bij aan de kernkwaliteiten van de Betuwe & Tielerwaard. Ontwikkeling naar een duurzame landbouw versterkt het landschap. Dijkversterking met versterking van de ruimtelijke kwaliteit en de dijk als scenic route.
2. Accentueren van de landschappelijke opbouw van het rivierengebied: rivieren met natuurrijke uiterwaarden, kleinschalige diversiteit op de oeverwal met veel historische waarden en een rivierkomlandschap met rationele verkaveling en grote maten. In contrast met de hoge, droge en bosrijke stuwwallen van de Veluwe en Utrechtse Heuvelrug.

3. Zichtlijnen behoeden voor verstorende elementen. De dijken ontwikkelen als lange doorgaande lijnen in het landschap.
4. Op de oeverwallen bijdragen aan een passende doorontwikkeling van de kleinschalige mix van wonen, werken, energietransitie en recreëren en investeren in landschapsbouw. Kavelstructuur kromakkers behouden.
5. Voorkomen dat de meer verstedelijkte ontwikkelingsas door mogelijk conflicterende, ruimtelijke ontwikkelingen verrommeld, door adequaat te sturen op ruimtelijke kwaliteit en in te zetten op aantrekkelijke landschapsbouw. ■■■■ en omgeving bewaren en behoeden voor ingrepen die het cultuurhistorisch ensemble aantasten. De transportassen A15-Betuwelijn en A2 vragen om zorgvuldige ruimtelijke ordening van bedrijfsontwikkeling en energietransitie, gekoppeld aan landschappelijke investeringen, om ruimtelijk kwaliteitsverlies te beperken.
6. Ruimte bieden aan toekomstbestendige landbouw, in combinatie met energietransitie en klimaatadaptatie, en versterking van de natte natuurgebieden.
7. Ruimte bieden aan toekomstbestendige landbouw, in combinatie met energietransitie en klimaatadaptatie. Versterking van de natte natuurgebieden. De waarden van de ruilverkaveling erkennen en leesbaar maken.
8. Behoud van de open weidsheid door zeer terughoudendheid te zijn ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen. Blijvend benutten voor grondgebonden en duurzame veehouderij. Zoveel mogelijk de karakteristieke verkaveling en zichtlijnen respecteren.
9. Behoud van de open weidsheid door zeer terughoudendheid te zijn ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen. Blijvend benutten voor grondgebonden en duurzame veehouderij en mogelijk voor klimaatadaptatie. Zoveel mogelijk de karakteristieke verkaveling en zichtlijnen respecteren.
10. Het landschap van de Linge koesteren, behouden en ontwikkelen. Bewaren van mooie en gave ensembles tussen het groene en bebouwde landschap. Recreatieve beleving en toegankelijkheid optimaliseren. De Linge zelf als aanleiding voor verdere – doorgaande – natuurontwikkeling. Kleinschaligheid versterken door aanleg, herstel en beheer van groene landschapselementen.
11. Intensief inzetten op het verder aanleggen van ecologische verbindingzones en behoud en ontwikkeling van weidevogelgebieden. Beschermen ■■■■ 2000 waarden. In de uiterwaarden is, naast de functie voor de doorstroming van het rivierwater en voor landbouw, natuur- en landschapsontwikkeling van belang, evenals benutting als recreatief uitloopgebied voor de steden en dorpen en voor klimaatadaptatie.
12. Bijzondere aandacht besteden aan de versterking en ontwikkeling van het landschap van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, passend bij de te beschermen erfgoedwaarden. Hier zijn goede combinaties denkbaar met recreatie, natuur, landbouw en klimaatadaptatie in de voormalige inundatievlakten.
13. Bijzondere aandacht geven aan de beleefbaarheid van de Limes als uniek deel van het rivierenlandschap.
14. De Grebbelinie behouden en markante onderdelen herstellen en recreatief toegankelijk maken.
15. Karakteristieke streekarchitectuur behouden, restaureren en ontwikkelen o.a. door nieuwe functies, passend bij de omgeving.

Toepassing plan

Het plangebied is gelegen in de kern van het dorp Ommeren. Ommeren is als een gestrekt dorp ontstaan op de hoger gelegen stroomgordel. Dit plan zorgt ervoor dat de kenmerken van het historisch lint met doorkijkjes behouden blijven. De niet cultuurhistorische waardevolle aanbouw aan herenboerderij wordt met dit plan verwijderd, waarmee het oorspronkelijke aanzicht van de locatie dr. Guepinlaan 14 wordt hersteld. De nieuwe woonvolumes krijgen een passende ondergeschikte uitstraling ten opzichte van de herenboerderij (het hoofdgebouw). Het woongebied zal veel groen bevatten, teneinde het groene karakter van het gebied te behouden. Geconcludeerd kan worden dat bij het plan rekening is gehouden met de kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap als bedoeld in bijlage Kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen landschap Gelderse streek Betuwe en Tielerwaard.

Woonlocaties en recreatiewoningen

In afdeling 5.7 zijn instructieregels opgenomen met het oog op:

- a. een evenwichtige en toekomstbestendige woningvoorraad in [REDACTED] en
- b. een duurzame exploitatie van recreatieparken.

Artikel 5.63 (regionale woonagenda)

1. Per regio stellen de gemeentebesturen samen met [REDACTED] een regionale woonagenda op.
2. De regionale woonagenda bevat in ieder geval afspraken over:
 - a. het versnellen van de woningbouw;
 - b. het duurzaam bouwen van woningen;
 - c. het bouwen van betaalbare woningen;
 - d. het bouwen van flexibele woningen; en
 - e. het toekomstbestendig maken bestaande woningvoorraad.
3. De regionale woonagenda wordt ten minste eenmaal in de vier jaar geactualiseerd en wordt voorts tussentijds geactualiseerd zodra gewijzigde omstandigheden daartoe aanleiding geven.

Artikel 5.64 (doorwerking regionale woonagenda)

1. Een omgevingsplan laat nieuwe woningen alleen toe als die ontwikkeling past binnen de regionale woonagenda.
2. Als een ontwikkeling niet past binnen de regionale woonagenda, kan een omgevingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda die ontwikkeling toch toelaten als:
 - a. de gemeentebesturen in de regio in de gelegenheid zijn gesteld een zienswijze daarover naar voren te brengen; en
 - b. [REDACTED] met deze ontwikkeling instemmen.

Toepassing plan

Het plan betreft een kleinschalig wooninitiatief in het dorp Ommeren. Het plan is een initiatief van meerdere particulieren dat inspeelt op de behoefte naar betaalbare woningen. Voor het plan is een vereniging opgericht, namelijk [REDACTED]. Het woonproject staat bekend als [REDACTED]. De deelnemers van het woonproject hebben het plan om een zogenoemd 'modern hofje' te realiseren. Een modern hofje bestaat uit kleine betaalbare woningen met privétuinen en een gemeenschappelijke ruimte en tuin waar de burens elkaar kunnen ontmoeten. Hiermee wordt de sociale cohesie gestimuleerd. Gesteld kan worden dat

hiermee geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling in de zin van het ■■■, waardoor een toetsing aan ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ niet nodig is.

Intrekgebieden

In paragraaf 4.3.6 Intrekgebieden en artikel 4.35 (verbod mijnbouwactiviteit in intrekgebieden) is een verbodsregel opgenomen met het oog op het beschermen van de kwaliteit van het grondwater vanwege de openbare drinkwatervoorziening. Het is verboden in een intrekgebied een mijnbouwwerk aan te leggen en te exploiteren, behalve voor het opsporen of winnen van aardwarmte.

Toepassing plan

Het plan voorziet niet in activiteiten die schadelijk zijn voor het grondwater. Het plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling op een bestaand woonperceel in het dorp Ommeren.

Klimaatadaptatie

In paragraaf 5.7.6 van de ■■■■■■■■■■ Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor klimaatadaptatie. Deze paragraaf is opgenomen met het oog op het bevorderen van klimaatadaptatie bij nieuwe activiteiten of ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving.

Artikel 5.85 (klimaatadaptatie)

1. Voor zover een omgevingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling toelaat, bevat de toelichting op het omgevingsplan een beschrijving van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.
2. In de beschrijving worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken:
 - a) waterveiligheid;
 - b) wateroverlast;
 - c) droogte; en
 - d) hitte.
3. De beschrijving wordt opgesteld na overleg met in ieder geval het dagelijks bestuur van het waterschap waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt.

