



Motivering wijzigingsbesluit

Dorpsstraat 43, Bemmelen

Aanpassing woonbestemming

COLOFON

ONDERBOUWING EFFECTEN OP DE FYSIEKE LEEFOMGEVING

Locatie: Dorpsstraat 43, Bommel
Omschrijving plan: Functiewijziging van centrum naar wonen

Bureau: SAB
Datum: 11 december 2025
Versie: 1

Inhoudsopgave

1	Aanleiding en voorbereiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Besluitgebied	5
1.3	Strijdheden met het omgevingsplan	6
1.4	Vorbereiding	7
1.5	Leeswijzer	9
2	Huidige situatie	10
2.1	Ontstaansgeschiedenis	10
2.2	Ruimtelijke en functionele structuur	11
3	Toekomstige situatie	13
3.1	Functionele ontwikkeling	13
3.2	(Ruimtelijke) uitstraling en inpassing in de omgeving	13
4	Beleid en regelgeving	15
4.1	Rijk	15
4.2	Provincie	16
4.3	Regionaal beleid	18
4.4	Gemeentelijk beleid	19
4.5	Waterschap	22
5	Goede omgevingskwaliteit	24
5.1	Ladder voor duurzame verstedelijking	24
5.2	Stedenbouw	24
5.3	Beeldkwaliteit	25
5.4	Verkeer en parkeren	26
5.5	Openbare ruimte	26
5.6	Cultureel erfgoed	27
5.7	Archeologie	27
5.8	Landschap, groen en biodiversiteit	28
5.9	Natuur	28
5.10	Nutsvoorzieningen, kabels en leidingen	32
6	Veilige en gezonde fysieke leefomgeving	33
6.1	Water	33
6.2	Bodem	34
6.3	Milieuzonering	35
6.4	Geluid	37
6.5	Luchtkwaliteit	43

6.6	Gebruik van bestrijdingsmiddelen/spuitzone	45
6.7	Geur	46
6.8	Omgevingsveiligheid	47
6.9	Licht	50
6.10	Windhinder	50
6.11	Trillingen	51
6.12	Beschermen van de gezondheid	51
6.13	Duurzaamheid en klimaatadaptatie	52
6.14	M.e.r.-beoordeling	53
7	Juridische toelichting	53
7.1	Planregels	53
7.2	Werkingsgebieden	56
7.3	Artikelsgewijze toelichting	57
8	Uitvoerbaarheid	59
8.1	Economische uitvoerbaarheid	59
8.2	Inspraak en overleg	59
9	Belangenafweging en conclusie	60

Bijlage 1: Exacte begrenzing plangebied

Bijlage 2: Lijst van instructieregels Rijk en provincie

Bijlage 3: Onderzoek stikstofdepositie

Bijlage 4: QuickScan natuur

Bijlage 5: Digitaal wateradvies

Bijlage 6: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 7: Reactienota Zienswijzen

1 Aanleiding en voorbereiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Dorpsstraat 43 in Bemmeler staat een gebouw dat decennialang in gebruik is geweest als woning. Het perceel was in het bestemmingsplan 'Kom Bemmeler' bestemd tot Wonen. Bij de actualisatie van dit bestemmingsplan in 2012 is de bestemming gewijzigd in Centrum, met als gevolg dat er op het perceel niet meer op de begane grond gewoond mag worden. Uit het archief blijkt niet wat de reden was van deze wijziging. De actualisatie was bedoeld om het bestemmingsplan procedureel te vernieuwen; het bestemmingsplan was conserverend van aard en nieuwe ontwikkelingen werden niet meegenomen. De gemeente Lingewaard wil op de locatie de functie terug brengen van Centrum naar Wonen. De huidige bungalow woning zal worden gesloopt om plaats te maken voor een nieuwe woning.

Het geldende omgevingsplan van rechtswege, waar het bestemmingplan 'Kom Bemmeler' deel van uitmaakt, biedt geen mogelijkheid om de nieuwe woning te realiseren. Om dit project mogelijk te maken, wordt het omgevingsplan gewijzigd. Voorliggend wijzigingsbesluit is vormgegeven als een TAM-omgevingsplan en voorziet hierin.

Dit TAM-omgevingsplan is in juridische zin een omgevingsplan en moet daarom voldoen aan:

- een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2, eerste lid, van de Omgevingswet (hierna: 'Ow');
- de instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in afdeling 5.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
- de instructieregels in de provinciale omgevingsverordening.

De onderbouwing dat dit project hieraan voldoet is opgenomen in voorliggend document.

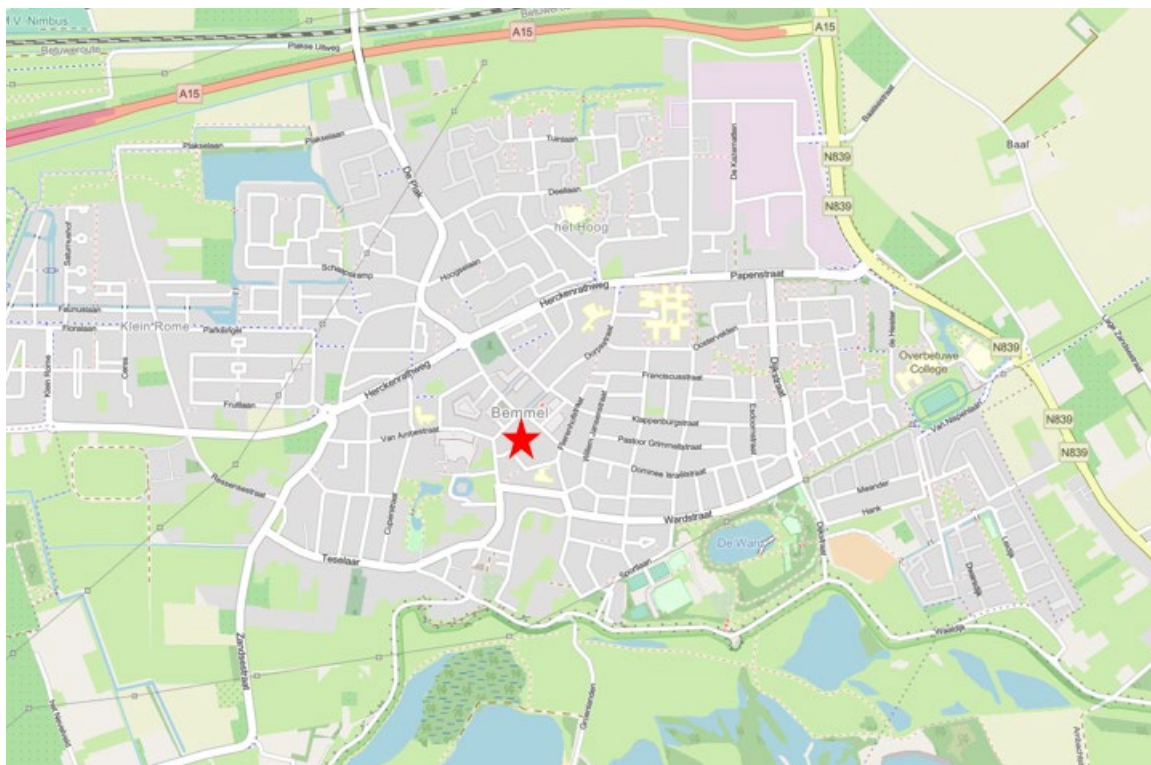
1.2 Besluitgebied

Het besluitgebied ligt aan de Dorpsstraat 43 te Bemmeler. Kadastraal staat het gebied bekend als:

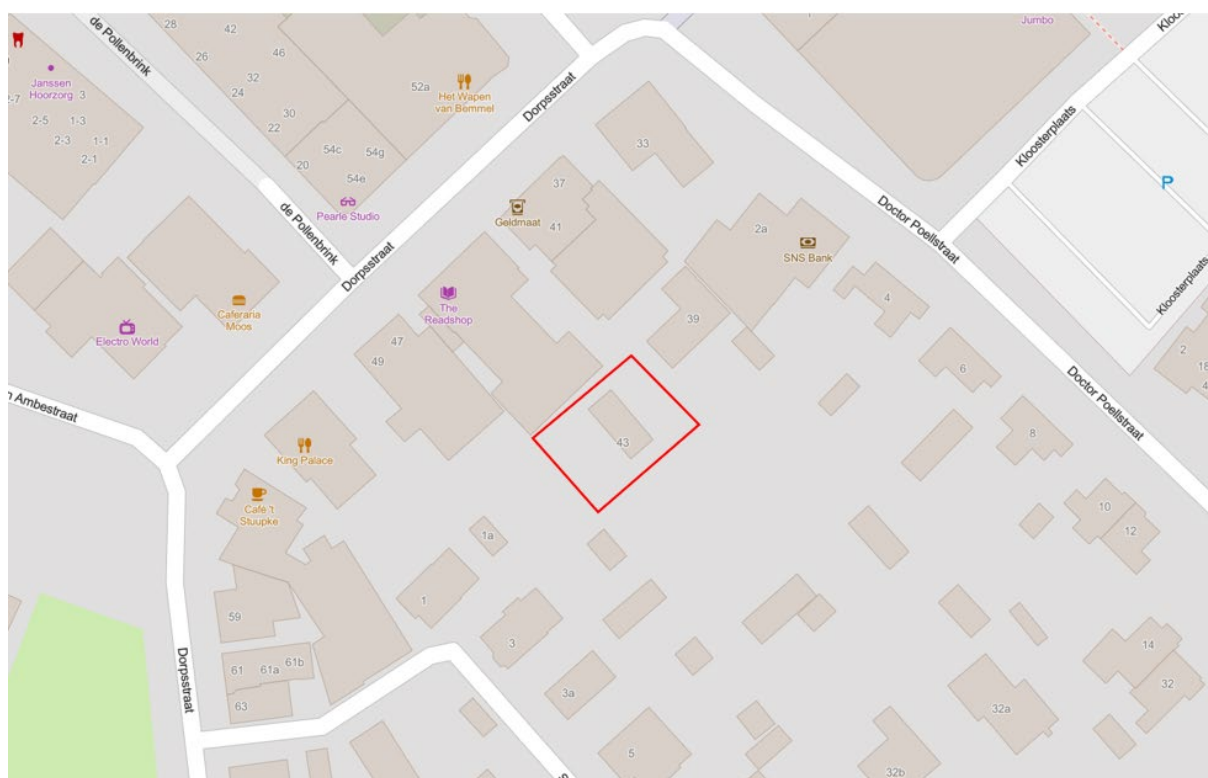
- gemeente Bemmeler (Lingewaard), sectie H, nummer 1796.

Het gebied ligt aan de rand van het centrum van de kern Bemmeler en wordt omgeven door een mix van winkels en woningen. Het perceel wordt in zijn geheel begrenst door de bestaande detailhandel ten noorden en oosten van het besluitgebied. Het zuiden en westen van het besluitgebied worden begrenst door bestaande woningen. Het perceel is gelegen aan een particulier open veld omringd door woningen. Op de volgende afbeeldingen zijn de globale ligging en ligging in de directe omgeving weergegeven. Voor de exacte begrenzing¹ wordt verwezen naar Bijlage 1 bij deze onderbouwing.

¹ SAB (2025). Verbeelding TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c, Dorpsstraat 43, Bemmeler. Projectnummer: 240423. 6 juni 2025.



Globale ligging besluitgebied



Ligging besluitgebied in directe omgeving

1.3 Strijdigheden met het omgevingsplan

Het project is op de volgende onderdelen in strijd met het omgevingsplan van de gemeente Lingewaard:

- Tijdelijk onderdeel bestemmingsplan 'Kom Bemmelen' (vastgesteld op 30 mei 2012)
 - o Artikel 5.1 lid g: Binnen de bestemming centrum zijn de gronden bestemd voor wonen op de verdieping, met dien verstande dat per bouwperceel maximaal één woning op de

verdieping is toegestaan, behoudens daar waar ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan meerdere woningen bestaan. In de toekomstige situatie wordt wonen op de begane grond mogelijk.

- o Artikel 5.2.1 lid a/f: Volgens de bouwregels mogen gebouwen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd, behoudens het bepaalde in sub f. Hierin staat dat gebouwen buiten de aanduiding 'bouwvlak' zijn toegestaan onder de voorwaarde dat de gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'erf', de maximale oppervlakte van de gebouwen buiten de aanduiding 'bouwvlak' 20% bedraagt van de oppervlakte van de aanduiding 'bouwvlak' per bouwperceel, de minimale afstand tot de bouwperceelgrens 3 m bedraagt en de maximale bouwhoogte 4 m bedraagt. Aan deze voorwaarden wordt zowel in de huidige als toekomstige situatie niet voldaan.

Om dit project mogelijk te maken, wordt het omgevingsplan gewijzigd. Voorliggend wijzigingsbesluit is vormgegeven als een TAM-omgevingsplan en voorziet hierin.

1.4 Voorbereiding

1.4.1 Vooroverlegverzoek

Zoals nader toegelicht in de aanleiding, betreft het onderhavig plan het herstel van het per abuis wegbestemmen van bewoning op de begane grond. De locatie is decennialang in gebruik is geweest als woning en was in het bestemmingsplan 'Kom Bemmeler' ook als zodanig bestemd. Bij de actualisatie van dit bestemmingsplan in 2012 is de bestemming gewijzigd in Centrum, met als gevolg dat er op het perceel niet meer op de begane grond gewoond mag worden. Uit het archief blijkt niet wat de reden was van deze wijziging. Het voorliggend plan betreft het herstel van deze omissie.

1.4.2 Participatie

Participatie is een belangrijke pijler onder de Omgevingswet. Er is daarom wettelijk vastgelegd (artikel 10.2 tweede lid van het Omgevingsbesluit) dat bij de kennisgeving van het voornemen om een omgevingsplan vast te stellen en bij het vaststellen van een omgevingsplan wordt aangegeven hoe inwoners, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding van de zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn.

1.4.2.1 Wettelijk kader

Bij de kennisgeving van het voornemen om een omgevingsplan vast te stellen wordt aangegeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding worden betrokken. Bij het vaststellen van een omgevingsplan wordt aangegeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn. Daarbij wordt aangegeven op welke wijze invulling is gegeven aan het toepasselijke decentrale participatiebeleid.

1.4.2.2 Gemeentelijk beleid en verordeningen

De gemeenteraad van Lingewaard heeft op 28 maart 2024 besloten hoe er geparticipeerd wordt in haar gemeente. In het 'Participatiebeleid Lingewaard 2024' staat op welke manier uitvoering wordt gegeven aan participatie voor ruimtelijke initiatieven.

De formele wettelijke procedures (zienswijze, bezwaar en beroep) worden niet vervangen door participatie. Meer informatie over deze wettelijke procedures is te vinden in hoofdstuk 8 (proces).

In de Lingewaardse participatieaanpak zijn er vier fasen beschreven waar een goed participatieproces uit bestaat:

1. Bepaal in overleg de participatieaanpak;

In deze fase wordt er een participatieplan opgesteld. De eerste fase staat in het teken van het maken van procesafspraken met de deelnemers en het scherpstellen van het vraagstuk dat tijdens het participatieproces centraal staat. Het scherpstellen van het vraagstuk bepaalt waarover en waarom de initiatiefnemer participeert.

2. Werk met elkaar mogelijke oplossingen uit;

Deze fase staat in het teken van het vinden van een oplossing voor het vraagstuk dat in fase één met elkaar is uitgewerkt. De initiatiefnemer werkt samen met betrokkenen door met elkaar in gesprek te gaan een concept-oplossing voor het vraagstuk uit. Deze concept-oplossing staat beschreven in een concept-plan.

3. Verwerk de reacties, koppel terug en leg uit;

In deze fase vraagt de initiatiefnemer aan deelnemers feedback op de mogelijke oplossing die uit fase 2 is opgesteld. De initiatiefnemer verwerkt de feedback in het definitieve plan. De initiatiefnemer legt het definitieve plan vervolgens voor besluitvorming voor. Het plan is einde fase 3 aan alle betrokkenen teruggekoppeld, de feedback is verwerkt en het verloop van het participatieproces is vastgelegd in een participatieverslag. Hierna kan een definitief besluit worden genomen over het voorstel. Na afronding van fase 3 neemt de initiatiefnemer of het bevoegd gezag een besluit. Wie het besluit neemt, is bepaald in fase 1. Bij het besluit worden de resultaten van participatie (participatieverslag) meegewogen.

4. Bespreek met elkaar het vervolg.

Het is belangrijk dat een initiatiefnemer het besluit en de onderbouwing hiervan communiceert naar alle betrokkenen. En kijkt naar de vervolgstappen die nodig zijn om te komen van een besluit, plan of project naar zichtbaar resultaat en actie. Deelnemers die aan de voorkant hebben meegedacht, willen vaak ook betrokken worden bij de uitvoering. In deze fase gaat de initiatiefnemer in gesprek over deze vervolgstappen. Bijvoorbeeld door betrokkenen te informeren over de voortgang of te betrekken bij de uitvoering.

Alle fasen eindigen met een moment van reflectie. Dit is een moment waarbij de initiatiefnemer, waar mogelijk samen met de deelnemers, stilstaat bij de voortgang van het participatieproces. Samen evalueren zij of de stappen zorgvuldig zijn doorlopen en de uitgangspunten voor participatie zijn gewaarborgd.

Beoordeling

Participatie speelt in het voorliggend project slechts een beperkte rol. Zoals eerder benoemd betreft het voorliggend plan slechts het herstel van een omissie. Hierover is contact geweest met de verzoeker om handhaving. De overige omwonenden zullen worden geïnformeerd over de ter inzagelegging van het plan.

Conclusie

Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning is:

- Wel voldaan de wettelijke bepalingen rondom participatie (artikel 10.2 tweede lid van het Omgevingsbesluit).
- Wel voldaan aan het eisen die gesteld worden in het participatiebeleid Lingewaard 2024.

Het aspect participatie vormt daarmee geen belemmering voor de haalbaarheid van het project.