Toepassing plan

Het plan is om een kwalitatief hoogwaardig, duurzaam en klimaatbestendig woongebied te realiseren. In de uitwerking van dit plan is rekening gehouden met klimaatadaptatie. Het hemelwater wordt in het plangebied opgevangen en gaat gebruikt worden als grijs water in de woningen. Het woongebied zal veel groen bevatten, teneinde het groene karakter van het gebied te behouden en er voor te zorgen dat hemelwater in de bodem kan infiltreren. De woningen worden gebouwd conform de meest actuele normen op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie in het Besluit bouwwerken leefomgeving ■■■■■. Deze normen schrijven een zeer hoge kwaliteit voor met betrekking tot energiezuinige bouwwerken en duurzame materialen. De installaties in de woongebouwen worden geschikt gemaakt om naast verwarmen ook te kunnen koelen. Het plangebied blijft groen ingericht met gebiedseigen beplanting en er wordt gebruik gemaakt van

halfverharding. Dit komt naast de klimaatadaptatie de groene uitstraling van het gebied ten goede.

3.3 Waterschapsbeleid

3.3.1 Waterschapsverordening

De waterschapsverordening is een uitwerking van artikel 2.5 van de Omgevingswet. In de waterschapsverordening staan alle regels die bepalen, welke activiteiten, waar in ons gebied mogen plaatsvinden en onder welke voorwaarden. De verordening bevat de regels van het Waterschap over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de watersystemen, de zuiveringstechnische werken en de wegen die in beheer zijn bij het waterschap. Ook bevat de verordening regels over lozingen.

Het waterschap werkt met het 'ja, mits'-principe. Dit betekent dat activiteiten zijn toegestaan, mits er wordt voldaan aan de in de waterschapsverordening genoemde voorwaarden. Daarnaast is voor gebieden waar in de toekomst specifieke ontwikkelingen gaan plaatsvinden een uitzondering gemaakt voor de toepassing van de waterschapsverordening. Deze gebieden zijn gereserveerd voor het verruimen, verleggen of wijzigen van waterstaatswerken. Zo wordt voorkomen dat initiatieven worden uitgevoerd die op een later moment, door de aanleg op wijziging van een waterstaatswerk, weer ongedaan moet worden gemaakt.

Onderdeel van de waterschapsverordening is de digitale kaart. Deze kaart geeft aan waar en welke regels van de waterschapsverordening gelden. Deze regels op de kaart worden werkingsgebieden genoemd. De werkingsgebieden zijn gekoppeld aan de regels uit de verordening.



Afbeelding 13: Digitale kaart werkingsgebied waterschap

3.3.2 Waterbeheerprogramma 2022-2027 ‘Versterken, verbinden, vergroenen’

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 ‘Versterken, verbinden, vergroenen’ beschrijft wat Waterschap [REDACTED] in de planperiode 2022-2027 wil bereiken, met wie, hoe men dat wil gaan doen en waarom. In het waterbeheerprogramma zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. De visie van Waterschap [REDACTED] is vertaald in 8 hoofdthema’s: beschermen tegen overstromingen; water eerlijk verdelen; voorbereiden op extreem weer; streven naar schoon water van een goede biologische kwaliteit; bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur; kwaliteitsverbetering zwemwater; toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit; toewerken naar circulariteit.

In hoofdstuk 4.3 Water van deze ruimtelijke motivering wordt ingegaan op de voor dit plan relevante wateraspecten.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Gemeente [REDACTED]

Op 14 juni 2022 heeft de gemeenteraad van [REDACTED] de Omgevingsvisie [REDACTED] vastgesteld. De visie helpt bij het maken van ruimtelijke keuzes en het toetsen van initiatieven in de komende jaren. Hierbij wil men [REDACTED] behouden zoals het is, maar ook meegroeien met veranderingen in de samenleving. Zo wil de gemeente kwaliteiten en de sociale kracht in de kernen koesteren en tegelijk ruimte geven aan nieuwe wensen in de samenleving. Zo wil de gemeente in de toekomst nog steeds een typerend rivierenlandschap hebben waar het prettig leven en goed ondernemen is. Om dit te bereiken zijn er 6 speerpunten uitgewerkt voor het beleid op de fysieke leefomgeving:

1. Evenwichtige groei;
2. Gezonde en veilige leefomgeving;
3. Sterke voorzieningen;
4. Werken aan kwaliteit;
5. Naar een multifunctioneel buitengebied;
6. Een duurzame toekomst;

Binnen het eerste speerpunt wordt benoemd dat er de komende jaren een flinke bouwopgave ligt om de woningbehoefte vanuit de gemeente en (enige) woningdruk van buitenaf op te vangen. Tegelijkertijd vindt er een verandering van de bevolkings-samenstelling plaats met meer ouderen en minder gezinnen. Om de vergrijzing op te kunnen vangen hebben inwoners elkaar nodig. Daarom zet de gemeente de sociale cohesie in de dorpen centraal in hun keuze en benutten ze de woningbouw om een goede mix aan inwoners in de dorpen te kunnen houden. De gemeente streeft naar evenwichtige groei waarbij elke kern naar behoefte kan groeien. Evenwichtige groei betekent ook voortbouwen op de kenmerkende ruimtelijke structuren die passen bij de identiteit en historische groei van de kernen en die bijdragen aan het groene, open karakter. Hierbij wil de gemeente geen grote wijken met standaard woningen, maar variatie en geleidelijke groei.

Het plan is om een kwalitatief hoogwaardig, duurzaam en klimaatbestendig woon-gebied te realiseren. Met dit wooninitiatief wordt een positieve bijdrage geleverd

aan de woningbehoefte en de sociale cohesie in het dorp Ommeren. De woningen, behoudens de vergunde woning, kunnen worden geschaard in de categorie 'bereikbare/betaalbare' woningen. De woningen zijn geschikt voor zowel ouderen als starters. Daarnaast zorgt het plan ervoor dat de kenmerken van het historisch lint met doorkijkjes langs de Dr. Guepinlaan behouden blijven. Met het plan wordt het oorspronkelijke aanzicht van de herenboerderij op het perceel Dr. Guepinlaan 14 hersteld. De nieuwe woonvolumes krijgen een passende ondergeschikte uitstraling ten opzichte van de herenboerderij (het hoofdgebouw).

3.4.2 Woningprogramma

Op 27 oktober 2020 heeft de gemeenteraad van [REDACTED] het 'Woonprogramma 2020-2030' vastgesteld. Met het woningbouwprogramma voor de komende 10 jaar wil de gemeente aansluiten bij de wensen van de leefstijlen die nu al wonen in [REDACTED]. Dat betekent dat dorps en landelijk wonen voor het merendeel van de projecten het uitgangspunt zal zijn. Het woningprogramma 2020-2030 kent vier strategische pijlers:

1. Meer diversiteit in de voorraad met behoud van de 'dorpse' kwaliteiten;
2. Bouwen voor de jonge doelgroep;
3. Bouwen voor de oudere doelgroep;
4. Aandacht voor betaalbaarheid en vernieuwing van de sociale voorraad.

Het onderhavig plan sluit hierop aan door het toevoegen van vijf woningen in het dorp Ommeren, waarvan minimaal vier woningen in de prijsklasse 'bereikbaar / betaalbaar' kunnen worden geschaard. De woningen zijn geschikt voor zowel ouderen als starters.

3.4.3 Omgevingsplan

Per 1 januari 2024 is vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet het Omgevingsplan [REDACTED] in werking getreden. Het Omgevingsplan betreft een vooraf door het rijk opgesteld omgevingsplan dat ook wel bekend staat als 'de bruidsschat' en is voor iedere gemeente identiek bij inwerkingtreding.

Op dit moment is de [REDACTED] bezig met het opstellen van een eigen omgevingsplan. Tot die tijd gelden de bestemmingsplannen en de bruidsschat als één omgevingsplan. In paragraaf 1.3 is het vigerend bestemmingsplan uiteengezet.

4. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

4.1 Milieueffectrapportage

Beleidskader

De wetgeving rond de milieueffectrapportage (mer) is opgenomen in Afdeling 16.4. Milieueffectrapportage van de Omgevingswet (artikel 16.34 Omgevingswet).

Artikel 16.34. (reikwijdte, bevoegd gezag plan-mer)

1. Deze paragraaf gaat over de milieueffectrapportage voor plannen en programma's als bedoeld in artikel 2, onder a, van de smb-richtlijn, waarvan de vaststelling is geregeld in wettelijke of bestuursrechtelijke bepalingen en waarin het voor de vaststelling van die plannen en programma's bevoegde bestuursorgaan en de procedure voor de opstelling ervan is vastgelegd.
2. In deze paragraaf wordt onder een plan of programma in ieder geval verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing.