1.5 Leeswijzer

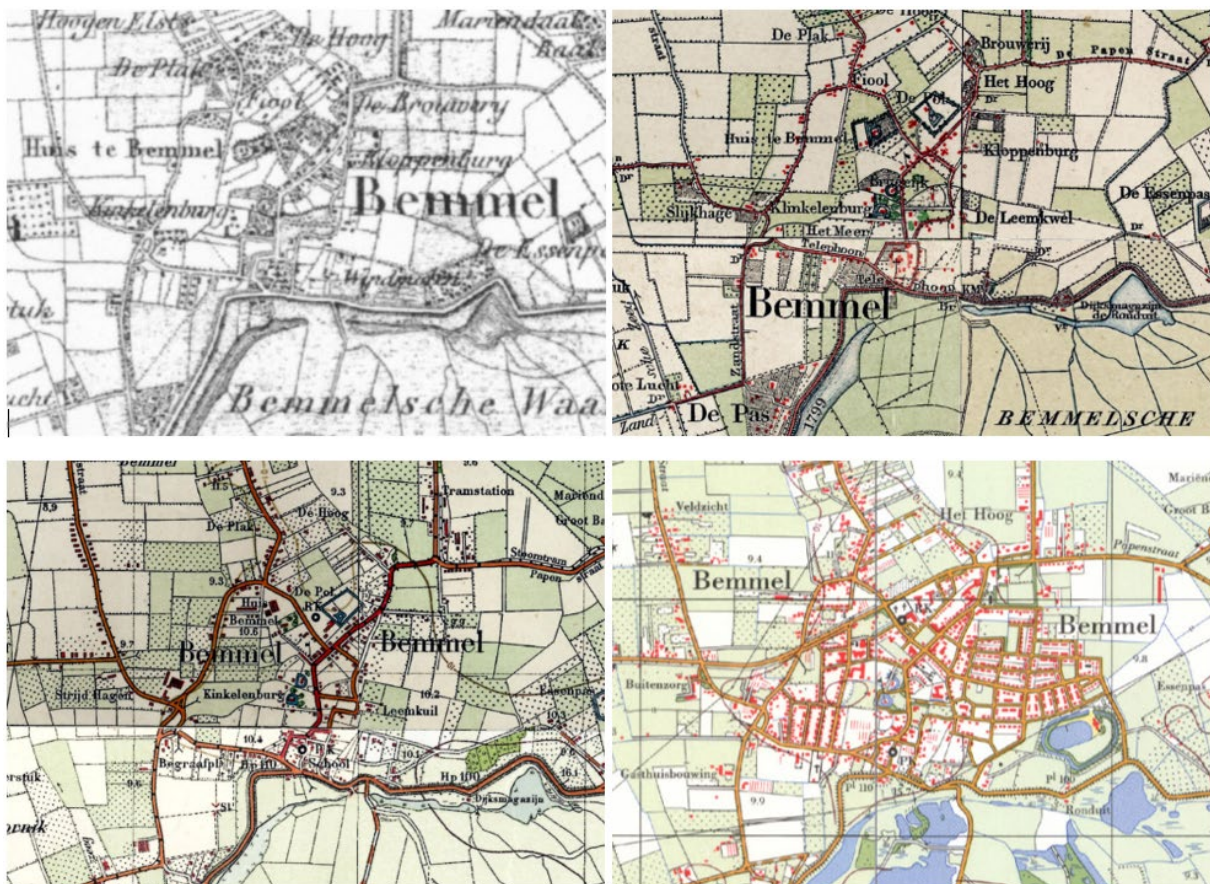
Na dit inleidende hoofdstuk vormen de hierop volgende hoofdstukken de verantwoording van de activiteit die deze motivering mogelijk maakt. Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving en analyse van de huidige situatie. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de toekomstige situatie, de beoogde ontwikkeling. Hoofdstuk 4 bevat de beoordeling ten aanzien van algemeen beleid en regelgeving voor de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 5 (goede omgevingskwaliteit) en hoofdstuk 6 (veilige en gezonde fysieke leefomgeving) wordt ingegaan op de effecten van de ontwikkeling in relatie tot de bescherming van de veilige en gezonde fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 7 wordt de juridische toelichting gegeven over de regels en in hoofdstuk 8 wordt de uitvoerbaarheid weergegeven. Afgesloten wordt met een concluderend hoofdstuk waarin wordt aangegeven onder welke voorwaarden het initiatief waarvoor dit TAM-omgevingsplan wordt opgesteld voldoet aan de wettelijke en beleidsmatige kaders.

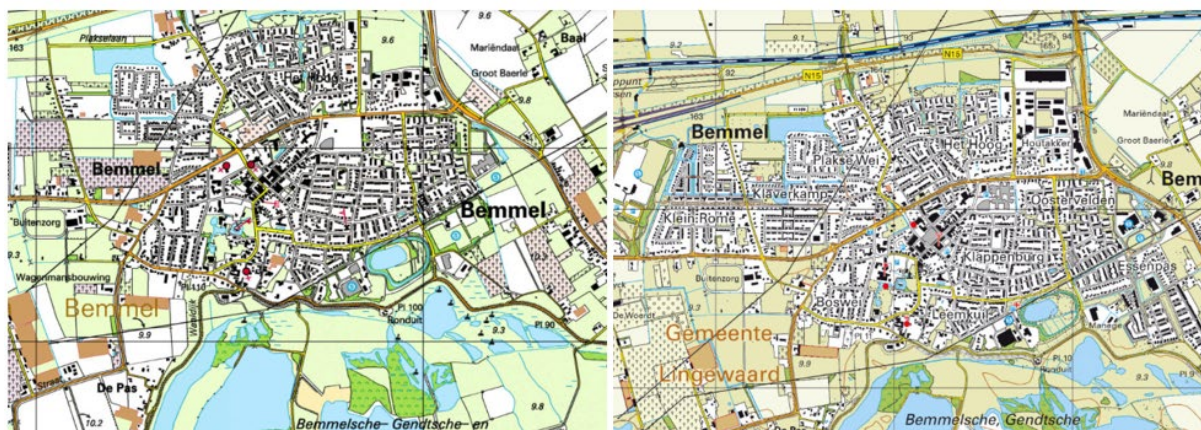
2 Huidige situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

De oudst bewoonde delen van het dorp Bemmelen zijn twee tot woonheuvels verhoogde delen van de oeverwallen, genaamd 'De Plak' en 'Bemele'. Beide woonheuvels waren grote terreinverhogingen, waar het veilig wonen was in de tijd dat de rivier de Waal nog niet bedijkt was en met haar vele zijarmen vrij spel had. Rond het jaar 1000 is er concreet een eerste vorm van waterbeheersing toegepast. Bemmelen wordt gekarakteriseerd als kerkdorp. Dit houdt in dat een dergelijk dorp naast de kerk en boerderijen nog een aantal andere functies te vervullen had en derhalve ook andere bebouwing kende. In de verdere loop van de 19e en 20e eeuw bleven de geschetste hoofdlijnen van de structuur ongewijzigd. De bebouwing bestond oorspronkelijk voornamelijk uit agrarische bebouwing afgewisseld met woonbebouwing.

Tot 1940 werd er alleen langs de linten gebouwd. In de jaren '70 werd het centrum verplaatst naar de kruising Loostraat / Dorpsstraat. Hierna volgden in de jaren '50 en '60 de eerste uitbreidingen. De eerste was de Boswei, gevolgd door de wijk Klappenburg/Leemkuil. Vanaf 1972 werd de wijk Oostervelden gebouwd, gevolgd in 1978 door de wijk Het Hoog. Vanaf 1988 werd de Plakse Wei ontwikkeld. In de jaren '90 en '00 zijn in het kader van de Vinex aan de west en zuidoostzijde van Bemmelen twee nieuwbouwwijken gerealiseerd Klaverkamp en Klein Rome. Deze wijken kennen een heldere stedenbouwkundige opbouw en mix van woningtypen. In het begin van de nieuwe eeuw is vervolgens de wijk Essenpas tot ontwikkeling gekomen. De voorgenomen ontwikkeling ligt aan de Dorpsstraat, het centrumgebied dat in de jaren 70 is ontstaan.





Topografische kaarten Bemmél 1850 - 1900 - 1950 - 1975 - 2000 - 2020 (bron: www.topotijdreis.nl)

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Op basis van een bepaalde ruimtelijke, functionele of historische karakteristiek kunnen deelgebieden onderscheiden worden die een bepaalde mate van samenhang vertonen. Logischerwijs vertoont het ene gebied daarin een grotere mate van eenheid dan het andere. Voor de kern Bemmél zijn dan ook de volgende deelgebieden te onderscheiden:

- dijklint;
- dorpscentrum;
- oeverwal lint- uitloper/buurtschap;
- het Bosch e.o. (Rationalisme);
- bosweistraat & Cuperstraat e.o. (Traditionalisme): Cuperstraat, Bosweistraat en zuidelijk deel Van Bronkhorststraat;
- planmatig aangelegde woongebieden:
- modernisme: Klaverkamp, Klein Rome en Essenpas en een klein gebied aan de Loostraat;
- overige woongebieden;
- industrieterrein De Houtakker;
- de Ward;
- zuidelijk buurtschap De Pas.

De planlocatie is gelegen in het dorpscentrum. Het dorpscentrum van Bemmél omvat zowel het historisch dorpscentrum (Oud Bemmél) als het nieuwe dorpscentrum rondom de kruising Loostraat-Dorpsstraat. Het historische dorpscentrum van de kern Bemmél is oorspronkelijk ontstaan aan de voet van de Waaldijk (Oud Bemmél). Later is het dorpscentrum verder landinwaarts, naar de kruising van de Dorpsstraat en de Loostraat, verplaatst. Het beeld van het huidige dorpscentrum van Bemmél is enerzijds stedelijk van karakter en anderzijds dorps. Het hart van het centrum wordt gedomineerd door grootschalige winkelblokken met appartementen aan weerszijden van de Dorpsstraat. Aansluitend aan deze blokken waaiert het dorpscentrum uit en wordt de bebouwing kleinschaliger. In de uitlopers van het centrumgebied komen herenhuizen en boerderijachtige bebouwing voor. Later zijn deze uitlopers verder verdicht en zijn er traditionele woningen en enkele appartementencomplexen ingepast.

Het besluitgebied betreft een van deze uitlopers en is gelegen achter de bebouwing aan de Dorpsstraat. De bestaande woning wordt omgeven door detailhandel voorzieningen (met op de verdiepingen woningen) in het westen, noorden en oosten van het perceel. Ten zuiden van het perceel bevindt zich een openveld dat wordt omsloten door woningen. Het besluitgebied kent op dit moment een centrum functie, waar wonen alleen is toegestaan op de verdieping. De bebouwing op het perceel is echter decennialang in gebruik is geweest als woning en was in een eerdere versie van het bestemmingsplan 'Kom Bemmél' ook voorzien van een woonfunctie.

De bebouwing op het perceel is vanaf de Dorpsstraat vrijwel niet te zien. Het betreft een bungalow bestaande uit 1 laag met kap met een aantal aangebouwde bijgebouwen. Op het terrein is eveneens een carport aanwezig. De bungalow wordt omgeven door een grotendeels onverharde tuin. Er is een erfdienstbaarheid gevestigd op de weg naast Dorpsstraat 45 naar de Dorpsstraat toe. Er mag op deze weg een auto geparkeerd worden en middels deze weg wordt het perceel ontsloten. De onderstaande foto's geven een impressie van de huidige situatie in het besluitgebied.



Foto's bestaande situatie



Afbeeldingen bestaande situatie

3 Toekomstige situatie

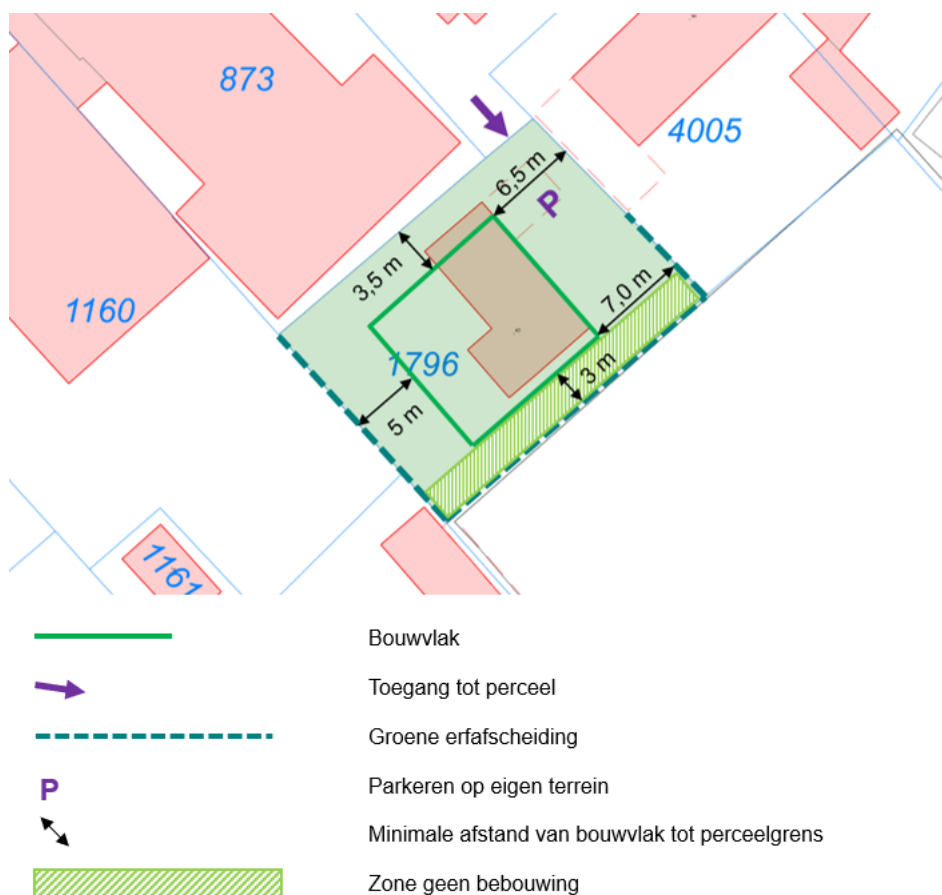
In dit hoofdstuk wordt het project beschreven en weergegeven met afbeeldingen.

3.1 Functionele ontwikkeling

Achter de woningen aan de Dorpsstraat te Bommel bevindt zich een verouderde bungalow die toe is aan vervanging. De locatie kent een centrum bestemming waarbij wonen slechts is toegestaan op de verdieping. De bebouwing is echter al decennialang in gebruik als woning. De wens bestaat daarom om de functie van het perceel te wijzigen naar wonen en de verouderde bebouwing op het perceel te slopen. Op het perceel wordt zo plaats gemaakt voor de realisatie van één vrijstaande nieuwe woning die ruimtelijk logisch zal worden ingepast.

3.2 (Ruimtelijke) uitstraling en inpassing in de omgeving

Voor de locatie is een kavelpaspoort opgesteld waarin de gewenste ruimtelijk inpassing wordt beschreven. De onderliggende afbeelding geeft een overzicht van de gewenste indeling van het perceel.



Ruimtelijke inpassing toekomstige situatie

Er is een bouwvlak opgenomen met een maximum bebouwingspercentage van 100% met een maximum grondoppervlakte van 110 m². De maximale bouw- en goothoogte van de nieuwbouwwoning bedragen respectievelijk 8 en 3,5 meter. De bebouwing dient ruimtelijk ondergeschikt te zijn aan de omliggende bebouwing en krijgt daarom de uitstraling van een sobere schuurwoning. Dit dient tot uiting te komen in de materialisatie en de uitstraling. Bij voorkeur wordt de berging inpandig gerealiseerd. Het pand wordt gasloos ontwikkeld en zal voldoen aan de nieuwste BENG-normen.

De westelijke, zuidelijke en een deel van de oostelijke grens dienen te worden voorzien van een groene erfafscheiding. Ten behoeve van een groene inpassing en een groene overgang naar het groene binnenterrein, ligt er een zone van 3 meter naast het aangrenzende, onbebouwde, groene veld waar geen bebouwing en verharding mogelijk is. De bebouwing wordt bij voorkeur voorzien van een groen dak.

Het perceel wordt ontsloten via de toegangsweg vanaf de Dorpsstraat. De erfdienstbaarheid is geregeld in een notariële akte. Hiermee is gegarandeerd dat de woning altijd bereikbaar is vanaf de Dorpsstraat. Er komt ruimte voor minimaal twee parkeerplaatsen bij het perceel.

4 Beleid en regelgeving

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het algemene beleid en regelgeving van de drie overheidslagen (Rijk, provincie en gemeente) en het waterschap ten aanzien van de fysieke leefomgeving. Op specifieke onderwerpen wordt in de hoofdstukken 5 (goede omgevingskwaliteit) en 6 (veilige en gezonde leefomgeving) nader ingegaan.

4.1 Rijk

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) speelt het Rijk in op de grote uitdagingen die er voor Nederland liggen. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Naast de NOVI zijn er vanuit het Rijk nog themagerichte structuurvisies en programma's:

- Nationaal Water Programma 2022-2027;
- Structuurvisie buisleidingen 2012-2035;
- Structuurvisie Ondergrond;
- Structuurvisie buisleidingen 2012-2035;
- Programma Noordzee 2022-2027;
- Structuurvisie Windenergie op land;
- Programma Energiehoofdstructuur.

Op nationale belangen geeft het Rijk hiermee sturing aan het inrichten van de fysieke leefomgeving. De doorvertaling van deze bovenlokale belangen in de besluiten van provincie en gemeente vinden plaats door de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

4.1.1 Instructieregels Rijk (AMvB's)

In hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan instructieregels voor het omgevingsplan. Het grootste deel heeft betrekking op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (afdeling 5.1 Bkl). De instructieregels zijn van toepassing op het stellen van regels in het omgevingsplan als bedoeld in artikel 4.2, eerste lid, Ow. Aan deze regels mogen geen economische motieven ten grondslag liggen, die leiden tot strijd met de dienstenrichtlijn (artikel 5.1a Bkl).

Het Bkl bevat instructieregels voor de volgende hoofdonderwerpen:

- Waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- Beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- Beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In enkele bijzondere gevallen kan het college van burgemeester en wethouders de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Instructieregels van afdeling 5. 1 Bkl gelden, zoals gezegd, alleen voor de omgevingsplanregels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het grootste deel van de Bkl-instructieregels is dus niet van toepassing op omgevingsplanregels met een ander oogmerk. Over de onderwerpen waarvoor het Bkl geen instructieregels heeft opgenomen (onderwerpen die buiten het toepassingsbereik van de instructieregels vallen) is de gemeente vrij om regels te stellen, mits dat past binnen de andere kaders natuurlijk.

Beoordeling

In bijlage 2 is de lijst met instructieregels van het Rijk² opgenomen en is aangegeven of een categorie van toepassing is op de beoogde ontwikkeling. Hieronder staan de relevante onderdelen, waarbij verwezen wordt naar de inhoudelijke beoordeling elders in deze onderbouwing:

- § 5.1.2.2 Veiligheid rond opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines (Bkl): paragraaf 6.8 (Omgevingsveiligheid). In de omgeving ligt een spoorlijn waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.
- § 5.1.4.2a. Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen: paragraaf 6.4 (Geluid). Op de locatie wordt een geluidgevoelig gebouw toegelaten.
- § 5.1.4.5. Bodemkwaliteit: paragraaf 6.2 (Bodemkwaliteit). Op de locatie wordt een bodemgevoelig gebouw toegelaten.
- § 5.1.4.6. Geur: paragraaf 6.7 (Geur). Op de locatie wordt een geurgevoelig gebouw toegelaten.
- § 5.1.7 Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten: Het gebied valt binnen de gebieden 'Gebieden waar windturbines het radarbeeld kunnen verstoren' en 'Uitsluitingsgebieden hyperscale datacentra'. Binnen het besluitgebied worden echter geen hoge gebouwen of hyperscale datacentra gerealiseerd

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet wel aan de instructieregels van het Rijk zoals volgt uit de inhoudelijke onderbouwing van bovenstaande thema's in hoofdstuk 6.

4.2 Provincie

Op 19 december 2018 is door de Provinciale Staten van de provincie Gelderland de Omgevingsvisie "Gaaf Gelderland" vastgesteld. De Omgevingsvisie "Gaaf Gelderland" bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving in de komende jaren. De visie geeft daarbij aan op welke manier de provincie met stakeholders wil samenwerken aan de verschillende omgevingsvraagstukken. In het document is verder uitgewerkt hoe de provincie in 2050 eruit moet komen te zien en welke tussentijdse doelen in 2030 zijn geformuleerd. Met het vaststellen van de visie is het streven om Gelderland gezond, veilig, schoon en welvarend te houden en te maken en een goed kwaliteit van de Gelderse leefomgeving te realiseren. De doorvertaling van deze bovenlokale belangen in de besluiten van de gemeente vinden plaats door de instructieregels in de provinciale omgevingsverordening.

4.2.1 Instructieregels

In de omgevingsverordening van de provincie Gelderland staan alle regels voor de fysieke leefomgeving. Doel van deze regels is om de provinciale plannen uit de omgevingsvisie waar te maken. Deze regels gelden voor iedereen en voor de hele provincie Gelderland en gaan over biodiversiteit, natuur, landschap, milieu, provinciale wegen, water (met name grond- en zwemwater), cultureel erfgoed, wonen en ruimte.

² SAB (2025). Lijst met instructieregels Rijk en provincie. Projectnummer: 240423. 3 februari 2025.

In de omgevingsverordening staan regels die rechtstreeks gelden voor alle inwoners, bedrijven of specifieke doelgroepen. In deze regels staat wat de voorwaarden zijn om bepaalde activiteiten te verrichten. Ook staat in deze regels of bijvoorbeeld eerst een vergunning aangevraagd of een melding gedaan moet worden.

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

Beoordeling

In bijlage 2 is de lijst met instructieregels en rechtstreeks werkende regels uit de provinciale omgevingsverordening opgenomen en is aangegeven of een categorie van toepassing is op de beoogde ontwikkeling. Hieronder staan de relevante onderdelen, waarbij verwezen wordt naar de inhoudelijke beoordeling elders in deze onderbouwing:

- Artikel 4.16 Intrekgebieden: paragraaf 6.1 (Water). De provincie wil de beschikbaarheid van de grondstof voor de openbare drinkwatervoorziening veiligstellen en daar bij besluiten rekening mee houden. Daarom zijn binnen de provincie verschillende grondwaterbeschermingsgebied opgenomen. Binnen een intrekgebied is het verboden een mijnbouwwerk aan te leggen en te exploiteren, behalve voor het opsporen of winnen van aardwarmte. Daarnaast is degene die een grondwaterbedreigende activiteit verricht in een intrekgebied en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de kwaliteit van het grondwater, verplicht te voldoen aan enkel voorwaarden. Met het onderhavig project wordt echter geen mijnbouwwerk of grondwaterbedreigende activiteit gerealiseerd.
- Artikel 5.3 Beschermen landschap Gelderse streken Over-Betuwe: paragraaf 5.8 (Landschap, groen en biodiversiteit). Het besluitgebied is gelegen binnen de Gelderse streek Over-Betuwe. Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op locaties binnen de Gelderse streek Over-Betuwe, 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 Over-Betuwe. De ontwikkeling heeft een beperkte invloed op het landschap, vanwege haar ligging in het centrum van Bommel tussen bebouwing.
- Artikel 5.64 Doorwerking regionale woonagenda: paragraaf 4.3.1 Een omgevingsplan laat nieuwe woningen alleen toe als die ontwikkeling past binnen de regionale woonagenda. Het voorliggend project betreft het vervangen van een bestaande woning, waarmee de woningvoorraad van de regio Arnhem-Nijmegen niet wordt uitgebreid. Wel speelt het project in op de duurzaamheidsambities van de regio.
- Artikel 5.85 Klimaatadaptatie: paragraaf 6.13 (Duurzaamheid en Klimaatadaptatie). 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. In paragraaf 6.13 worden de aspecten waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte besproken. Hier blijkt dat, voor zover dat mogelijk is op een klein perceel, rekening is gehouden met klimaatadaptatie.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet wel aan de instructieregels van de provincie Gelderland. Daarnaast voldoet de beoogde ontwikkeling wel aan de rechtstreeks geldende regels.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Woondeal 2.0 Arnhem – Nijmegen

Het Rijk, de provincie Gelderland en de gemeenten uit de regio Arnhem-Nijmegen hebben gezamenlijk een woondeal gesloten. De woondeal regio Arnhem-Nijmegen bevat afspraken over onderwerpen en thema's die van belang zijn voor de gehele regio, zoals de woningbouwopgave, het betaalbaar houden van de woningvoorraad, het versterken van het groene profiel van de regio en de bereikbaarheids- en leefbaarheidsvraagstukken. Dit heeft geleid tot kernafspraken op het gebied van:

1. Woningbouwopgave en versnelling
2. Betaalbaarheid
3. Groen en circulair
4. Leefbaarheid
5. Verstedelijking en gebiedsontwikkeling
6. Specifieke doelgroepen en overige thema's

In maart 2023 is de Woondeal aangepast en daarmee de Woondeal 2.0 vastgesteld. Daarin zijn de afspraken uit de eerste Woondeal herijkt, aangepast en aangescherpt. Daarmee wil provincie, en daaruit volgend ook gemeente Lingewaard het volgende bereiken:

- Realisatie van de woningbouwopgave als bouwsteen en binnen de kaders van de gezamenlijke Verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen/Foodvalley;
- Een gezonde woningmarkt met een woningtekort van 2% in 2030. Daarom zetten we conform de provinciaal bestuurlijke afspraak in op de bouw van 33.000 woningen tot en met 2030. En richting 2040 zo'n 50.000 woningen. Circa 20.000 van deze woningen worden gerealiseerd in 3 grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties: Nijmegen Stationsgebied, Nijmegen Kanaalzone en de Spoorzone Arnhem Oost en 17.000 woningen in de 17 andere focusgebieden;
- Ophoging van de woningproductie van 3.300 naar 3.700 woningen per jaar; onder andere door inzet op flexwoningen en ruimte voor alternatieve woonvormen;
- Gezamenlijk inzet voor het huisvesten van jong talent om zo bij te dragen aan de kenniseconomie. Door realisatie van voldoende studentenhuisvesting en inzet op voldoende aanbod voor jonge starters. Het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting (LAS) wordt hierbij als uitgangspunt gehanteerd;
- Beter benutten van de bestaande voorraad als (onderbelichte) kans voor het verminderen van de woningnood en het optimaal benutten van de gebouwde omgeving bij de groei van het aantal kleinere huishoudens, als kans voor het vergroten van leefkwaliteit in bestaande wijken, én voor het realiseren van de ambities van de verstedelijkingsstrategie 'meer landschap meer stad';
- In lijn met de nationale doelstelling naar 2/3e betaalbaar een vergroting van de beschikbaarheid van woningen voor mensen met lage en middeninkomens, waaronder veel starters. We zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor aandachtsgroepen en een evenwichtige spreiding daarvan over de gemeenten;
- Op dit moment is 31% van de woningen in de regio een corporatiewoning. Iedere gemeente zorgt vanaf 2025 binnen de nieuwbouw voor minimaal 30% sociale huur en minimaal 35% middenhuur en betaalbare koop (tot € 390.000, prijspeil 2024). Op basis van de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek zet de regio zich ervoor in dat een op basis van het woonbehoefteonderzoek per gemeente te bepalen deel in het middensegment bestaat uit betaalbare koopwoningen voor de lagere inkomens met een prijs van € 278.000 (prijspeil 2024) of middenhuur;
- Verduurzamen en toekomstbestendig maken van de bouwsector en vermindering van bouwkosten, doordat circulair en conceptueel bouwen de norm is bij woningbouw. Zo dragen we bij aan de reductie van 55% tot 60% CO₂-uitsoot (Paris-proof), 50% primaire grondstoffen en 50% uitstoot van stikstof in 2030. Met klimaat adaptief bouwen en beheren beperken we de overlast van de gevolgen van klimaatverandering. Dit gaat hand in hand met natuurinclusief bouwen;

Beoordeling

Met het voorliggend initiatief wordt de functie van een perceel aan Dorpsstraat in Bommel gewijzigd van een centrum bestemming naar wonen. De bestaande verouderde bebouwing wordt gesloopt, om plaats te maken voor een vrijstaande koopwoning in het duurdere segment. Wonen is op basis van het omgevingsplan al wel toegestaan, maar uitsluitend op de verdieping. Het voorliggend project betreft het vervangen van een bestaande woning en derhalve slechts een zeer kleinschalige ontwikkeling die inspeelt op een specifieke behoefte. De nieuwbouwwoning zal worden gerealiseerd volgens de BENG-normen en zal gasloos worden ontwikkeld. Het project is in lijn met de ambities van de gemeente Neder-Betuwe op het gebied van wonen.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet wel aan de Woondeal 2.0 Arnhem-Nijmegen.

4.4 Gemeentelijk beleid

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de relevante gemeentelijke beleidsdocumenten.

4.4.1 Omgevingsvisie Lingewaard 2023-2035

De omgevingsvisie van Lingewaard is op 11 mei 2023 vastgesteld. De visie schetst een algemeen beeld van de gewenste fysieke leefomgeving. Dat betekent dat er op hoofdlijnen wordt gekeken naar de gemeente als geheel waarbij bij verschillende onderwerpen en uitdagingen de samenhang wordt bekeken. In de omgevingsvisie worden twee vergezichten benoemd die de ambities van de gemeente Lingewaard beschrijven in 2035:

1. Een toekomstbestendige leefomgeving voor jong en oud, waarin alle ontwikkelingen bijdragen aan gezonde, duurzame en leefbare kernen waar fijn en groen wonen de norm is. Saamhorigheid, identiteit en leefbaarheid staan centraal in de Lingewaards kernen.
2. Lingewaard als onderdeel van de Groene Metropoolregio, waarbij Lingewaard zich inzet op:
 - het versterken van de economische kracht van het tuinbouwgebied NEXT-garden (duurzame voedselproductie) en de lokale bedrijvigheid;
 - het versterken van een landschap dat uitnodigt om dicht bij de eigen woonomgeving buiten te ontspannen.

Daarnaast wordt er binnen de visie ook specifiek gekeken naar de verschillende kernen binnen het gebied, waarin de ambities worden opgedeeld per deelgebied:

- versterken en ontwikkelen van de historische kernen;
- gezonde en leefbare wijken;
- veilige en bereikbare kernen;
- buitengebied: lokaal en regionaal groen middengebied;
- binnenstedelijk ontwikkelen;
- park Lingezegen;
- werkgebieden;
- aantrekkelijk en hoogwaardige dorpsrand.

De ambities voor de voor voorliggend besluit meest relevante deelgebieden worden hieronder nader toegelicht.

Beoordeling:

De ontwikkeling is niet in strijd met de doelstellingen voor dit deelgebied:

- versterken en ontwikkelen van de historische kernen: Met het voorliggend project wordt verouderde bebouwing in het centrum van Bemmeler gesloopt om plaats te maken voor een nieuwbouwwoning, waarbij aandacht is besteed aan de ruimtelijke inpassing.
- gezonde en leefbare wijken: In Bemmeler is behoefte aan nieuwe woningen binnen de bestaande dorpskom. Deze ontwikkeling betreft de functiewijziging van centrum naar wonen, waardoor een inbreidingslocatie herontwikkeld kan worden.
- binnenstedelijk ontwikkelen: Zoals net betreft het voorliggend project een inbreidingslocatie in het centrum van Bemmeler.

De volgende doelstelling hebben geen inhoudelijke relatie met de boogde ontwikkeling:

- veilige en bereikbare dorpen: De bereikbaarheid wordt met dit project niet verslechterd.
- buitengebied: lokaal en regionaal groen middengebied: Het besluitgebied ligt niet in het buitengebied.
- park Lingezegen: De locatie maakt geen onderdeel uit van Park Lingezegen.
- werkgebieden: De locatie is niet gelegen in een werkgebied.
- aantrekkelijk en hoogwaardige dorpsrand: De locatie maakt geen onderdeel uit van de dorpsrand.

De ontwikkeling is niet strijdig met de doelstelling van de kern Bemmeler.

Conclusie

Het project is niet in strijd met de Omgevingsvisie Lingewaard 2023-2035.

4.4.2 Overig beleid

4.4.2.1 Wonen

Nota Wonen 2020-2025 gemeente Lingewaard

Met deze woonvisie wil de gemeente de huidige en nieuwe inwoners de kans geven binnen de gemeente een wooncarrière te doorlopen. Lingewaard ziet het als haar taak om naar vermogen al hun inwoners passend en goed te huisvesten in een aantrekkelijk woonmilieu. Passend huisvesten houdt in dat het woningaanbod is afgestemd op de financiële mogelijkheden die mensen hebben. Goede huisvesting betekent dat ook in het betaalbare segment sprake is van een goede kwaliteit en toekomstwaarde van de woningen. Focus ligt op versneld bouwen, flexibel nieuw-bouwprogramma, actiever regisseren, doelgroepen senioren en starters, ook kleinere woningen en meer (particuliere) woningen mogelijk maken.

Wat doet de gemeente daarvoor?

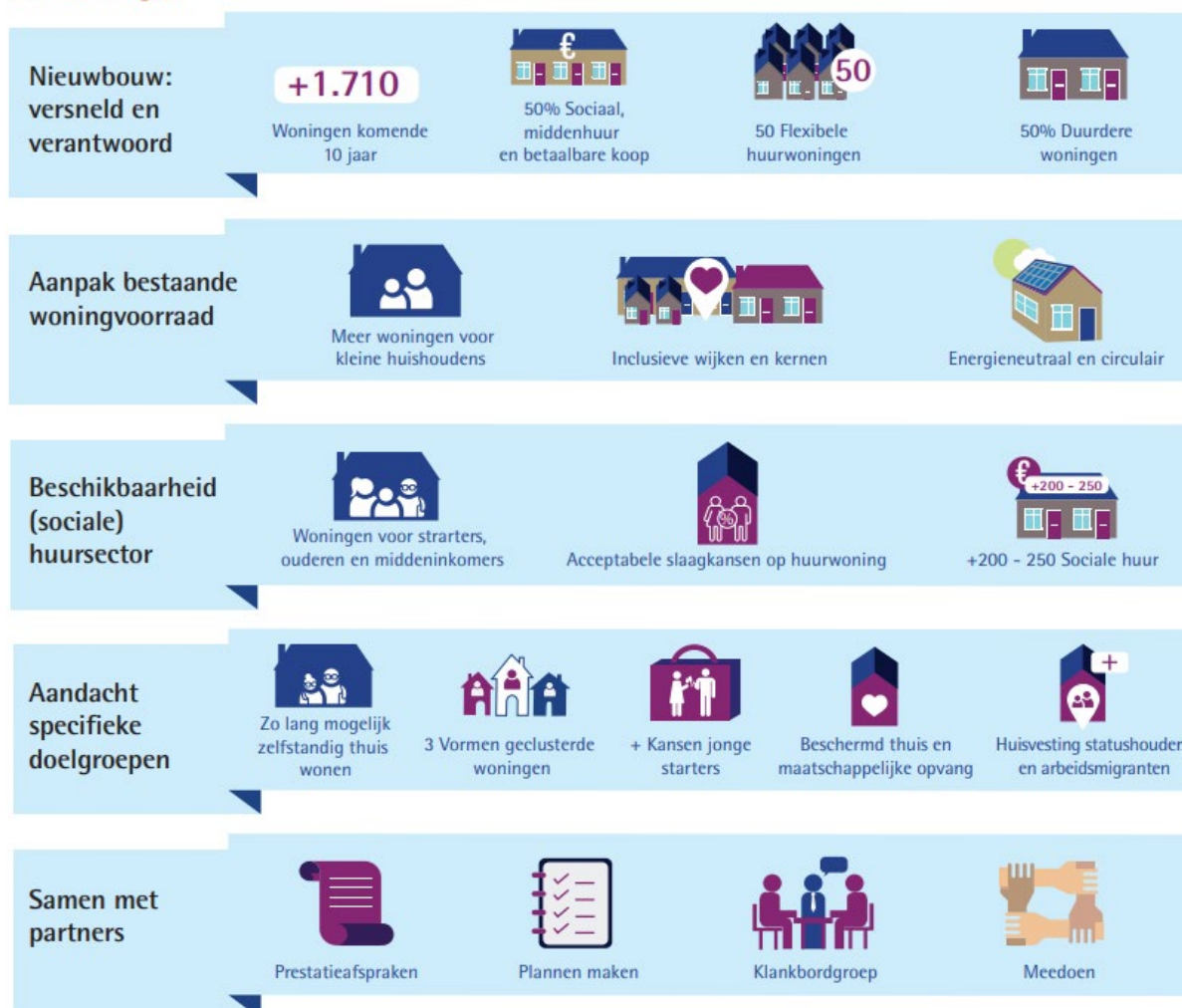
In de nota wordt een groot aantal acties genoemd om dit doel te bereiken. Samen met bewoners, zorginstellingen, ontwikkelaars en andere overheden zal de gemeente de samenwerking moeten zoeken om tot resultaten te komen. Met de corporaties en huurdersorganisaties legt de gemeente dit vast in nieuwe prestatieafspraken.

Wat mag het kosten?

De nota Wonen heeft geen directe financiële gevolgen. Wel zijn er verschillende gewenste acties genoemd waar uiteindelijk budget voor nodig is. Op dit moment is de hoogte van het aanvullende budget nog niet in te schatten. Hiervoor zullen voorstellen volgen die aan de raad voorgelegd worden bij de kadernota en/of begroting (zoals bijvoorbeeld een wijziging van de starterslening).

De doelstellingen van de nota zijn weergegeven in de onderstaande afbeelding:

Doelstellingen



Beoordeling

Met het voorliggend initiatief wordt de functie van een perceel aan Dorpsstraat in Bemmeler gewijzigd van een centrum bestemming naar wonen. De bestaande verouderde bebouwing wordt gesloopt, om plaats te maken voor een vrijstaande nieuwbouwwoning. Zoals weergegeven in de bovenstaande afbeelding, is er in de gemeente Lingewaard ook behoefte aan duurdere woningen. Het voorliggende project speelt hierop in. Daarnaast wordt de woning gasloos ontwikkeld en zal de woning voldoen aan de nieuwste BENG-normen, wat inspeelt op de ambities van de gemeente ten aanzien van energie neutrale woningen. Het project is in lijn met ambities van gemeente Lingewaard op het gebied van wonen.