Onder de Omgevingswet geldt een plan-mer-plicht wanneer een besluit wordt voorbereid dat het kader schept voor een mer-(beoordelings) plichtige activiteit of wanneer een besluit wordt voorbereid waarvoor een zogenaamde passende beoordeling is vereist. Het plan-mer brengt de milieugevolgen van een plan in beeld voordat er een besluit over is genomen en onderzoekt verschillende alternatieve oplossingen en maatregelen met het oog op het beperken van effecten op de leefomgeving. Hiermee draagt het plan-mer ook bij aan de onderbouwing en transparantie van de effecten van een besluit en kan het als hulpmiddel worden gebruikt bij de participatie.

In bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan gevallen genoemd waarvoor een mer-plicht (kolom 2) of een mer-beoordelingsplicht (kolom 3) geldt. Indien het plan valt binnen kolom 2, dan dient direct een milieueffectrapportage opgesteld te worden, omdat het project aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Voor projecten die vallen binnen kolom 3 is op voorhand nog niet duidelijk dat het project aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Daarom dient het project eerst beoordeeld te worden aan de hand van de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn. Indien uit de beoordeling blijkt dat het project voorziet in negatieve milieueffecten, dan geldt alsnog de verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Als uit de beoordeling blijkt dat het project niet voorziet in milieueffecten, dan is een milieueffectrapportage niet nodig.

Onderzoek

Het plan voorziet in de toevoeging van vijf woningen op een bestaand perceel in het dorp Ommeren. Het ruimtebeslag en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is minimaal. Het plan is kleinschalig en betreft daarmee geen 'stedelijk ontwikkelingsproject' (J11). Ook valt het plan niet onder andere categorieën die zijn genoemd in kolom 1 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Derhalve geldt er geen mer-(beoordelings)plicht voor dit plan.

In navolgende paragrafen en milieuonderzoeken blijkt verder ook dat het plan niet voorziet in aantasting van milieuaspecten. Het plan zal niet voorzien in significante negatieve effecten op het milieu.

Conclusie

Er geldt geen mer-(beoordelings)plicht voor dit plan. Verder blijkt ook dat het plan niet zal voorzien in significante negatieve effecten op het milieu zoals omschreven in artikel 16.34 lid 2 Omgevingswet.

4.2 Verkeer en vervoer

Beleidskader

Op basis van de Omgevingswet dient de aanvaardbaarheid van het effect van nieuwe ontwikkelingen op de verkeersafwikkeling, bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid te worden onderbouwd. Verder dient rekening te worden gehouden met bestaand beleid.

Parkeerbeleid 2024-2032

In 2022 is het gemeentelijk verkeer- en vervoerplan (GVVP) opgesteld voor de periode 2022-2032. Een van de vier pijlers is het parkeren in de gemeente. In het uitvoeringsplan staat: *“Om het parkeren op eigen terrein te stimuleren en voldoende parkeerplaatsen te voorzien bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen stellen we een parkeernota op. Daarin leggen we onder andere vast hoeveel parkeerplaatsen per functie nodig zijn in de [redacted] en dat parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein moet worden opgelost.”* Het doel van dit parkeerbeleid is het vastleggen van actuele en eenduidige parkeernormen bij (ruimtelijke) ontwikkelingen. Hierbij zoeken we evenwicht tussen de vraag naar en het aanbod van parkeren én de kwaliteit van de openbare ruimte.

Basis voor de parkeernormering is de publicatie van het CROW ‘Toekomstbestendig parkeren van parkeerkencijfers naar parkeernormen’ (publicatie 381, december 2018). In het CROW-beleid wordt uitgegaan van een bandbreedte van minimale tot een maximale parkeernorm. De [redacted] gaat uit van de maximale norm. De omgevingsadressendichtheid van de [redacted] is ongeveer 294 adressen per km². Hiermee valt de [redacted] in de categorie ‘niet stedelijk’.

Onderzoek

Verkeersafwikkeling

Het perceel Dr. Guepinlaan 14 te Ommeren heeft in de bestaande situatie twee in- en uitritten. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd.

Bereikbaarheid

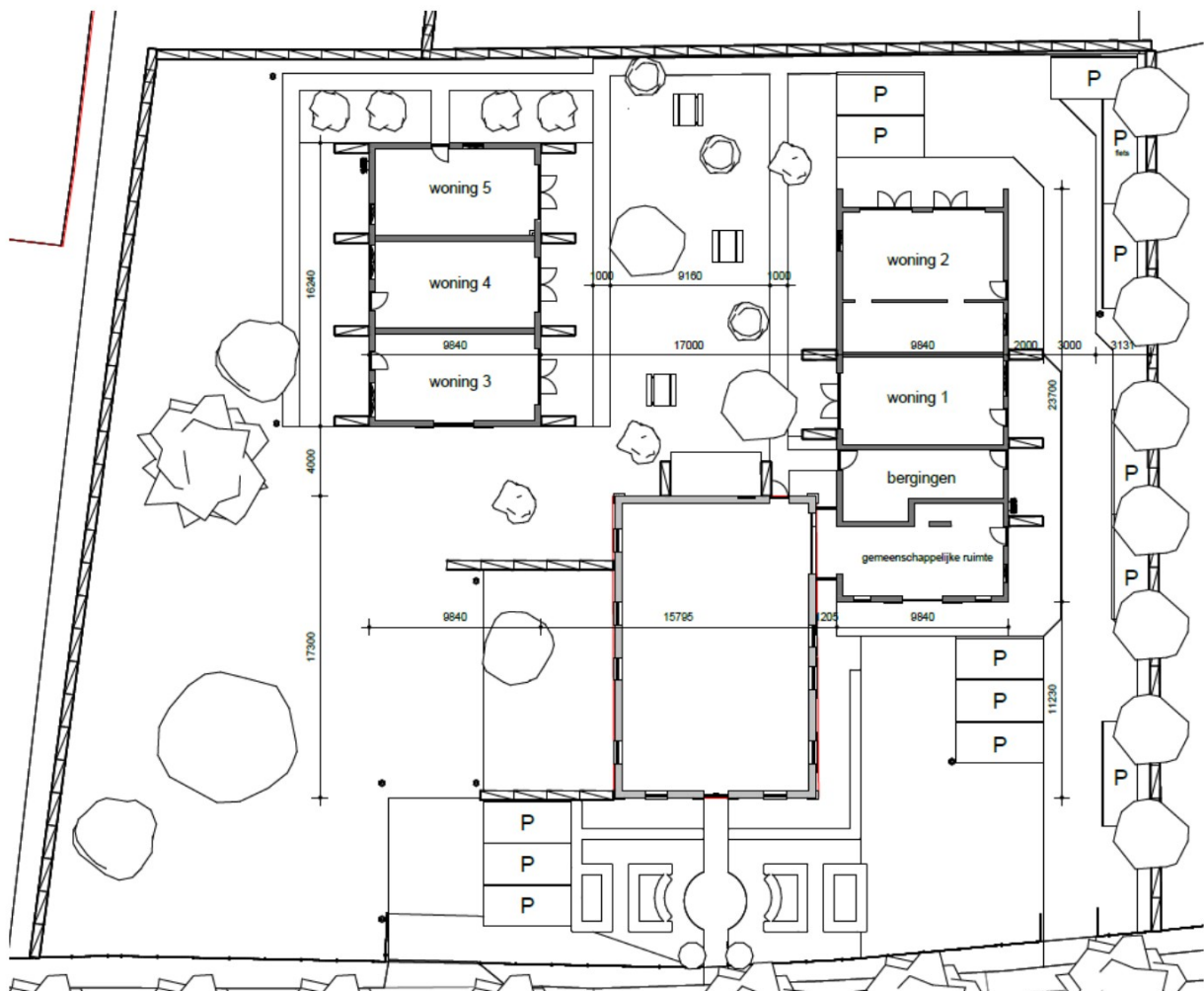
De locatie heeft een goede bereikbaarheid voor zowel de auto, fiets als openbaar vervoer. Het plangebied wordt ontsloten via de openbare 30 km/h-weg de Dr. Guepinlaan. De Dr. Guepinlaan betreft de hoofdstraat van het dorp. Via de Ommerenveldseweg is er een directe verbinding met de Provincialeweg N320. In de nabijheid van het plangebied is een bushalte gelegen.

Parkeren

Het plan voorziet in de nieuwbouw van vijf woningen binnen twee schuurvolumes. Deze woningen kunnen worden geschaard in de categorie ‘koop, huis, tussen/hoek’. De bestaande woning/boerderij blijft behouden. Deze woningen kan worden geschaard in de categorie ‘koop, huis, vrijstaand’.