Conclusie

Het project is niet in strijd met het beleid voor Wonen.

4.4.3 Programma's

Het programma is een flexibel instrument dat de overheid kan inzetten voor uitwerking, doorwerking of uitvoering van beleid. Er zijn verplichte en niet verplichte programma's. Voor specifieke onderwerpen verplicht de Omgevingswet de gemeente om een programma op te stellen:

- Actieplan geluid
- Saneringsprogramma wegen onder beheer van de gemeente
- Programma bij (dreigende) overschrijding omgevingswaarde

Voor de gemeente Lingewaard zijn geen verplichte programma's van toepassing, wel heeft gemeente Lingewaard een programma financiële bijdragen. Dit programma is niet relevant voor het onderhavig project.

Conclusie

Het project is niet in strijd met het programma financiële bijdragen.

4.5 Waterschap

De gemeente Lingewaard ligt in het werkgebied van waterschap Rivierenland. Waterschap Rivierenland beschrijft in het Waterbeheerprogramma 2022-2027 het beleid voor alle taakgebieden van het waterschap. Het plan geeft aan welke doelen het waterschap nastreeft en met welke aanpak het waterschap deze doelen wil bereiken.

Het waterbeheerprogramma is uitgewerkt in de volgende zeven programma's:

- Beschermen tegen overstromingen: Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen (onder andere de versterking van de dijken) vanuit het primaire en het regionale watersysteem;
- Water eerlijk verdelen: Dit programma draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op het tegengaan van de bodemdaling, het bevorderen van biodiversiteit en een gezond (grond)water;
- Voorbereiden op extreem weer: Dit thema focust zich op de beperking van steeds extremer weer, bijvoorbeeld door hittestress oppakken. Het waterschap wil verder vroegtijdig meedoen aan projecten en goed samenwerken met partners;
- Werken aan schoon water: In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol, alsmede de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch);
- Bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur: het bevorderen van biodiversiteit, het borgen van de waterkwaliteit voor drinkwater of het faciliteren van recreatief medegebruik zijn thema's die aan bod komen;
- Toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit: de verduurzaming van de processen en het inspelen op de klimaatadaptiviteit vormen grote uitdagingen voor de komende jaren;
- Toewerken naar circulariteit: het waterschap wil onder ander zuinig zijn op de grondstoffen en het hergebruik stimuleren.

Een inzicht in de financiën wordt ook weergegeven. Bijna elk programma is onderverdeeld op dezelfde manier: ambitie op lange termijn, doelen, strategie en maatregelen planperiode. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; verordening, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

4.5.1 Waterschapsverordening

De belangen van het waterschap in de fysieke leefomgeving worden gewaarborgd via regels in een waterschapsverordening. De kern van de waterschapsverordening bestaat uit regels over activiteiten van burgers, bedrijven en mede-overheden die van invloed zijn op het watersysteem, de waterveiligheid en de zuiveringstechnische werken (rioolwaterzuiveringsinstallaties, RWZI).

Het waterschap kan via de waterschapsverordening bepalen dat een initiatiefnemer voor een activiteit een omgevingsvergunning moet aanvragen of een melding moet doen.

Beoordeling

In paragraaf 6.1 wordt getoetst aan de waterschapsverordening. In de paragraaf zijn verschillende relevante aspecten op een rijtje gezet voor de 'Weging van het waterbelang'. Op basis hiervan blijkt dat het aspect water geen belemmering vormt voor de haalbaarheid van het project. Er moet wel aandacht worden besteed aan maatregelen ten aanzien van overstromingen.

Conclusie

Het project is niet in strijd met de waterschapsverordening.

5 Goede omgevingskwaliteit

5.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (vaak kortweg aangeduid als Ladder) is een instructieregel (artikel 5.129g Bkl) voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan.

Als een initiatief (onder meer) bestaat uit een nieuwe stedelijke ontwikkeling (de ontwikkeling/uitbreiding van een bedrijventerrein, zeehaventerrein, woningbouwlocatie, een detailhandelsvoorziening, van kantoren of een andere stedelijke ontwikkeling) dan moet beoordeeld worden of er een nieuw of groter beslag op de ruimte is. Zo ja dan moet de behoefte aan de ontwikkeling aangetoond worden. Dit om te komen tot zorgvuldig ruimtegebruik en leegstand tegen te gaan. Daarbij moet ingegaan worden op:

- De behoefte aan het voornemen;
- Als een stedelijke ontwikkeling buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk gebied groen aan de rand van de bebouwing van het stedelijk gebied voorzien is: de mogelijkheden om binnen dat gebied in die behoefte te voorzien;
- Bij de vestiging van een dienst zoals bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet moet aangetoond worden dat de vestiging van de dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Beoordeling

Op basis van uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat in beginsel bij woningbouw er vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Het project ziet op de realisatie van minder dan 12 woningen (er worden technisch gezien geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt, omdat wonen op de verdieping al is toegestaan). Daarnaast betreft het project de vervanging van een bestaande woning. Het project is derhalve niet Ladderplichtig. De behoefte vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is gemotiveerd in de paragraaf over het gemeentelijk woonbeleid.

Conclusie

Het aspect ladder voor duurzame verstedelijking vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het project.

5.2 Stedenbouw

In het omgevingsplan zijn een vergunningsplicht en beoordelingsregels opgenomen voor de omgevingsplanactiviteit het bouwen van bouwwerken. Een bouwplan wordt rechtstreeks getoetst aan deze beoordelingsregels. De randvoorwaarden uit het stedenbouwkundig plan zijn verwerkt in deze beoordelingsregels en op de verbeelding van het TAM-omgevingsplan.

Het gaat om de volgende stedenbouwkundige criteria:

- Woningtypes;
- Aantal bouwlagen (lagen);
- Maximum goot- en bouwhoogtes (nokhoogtes);
- Rooilijnen;
- Bijbehorende bouwwerken (bergingen/bijgebouwen);
- Erfafscheidingen;
- Oriëntatie woning (gevelindeling, entree tot de woning);

Deze stedenbouwkundige criteria kunnen niet in het kader van de welstand worden getoetst omdat ze niet gaan over het uiterlijk van bouwwerken. Daarom zijn ze zoveel mogelijk rechtstreeks verwerkt als beoordelingsregels in het Omgevingsplan. Bijvoorbeeld de regels over de maximum goot- en bouwhoogtes voor hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken.

Beoordeling

Voor de realisatie van de nieuwe woning zijn een aantal stedenbouwkundige criteria opgenomen in het kavelpaspoort welke vertaald zijn in dit TAM-omgevingsplan. De nieuwe woning zal een vrijstaande woning betreffen met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 en 8 meter. De voorgevellijn is door de ligging achter de bebouwing van de Dorpsstraat niet geheel eenduidig, maar de westgevel wordt beschouwd als de voorgevel. Er zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan in het zuiden van het perceel om afstand te houden tot het groenperceel (zie ook paragraaf 3.2). Daarnaast zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan tot 3 meter achter de voorgevel van de woning. De westelijke, zuidelijke en een deel van oostelijk perceelgrens worden voorzien van een groene erfafscheiding. De toegang tot het perceel bevindt zich in het noorden van het besluitgebied.

Conclusie

Het aspect stedenbouw vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het project.

5.3 Beeldkwaliteit

De gemeente Lingewaard heeft haar welstandsbeleid beschreven in de 'Gids Ruimtelijke Kwaliteit'. Bij een ruimtelijk project wordt beoordeeld of het niet in strijd is met 'redelijke eisen van welstand'. Hiertoe adviseert een onafhankelijke commissie, de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK), aan het college van B&W of de gemeenteraad.

Vanuit welstand wordt voor nieuwe gebouwen gekeken naar de gedetailleerde onderdelen (dakkapellen e.d.), gevelindelingen, kleuren en materiaalgebruik. De regels voor een welstandstoets zijn opgenomen in artikel 22.7 en 22.29 van de bruidsschat. Daarmee maken deze regels deel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Daarnaast geldt specifiek voor de Gids Ruimtelijke Kwaliteit overgangsrecht. Dit staat in artikel 4.114, lid 1 van de Invoeringswet Omgevingswet. Nadat de Omgevingswet in werking is getreden, is de welstandsnota een beleidsregel, als bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet. Dit artikel regelt dat als regels over het uiterlijk van bouwwerken uitleg behoeven, de gemeenteraad beleidsregels vaststelt. Dit betekent niet dat bij inwerkingtreding van de Omgevingswet de beleidsregels over de plaatsing van het bouwwerk in de welstandsnota vervallen. Ook deze onderdelen van de welstandsnota worden meegenomen bij de behandeling van de bouwaanvraag (artikel 22.29 van de bruidsschat).

Beoordeling

De gemeente Lingewaard heeft een Gids Ruimtelijke Kwaliteit vastgesteld. Het besluitgebied valt in de welstandsnota in het volgende deelgebied en beleidsniveau: Historische gegroeide kernen en linten met beleidsniveau respect. Dit houdt in dat essentiële kenmerken van de aanwezige bebouwings- en omgevingskarakteristiek op het gebied van stedenbouw/ landschap en architectuur moeten worden gerespecteerd. Het voorliggend initiatief betreft de functiewijziging van een centrumfunctie naar wonen. Voor de toekomstige situatie is een kavelpaspoort gecreëerd, waarin de plaatsing en de goot- en bouwhoogte van de woning is vastgelegd. De woning krijgt de uitstraling van een bijgebouw/schuur, een schuurwoning met een sobere uitstraling. Dit moet tot uiting komen in de materialisatie en uitstraling. Er zijn nog geen aanzichten van de nieuwe bebouwing. De daadwerkelijk toetsing aan de welstandsnota zal plaatsvinden in een later stadium als er een concreet bouwplan is.

Conclusie

Het aspect welstand vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het project.

5.4 Verkeer en parkeren

Van belang is dat bij een nieuwe ontwikkeling wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en een goede verkeersafwikkeling. Bij de afweging tot het toedelen van functies aan locaties wordt tevens de verkeersaantrekkende werking van de betreffende activiteit betrokken. De gemeentelijke uitgangspunten voor parkeren zijn vastgelegd in de Nota Parkeernormen Lingewaard 2024, welke is vastgesteld op 10 oktober 2024.

Beoordeling

In de onderstaande tabel is de parkeerbehoefte berekend.

Woningtype	Eenheid	Parkeernorm
Koop, huis, vrijstaand	per woning	1,5 parkeerplaatsen
Totaal		1,5 parkeerplaatsen

Afgerond is er behoefte aan 2 parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein aan de noord en oostzijde van het besluitgebied. De parkeerplaatsen worden via de toegangsweg vanaf de Dorpsstraat bereikt. De erfdienstbaarheid is in een notarisakte geregeld. Hiermee is gegarandeerd dat de woning altijd bereikbaar is vanaf de Dorpsstraat.

In de onderstaande tabel is de verkeersgeneratie berekend op basis van de CROW-publicatie Parkeerkencijfers 2024. Op basis van de Nota Parkeernormen Lingewaard 2024 wordt het centrumgebied van Bommel geclassificeerd als weinig stedelijk.

Woningtype	Eenheid	Verkeersbewegingen
Koop, huis, vrijstaand	per woning per etmaal	7,5 - 8,3
Totaal		Max. 8,3

Afgerond leidt de ontwikkeling tot een verkeersgeneratie van max. 8,3 verkeersbewegingen per etmaal. De verkeersgeneratie kan worden opgevangen op de bestaande infrastructuur.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het project.

5.5 Openbare ruimte

Bij nieuwe ontwikkelingen is aandacht voor het behouden en versterken van de (kwaliteit) van de (inrichting van de) openbare ruimte alsmede de mogelijke effecten op de openbare ruimte een belangrijk issue. Het robuust en klimaatbestendig inrichten wordt nadrukkelijk in de afweging betrokken.

In paragraaf 5.1.8 van het Bkl zijn regels opgenomen over het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen. De instructieregel voor toegankelijkheid van de openbare buitenruimte heeft tot doel om het gebruik gemakkelijker te maken voor personen met een functiebeperking. Bij nieuwe ontwikkelingen moet de gemeente met dit belang rekening houden. Ook moet de gemeente die afweging maken bij bijvoorbeeld het stellen van regels over de bruikbaarheid van de openbare weg, zoals winkeluitstallingen en het plaatsen van hekken en fietsen.

Beoordeling

Het voorliggend initiatief betreft slechts een functiewijziging van centrum naar wonen, waarbij de bestaande bebouwing wordt vervangen. Binnen het besluitgebied is geen sprake van openbare ruimte.

Conclusie

Het aspect openbare ruimte vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het project.

5.6 Cultureel erfgoed

Gemeenten moeten in hun omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Uit Europees beleid volgt dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van cultuurhistorische waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

In het Bkl (artikel 5.130, eerste lid) zijn instructieregels opgenomen die zich richten op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, (voorbeschermd) Rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van Rijksmonumenten-activiteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Beoordeling

De locatie ligt niet in een beschermd stads- of dorpsgezicht.

De aanwezige gebouwen zijn geen gemeentelijk of rijksmonument.

Conclusie

Het aspect cultureel erfgoed vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het project.

5.7 Archeologie

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met archeologische waarden. De omgevingswet schrijft voor dat het aspect archeologie een plek heeft in het omgevingsplan. In het omgevingsplan is vastgesteld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. In beginsel moet de gemeente aan projecten kleiner dan 100m² vrijstelling verlenen van de verplichting tot archeologisch onderzoek (artikel 5.130 lid 4 Bkl). Met een inhoudelijke onderbouwing kan de gemeente echter afwijken van deze vrijstellingsgrens.

De instructieregels voor de omgang met archeologie in het omgevingsplan zijn opgenomen in het Bkl (artikel 5.130, eerste lid). Uitgangspunt is dat bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. De archeologische verwachtingswaarde en de omgang daarmee legt de gemeente vast in het TAM-omgevingsplan (artikel 5.130 lid 3, 4 en 5 Bkl). Wanneer er een archeologische verwachtingswaarde is voor het projectgebied moet er een archeologisch onderzoek uitgevoerd worden conform de door de gemeente gestelde voorwaarden. De uitkomsten van het onderzoek bepalen of vervolgonderzoek nodig is en of de bodemroerende werkzaamheden kunnen plaatsvinden.

Beoordeling

Gemeente Lingewaard heeft een archeologische beleidskaart (2021) welke als onderligger voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt. Middels de beleidskaart is een vrijstellingenbeleid gerealiseerd, waardoor de archeologische onderzoek noodzaak is opgehangen aan de specifieke archeologische verwachting in een gebied. Hoe lager de archeologische verwachting, hoe groter het aantal m² vrijstelling voor bodemverstoring.

Het besluitgebied is gelegen in een zone met een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde vanwege de ligging in de historische dorpskern van Bemmeler. Binnen deze zone is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht als het bruto-oppervlak van de ingreep groter is dan 30 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm -mv. Het toekomstig bouwvlak kent een oppervlak van 110 m², wat betekent dat het uitvoeren van archeologische onderzoek noodzakelijk is. De archeologische waarde zal met een dubbelfunctie in het plan worden gewaarborgd. Voor het verlenen van de omgevingsvergunning zal archeologisch onderzoek moeten plaatsvinden.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het project.

5.8 Landschap, groen en biodiversiteit

Dit thema is gericht op het behoud, respecteren en zo mogelijk versterken van groen en landschappelijke waarden en landschapselementen in het plangebied, dan wel de effecten van het initiatief op groen en landschap. Ten aanzien van het groen ligt er ook een duidelijke relatie met de gemeentelijke doelstellingen ten aanzien van de klimaatadaptatie (waaronder het tegengaan, verminderen van hittestress) en gezondheid.

Beoordeling

Het voorliggende initiatief betreft de functiewijziging van centrum naar wonen, waarbij de bestaande bebouwing wordt vervangen voor een nieuwbouwwoning. Voor de toekomstige situatie is een kavelpaspoort opgesteld waarin gewenste groenstructuur wordt besproken. Zo worden de westelijke, zuidelijke en een deel van oostelijke perceelsgrens voorzien van een groen erfafscheiding. Ook moet er in het zuiden een strook van 3 meter onbebouwd en onverhard blijven voor een groene inpassing van de woning. De groene erfafscheiding en de groenstrook zijn opgenomen in de regels, zo blijft een groene inrichting van het perceel gewaarborgd en kan de groene erfafscheiding een positieve bijdrage leveren aan de biodiversiteit.

De locatie is gelegen in de Gelderse streek Over-Betuwe. Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op locaties binnen de Gelderse streek Over-Betuwe 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 Over-Betuwe. Het onderhavig project is echter gelegen binnen de bebouwde kom van Bemmeler. De ontwikkeling zal daarom een geringe invloed hebben op de kernkwaliteiten van het landschap.

Conclusie

Het aspect groen en landschap vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het project.

5.9 Natuur

De Omgevingswet regelt het belang van natuur als onderdeel van de fysieke leefomgeving. De wet borgt het welzijn van de mens, verbetert de bescherming van natuurkwaliteiten en breidt deze zo nodig uit. Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de eerdere Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

5.9.1 Gebiedsbescherming

5.9.1.1 Natura 2000-gebieden

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning in kaart te worden gebracht en beoordeeld. 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 indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan alleen worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

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

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten.

Beoordeling

Directe hinder

Natura-2000 gebied de Rijntakken ligt op ca. 500 m van het besluitgebied. Daarnaast liggen er verscheidene andere Nederlandse en Duitse Natura-2000 gebieden in de omgeving van het besluitgebied. De voorliggende ontwikkeling betreft de functiewijziging van centrum naar wonen, waarbij de huidige bebouwing zal worden vervangen. Dit betreft een zeer kleinschalige ontwikkeling. Het is uitgesloten dat bijvoorbeeld licht of geluid afkomstig van de ontwikkeling op deze grote afstand het Natura 2000-gebied kan verstoren.

Indirecte hinder

Zoals benoemd in de vorige alinea liggen er verscheidene Natura-2000 gebieden in de omgeving van het besluitgebied. Een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van deze Natura2000-gebieden is vanwege een mogelijke toename in stikstofdepositie door de ruimtelijke ontwikkeling in het besluitgebied niet uit te sluiten. Daarom is een onderzoek stikstofdepositie³ uitgevoerd waarin de mogelijke effecten van de ontwikkeling op stikstofdepositie in Natura 2000 gebieden zijn onderzocht. In dit onderzoek is alleen de aanlegfase berekend, omdat het gebruik van de locatie niet significant zal wijzigen. Met de gehanteerde parameters blijkt uit de uitgevoerde berekeningen van de aanlegfase dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden van binnen- en buitenland. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden. Er is geen omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit benodigd voor de aanlegfase.

Conclusie

Het aspect vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het project.

5.9.1.2 Bijzondere nationale natuurgebieden

Naast de Natura 2000-gebieden kan de minister van LNV bijzondere nationale natuurgebieden aanwijzen (artikel 2.44 lid 2 Omgevingswet).

³ SAB (2025). Onderzoek stikstofdepositie Dorpsstraat 43, Bommel. Projectnummer: 240423. 30 januari 2025.

Beoordeling

De locatie ligt niet in een bijzonder nationaal natuurgebied.

Conclusie

Het aspect vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het project.

5.9.1.3 Houtopstanden

Artikel 5.165b van het Bkl bevat regels rondom een bebouwingscontour houtkap: in een omgevingsplan wordt voor de toepassing van artikel 11.111, tweede lid, aanhef en onder a, van het Bkl een bebouwingscontour houtkap aangewezen aansluitend aan stedelijk gebied.

Beoordeling

Er bevinden zich geen houtopstanden binnen het besluitgebied. Het aspect beschermde houtopstanden is daarom niet relevant.

Conclusie

Het aspect vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het project.

5.9.1.4 Waardevolle en monumentale bomen

In de gemeente Lingewaard hebben we veel waardevolle en monumentale bomen. De gemeente Lingewaard heeft een lijst opgesteld waardoor men kan inzien om welke bomen het gaat:

Waardevolle bomen - Lingewaard.

Beoordeling

Er bevinden zich geen houtopstanden binnen het besluitgebied. Het aspect waardevolle bomen is daarom niet relevant.

Conclusie

Het aspect vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het project.

5.9.1.5 Oude bosgroeiplaats

Oude bosgroeiplaatsen zijn bosjes die al langer dan honderd jaar bestaan. Op dit moment mag alleen de provincie eventueel toestemming geven voor kap. Doel hiervan is het beschermen van de oude bosgroeiplaatsen waar het natuurlijk bodemontwikkelingsproces niet al eerder verstoord is geweest.

Beoordeling

De locatie ligt niet in een oude bosgroeiplaats.

Conclusie

Het aspect vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het project.

5.9.1.6 Natuur Netwerk Nederland (NNN)

Het NNN is een samenhangend landelijk ecologisch netwerk. Het is gericht op de bescherming, de instandhouding en zo nodig het herstel van een gunstige staat van instandhouding van:

- aanwezige dier- en plantensoorten;
- typen natuurlijke habitats;
- leefgebieden van soorten die van nature in Nederland voorkomen.

Bijna alle aangewezen Natura 2000-gebieden zijn onderdeel van het NNN. De provincie wijst in de omgevingsverordening de NNN-gebieden aan.

Beoordeling

De locatie ligt niet in het Natuur Netwerk Nederland.

Conclusie

Het aspect vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het project.

5.9.1.7 Overige zones provinciale verordening

De provincie kan in de omgevingsverordening bijzondere provinciale natuurgebieden en bijzondere provinciale landschappen aanwijzen (artikel 2.44 lid 5 Omgevingswet).

Beoordeling

De locatie ligt niet in een groene ontwikkelingszone of een zone voor natte natuur.

Conclusie

Het aspect vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het project.

5.9.2 Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Bkl wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

Naast de wettelijke bepalingen komt het thema natuur ook terug in het gemeentelijk beleid.

Beoordeling

Met het voorliggend initiatief zal de huidige bebouwing worden gesloopt om plaats te maken voor een nieuwbouwwoning. Er dient daarom vanuit de ecologie onderzocht te worden of met de ruimtelijke ontwikkelingen die het plan toestaat sprake is van overtreding van de geldende natuurwet- en regelgeving. In een QuickScan natuur⁴ is onderzocht of er beschermde natuurwaarden aanwezig zijn in het besluitgebied. De conclusies worden hieronder besproken.

Verblijfplaatsen of andere essentiële elementen van habitatrichtlijnsoorten en niet vrijgestelde soorten van het beschermingsregime 'andere soorten', en jaarrond beschermde nesten van vogelrichtlijnsoorten zijn niet aanwezig in het besluitgebied of de directe omgeving ervan. De bescherming van deze categorie soorten staat de ontwikkeling daarom niet in de weg.

De rugstreeppad komt nu niet voor in het besluitgebied, maar kan op bouwterreinen wel makkelijk koloniseren. Om dit te voorkomen zullen de maatregelen zoals beschreven in paragraaf 3.8.1 van de QuickScan natuur genomen moeten worden.

⁴ SAB (2025). Quick scan natuur Dorpsstraat 43, Bemmeler. Projectnummer: 240423. 9 januari 2025.

Uit de QuickScan blijkt dat vogelsoorten waarvan het nest niet jaarrond is beschermd in of in de directe omgeving van het besluitgebied tot broeden kunnen komen. De preventieve maatregelen zoals beschreven in paragraaf 3.3.3.2 van QuickScan dienen genomen te worden om een schadelijke handeling onder de Omgevingswet te voorkomen.

Specifieke zorgplicht

Uit de QuickScan blijkt dat soorten voor kunnen komen die enkel onder de specifieke zorgplicht vallen en niet onder een strenger beschermingsregime. Deze vallen binnen de volgende soortgroepen:

- vogels
- zoogdieren

Tref hiervoor de maatregelen zoals opgesomd in paragraaf 3.11 van QuickScan. Indien het uitvoeren van deze maatregelen (deels) niet mogelijk is, dient afstemming plaats te vinden met een deskundig ecooloog.

Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het project.

5.10 Nutsvoorzieningen, kabels en leidingen

Bij een ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met de ligging en aansluiting op de nutsvoorzieningen, kabels en leidingen. Hiertoe heeft de gemeente specifiek beleid opgesteld en gelden er (verordende) regels die staat in het Handboek Kabels en Leidingen en de AVOI.

Beoordeling

In het besluitgebied zijn geen ruimtelijk relevante kabels en leidingen aanwezig. De ontwikkeling betreft de functiewijziging van centrum naar wonen, waarbij de huidige bebouwing zal worden vervangen. Het perceel is reeds aangesloten op het kabel- en leidingennetwerk.

Conclusie

Het aspect nutsvoorzieningen, kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het project.

6 Veilige en gezonde fysieke leefomgeving

6.1 Water

Water is een essentieel onderdeel van onze leefomgeving. Belangrijke opgaven zijn het voorkomen en beperken van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste. Zeker in samenhang met het beschermen en verbeteren van de waterkwaliteit. De Omgevingswet voegt wetten die betrekking hebben op waterkwaliteit, waterkwantiteit en waterveiligheid samen. Met deze waterbelangen moet rekening gehouden worden bij de besluitvorming over een omgevingsplanactiviteit. Voor meer informatie over de diverse wateraspecten zie <https://iplo.nl/thema/water/>.

Beoordeling

Uit het digitaal wateradvies⁵ blijkt dat het project onder de korte procedure valt. Dit betekent dat er geen nader overleg plaats hoeft te vinden met Waterschap Rivierenland. Hierna wordt ingegaan op diverse waterhuishoudkundige aspecten.

Waterkering

Raadpleging van de legger van het Waterschap Rivierenland wijst uit dat het besluitgebied niet is gelegen binnen de beschermingszone van een waterkering.

Waterwingebied / grondwaterbescherming

Raadpleging van de Omgevingsverordening Gelderland wijst uit dat het besluitgebied is gelegen in een intrekgebied. De provincie wil de beschikbaarheid van de grondstof voor de openbare drinkwatervoorziening veiligstellen en daar bij besluiten rekening mee houden. Daarom zijn binnen de provincie verschillende grondwaterbeschermingsgebieden opgenomen. Binnen een intrekgebied is het verboden een mijnbouwwerk aan te leggen en te exploiteren, behalve voor het opsporen of winnen van aardwarmte. Daarnaast is degene die een grondwaterbedreigende activiteit verricht in een intrekgebied en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de kwaliteit van het grondwater, verplicht te voldoen aan enkel voorwaarden. Met het onderhavig project wordt echter geen mijnbouwwerk of grondwaterbedreigende activiteit gerealiseerd.

Hemelwaterberging

In de huidige situatie is op de locatie al een woning aanwezig. De omliggende tuin is grotendeels onverhard. De verwachting is dat het aantal vierkante meters verharding in de toekomstige situatie zal toenemen. De toename zal echter ruim onder de 500 m² liggen, waardoor watercompensatie niet vereist is en waterberging niet noodzakelijk is. Het perceel krijgt een zo groen mogelijk karakter, waarbij in het zuiden van het perceel een zone komt van 3 meter waar geen bebouwing of verharding is toegestaan. Het water kan hier plaatselijk infiltreren, wat bevorderlijk is voor het tegengaan van de aspecten wateroverlast en droogte.

Oppervlaktewater

Raadpleging van de legger van het Waterschap Rivierenland wijst verder uit dat het besluitgebied niet is gelegen binnen de beschermingszone van een watergang. Voor deze ontwikkeling hoeft geen oppervlaktewater gedempt te worden.

Afvoer van vuil- en hemelwater

Deze locatie is al aangesloten op het rioolstelsel van de gemeente Lingewaard. Voor de afvoer van vuilwater geldt dat in de nieuwe situatie gebruik kan worden gemaakt van deze bestaande afvoerleiding.

⁵ Digitaal wateradvies Dorpsstraat 43, Bemmelen. 30 januari 2025.

Om te voorkomen dat er een lange en kostbare aansluitleiding moet worden aangelegd voor het gescheiden afvoeren van het hemelwater, wordt aangeraden om het hemelwater ter plaatse te verwerken (infiltreren). Om dat de locatie lager ligt dan de omgeving moet wateroverlast worden voorkomen. Daarom is het toegestaan om een overloop te creëren zodat hemelwater in noodgevallen kan overstorten naar de bestaande afvoerleiding richting het gemeentelijke (gemengde) rioolstelsel.

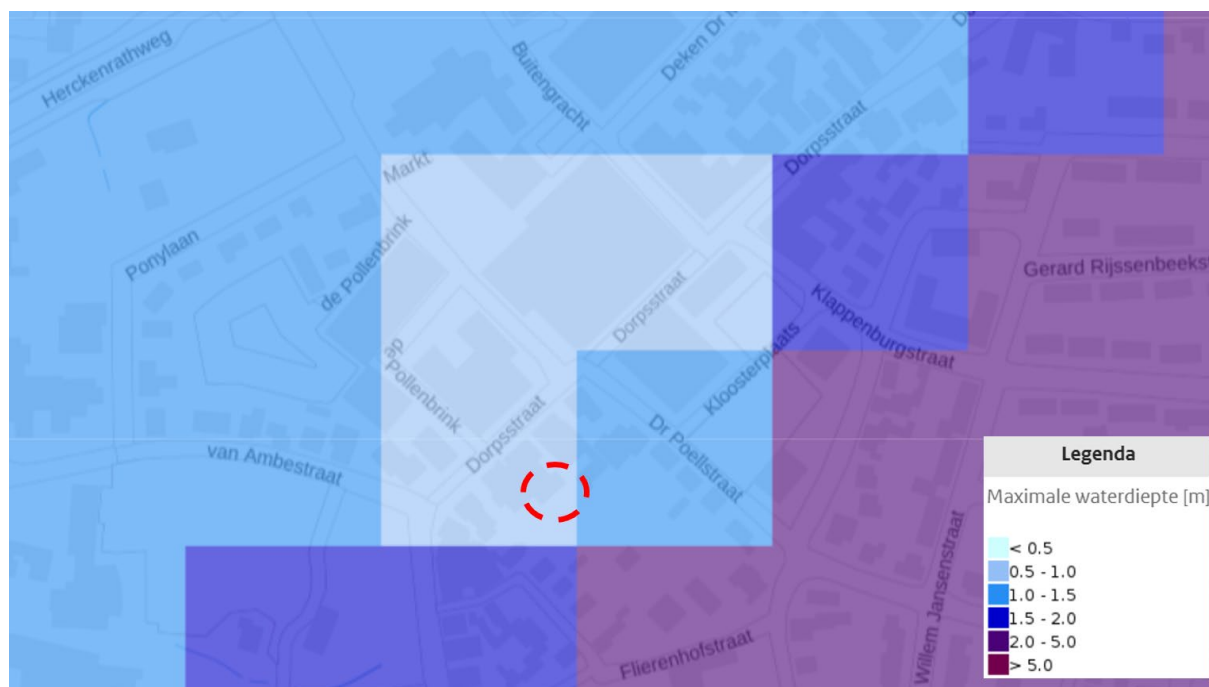
Voor de verdere uitwerking van de afvoer van zowel vuil- als hemelwater, maar ook voor voldoende toezicht tijdens de uitvoering, wordt contact opgenomen met de rioolbeheerder van de gemeente Lingewaard.

Waterkwaliteit

De ontwikkeling maakt geen activiteiten mogelijk die kunnen leiden tot de verontreiniging van het oppervlaktewater.

Overstroming

Raadpleging van de overstromingskaarten van het LIWO wijst uit dat het besluitgebied eens in de 100 jaar tussen 0,5 en de 1,0 meter kan overstromen. Dit is te zien op de onderstaande kaart. Het is daarom verstandig om maatregelen te nemen om schade te beperken en om te schuilen en evacueren.



Maximale overstromingsdiepte bij middelgrote kans (1x per 100 jaar) (bron: LIWO)

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het project.

6.2 Bodem

Bij ontwikkelingen is het van belang om te weten of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen gezondheidsrisico oplevert voor de gebruikers van de bodem. De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- Beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;

- Evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- Duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en - aantastingen.

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

Beoordeling

Vanwege de realisatie van bodemgevoelige objecten in de vorm van woningen is er een verkennend bodemonderzoek⁶ conform de NEN 5740 uitgevoerd om te bepalen of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. De onderzoekslocatie heeft een oppervlakte van 381 m². Op basis van de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat:

- de bodem op de locatie bestaat uit zandlagen;
- het zand is variërend van zeer fijn tot matig fijn, zwak tot uiterst siltig en in de bovengrond zwak tot matig humeus en plaatselijk grindig;
- tijdens de veldwerkzaamheden is op zintuiglijke wijze geen bijmenging waargenomen behoudens wortels;
- op het maaiveld alsmede in de bodem is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

Uit de resultaten kan het volgende geconcludeerd worden:

- in de bovengrond is plaatselijk een verhoogd gehalte aan kwik, lood, zink en PAK (10 VROM) gemeten. De grond wordt geclassificeerd als bodemklasse Industrie;
- in de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen. De grond wordt geclassificeerd als bodemklasse Landbouw/natuur;
- het grondwater bevat een verhoogd gehalte aan xylenen;
- de hypothese 'de onderzoekslocatie is onverdacht op de aanwezigheid van verontreinigingen' dient formeel verworpen te worden;
- de aangetroffen gehalten in de grond en het grondwater geven geen aanleiding tot de uitvoer van een nader onderzoek.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het project.

6.3 Milieuzonering

Binnen het omgevingsplan en bij het wijzigen of afwijken van het omgevingsplan moet sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Hierbij is milieuzonering één van de te beschouwen aspecten. Milieuzonering zorgt voor ruimte voor milieuhinderlijke (bedrijfs-)activiteiten met behoud van bescherming van de woon- en leefomgeving. Door middel van milieuzonering kan een kader worden vastgelegd voor de toelating van deze activiteiten ten opzichte van gebieden waar wordt gewoond en waar andere milieugevoelige activiteiten aanwezig zijn. Hierbij wordt rekening gehouden met:

- de bescherming van een goed woon- en leefklimaat, en

⁶ De Klinker (2025). Verkennend bodemonderzoek volgens NEN 5740 Dorpsstraat 43, Bommel. Rapportnummer: K2420341. 16 januari 2025. 16 januari 2025.

- het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving door milieuhinderlijke (bedrijfs-) activiteiten.

De milieuzonering nieuwe stijl richt zich op de bescherming van geluid- en geurgevoelige gebouwen zoals benoemd in het Bkl. Zonering nieuwe stijl regelt activiteiten, anders dan "wonen", die via de functietoedeling in het omgevingsplan worden geregeld. Het gaat dan om:

- Milieubelastende activiteiten uit het Bal, inclusief vergunningplichtige activiteiten;
- Andere aan een locatie toegedeelde activiteiten die niet vallen onder het Bal, zoals scholen, horeca, winkels, maatschappelijke voorzieningen en sport.

Milieuzonering nieuwe stijl is toepasbaar voor bedrijventerreinen zonder geluidproductieplafonds, andere werkterreinen of -locaties en gemengde gebieden met wonen. De systematiek kan ook toepasbaar worden gemaakt voor industrieterreinen met geluidproductieplafonds.

Er is in de VNG-uitgave Activiteiten en Milieuzonering 2024 afscheid genomen van zones gekoppeld aan milieu categorieën en een Lijst van activiteiten met afstanden per activiteit. In plaats daarvan wordt gewerkt met zones met milieuwaarden die de gebruikruimte per activiteit begrenzen, zonder een Lijst van activiteiten.

De basisprincipes van milieuzonering zoals gehanteerd in de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering 2009 blijven echter hetzelfde. Uitgangspunt blijft functiescheiding waar dat nodig is en het toepassen van inwaartse zonering binnen bedrijventerreinen en andere werkterreinen. Daarbij geldt: hoe groter de afstand tot de woonomgeving, hoe meer gebruikruimte voor geluid en geur per milieuhinderlijke (bedrijfs-)activiteit beschikbaar is. De inwaartse zonering krijgt vorm door maximaal drie zones voor geluid en twee zones voor geur. De zones zijn afhankelijk van de ligging ten opzichte van gebieden met milieugevoelige activiteiten. Afhankelijk van de ligging van een activiteit ten opzichte van een zone, hebben milieuhinderlijke (bedrijfs-)activiteiten meer of minder milieugebruikruimte. Hiermee wordt duidelijk welke milieuhinderlijke (bedrijfs-)activiteiten in een gebied op grond van het omgevingsplan rechtstreeks worden toegelaten.

Beoordeling

Voorafgaand de inwerkingtreding van de Omgevingswet werd gewerkt met de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering 2009'. Hierin is een lijst van inrichtingen opgenomen waarbij de inrichtingen op grond van de hinder die zij veroorzaken, zijn opgedeeld in 6 categorieën. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat een inrichting uit categorie 1 relatief weinig hinder veroorzaakt en een inrichting uit categorie 6 bijzonder veel hinder veroorzaakt. In de Omgevingswet wordt niet langer gewerkt met de term inrichting en wordt gesproken over milieubelastende activiteiten. Omdat in voorliggende situatie het gemeentebrede omgevingsplan nog niet gereed is en daarmee de bestemmingsplannen nog onderdeel uitmaken van omgevingsplan, is het kader van de VNG-publicatie nog wel relevant.