Tabel 1: Parkeerberekening			
Categorie	Aantal	Parkeernorm per woning (incl. aandeel bezoekers)	Parkeerbehoefte
Boerderij (Koop, huis, vrijstaand)	1	1,9	1,9
Schuurwoningen (Koop, huis, tussen/hoek)	5	1,6	8,0
Totaal	6	-	10 parkeerplaatsen

Het plan resulteert in een totale parkeerbehoefte van 10 parkeerplaatsen. Binnen het plangebied worden in totaal 14 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hierbij is rekening gehouden met voldoende manoeuvreerruimte op het terrein. Het plan voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid.



Afbeelding 14: Parkeren op eigen terrein

Verkeersgeneratie

Om er zeker van te zijn dat het plan niet leidt tot negatieve effecten op de verkeersafwikkeling en verkeerveiligheid in het gebied is de extra verkeersgeneratie van het plan berekend. Voor de vaststelling van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van het CROW (publicatie 381, december 2018). Voor het plan uitgegaan van de maximale kencijfers gelegen in het 'centrum' van een 'niet stedelijk' gebied.

Tabel 2: Verkeersgeneratie			
Categorie	Aantal	Verkeersgeneratie per woning	Verkeersbewegingen
Boerderij (Koop, huis, vrijstaand)	1	8,3	8,3
Schuurwoningen (Koop, huis, tussen/hoek)	5	7,6	38
Totaal	6	-	47 verkeersbewegingen

De verkeersgeneratie van dit plan is dermate laag dat het niet aannemelijk is dat de verkeersafwikkeling en de verkeerveiligheid buitenproportioneel wordt benadeeld als gevolg van dit plan. De Dr. Guepinlaan kan de extra verkeersbewegingen van deze kleinschalige ontwikkeling op een goede en veilige manier afhandelen.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft verkeer en parkeren geen belemmeringen.

4.3 Water

Beleidskader

In het plangebied is Waterschap [REDACTED] de waterkwantiteit- en waterkwaliteits-beheerder, de vaarwegbeheerder, de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen, beheerder van de rioolwaterzuiveringsinstallaties en wegbeheerder van de wegen buiten de bebouwde kom, niet zijnde rijks- of provinciale wegen.

Peilgebied

Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied NDB072. Het peilgebied heeft een zomerpeil van 4,90 m NAP met een marge van -0,20 m / +0,20 m en een winterpeil van 4,70 m NAP met een marge van -0,30 m / +0,30 m. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil van drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter.



Afbeelding 15: Uitsnede kaart peilgebieden

Waterberging en -compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaats vindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het landelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak toeneemt. Om te berekenen welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap [REDACTED] voor dit gebied de stelregel dat er 436 m³

waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m².

- Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling voor particulieren. In het landelijk en stedelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 1.500 m² respectievelijk 500 m²;
- Indien de toename aan verhard oppervlak groter is dan de vrijstelling, mag het vrijgestelde oppervlak in mindering worden gebracht.

Tabel 3: Verhardingsbalans	
Onderdeel	Oppervlakte (m²)
Bestaande situatie	
Boerderij (incl. schuur)	630 m ²
Terreinverharding	500 m ²
Totaal bestaande situatie	1.130 m²
Nieuwe situatie	
Boerderij	275 m ²
Schuurvolumen westzijde	160 m ²
Schuurvolumen oostzijde	235 m ²
Terreinverharding (incl. parkeerplaatsen)	400 m ²
Totaal nieuwe situatie	1.070 m²
Vershil (afname): - 60 m²	

Het plan resulteert in een afname aan verharding, waardoor het uitvoeren van watercompenserende maatregelen niet noodzakelijk is.

Watergangen

Er zijn geen watergangen binnen of grenzend aan het plangebied gelegen.

Waterkering

Het plangebied is niet gelegen nabij een regionale of primaire waterkering.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

Conform de [] en het waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- Het gebruiken van het hemelwater;
- Het opvangen van het hemelwater op een vegetatiedak;
- Het infiltreren van het hemelwater zonder overloop;
- Het infiltreren van hemelwater met overloop naar oppervlaktewater;
- Het afvoeren van het hemelwater naar het oppervlaktewater;
- Het afvoeren van het hemelwater naar rioolwaterzuiveringsinstallatie.

In de directe omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Het hemelwater wordt afgevoerd op het rioolstelsel of infiltreert in de bodem.

De bestaande boerderij is reeds aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel. De nieuwe woningen worden tevens aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel. Het rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de [REDACTED]. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap [REDACTED].



Afbeelding 16: Digitale kaart werkingsgebied waterschap [REDACTED]

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem. Het aanvragen van een watervergunning bij waterschap [REDACTED] is niet nodig.

4.4 Geluid

Beleidskader

Op grond van paragraaf 22.3.4 Omgevingswet en paragraaf 3.5.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving [REDACTED] moet rekening worden gehouden met geluid dat door activiteiten op geluidgevoelige gebouwen en locaties wordt afgewenteld. Daarom moet rekening worden gehouden met de geluiduitstraling door individuele activiteiten, activiteiten op een industrieterrein en de geluiduitstraling door wegen en spoorwegen. Als geluidgevoelige gebouwen zijn woon-, onderwijs- en gezondheidsfuncties en bijeenkomstfunctie voor kinderopvang aangewezen. Hieronder vallen niet alleen gebouwen die al gebouwd zijn, maar ook gebouwen die nog niet aanwezig zijn maar wel planologisch zijn toegestaan. Ten aanzien van wegverkeerslawaaï richt de instructieregel zich op wegen waarop de intensiteit van het wegverkeer gemiddeld over een jaar, groter is dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal.

Onderzoek

Door [REDACTED] is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De rapportage is toegevoegd in de bijlage. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat:

- De berekende geluidbelasting ten gevolge van de gemeentewegen ten hoogste 48 dB Lden bedraagt. Deze geluidbelasting is niet hoger dan de standaardwaarde van 53 dB Lden;
- De gecumuleerde geluidbelasting (LCUM) alleen bepaald hoeft te worden wanneer de standaardwaarde van een bronsoort overschreden wordt. In dit geval is er géén sprake van overschrijding van de standaardwaarden en daardoor hoeft de gecumuleerde geluidbelasting (LCUM) niet beoordeeld te worden. Aangezien er géén sprake is van overschrijding van de standaardwaarden kan ervan uitgegaan worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.
- De gezamenlijke geluidbelasting (Lg) alleen bepaald hoeft te worden wanneer de standaardwaarde van een bronsoort overschreden wordt. In dit geval is er géén sprake van overschrijding van de standaardwaarden en daardoor hoeft de gezamenlijke geluidbelasting (Lg) niet beoordeeld te worden, maar zal in onderhavig geval gelijk zijn aan de berekende geluidbelasting van gemeentewegen en bedraagt ten hoogste 48 dB Lden.
- De woningen alzijdig over geluidluwe gevels en geluidluwe buitenruimten beschikken, zodat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen.

4.5 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Op grond van artikel 2.1 van de Omgevingswet moeten bij een ruimtelijke procedure een veilige en gezonde fysieke leefomgeving geborgd worden. Op grond van paragraaf 2.2.1.1, de artikelen 5.50 en 5.51, van het Besluit kwaliteit leefomgeving [] zijn de daarin opgenomen omgevingswaarden voor de kwaliteit van de buitenlucht van toepassing op die gevallen waarin op grond van het omgevingsplan de aanleg van een autoweg, een autosnelweg of een tunnelbuis voor het wegverkeer mogelijk wordt gemaakt, of voorzien wordt in activiteiten die een toename in de verkeersintensiteiten veroorzaken. In onderstaande tabel zijn de omgevingswaarden opgenomen.

Tabel 4: Omgevingswaarden luchtkwaliteit (artikel 5.50 lid 2 [])			
Artikel []	Stof	Toetsing van	Grenswaarde
2.4 lid 1 sub b	Stikstofdioxide (NO ₂)	kalenderjaar-gemiddelde	40 µg/m ³
2.5 lid 1 sub a	Fijnstof (PM ₁₀)	24-uurgemiddelde	Max. 35 keer per jaar meer dan 50 µg/m ³
2.5 lid 1 sub b	Fijnstof (PM ₁₀)	kalenderjaar-gemiddelde	40 µg/m ³

Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied geeft het [] (CIMLK) het volgende overzicht voor het monitoringsjaar 2022 (x: 162218 y: 439645):

- Een stikstofconcentratie van 11,85 µg/m³ NO₂;
- Een fijnstofconcentratie van 15,23 µg/m³ PM₁₀;

Op basis van bovenstaande kan worden geconstateerd dat ten aanzien van de luchtkwaliteit aan alle grenswaarden wordt voldaan.