De ontwikkellocatie ligt aan de rand van het centrum van Bommel. In de directe omgeving van de ontwikkellocatie is zowel juridisch-planologisch als feitelijk gezien sprake van een mix van functies als wonen, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen en kantoren. Het gebied kan dan ook getypeerd worden als 'gemengd gebied'. De voorgenomen ontwikkeling omvat de wijziging van functie van centrum naar wonen. Wonen wordt niet gezien als een hinderveroorzakende activiteit. De functie wonen betreft echter wel een hindergevoelige activiteit. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is daarom gekeken naar de geluids- en geurhinder door milieubelastende activiteiten op de ontwikkeling. De aanwezige bedrijvigheid binnen 100 m van het besluitgebied met de bijhorende richtafstand voor geluid en geur op basis van de oude VNG publicatie is in de navolgende tabel opgenomen, ook is de werkelijke afstand van de bedrijvigheid tot de nieuwbouwwoningen weergegeven.

Bedrijf soort	Adres	Omschrijving VNG	Richtafstand (m)				Gemeten afstand (m)
			Geluid	Geur	Stof	Gevaar	
Detailhandel functies Dorpsstraat	Dorpsstraat	Detailhandel voor zover n.e.g.	0 m	0 m	0 m	0 m	± 0 m
Constantijn Koen Uitvaartverzorging	Dorpsstraat 41	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0 m	0 m	0 m	0 m	± 0 m
Dierenkliniek Lingewaard	Dorpsstraat 47	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0 m	0 m	0 m	0 m	± 0 m
Chinees Kings Palace	Dorpsstraat 53	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	0 m	0 m	0 m	0 m	± 20 m
Het Wapen van Bommel	Dorpsstraat 52	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	0 m	0 m	0 m	0 m	± 50 m
Café 61	Dorpsstraat 61	Café's, bars	0 m	10 m	0 m	10 m	± 50 m
Verzorgingstehuis	Leemkuilselaan	Verpleeghuizen	10 m	0 m	0 m	0 m	± 80 m

Er vallen geen bedrijfsmatige functies binnen de richtafstanden van de nieuwe woning. Daarnaast is op basis van het omgevingsplan ook al een woonfunctie toegestaan. De gebruiksruimte van de bedrijven wordt daarom niet beperkt door de voorgenomen ontwikkeling, nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het project.

6.4 Geluid

Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij het realiseren of aanpassen van geluidsbronnen nabij geluidsgevoelige gebouwen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen nabij een geluidsbron. De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

- Het voorkomen van een onbeheerste groei van geluidsbelasting op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties;

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

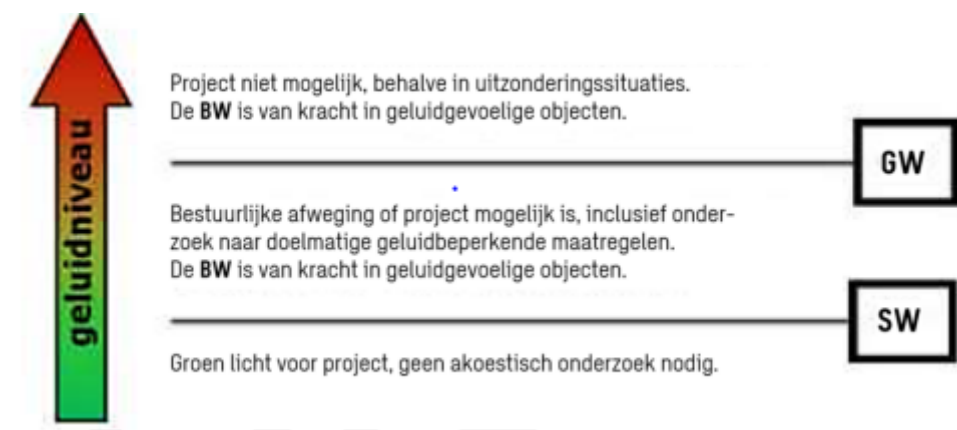
Het thema geluid kent in Lingewaard meerdere invalshoeken. Ontwikkelingen kunnen te maken hebben met geluid afkomstig van wegverkeer, bedrijven (inclusief horeca), spoorwegen en evenementen. Daarbij dient ook te worden ingegaan op de cumulatie van deze geluidsbronnen. Geluid door luchtvaart is voor de gemeente Lingewaard niet relevant, daarom wordt hier niet nader op ingegaan. Daarnaast zijn in de provinciale omgevingsverordening stiltegebieden aangewezen. De navolgende alinea's gaan kort in op al deze geluidaspecten.

De omgevingswet kent een stelsel van normen om geluidhinder te voorkomen door wegverkeer, railverkeer en industrieterreinen met GPP's (geluidproductieplafond). Dit zijn bronnen met geluidsaandachtsgebieden. De waarde van het geluid mag bij nieuwe ontwikkelingen op geluidgevoelige gebouwen in principe niet meer bedragen dan de standaardwaarde. Voldoen aan de standaardwaarde leidt tot een voldoende kwaliteit voor de leefomgeving. Indien de waarde van het geluid niet voldoet aan de standaardwaarde dan kan onder voorwaarden een hogere waarde van het geluid toch worden toegelaten. Ontwikkelingen die getoetst worden zijn:

- Toelaten geluidgevoelig gebouw binnen een geluidsaandachtsgebied (Dit zijn situaties die gelden voor de gereguleerde bronsoorten met geluidsaandachtsgebieden. De instructieregels hiervoor staan beschreven in paragraaf 5.1.4.2a van het Bkl. Daarnaast gelden er ook instructieregels voor activiteiten. Het gaat dan om o.a. bedrijven, sportparken, detailhandel enz. Maar ook speeltuinen kunnen hieronder vallen. Dit is een breed begrip. Deze instructieregels staan in paragraaf 5.1.4.2 van het Bkl.)
- Aanleg of reconstructie van een weg;
- Wijzingen aan een industrieterrein met GPP.

Het Bkl (artikelen 5.78t en 5.78u) bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid door een bronsoort op een geluidgevoelig gebouw.

TABEL II.2: Normenkader geluidgevoelige gebouwen			
Geluidbronsoort		Standaardwaarde (Lden)	Grenswaarde (Lden)
Rijkswegen		50	60
Provinciale wegen			
Waterschapswegen		53	70
Gemeentewegen			
Hoofdspoorwegen		55	65
Lokale spoorwegen			
Industrieterreinen	Lden	50	55
	Lnight	40	45



Overschrijding standaardwaarde

Bij overschrijding van de standaardwaarde dienen in eerste instantie mogelijke (aanvullende) geluidbeperkende maatregelen te worden onderzocht. In de wet wordt een voorkeur uitgesproken voor de volgorde waarin de haalbaarheid van de diverse categorieën maatregelen onderzocht moet worden:

- Bronmaatregelen (bijvoorbeeld stiller wegdek, lagere intensiteit, wijziging vormgeving);
- Overdrachtsmaatregelen (bijvoorbeeld schermen/wallen, afstand tussen weg en bebouwing vergroten);
- Geluidbeperkende maatregelen worden in aanmerking genomen als die financieel doelmatig zijn en daartegen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan.

Het bevoegd gezag kan alleen geluid tot en met de grenswaarde op de gevel van een geluidgevoelig gebouw toestaan als:

- Ze geen geluidbeperkende maatregelen kan treffen om aan de standaardwaarde te voldoen (artikel 5.78u, lid 1a Bkl);
- Ze de overschrijding van de standaardwaarde zoveel mogelijk heeft beperkt door het treffen van geluidbeperkende maatregelen (artikel 5.78u, lid 1 onder b Bkl). Het betrokken bestuursorgaan voorkomt een toename van het geluid zoveel mogelijk (inspanningsverplichting);
- Het geluid niet hoger is dan de grenswaarde (artikel 5.78u, lid 1 onder c Bkl);
- Ze bij voorwaarde 1 en 2 geluidbeperkende maatregelen overweegt die financieel doelmatig zijn en tegen het treffen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan (artikel 5.78u, lid 3 Bkl);
- Ze het belang van het beschermen van de gezondheid door een geluidluwe gevel bij het overwegen van geluidbeperkende maatregelen betreft (5.78ab lid 1 Bkl);
- Ze het gecumuleerd geluid beoordeelt op aanvaardbaarheid (artikel 5.78ac Bkl);
- Ze het gezamenlijk geluid bepaalt (artikel 5.78ad Bkl).

Naast de bronnen met geluids aandachtsgebieden dient ook rekening te worden gehouden met geluid door activiteiten. Hiervoor staan in paragraaf 5.1.4.2 Bkl instructieregels waar rekening mee moet worden gehouden bij het opstellen van een TAM-omgevingsplan.

Bij het uitwerken van de verschillende geluidsbronnen moet rekening worden gehouden met het gemeentelijk geluidbeleid (<https://www.lingewaard.nl/geluidsvoorschriften>) en met de criteria uit de Nota Hogere Grenswaarden. Het voormalige geluidbeleid is 'van toepassing' verklaart onder de Omgevingswet. Hierin zijn de oude normen vervangen voor de normen uit het Bkl.

6.4.1 Wegverkeer

Voor het toestaan van geluidsgevoelige gebouwen in een geluidsaandachtsgebied geldt paragraaf 5.1.4.2a.4 van het Bkl. De volgende geluidbronsoorten hebben een geluidsaandachtsgebied: rijkswegen, provinciale wegen, gemeentewegen, waterschapswegen, hoofdspoorwegen, lokale spoorwegen en industrieterreinen. Voor wegverkeerslawaaï worden uitsluitend rijkswegen, provinciale wegen en gemeentewegen/waterschapswegen bekeken.

Een geluidsaandachtsgebied is de locatie aan weerszijden van een geluidbronsoort waarbinnen het geluid, veroorzaakt door die geluidbronsoort, mogelijk hoger is dan de normstelling. Geluidsaandachtsgebieden gelden zowel voor wegen met geluidproductieplafonds (rikswegen en provinciale wegen) als voor gemeentewegen zonder geluidproductieplafonds. Binnen de geluidsaandachtsgebieden is een reële kans op overschrijding van de normstelling. Indien geluidsgevoelige gebouwen worden voorzien of aanwezig zijn binnen het aandachtsgebied van een weg, dan leidt dat niet rechtstreeks tot ruimtelijke beperkingen maar duidt er wel op dat geluidonderzoek nodig is.

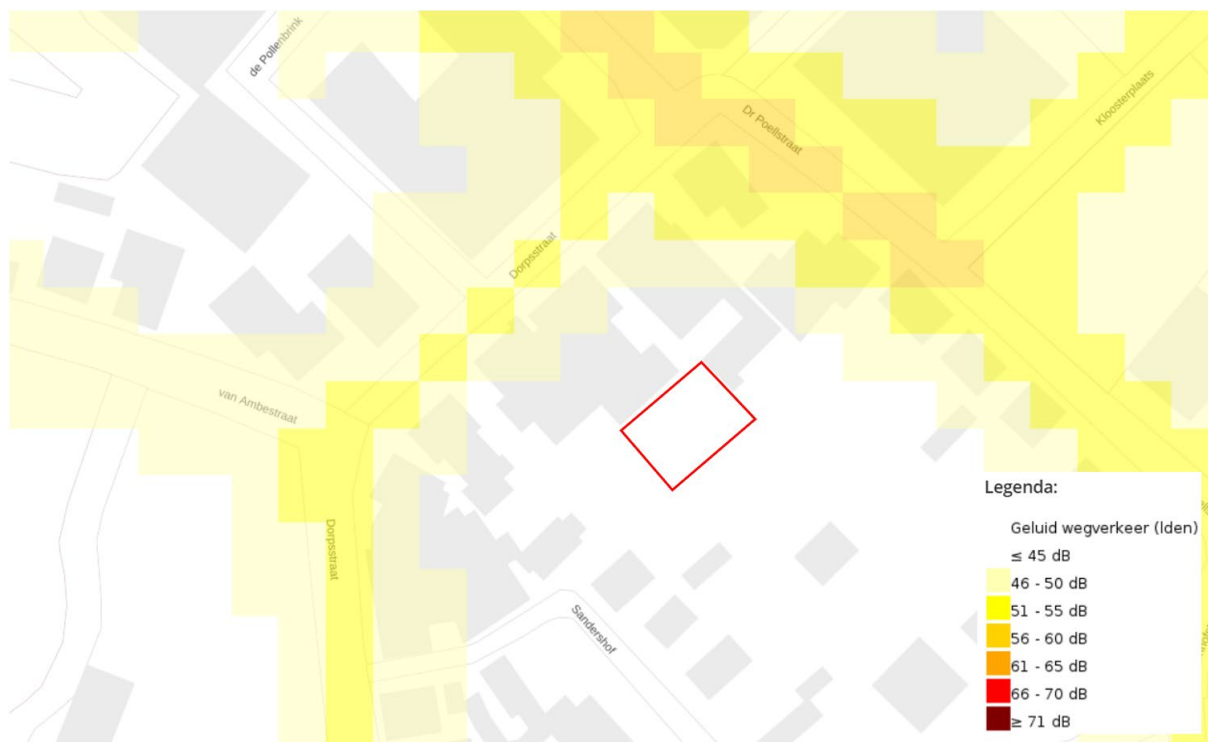
Beoordeling

Gemeentewegen, waterschapswegen en lokale spoorwegen

Het geluidsaandachtsgebied van een gemeenteweg, lokale spoorweg en waterschapsweg is tot een nader te bepalen tijdstip begrenst door vaste afstanden (art. 17.5 omgevingsregeling) als opgenomen in tabel II.1.

TABEL II.1: Breedte van het geluidsaandachtsgebied vanaf de rand van de weg of de buitenste spoorstaaf (art 17.5 overgangsrecht geluidsaandachtsgebied)	
Geluidsaandachtsgebied	Breedte
weg bestaande uit 1 of 2 rijstroken, snelheid 30 km/u of minder	100 meter
weg bestaande uit 1 of 2 rijstroken, snelheid meer dan 30 km/u	200 meter
weg bestaande uit 3 of meer rijstroken	350 meter
lokale spoorweg bestaande uit 1 of 2 sporen	200 meter
lokale spoorweg bestaande uit 3 of meer sporen	350 meter

De locatie is gelegen binnen het geluidsaandachtsgebied van een gemeenteweg. In het kader van de wijziging van het omgevingsplan is noodzakelijk om de veroorzaakte geluidbelasting vanwege wegverkeer te onderzoeken. De nieuwe woning wordt ontsloten via de weg langs Dorpsstraat 45 die aansluit op de Dorpsstraat. De Dorpsstraat is een straat in het centrum van Bommel, waar langzaam wordt gereden en die voornamelijk wordt gebruikt voor bestemmingsverkeer en daardoor een relatief lage verkeersintensiteit kent. Daarnaast zorgen de woningen aan de Dorpsstraat voor afscherming tegen het geluid.



Uitsnede kaart 'geluid van wegverkeer', plangebied is rood omkaderd (bron: Atlas Leefomgeving)

Uit de afbeelding blijkt dat de geluidsbelasting ter plaatse van het besluitgebied maximaal 45 dB bedraagt. Hiermee worden de standaardwaarden niet overschreden. Dit alles maakt dat kan worden aangenomen dat op de locatie geen geluidshinder te verwachten is ten aanzien van wegverkeerslawaai. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Provinciale wegen

De locatie is niet gelegen binnen het geluidsaandachtsgebied van een provinciale weg.

Conclusie

Het aspect geluid door wegverkeer vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het project.

6.4.2 Spoorwegen

Voor het toestaan van geluidsgevoelige gebouwen in een geluidsaandachtsgebied geldt paragraaf 5.1.4.2a.4 van het Bkl. De normen die gelden voor de geluidbelasting van het gebruik van lokale spoorwegen en hoofdspoorwegen zijn vervat in paragraaf 5.1.4.2.a.3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. In beginsel moeten nieuwe activiteiten voldoen aan een standaardwaarde. Voor hoofdspoorwegen en lokale spoorwegen is deze standaardwaarde 55 dB. De standaardwaarden zijn opgenomen in de artikelen 3.32 en 5.78t van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Beoordeling

Het besluitgebied is niet gelegen binnen het geluidsaandachtsgebied van een spoorweg.

Conclusie

Het aspect geluid door spoorwegen vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het project.

6.4.3 Industrierterreinen met een geluidproductieplafond (GPP)

De regels voor geluid als gevolg van activiteiten op gezoneerde industrierterreinen (onder de Omgevingswet: industrierterreinen met geluidproductieplafonds) zijn opgenomen in artikel 5.78b van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Voorziet het initiatief in een ontwikkeling nabij een industrierrein met een geluidproductieplafond, dan moet aangetoond worden dat de ontwikkeling zodanig plaatsvindt dat het geluidproductieplafond van het industrierrein niet beperkt wordt en dat er in de nieuwe geluidgevoelige functie (als die gerealiseerd wordt) sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Beoordeling

Het besluitgebied is niet gelegen binnen het geluidaandachtsgebied van een industrierrein met een geluidproductieplafond.

Conclusie

Het aspect geluid door industrierterreinen met een geluidproductieplafond vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het project.

6.4.4 Overige bedrijven

Overig geluid van bedrijven is de geluidbelasting door activiteiten anders dan het geluid afkomstig van industrierterreinen met een geluidproductieplafond. De regels over de geluidbelasting door andere activiteiten zijn opgenomen in het Bkl. Met name zijn de instructieregels in hoofdstuk 5.1.4.2. Bkl relevant.

Beoordeling

In paragraaf 6.3 zijn de milieubelastende activiteiten binnen 100 meter van het besluitgebied inzichtelijk gemaakt, waarbij ook het aspect geluid is behandeld. Er vallen geen bedrijfsmatige functies binnen de richtafstanden van de nieuwe woning ten aanzien van geluid.

Conclusie

Het aspect geluid door overige bedrijven vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het project.

6.4.5 Scheepvaart

De vaarbewegingen van schepen leiden tot geluidseffecten op de omgeving. Voor scheepvaartlawaai ontbreekt in Nederland een wettelijk toetsingskader. Daarom wordt vaak aangesloten bij de systematiek voor lawaai van bedrijven. Dit betekent dat getoetst wordt aan de voorkeursgrenswaarde voor indirecte hinder van 50 dB(A) etmaalwaarde. Bij het varen worden geen piekgeluiden verwacht die ver boven het equivalente geluidsniveau liggen. Maximale geluidsniveaus zijn daarom niet aan de orde en hoeven daarom niet nader onderzocht te worden.

Beoordeling

Het besluitgebied is niet gelegen binnen het geluidaandachtsgebied van een vaarweg.

Conclusie

Het aspect geluid door scheepvaart vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het project.

6.4.6 Stiltegebieden

In de provinciale omgevingsverordening zijn stiltegebieden aangewezen waar instructieregels voor gelden. Houd bij ontwikkelingen in/nabij deze stiltegebieden rekening hiermee en de bijbehorende geluidnormen.

Beoordeling

De locatie ligt niet in een stiltegebied die is aangewezen in de provinciale verordening.

Conclusie

Het aspect stiltegebieden vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het project.

6.4.7 Geluidscumulatie

Cumulatie is de gezamenlijke geluidbelasting door meerdere geluidbronnen of activiteiten. Op grond van artikel 5.59 van het Besluit kwaliteit leefomgeving moet in rekening worden gehouden worden met de geluidbelasting op geluidgevoelige gebouwen (zoals woningen) die door alle geluidbronnen of activiteiten kan ontstaan.

Het effect van deze cumulatieve geluidbelasting moet beoordeeld worden op basis van het gemeentelijk geluidbeleid. Voorziet een ontwikkeling in de realisatie van één of meerdere geluidgevoelige gebouwen, dan moet de cumulatieve geluidbelasting van bijvoorbeeld weg- en spoorweglawaai getoetst worden aan het gemeentelijk geluidbeleid.

Beoordeling

Er heeft geen akoestisch onderzoek plaatsgevonden op de locatie. De cumulatieve geluidsbelasting kan dus niet berekend worden. Uit externe bronnen blijkt echter dat de geluidsbelasting door wegverkeer ruim onder de standaardwaarden blijft en de locatie niet binnen het geluidsaandachtsgebied van een spoor- of vaarweg ligt. Ook wordt ruim voldaan aan de richtafstanden van de omliggende milieubelastende activiteiten ten aanzien van geluid.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het project.

6.5 Luchtkwaliteit

Ons gebruik van de fysieke leefomgeving heeft soms ongewenste bijwerkingen. Bijvoorbeeld luchtverontreiniging. Luchtverontreiniging kan effect hebben op de gezondheid van mensen en de natuur. De Omgevingswet bevat instrumenten en regels die de kwaliteit van de binnen- en buitenlucht bewaken en beschermen.

6.5.1 Lucht

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}).

Een activiteit 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.

Niet voor elk project hoeft een specifieke beoordeling van de luchtkwaliteit plaats te vinden. Voor een activiteit die niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit 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 jaargemiddelde concentraties.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden;
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

Beoordeling

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is op voorhand gecontroleerd of de ontwikkeling kan worden aangeduid als 'Niet in betekenende mate' (NIBM). Hiertoe is de verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling in de NIBM-tool ingevoerd. Het betreffen in totaal 9 verkeersbewegingen per weekdagemaal op basis van paragraaf 5.4. Bovenop de hierboven beschreven verkeersgeneratie wordt gerekend met een aantrekkende werking voor 0,5% middelzwaar en 0,5% zwaar vrachtverkeer van de totale verkeersgeneratie. Navolgende figuur geeft het resultaat van de NIBM-tool weer.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023

Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	9
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,00
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Rekenresultaat NIBM-tool voor de beoogde ontwikkeling (bron: NIBM-tool)

Uit de berekende maximale bijdrage door het extra verkeer blijkt dat de toename van NO₂ en PM₁₀ 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Er wordt onderzocht of er reeds sprake is van een (naderende) overschrijding van de omgevingswaarden uit het Bkl.

Om inzicht te krijgen in de huidige luchtkwaliteit zijn de kaarten met de achtergrondconcentraties van stikstofdioxide (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en zeer fijnstof (PM_{2,5}) bestudeerd. De navolgende tabel brengt de achtergrondconcentraties in de huidige situatie in beeld. Daarnaast is inzicht gegeven in de wettelijke grenswaarden voor de betreffende stoffen zoals benoemd in de Omgevingswaarden richtlijn luchtkwaliteit (§ 2.2.1.1 Bkl). Zoals te zien is zijn de achtergrondconcentraties voor stikstofdioxide en fijnstof in de huidige situatie ruim beneden de gestelde grenswaarden.

Stoffen	Grenswaarde	Achtergrondconcentratie (2023)	Achtergrondconcentratie (2030)
Stikstofdioxide (NO₂)	40 µg/m ³	10,9 µg/m ³	10,3 µg/m ³
Fijnstof (PM₁₀)	40 µg/m ³	14,9 µg/m ³	13,4 µg/m ³
Zeer fijnstof (PM_{2,5})	25 µg/m ³	8,4 µg/m ³	7,2 µg/m ³

Uit de getoonde achtergrondwaarden blijkt dat er geen sprake is van een (naderende) overschrijding van de omgevingswaarden. De toevoeging van het verkeer van de onderhavige ontwikkeling zal hier ook niet toe leiden. Derhalve zal sprake zijn van een gezonde fysieke leefomgeving.

De gemeente Lingewaard ligt niet in aandachtsgebieden voor NO₂ en/of PM₁₀.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het project.

6.5.2 Stof (grof en fijnstof)

Blootstelling aan te hoge concentraties stof (fijnstof en grofstof) wordt in verband gebracht met negatieve effecten op de gezondheid. Om die reden stelt het Rijk al langere tijd normen aan de hoeveelheid fijnstof in de buitenlucht (dit is onderdeel van het aspect luchtkwaliteit). Deze paragraaf heeft betrekking op hinder door fijn- en grofstof als gevolg van bedrijfsmatige activiteiten. De functiemening die kenmerkend is voor de fysieke leefomgeving van Lingewaard maakt dat rekening gehouden moet worden met deze vorm van hinder.

Bedrijfsmatige activiteiten kunnen tot milieubelasting in de vorm van stofhinder leiden. Om die reden zijn in hoofdstuk 4 van het Bal regels gesteld aan de emissie van stof bij diverse bedrijfsmatige activiteiten (bijvoorbeeld de productie van voedingsmiddelen, bewerking van steen en de op- en overslag van stuifgevoelige goederen). Als een initiatief voorziet in een activiteit die tot stofemissie zoals bedoeld in hoofdstuk 4 van het Bal kan leiden, moet gemotiveerd worden dat voldaan wordt aan de emissiegrenswaarden uit het Bal. Bij ontwikkelingen nabij stofemitterende activiteiten moet gemotiveerd worden dat er in het plangebied geen sprake is van stofhinder die hoger is dan de grenswaarden uit het Bal en dat de stofemitterende activiteit door de ontwikkeling niet beperkt wordt in zijn gebruikruimte.

Beoordeling

In paragraaf 6.3 zijn de milieubelastende activiteiten binnen 100 meter van het besluitgebied inzichtelijk gemaakt, waarbij ook het aspect stof is behandeld. Er vallen geen bedrijfsmatige functies binnen de richtafstanden van de nieuwe woning ten aanzien van stof.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het project.

6.6 Gebruik van bestrijdingsmiddelen/spuitzone

In het kader van ETFAL moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Aangezien de afstand welke (minimaal) aangehouden moet worden niet in een concrete regeling is voorgeschreven, dient deze op grond van de Ow te worden bepaald in het kader van ETFAL. Op basis van deze afweging kan het noodzakelijk zijn om een zone aan te houden in verband met het risico op drift (onbedoelde verspreiding van gewasbeschermingsmiddelen buiten het behandelde perceel via de lucht). In een dergelijke zone dient daarbij gekozen te worden voor functies, welke reguliere / langdurige menselijke aanwezigheid uitsluiten. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter tussen gevoelige

functies en agrarische percelen waar gewasbeschermingsmiddelen mogen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt.

Deze afstand is in de meeste gevallen voldoende om te spreken van een ruimtelijk aanvaardbaar woon- en leefklimaat, waarbij er in principe niet behoeft te worden gevreesd voor (toekomstige) beperkingen voor de gevestigde agrarische bedrijven. De betrokken afstand dient in principe te worden aangehouden tussen het perceel waarop gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast en locaties van de gevoelige functie waar reguliere menselijke aanwezigheid niet is uitgesloten (zoals een tuin bij een woning).

Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand tot percelen waar gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast ook aanvaardbaar zijn, mits blijkens een locatie specifiek onderzoek is onderbouwd dat ondanks deze kortere afstand sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de betreffende gevoelige functies.

Beoordeling

Binnen 50 meter van het besluitgebied bevinden zich geen agrarische percelen.

Conclusie

Het aspect gebruik van bestrijdingsmiddelen vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het project.

6.7 Geur

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over geur. Deze instructieregels van het Bkl voor geur zijn gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Hierbij kan worden gedacht aan wonen, onderwijs of zorg. Voor overige gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van geurbescherming.

Alleen voor geur van veehouderijen en van rioolwaterzuivering bevat het Bkl specifieke instructies (paragraaf 5.1.4.6). Verder zijn er nog regels over geur opgenomen in de bruidsschat, die gelden voor de volgende activiteiten:

- geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf;
- geur door andere agrarische activiteiten, zoals het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval;
- geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken;

Voor andere activiteiten bepaalt het Bkl dat een ruimtelijk besluit ervoor moet zorgen dat de geur door een activiteit op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Hieraan zijn geen specifieke regels gekoppeld.

Meer informatie over het aspect geur is te vinden op <https://iplo.nl/thema/geur/>.

Beoordeling

In paragraaf 6.3 is overzicht gemaakt van alle milieubelastende activiteit binnen 100 meter van het besluitgebied. Hier is echter niet gekeken naar de omliggende veehouderijen, daarom worden deze hier kort behandeld. Wonen betreft geurhinderveroorzakende activiteit. Er wordt daarom alleen gekeken of de woning hinder gaat ondervinden van de nabijgelegen geurhinder veroorzakende functies. Ook moet worden gekeken of deze functies niet worden beperkt in hun ontwikkelingsmogelijkheden. De afstand tot de dichtstbijzijnde veehouderij bedraagt 950 meter (Ressensestraat 7, Bemmeler). Hier is een

grondgebonden paardenhouderij gelegen met een richtafstand voor geur van 50 meter. In de directe nabijheid (binnen 1 km van het besluitgebied) zijn verder geen andere agrarische bedrijven gelegen. Er vallen derhalve geen bedrijfsmatige functies binnen de richtafstanden van de nieuwbouwwoning ten aanzien van geur. De gebruiksruijtte van de bedrijven wordt niet beperkt door de voorgenomen ontwikkeling, een nadere beschouwing van het aspect geur is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het project.

6.8 Omgevingsveiligheid

Een van de uitgangspunten van de Omgevingswet is dat overheden bij hun plannen zo vroeg mogelijk rekening houden met veiligheid. Zo kunnen zij een brand, ramp of crisis voorkomen of de gevolgen ervan beperken. Omgevingsveiligheid krijgt daarom een belangrijke plaats bij de beoordeling van ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving.

6.8.1 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Deze paragraaf gaat in op het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico. In deze paragraaf wordt ook gesproken over plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico. Hierin worden de grens- en standaardwaarden van het PR en aandachtsgebieden van het groepsrisico rond milieubelastende activiteiten met externe veiligheidseffecten benoemd.

Plaatsgebonden risico

Bij een ruimtelijk besluit moet worden getoetst aan grenswaarden voor zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare gebouwen en locaties. Voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties geldt de standaardwaarde. Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl). De instructieregels voor het plaatsgebonden risico zijn geregeld in de artikelen 5.6 tot en met 5.11a Bkl.

Groepsrisico

Bij het groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht. In voorkomende gevallen moet het groepsrisico worden beschouwd en door de gemeente verantwoord. De instructieregels voor aandachtsgebieden en het groepsrisico zijn geregeld in de artikelen 5.12 tot en met 5.15a Bkl.

Daarnaast zijn er specifieke regels over:

- beperkingen in het belemmeringsgebied van buisleidingen;
- veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik;
- veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten;
- veiligheid rond luchthavens.

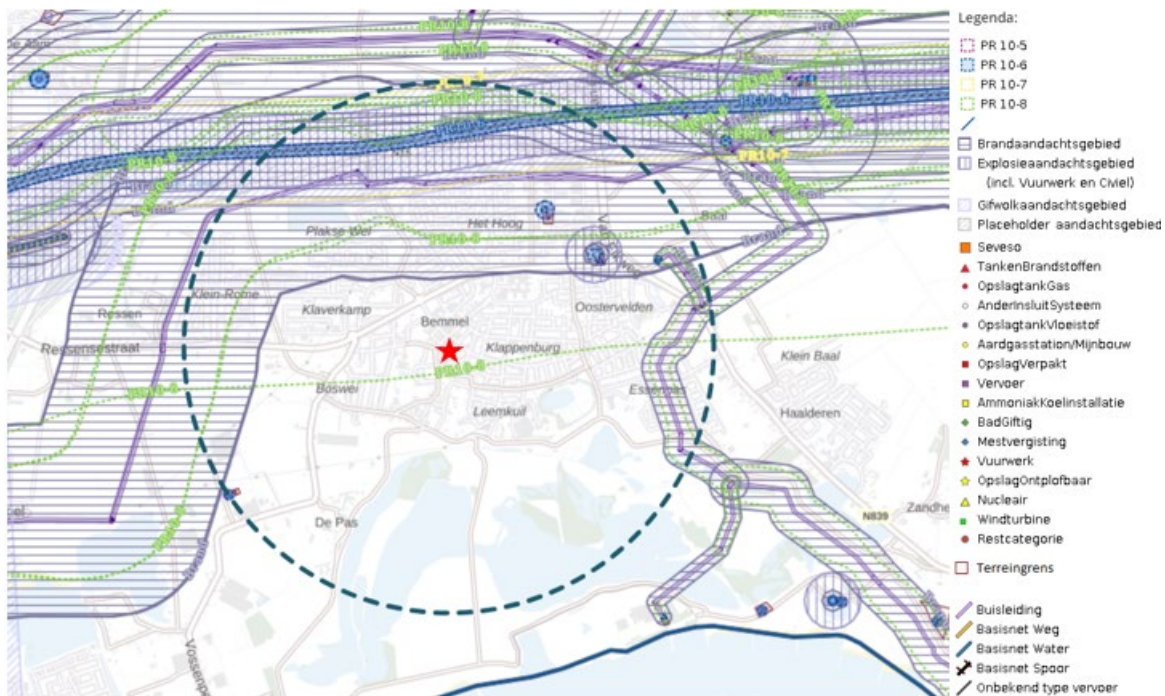
In Lingewaard is sprake van bedrijvigheid en is veel boven- en ondergrondse infrastructuur (vervoer gevaarlijke stoffen (o.a. Betuwelijn), ondergrondse hogedruk aardgasleidingen) aanwezig. Deze

bedrijfsactiviteiten en het gebruik van de infrastructuur kunnen leiden tot risico's. Het is daarom van belang om bij nieuwe ontwikkelingen in een vroeg stadium rekening te houden met externe veiligheid.

Beoordeling

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in risicovolle activiteiten die van invloed kunnen zijn op het aspect omgevingsveiligheid. Wel worden er met dit plan nieuwe kwetsbare gebouwen toegevoegd en dient gekeken te worden of dit eventueel van invloed is op nabijgelegen risicovolle activiteiten. Daarom wordt stilgestaan bij alle risicobronnen in een straal van 1,5 km vanaf de ontwikkellocatie.

De navolgende afbeelding bevat een fragment van de digitale risicokaart. De globale ligging van de ontwikkellocatie is rood aangeduid, de 1,5 kilometer grens is in zwart aangeduid.



Uitsnede digitale risicokaart met ontwikkellocatie (rode ster) (bron: Atlas leefomgeving)

1. Buisleiding, A-533
2. Buisleiding, A-524
3. Transportroute weg, wegvak G17
4. Basisnetroute spoor, 64
5. Risicovolle activiteit, BP De Houtakker
6. Risicovolle activiteit, HTEX B.V.
7. Risicovolle activiteit, Vlietberg propaantanks

Binnen een straal van 1,5 kilometer zijn 3 locaties gevestigd waar risicovolle activiteiten plaatsvinden. Daarnaast worden in de omgeving gevaarlijke stoffen vervoerd over zowel spoor- en snelweg. Zoals op kaart is te zien valt het besluitgebied niet binnen het aandachtsgebied plaatsgebonden risico of het aandachtsgebied groepsrisico van een van deze risicovolle objecten. Een verdere beschouwing ten aanzien van omgevingsveiligheid is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het project.

6.8.2 Niet gesprongen explosieven

Niet-gesprongen explosieven zijn ontplofbare oorlogsresten, bijvoorbeeld uit de Eerste of Tweede Wereldoorlog. Ze leveren een gevaar op als ze verplaatst of aangeraakt worden bij graaf- of baggerwerkzaamheden.

Beoordeling

In de gemeente Lingewaard is tijdens de Tweede Wereldoorlog hevig gevochten. Het kan zijn dat er zich daarom niet gesprongen explosieven in de bodem bevinden. De bestaande bebouwing op het perceel is echter na de oorlog gebouwd. Het is zodoende niet aannemelijk dat er ontplofbare oorlogsresten binnen het besluitgebied aanwezig zijn, omdat de grond in het kader van deze werkzaamheden hoogstwaarschijnlijk al geroerd is.

Conclusie

Het aspect niet gesprongen explosieven vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het project.

6.8.3 Veiligheids- gezondheidsdienst Gelderland Midden

Een adequate bluswatervoorziening en een goede bereikbaarheid van zowel de bluswatervoorzieningen als de incidentlocatie, zijn randvoorwaarden voor een effectieve en efficiënte incidentbestrijding door de veiligheidsdiensten. In de Bruidsschat (onderdeel van het gemeentelijke omgevingsplan) zijn daarom regels opgenomen over bluswatervoorzieningen (artikel 22.13), bereikbaarheid van bouwwerken voor hulpverleningsdiensten (artikel 22.14) en opstelplaatsen voor brandweervoertuigen (artikel 22.15).

Beoordeling

Het besluitgebied is goed bereikbaar voor de hulpverleningsdiensten, de brandweer kan binnen 3 minuten op locatie zijn. De oprit is redelijk smal, maar er is voldoende ruimte om het brandweervoertuig te kunnen plaatsen. Daarnaast zijn er in de omgeving voldoende bluswatervoorzieningen. Ten aanzien van veiligheidsdiensten zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van dit project.

Conclusie

Het aspect veiligheidsdiensten vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het project.

6.8.4 Overstromingsgevaar

Omdat in Nederland de bescherming tegen overstromingen zo belangrijk is, zijn veel zaken bij wet geregeld. In de wet is bijvoorbeeld vastgelegd aan welke veiligheidsnormen de primaire waterkeringen moeten voldoen en hoe de sterkte van de keringen wordt bewaakt. Het actuele beleid is erop gericht dat elke Nederlander die door een primaire waterkering wordt beschermd tenminste een 'basisveiligheid' krijgt. Om de basisveiligheid te waarborgen worden maatregelen genomen die overstromingen door de grote wateren moeten voorkomen (preventie). Aanvullend daarop kunnen de gevolgen van een eventuele overstroming worden beperkt door de inrichting van Nederland bestand te maken tegen water (waterrobuust).