Niet in betekenende mate (NIBM)

Een toetsing aan de [] voor luchtkwaliteit is niet nodig als een project of activiteit maar weinig bijdraagt aan luchtverontreiniging. In juridische termen heet dat: niet in betekenende mate (NIBM). Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaar-gemiddelde concentraties. Dit volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Besluit kwaliteit leefomgeving []. Dit plan is zeer kleinschalig van schaal en aard, waardoor gesteld kan worden dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond van de [] is daardoor geen toetsing nodig.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor de realisatie van dit plan ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit.

4.6 Geur

Beleidskader

De kwaliteit van de fysieke leefomgeving kan worden beïnvloed door de geuruitstoot die samenhangt met activiteiten die in of om het plangebied zijn toegestaan. In het omgevingsplan moet daarom rekening worden gehouden met de geurbelasting die door activiteiten binnen en buiten het plangebied, ter hoogte van geurgevoelige gebouwen binnen en buiten het plangebied, optreedt. In paragraaf 5.1.4.6 van het Besluit kwaliteit leefomgeving [] zijn instructieregels opgenomen die nodig zijn om ervoor te zorgen dat het geurhinderniveau aanvaardbaar is. In deze instructieregels zijn voor dat doel aanwijzingen opgenomen waaraan de regels voor waterzuiveringsinstallaties, het houden van landbouwhuisdieren en andere agrarische activiteiten moeten voldoen. In het [] worden geurgevoelige gebouwen beschermd tegen onevenredige geurhinder. Als geurgevoelige gebouwen zijn woon-, onderwijs- en gezondheidsfuncties en bijeenkomstfunctie voor kinderopvang aangewezen. Delen van een gebouw waar deze functies niet zijn toegelaten, worden niet aangemerkt als geurgevoelig.

Onderzoek

Het plan betreft het toevoegen van woningen. Dit betreffen geurgevoelige functies. In de omgeving van het plangebied is één agrarisch bedrijf Dr. Guepinlaan 22-22a gelegen.

Conform paragraaf 22.3.6 Geur van het Omgevingsplan [] geldt dat de afstand van een gevel van een dierenverblijf (in dit geval de stal van het agrarisch bedrijf) tot een geurgevoelig gebouw (de nieuwe woningen) ten minste 100 meter dient te bedragen. Het agrarisch bedrijf ligt op circa 108 meter op afstand van het plangebied. Het uitvoeren van een geuronderzoek is niet noodzakelijk. Daarbij dient opgemerkt te worden op kortere afstand van het agrarisch bedrijf reeds woningen zijn gelegen welke bepalend zijn voor de bedrijfsvoering en daarmee geuruitstoot van het agrarisch bedrijf.

Conclusie

Het plan ondervindt geen belemmeringen ten aanzien van het aspect geur. Binnen het plangebied wordt voldaan aan de in paragraaf 5.1.4.6 van het Besluit kwaliteit leefomgeving [] opgenomen instructieregels voor geur.

4.7 Bodem

Beleidskader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn in paragraaf 5.1.4.5 van het ■ instructieregels opgenomen voor het aspect bodem. De regels bepalen voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden:

- landbouw/natuur;
- wonen;
- industrie.

De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid. De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Deze niveaus zijn opgenomen in bijlage Vb van het ■

Onderzoek

Op de locatie is een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740/NEN 5707) uitgevoerd. De rapportage is toegevoegd in de bijlage. Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

De bodem van het perceel bestaat uit siltige, bruinrijke klei, overgaan in zand op gemiddeld 1.0 m-mv. De klei van de bovengrond is geroerd en licht humeus. Het zand vanaf 1.0 m-mv is matig siltig en grijs van kleur. In de meeste boringen is wat puin waargenomen tot een diepte van 0.5 m-mv. Het gehalte is gekwalificeerd als licht of sporen van. Het puin bestaat voornamelijk uit onverdacht, baksteen-achtig materiaal. Er is visueel nergens asbest waargenomen in of op de bodem.

Grond

In de boven- en ondergrond van het terrein aan de Dr. Guepinlaan zijn lood, zink en PAK licht verhoogd. Er worden geen tussenwaarden of het wonen-criterium overschreden. Indicatief is de grond van het perceel landbouw-natuur of wonen-kwaliteit. Dat sluit aan bij de gegevens van de bodemkwaliteitskaart voor de regio.

Van de bestrijdingsmiddelen zijn DDT en het afbraakproduct DDE meetbaar in de bovengrond. Gehaltes liggen echter onder het criterium landbouw-natuur. Van de PFAS-componenten zijn de som PFOS en PFOA meetbaar in de grond tot 0.5 m-mv. Ook hiervoor geldt dat gehaltes onder de achtergrondwaarde liggen.

Grondwater

De peilbuis staat ten westen van de woning, op het terrein waar nieuwbouw plaats gaat vinden. Het grondwater stond er in juni 2024 op 1.0 m-mv. Voor naftaleen wordt de streefwaarde overschreden in het grondwater. Het is de enige overschrijding van een streefwaarde.

Asbest

Er is visueel nergens asbest waargenomen in of op de bodem. Er zijn voor het onderzoek vier mengmonsters van de bovengrond samengesteld plus een monsters van het grind van de oprit. Dat is inclusief de monsters van juli 2025, van de druppelgootlijn ten westen van de voormalige schuur en de locatie achter het koetshuis met de kapotte regenpijp. Het lab heeft geen asbest aangetoond in de monsters.

Conclusie, aanbevelingen

De lichte verontreiniging in grond en grondwater is geen risico voor de volksgezondheid en geen belemmering voor de ontwikkeling van het terrein. Als er grond bij de nieuwbouw vrijkomt dan kan deze zonder beperking op het perceel zelf worden hergebruikt. Bovengrond moet daarbij bovengrond blijven en ondergrond.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft de bodemkwaliteit geen belemmeringen.

4.8 Milieuzonering

Beleidskader

De Omgevingswet bepaalt dat overheden bij het vaststellen van ruimtelijke plannen moeten aantonen dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies op locaties. Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient erop toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven), en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen). Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Deze handreiking beveelt per standaard bedrijfstype een richtafstand aan tot woningen of andere 'kwetsbare' functies. De afstand hangt onder meer af van de aard van de omgeving: een rustige woonwijk verdient een hoger beschermingsniveau dan een gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied).

Bij de toetsing van het aspect bedrijven en milieuzonering dient te worden gekeken naar de juridisch-planologische situatie. De richtafstanden volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die milieubelastende activiteiten toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is (zie de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de  van 2 april 2014).

Gemengd gebied

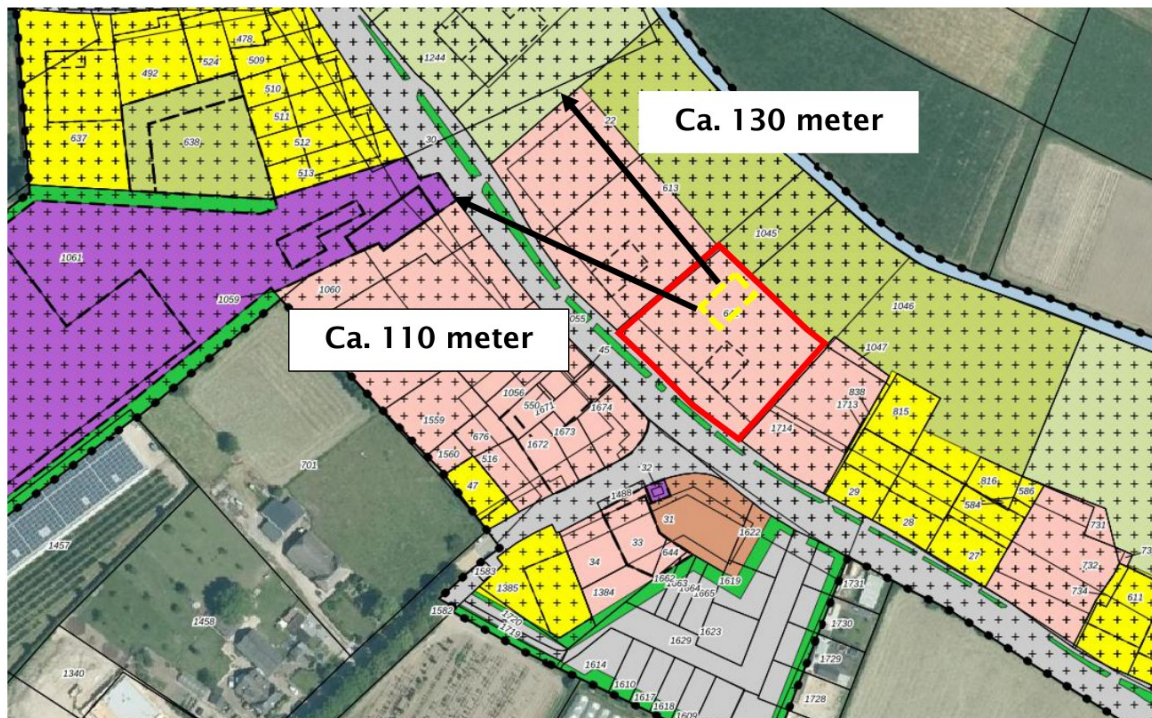
In het kader van de VNG-analyse is uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Het plangebied is gelegen in het centrum van Ommeren. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. In de omgeving van het plangebied zijn naast woningen diverse andere functies aanwezig. Op grond hiervan kan het plangebied (en omgeving) worden aangemerkt als 'gemengd gebied' en kunnen gereduceerde richtafstanden worden gerechtvaardigd.

Onderzoek

Het plangebied betreft een bestaand woonperceel in het centrum van Ommeren. Het plan voorziet in het toevoegen van vijf woningen op het woonperceel. In de omgeving van het plangebied zijn diverse centrumvoorzieningen gelegen en zijn de gronden tevens bestemd voor dienstverlening, kantoren en maatschappelijke voorzieningen. Dit betreffen allen bedrijfsactiviteiten die geschaard kunnen worden milieucategorie 1. Voor deze activiteiten geldt een richtafstand van 10 meter welke in gemengd gebied mag worden gereduceerd naar 0 meter.

In de omgeving van het plangebied zijn verder een agrarisch bedrijf (Dr. Guepinlaan 22-22a) en een fruitbedrijf (Dr. Guepinlaan 11) gelegen. Het agrarisch bedrijf en het fruitbedrijf kunnen worden geschaard in de milieucategorieën 3.2 en 2.0, waarvoor in een gemengd gebied een richtafstand geldt van 50 meter en 10 meter.

De nieuwe woningen worden gerealiseerd op meer dan 100 meter van beide bedrijven (zie afbeelding 17). Op basis hiervan kan worden gesteld er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen en beide bedrijven niet worden niet beperkt in de bedrijfsvoering als gevolg van dit plan.



Afbeelding 17: Afstanden tot agrarisch en fruitbedrijf

Spuitzonering

Ten noordoosten van het plangebied liggen agrarische gronden (weilanden) en een kleine boomgaard (op het kadastrale perceel 1729). Op grond van het vigerend bestemmingsplan is het op deze agrarische gronden niet uitgesloten om chemische gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitbare middelen te gebruiken. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies op locaties (ETFAL) is derhalve rekening gehouden met het aspect spuitzonering.

Vanwege mogelijk vrijkomende drift (verwaaiing van spuitvloeistof) bij het bespuiten van agrarische percelen wordt de vuistregel gehanteerd om een afstand van 50 meter aan te houden tussen de agrarische gronden en een spuitgevoelige functie. Dit is een in de praktijk gegroeide vuistregel en bevestigd in jurisprudentie van de [REDACTED] Woningen met tuinen worden als spuitgevoelige functie aangemerkt. Parkeerplaatsen en wegen zijn voorbeelden van locaties die niet spuitgevoelig zijn.

De afstand tussen het plangebied en de agrarische gronden bedraagt 50 meter of meer. Het plangebied valt daarmee buiten een eventuele spuitzone van de boomgaard en agrarische gronden. Wanneer aan de richtafstand van 50 meter wordt voldaan, kan er van uit worden gegaan dat enerzijds de bedrijfsvoering van de agrariër niet wordt belemmerd en anderzijds dat er geen nadelige effecten optreden voor de gezondheid van de bewoners van de woningen.

Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies (ETFAL).



Afbeelding 18: Afstand tot agrarische gronden en boomgaard

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect milieuzonering geen belemmeringen.

4.9 Omgevingsveiligheid (externe veiligheid)

Beleidskader

De Omgevingswet is in vier AMvB's uitgewerkt:

1. Omgevingsbesluit;
2. Besluit kwaliteit leefomgeving [REDACTED];
3. Besluit bouwwerken leefomgeving [REDACTED];
4. Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

Bij het beschouwen van omgevingsveiligheid/externe veiligheid bij ruimtelijke plannen is zonder meer het [REDACTED] van toepassing. Het Bal en het [REDACTED] kunnen aanvullend ook van toepassing zijn.

Het [REDACTED] kwaliteitseisen

Het Bkl stelt vergelijkbare eisen als het voormalige [REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED]. Dit betekent dat rekening moet worden gehouden met risicobronnen, waarbij plannen moeten voldoen aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico. Deze grenswaarde staat voor de meeste activiteiten voorgeschreven in het Bal, maar moet voor een aantal activiteiten rekenkundig worden bepaald. Daarnaast moet het bevoegd gezag rekening houden met de kans op 10 of meer slachtoffers (groepsrisico), maar hoeft deze kans niet per se kwantitatief te worden bepaald. Als hulpmiddel bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties gelden straks drie typen aandachtsgebieden:

- Brandaandachtsgebied (BAG): de locatie begrensd door de afstand, waar als gevolg van een ongewoon voorval dat leidt tot een plasbrand of een fakkelbrand, de warmtestraling ten hoogste 10 kW/m^2 is.
- Explosieaandachtsgebied (EAG): de locatie begrensd door de afstand, waar als gevolg van een ongewoon voorval dat leidt tot:
 - a. een kokende vloeistof-gasexpansie-explosie (Boiling Liquid Expanding Vapor Explosion, BLEVE), de warmtestraling ten hoogste 35 kW/m^2 is; of
 - b. een explosie, anders dan onder a, de overdruk ten hoogste 10 kPa is.
- Gifwolkaandachtsgebied (GAG): de locatie begrensd door de afstand, waar als gevolg van een ongewoon voorval dat leidt tot een gifwolk, personen in een gebouw overlijden door blootstelling. Het gifwolkaandachtsgebied wordt bij bedrijven per milieubelastende activiteit bepaald en wordt begrensd op maximaal 1.500 meter. Mogelijk gaat op termijn voor het spoor een GAG gelden; dit GAG wordt 300 meter.

Het [REDACTED] eventuele maatregelen met betrekking tot Omgevingsveiligheid

Het [REDACTED] schrijft de bouwkundige maatregelen voor die gelden in een brandvoorschriftengebied en in een explosievoorschriftengebied.

- Voor brandaandachtsgebieden zijn de maatregelen gericht op de beperking van brandoverslag door aanstraling en op vluchtmogelijkheden:
 - een uitwendige scheidingsconstructie heeft een brandwerendheid van minstens 60 minuten;
 - de aan de buitenlucht grenzende zijde voldoet aan brandklasse A2;
 - het dak is bedekt met constructiematerialen die voldoen aan brandklasse A2;
 - vluchtmogelijkheden van de bron af;

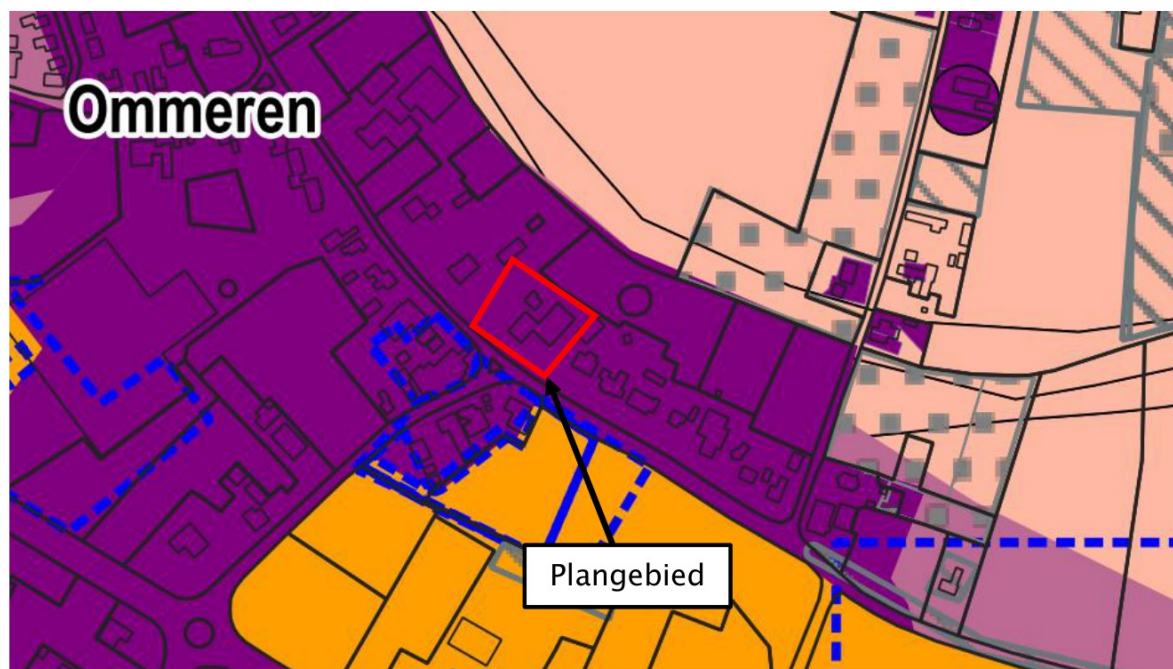
4.10 Archeologie en cultureel erfgoed

Beleidskader

In paragraaf 5.1.5.5 en specifiek artikel 5.130 van het [] zijn regels opgenomen ten aanzien van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Met het oog op het belang van het behoud van cultureel erfgoed wordt in een plan rekening gehouden met de bescherming van daarvoor in aanmerking komend cultureel erfgoed, waarbij rekening wordt gehouden met het voorkomen van ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde (archeologische) monumenten. Daarnaast is in het [] opgenomen dat het gebruik van monumenten wordt bevorderd en archeologische monumenten in stand gehouden moeten blijven, bij voorkeur in situ.

Gemeentelijk archeologiebeleid

Om inzicht te verkrijgen in de archeologische waarden binnen het grondgebied van de [] heeft [] in 2008 samen met [] een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart gemaakt in opdracht van de []. Het plangebied is gelegen in een archeologisch waardevol gebied (AWG2: vindplaatsen, oude woongronden, woonheuvels, historische dijken, dorpskernen, kasteelterreinen en eendenkooien). In deze gebieden streeft men naar behoud in huidige staat.



Afbeelding 19: Uitsnede archeologische beleidskaart

Paraplubestemmingsplan archeologie Gemeente [] 2023

Op 30 januari 2024 is het Paraplubestemmingsplan archeologie Gemeente [] 2023 vastgesteld, dat onderdeel uit maakt van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan []. Hiermee is het gemeentelijk archeologiebeleid juridisch verankerd in de bestemmingsplannen.

Onderzoek

Archeologie

Door [REDACTED] is een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een booronderzoek uitgevoerd. De rapportage is toegevoegd in de bijlage.

[REDACTED] adviseert om in het plangebied vervolgonderzoek uit te voeren indien de geplande werkzaamheden dieper reiken dan 0,20 m onder het huidige maaiveld.

Het rapport is beoordeeld en akkoord bevonden door de regioarcheoloog van [REDACTED]. Als werkzaamheden dieper reiken dan 20 cm onder het huidige maaiveld moet rekening gehouden worden met vervolgonderzoek door middel van proefsleuven.

De nieuwbouw aan de oostzijde van de boerderij vindt plaats ter plaatse van de fundering van de bestaande te slopen schuur. Daarmee is er geen sprake van een bodemingreep dieper dan de huidige fundering van de schuur.

Om het potentieel archeologisch niveau ter plaatse van de nieuwbouw aan de westzijde van de boerderij te ontzien, zal het plangebied lokaal worden opgehoogd. Hiermee wordt de eindsituatie bedoeld, dus als de opgebrachte grond zich na enige tijd heeft kunnen zetten. Als dit is gerealiseerd zullen de nieuwbouw, infrastructuur en diverse inrichtingselementen geen raakvlak hebben met de intacte ondergrond en daarin eventueel aanwezige archeologie. Hiermee is het uitvoeren van een aanvullend proefsleuvenonderzoek dan wel het aanvragen van een vergunning niet noodzakelijk. Het plan leidt niet tot beschadiging van mogelijke archeologische waarden.

Mocht tijdens de uitvoering van de civiele werkzaamheden alsnog archeologische resten tevoorschijn komen, dan moeten direct gemeld worden bij de [REDACTED] voor het Cultureel Erfgoed en de [REDACTED].

Cultuurhistorie

Het plangebied is gelegen in de kern van het dorp Ommeren. Ommeren is als een gestrekt dorp ontstaan op de hoger gelegen stroomgordel. Dit plan zorgt ervoor dat de kenmerken van het cultuurhistorisch waardevolle lint met doorkijkjes langs de Dr. Guepinlaan behouden blijven. De niet cultuurhistorische waardevolle latere aanbouw aan de cultuurhistorisch waardevolle herenboerderij wordt met dit plan verwijderd, waarmee het oorspronkelijke aanzicht van de locatie dr. Guepinlaan 14 wordt hersteld. Bij de uitwerking van het plan is zorgvuldig rekening gehouden met de identiteit van de omgeving waarbinnen het plangebied ligt. De nieuwe woonvolumes krijgen een passende ondergeschikte uitstraling ten opzichte van de herenboerderij (het hoofdgebouw). De bouwmasa is evenwichtig, in harmonie met het gebiedskarakter en afgestemd op bebouwingskenmerken van de omgeving. De detaillering heeft een eigentijds karakter. Materialen en kleuren zijn terughoudend en in samenhang met de omliggende bebouwing. Het woongebied zal veel groen bevatten, teneinde het groene karakter van het gebied te behouden. Geconcludeerd kan worden dat bij het plan rekening is gehouden met de cultuurhistorische waarden van het gebied.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect archeologie en cultureel erfgoed geen belemmeringen. Indien de graafwerkzaamheden wel dieper dan 20 cm onder het huidige maaiveld worden uitgevoerd, geldt een vergunningplicht. Mocht tijdens de werkzaamheden archeologische vondsten aan het licht komen, dan ontstaat de plicht om deze vondsten te melden bij de [REDACTED] en de [REDACTED] voor het Cultureel Erfgoed.

4.11 Natuur

Beleidskader

Bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit in relatie tot natuur moet worden bepaald of er wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Hiervan is sprake als kan worden aangenomen dat natuurwetgeving (opgedeeld in de onderdelen soortenbescherming, gebiedsbescherming en beschermde houtopstanden) niet voor onoverkomelijke problemen zorgt in de uitvoering (geen evidente onuitvoerbaarheid). Indien er geen natuurvergunningen nodig blijken te zijn en benodigde maatregelen om te voldoen aan de natuurwetgeving haalbaar zijn, dan vormt de natuurwetgeving geen onoverkomelijk probleem voor de uitvoering. Indien er wel natuurvergunningen nodig kunnen zijn, moet worden bepaald of deze mogelijk worden verleend. Indien dat goed te onderbouwen is, is er sprake van een ETFAL. Het daadwerkelijk aanvragen en verkrijgen van natuurvergunningen valt verder buiten deze procedure, tenzij de keuze wordt gemaakt de natuurvergunning gelijktijdig (aangehaakt) aan te vragen bij de buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Onderzoek

Soortenbescherming

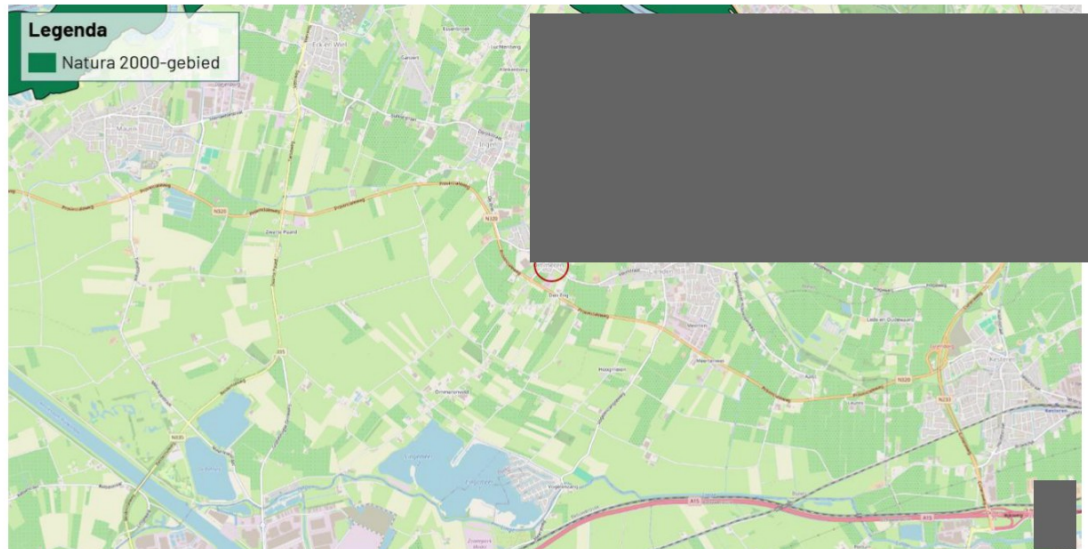
Uit de uitgevoerde ecologische quickscan [REDACTED] Ecologie, 5 augustus 2025, project: 2024-1624) blijkt dat het voornemen tot schadelijke handelingen ten aanzien van huismussen, vleermuizen en algemene broedvogels kan leiden. Voor huismussen en vleermuizen is daarom nader onderzoek nodig. Indien in dit onderzoek wordt vastgesteld dat er daadwerkelijk schadelijke handelingen gaan plaatsvinden ten aanzien van deze soorten, is een natuurvergunning (omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit) nodig van provincie [REDACTED]. De voorwaarden om een dergelijke natuurvergunning te verkrijgen betreffen: er is geen andere bevredigende oplossing, er is sprake van een wettelijk belang (vleermuizen: er is sprake van een reden van sociale of economische aard, huismus: er zijn belangen vanuit volksgezondheid en/of openbare veiligheid - aan te voeren) en er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort (een robuust en ruim maatregelenpakket van tijdelijke en permanente voorzieningen wordt hiertoe voorgesteld en uitgevoerd). Vanwege het voorgaande is er geen reden om aan te nemen dat een eventueel benodigde omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit, niet op enig moment verkregen zou kunnen worden. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat het voornemen op voorhand uitvoerbaar is wat betreft soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Met betrekking tot planologisch beschermde natuurgebieden (Gelders Natuurnetwerk, Groene Ontwikkelingszone, Weidevogelgebied en Ganzenrustgebied) is duidelijk dat de projectlocatie daar niet in is gelegen. Deze gebieden kennen geen externe werking en verdere acties zijn daarom niet nodig.

Verder ligt het dichtstbijzijnde [REDACTED] 2000-gebied op circa 2,7 kilometer afstand. Door [REDACTED] is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. De rapportage is toegevoegd in de bijlage. Uit dit onderzoek blijkt dat

de ontwikkeling niet voorziet in rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Significant negatieve effecten op [REDACTED] 2000-gebieden zijn dan ook niet aan de orde. Een omgevingsvergunning [REDACTED] 2000-activiteit is niet nodig. Hierdoor is duidelijk dat het voornemen ook wat betreft gebiedsbescherming op voorhand uitvoerbaar is.



Afbeelding 20: Plangebied t.o.v. [REDACTED] 2000-gebieden



Afbeelding 21: Plangebied t.o.v. Gelders Natuurnetwerk

Door de [REDACTED] beschermde houtopstanden

Tot slot is geen sprake van het kappen van door de [REDACTED] beschermde houtopstanden. Een melding aan de provincie is daarom niet nodig en er is daardoor geen sprake van een herplantplicht vanuit de provincie.

Conclusie

Samengenomen kan worden geconcludeerd dat het voornemen op voorhand uitvoerbaar is en daardoor in het kader van natuur voldoet aan een ETFAL.

4.12 Trillingen

Beleidskader

In paragraaf 5.1.4.4 van het [] zijn regels opgenomen voor het aspect trillingen. De paragraaf is van toepassing op het toelaten van activiteiten (anders dan wonen) die trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz veroorzaken in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw of een trillinggevoelig gebouw waarop trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz worden veroorzaakt door een activiteit (anders dan wonen). Dit geldt echter niet voor locaties op een industrieterrein waarvoor geluidproductieplafonds als omgevingswaarden zijn vastgesteld, tijdelijke gebouwen, activiteiten die hoofdzakelijk in de openbare ruimte plaatsvinden, evenemententerreinen en verkeer op wegen, vaarwegen en spoorwegen.

Met het oog op het voorkomen of het beperken van trillinghinder mogen de continue trillingen (trilling die ten opzichte van de grootste trillingstijd gedurende een lange tijd aanwezig is) door een activiteit in trillinggevoelige ruimten niet hoger zijn dan $0,1 V_{\max}$. Als daar niet aan kan worden voldaan, mag de trillingssterkte niet hoger zijn dan de volgende waarden in onderstaande tabel.

Tabel 5: Waarde voor continue trillingen in trillinggevoelige ruimte als niet kan worden voldaan aan $V_{\max} 0,1$

Soort	Waarden	
	07:00 – 23:00 uur	23:00 – 07:00 uur
Trillingssterkte $V_{\max}$	0,4	0,2
Trillingssterkte V_{per}	0,05	0,05

Onderzoek

Het plan voorziet niet in activiteiten die continue trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz veroorzaken in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw of een trillinggevoelig gebouw waarop trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz worden veroorzaakt door een activiteit in de omgeving. Het uitvoeren van een trillingsonderzoek kan derhalve achterwege blijven.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect trillingen geen belemmeringen.

5. Financiële haalbaarheid

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de financiële haalbaarheid van het plan voor verantwoordelijkheid van de vereniging, welke aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is.

Kostenverhaal

Daar waar nodig zal op basis van artikel 13.18 het publiekrechtelijke kostenverhaal worden verrekend door middel van een kostenverhaalsbeschikking (artikel 13.18 Ow). Tevens worden voor het in behandeling nemen van en de procesbegeleiding kosten gerekend. Deze worden verrekend via de leges. In de legesverordening van de [REDACTED] is een legesbedrag opgenomen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Conclusie

Op basis van het vorenstaande kan worden vastgesteld dat het plan financieel haalbaar is.

6. Participatie en overleg

6.1 Participatie

Participatie is een belangrijk onderdeel van de Omgevingswet. In de wet zijn regels over participatie opgenomen. Eén van die regels is dat de omgeving, zoals inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisatie, vroegtijdig betrokken worden bij nieuwe plannen en ideeën. Het gaat om plannen en ideeën die afwijken van een omgevingsplan.

Gemeentelijk participatiebeleid

De [] heeft het participatiebeleid vastgelegd in de Handreiking participatie bij ruimtelijke initiatieven. Deze handreiking participatie dient meerdere doelen. Ten eerste wordt duidelijk waarom participatie belangrijk is bij ruimtelijke initiatieven. Daarnaast wordt in deze handreiking de mate van participatie per categorie initiatief bepaald. De mate van participatie is namelijk afhankelijk van meerdere factoren. In deze handreiking worden drie categorieën uiteen gezet: kleine initiatieven, middelgrote initiatieven en grote initiatieven. Aan de hand van de categorie waar een initiatief in valt worden ook een aantal vormeisen opgesteld waar de participatie aan moet voldoen.

Dit plan kan worden geschaard in de categorie 'kleine initiatieven'. Voor kleine initiatieven is het belangrijk om de betrokkenen te informeren, de gelegenheid geeft om vragen te stellen en zo veel mogelijk zorgen weg te nemen over bijvoorbeeld privacy, overlast en groen.

De vereniging [] vindt het belangrijk om de buurtbewoners en andere belanghebbenden actief te betrekken bij de ontwikkelingen rondom het woonproject 'Ommerstein'. Derhalve zijn er meerdere gesprekken gevoerd met omwonenden. Tijdens de gesprekken heeft de vereniging veel positieve reacties ontvangen over het project Ommerstein. De meerderheid van de gesprekspartners ziet het project als een waardevolle aanvulling op de buurt en waardeert de nadruk op de natuurrijke en rustige omgeving. De vereniging is blij dat hofje concept breed wordt gewaardeerd en dat er steun is voor het idee van kleinschalige woningbouw in een groene setting. Desondanks zijn er ook enkele zorgpunten met betrekking tot huisdieren, parkeren, behoud van rust en privacy geuit. De vereniging neemt de zorgpunten serieus. In de komende periode worden de definitieve huisregels voor het hofje verder uitgewerkt, waarin de bovengenoemde thema's: huisdieren, parkeren en privacybescherming, zullen worden opgenomen.

6.2 Advies gemeenteraad

De [] heeft een lijst met gevallen vastgesteld waarbij advies van de gemeenteraad nodig is voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Conform het beleid is er voor het plan (< 5 woningen in de bebouwde kom) geen advies van de gemeenteraad noodzakelijk.

6.3 Bestuurlijk vooroverleg

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg wordt het plan opgestuurd naar de bestuurlijke overlegpartners, waaronder de Provincie [] en het Waterschap []

7. Conclusie evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Het bevoegd gezag mag een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit alleen verlenen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2, ■■■). Deze abstract geformuleerde en beleidsvrije taak vormt, zoals ook in de memorie van toelichting van de Omgevingswet toegelicht, een voortzetting van het criterium van een goede ruimtelijke ordening uit de Wet ruimtelijke ordening, maar dan in de bredere strekking van de fysieke leefomgeving.

Om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen (zie de hoofdstuk 4, 5 en 6) en is het plan getoetst aan de diverse beleidskaders (zie hoofdstuk 3). Hieruit kan worden geconcludeerd dat het plan voldoet aan de diverse beleidskaders en er sprake is van een evenwichtige toedeling van functie aan de locatie.