Beoordeling

In paragraaf 6.1 is overstromingsgevaar behandeld in het kader van water. Raadpleging van de overstromingskaarten van het LIWO wees uit dat het besluitgebied eens in de 100 jaar tussen 0,5 en de 1,0 meter kan overstroomd worden. Het is daarom verstandig om maatregelen te nemen om schade te beperken en om te schuilen en evacueren, zoals de woning voorzien van een waterdichte gevel en een aggregaat en noodpakket op een droge verdieping.

Conclusie

Het aspect overstromingsgevaar vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het project.

6.8.5 Sociale veiligheid

De sociale veiligheid en te verwachten overlast zijn aspecten die bij de beoordeling of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, betrokken moeten worden.

Beoordeling

Het onderhavig initiatief betreft slecht een functiewijziging van centrum naar wonen. De huisvesting van specifiek doelgroepen is hier niet van toepassing. Met onderhavig initiatief wordt een leegstaand pand vervangen om plaats te maken voor een nieuwbouwwoning. Hierdoor neemt de kans op criminaliteit en het gevoel van onveiligheid af. Het besluitgebied wordt immers in de toekomstige situatie bewoond, hetgeen betekent dat er weer ogen op straat zijn en geen verloedering plaatsvindt.

Conclusie

Het aspect sociale veiligheid vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het project.

6.9 Licht

Licht kan wenselijk zijn of juist hinderlijk. Vanuit gezondheidsoogpunt is het belangrijk dat er voldoende daglicht in bouwwerken komt. Dit heet daglichttoetreding. Daarnaast is ook voldoende zonlicht op gebouwen, tuinen, terrassen en speelplekken belangrijk. Een toename van schaduw kan ongewenst zijn. Dit is het onderwerp bezonning. Tot slot kan kunstlicht leiden tot diverse vormen van lichthinder. Er dient bij ontwikkelingen rekening gehouden te worden met slagschaduw door windturbines in verblijfsruimten van slagschaduwgevoelige gebouwen.

Tot slot kan kunstlicht leiden tot diverse vormen van lichthinder. Het ten gevolge van het licht van een verlichtingsinstallatie optreden van overlast bij mens, Flora en Fauna. Lichthinder wordt tevens niet alleen veroorzaakt door verlichting, maar ook door het feit dat hinder meestal elke dag opnieuw optreedt. Daarnaast is niet iedereen even gevoelig voor licht.

Een bedrijf heeft op basis van de algemene zorgplichtbepaling een verantwoordelijkheid naar omwonenden én ook naar de omgeving. Daarbij is de stelregel: Donker waar het kan, en licht waar het noodzakelijk is:

- alleen waar nodig (plaats);
- alleen wanneer nodig (tijd);
- alleen zoveel als nodig (hoeveelheid).

Beoordeling

Binnen het besluitgebied worden geen windturbines, hoge gebouwen of grote lichtmasten gerealiseerd. Daarnaast bevinden deze objecten zich eveneens niet in de directe omgeving van het besluitgebied. Het aspect lichthinder is derhalve niet relevant in het kader van deze motivering.

Conclusie

Het aspect licht vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het project.

6.10 Windhinder

Windhinder treedt op rond hoge gebouwen zoals kantoren, woontorens of hotels. Daarbij is dan sprake van verhoogde windsnelheden. Hierdoor kan het verblijf in de directe omgeving van deze gebouwen onaangenaam of zelfs gevaarlijk zijn.

Beoordeling

Binnen het besluitgebied worden geen hoge gebouwen gerealiseerd. Daarnaast bevinden deze objecten zich eveneens niet in de directe omgeving van het besluitgebied. Het aspect windhinder is derhalve niet relevant in het kader van deze motivering.

Conclusie

Het aspect windhinder vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het project.

6.11 Trillingen

Er dient bij ontwikkelingen rekening gehouden te worden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen. Een ruimtelijk besluit voorziet erin dat trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn. Om te kijken of onderzoek naar trillingshinder noodzakelijk is, wordt aangesloten bij de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrilling.

Beoordeling

In het algemeen moet binnen een afstand van 100 meter van het spoor het risico op trillinghinder worden beoordeeld. In sommige gevallen is het zelfs nodig om het onderzoeksgebied uit te breiden tot 250 meter aan weerszijden van het spoor. De afwegingen hiervoor staan in de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen (pdf, 24 MB). Met deze handreiking kunnen plannen worden gemaakt voor het beschermen van de leefomgeving. De dichtstbijzijnde spoorweg ligt op ruim een kilometer van het besluitgebied. Het aspect trillingen is derhalve niet relevant in het kader van deze motivering.

Conclusie

Het aspect trillingen vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het project.

6.12 Beschermen van de gezondheid

In artikel 1.3 van de Omgevingswet staan de maatschappelijke doelen van de wet. Een van die doelen is een gezonde fysieke leefomgeving. Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect gezondheid. Het gaat om:

- het beschermen van gezondheid (is er sprake van bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid?)
- het bevorderen van de gezondheid, zoals bevorderen sport en ontspanning (positieve gezondheid).

In het kader van het beschermen van de gezondheid is er door de GGD een richtlijn opgesteld. In de GGD-richtlijn veehouderij en gezondheid (2020) geeft de GGD aan dat ze bij verschillende situaties in elk geval graag een advies op maat wil geven over de gezondheidsrisico's van de veehouderij:

- Uitbreiding of nieuwvestiging van een veehouderij binnen 250 meter van een gevoelige bestemming, of een nieuwe gevoelige bestemming binnen 250 meter van een veehouderij;
- Uitbreiding of nieuwvestiging van een geitenhouderij binnen 2 kilometer van een gevoelige bestemming, of een nieuwe gevoelige bestemming binnen 2 kilometer van een geitenhouderij;
- De opvang van gevoelige groepen binnen 250 meter van een veehouderij, of binnen 2 kilometer van een geitenhouderij;
- Een nieuwe gevoelige bestemming met meer dan vijftien veehouderijbedrijven binnen een straal van 1 kilometer.

Beoordeling

In voorgaande paragrafen met betrekking tot de aspecten luchtkwaliteit, geur, spuitzonering, trillingen en geluid is geconcludeerd dat in het besluitgebied sprake is van een gezonde leefomgeving:

- Wat betreft geluid door weg- en railverkeer zijn er geen overschrijdingen van de standaardwaarde;
- Het besluitgebied ligt buiten de richtafstanden van omliggende bedrijven. In het besluitgebied is hierdoor geen geluid-, geur-, of stofhinder van bedrijven te verwachten. Ook het aspect gevaar zorgt niet voor belemmeringen. Men kan derhalve verwachten dat er sprake is van een zeer goed woon- en leefklimaat en een redelijke milieugezondheidskwaliteit;
- In het besluitgebied wordt ruim voldaan aan grenswaarden voor concentraties verontreinigende stoffen in de lucht, waardoor sprake is van een goede luchtkwaliteit;
- Er liggen geen agrarische percelen binnen 50 meter van het perceel waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Op deze wijze is een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het besluitgebied gegarandeerd.

Daarnaast zorgt de locatie nabij het centrum van Bemmeler voor voldoende gelegenheden voor ontmoeting in de omgeving. Ook grenst Bemmeler aan park Lingezege in het noorden en de uiterwaarden in het zuiden waardoor er voldoende mogelijkheden zijn om te gaan wandelen en fietsen en te genieten van de natuur.

Conclusie

Het aspect gezondheid vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het project.

6.13 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Het klimaat in Nederland verandert. Het KNMI verwacht hogere temperaturen, nattere winters, heviger regenbuien en kans op drogere zomers. Dit verhoogt het risico op wateroverlast, grondwaterproblemen en hittestress in dorpen, steden en in het landelijk gebied. Dat levert risico's op voor onze economie, gezondheid en veiligheid. Het is belangrijk dat we ons aanpassen aan deze veranderingen.

In het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie hebben rijk, provincies, gemeenten en waterschappen als mijlpaal bepaald dat in 2050 sprake moet zijn van een klimaatbestendige inrichting van de omgeving. Hierin hebben overheden, maatschappelijke organisaties, bedrijven en inwoners ieder hun eigen verantwoordelijkheid.

Om inzicht te krijgen in mogelijke klimaateffecten heeft de gemeente Lingewaard een stresstest uitgevoerd en zijn de kwetsbaarheden in beeld gebracht. Deze kwetsbaarheden, mogelijke oplossingen en kansen zijn met alle stakeholders besproken in zeven klimaatgesprekken. De stresstest en de klimaatgesprekken zijn gebruikt om een Lokale Adaptiestrategie op te stellen, met een uitvoeringsagenda. Een soortgelijk traject is opgesteld voor de regio.

Beoordeling

In paragraaf 6.1 is de Weging van het waterbelang behandeld, hier zijn de onderwerpen wateroverlast, droogte en overstromingen kort aan bod gekomen. Doordat er minder dan 500 m² verharding wordt toegevoegd is watercompensatie op het perceel niet noodzakelijk. Wel is er voor een groen inpassing in het westen een strook van 3 meter ingepast waar geen bebouwing of verharding mag komen. Op deze locatie kan het water plaatselijk infiltreren, wat inspeelt op de thema's wateroverlast en droogte.

Het perceel ligt in een gebied dat gevoelig is voor overstromingen. Zoals benoemd in paragraaf 6.1 kan het gebied eens in de 100 jaar 0,5 tot 1,0 meter onder water komen te staan. Er wordt daarom aangeraden om maatregelen te nemen om schade te beperken en om te schuilen en evacueren, zoals de woning te voorzien van een waterdichte gevel en een aggregaat op een droge verdieping.

De locatie wordt grotendeels omsloten door andere bebouwing, wat zorgt voor een schaduw effect op de gevels. Dit betekent echter ook dat warmte tussen de bebouwing wordt vastgehouden. Daarnaast krijgt het perceel een zo groen mogelijk karakter. Zo wordt het terrein omgeven door een groene erfafscheiding en wordt de bebouwing bij voorkeur voorzien van een groen dak, wat bijdraagt aan een verkoelend effect. De woning wordt gasloos ontwikkeld en zal voldoen aan de nieuwste BENG-normen.

Conclusie

Het aspect duurzaamheid en klimaatadaptatie vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het project.

6.14 M.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage (mer) is een hulpmiddel bij het nemen van besluiten. Een initiatiefnemer beschrijft in het milieueffectrapport (MER) de effecten van het plan of project, en de effecten van alternatieven, op het milieu. Voor meer informatie zie <https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/milieueffectrapportage/introductie/>.

Of een besluit project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met hoofdstuk 11 van het Omgevingsbesluit. Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project van de initiatiefnemer (kolom 1). Of er voor het besluit een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat de omgevingsvergunning.

Beoordeling

Jurisprudentie wijst uit dat met name de aard en omvang van een project bepalen of gesproken moet worden van een stedelijk ontwikkelingsproject zoals opgenomen onder Nr. J11 in Bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Met onderhavig initiatief wordt de functie van een perceel gewijzigd van een centrumfunctie naar wonen, waarbij de bestaande bebouwing wordt vervangen. In de toekomstige situatie wordt het mogelijk om 1 vrijstaande woning te realiseren op het perceel. Binnen de huidige centrum functie is wonen slechts toegestaan op de verdieping, maar de bestaande bebouwing is al decennialang in gebruik geweest als woning. Voorliggend initiatief betreft dus eigenlijk het toestaan van het feitelijk gebruik. Gelet op de aard en omvang van deze ontwikkeling is er daarom geen sprake van een activiteit zoals genoemd in het Omgevingsbesluit.

Conclusie

Het aspect m.e.r.-beoordeling vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het project.

7 Juridische toelichting

7.1 Planregels

De planregels van het omgevingsplan van rechtswege worden met dit wijzigingsbesluit gewijzigd. De volgende wijzigingen zijn aangebracht:

	Huidige juridische planologische situatie	Toekomstige juridische planologische situatie
Gebruiksactiviteiten	Centrum: • detailhandel; • maatschappelijk; • cultuur en ontspanning; • dienstverlening; • kantoren; • horeca; • wonen op de verdieping. Wonen:	• wonen; • publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis, na verlening van een omgevingsvergunning; • een woon-/werkenheid na verlening van een omgevingsvergunning; • (verblijfs)recreatieve voorzieningen, na verlening van een omgevingsvergunning; • waterberging; • parkeren op eigen terrein.
		Waarde - Archeologie 3: De gronden hebben mede als functie het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.
Bouwactiviteiten	Hoofdgebouw: • gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd (er is geen bouwvlak aanwezig); • het bouwvlak mag volledig worden bebouwd; • de bouw- en goothoogte bedragen maximaal respectievelijk 12 m en 8 m.	Hoofdgebouw: • gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd (er is een bouwvlak aanwezig); • per bouwvlak is één woning toegestaan • het bouwvlak mag volledig worden bebouwd; • de bouw- en goothoogte bedragen maximaal respectievelijk 8 m en 3,5 m; • de inhoud van de woning bedraagt maximaal 850 m³. • het grondoppervlakte van de woning bedraagt maximaal 110 m²;

		• ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' sprake is van vrijstaande hoofdgebouwen.
	Bijgebouwen en aan- en uitbouwen: • gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'erf' worden gebouwd (deze opgenomen voor het gehele perceel); • de maximale oppervlakte bedraagt 20% van de oppervlakte van de aanduiding 'bouwvlak' per bouwperceel; • de minimale afstand tot de bouwperceelgrens bedraagt 3 m; • de maximale bouwhoogte bedraagt 4 m.	Bijgebouwen en aan- en uitbouwen: • gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'bouwvlak' en 'erf' worden gebouwd (deze opgenomen voor het gehele perceel); • bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning gebouwd te worden; • de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen en aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 75 m²; • de inhoud van aan- en uitbouwen tellen mee bij de inhoud van de woning als opgenomen in 6.4.2; • de bouw- en goothoogte bedragen maximaal respectievelijk 8 m en 3,5 m.
	Bouwwerken, geen gebouw zijnde: • de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 m mag bedragen; • de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag	Bouwwerken, geen gebouw zijnde: • erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw zijn maximaal 1 m hoog; • erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw zijn maximaal 2 m hoog; • een overkapping is uitsluitend ten behoeve van een woning

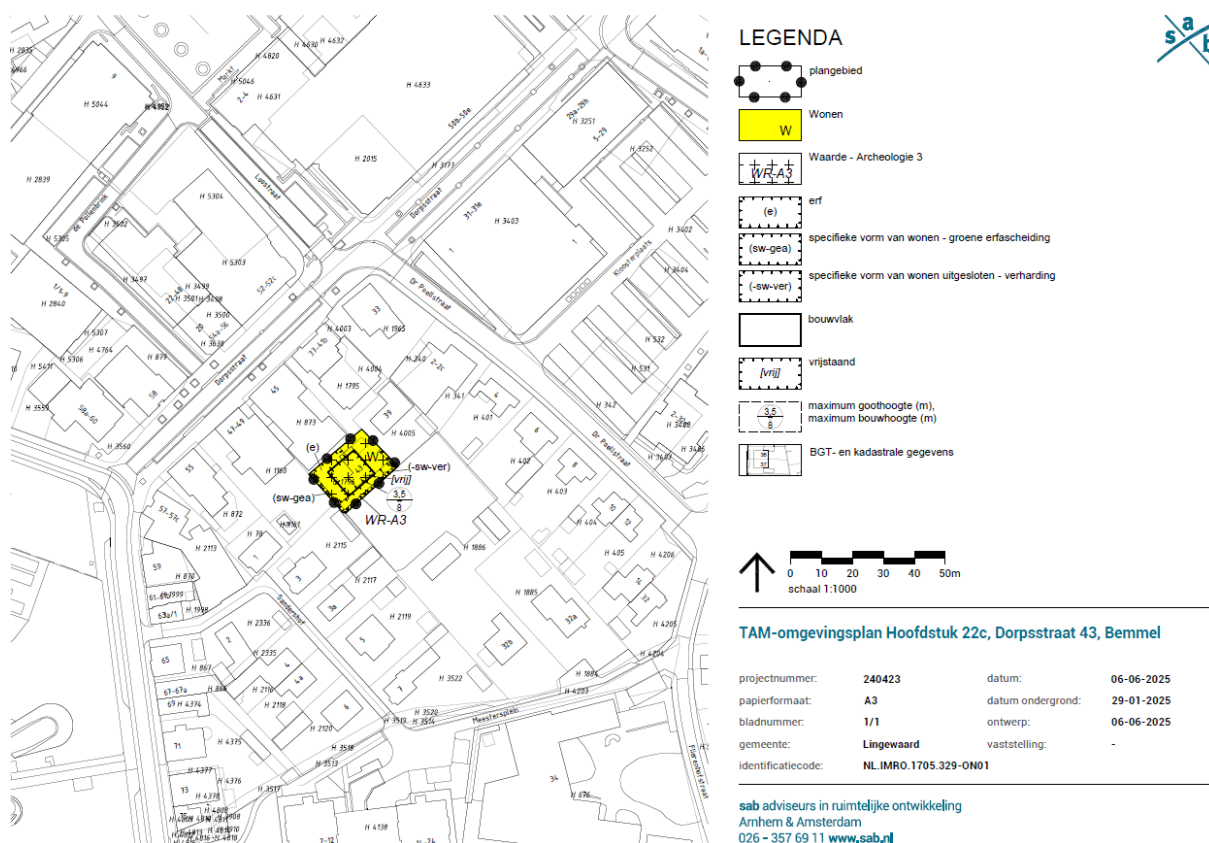
	niet meer dan 2,5 m bedragen.	toegestaan. De bouwhoogte bedraagt maximaal 3,5 m en de bebouwde oppervlakte maximaal 30 m²; • zonnepanelen zijn maximaal 2,10 m hoog; • de aaneengesloten oppervlakte zonnepanelen is maximaal 250 m²; • overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn maximaal 2 m hoog; • ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten - verharding' zijn geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan; • ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – groene erfafscheiding' dient een groene erfafscheiding te worden gerealiseerd.
	Bouwen ter plaatse van de archeologische waarde	Grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 30 m ² zijn niet toegestaan, tenzij op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

7.2 Werkingsgebieden

	Toekomstige juridische planologische situatie	Werkingsgebieden
Gebruiksactiviteiten	Wonen	Ter plaatse van het gehele perceel
	Waarde - Archeologie 3	Ter plaatse van het gehele perceel
Bouwactiviteiten	Hoofd- en bijgebouwen	Ter plaatse van het bouwvlak
	Bijgebouwen en aan- en uitbouwen	Ter plaatse van het bouwvlak en de aanduiding erf

	Bouwwerken, geen gebouw zijnde	Ter plaatse van het gehele erf, m.u.v. de aanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten - verharding'
	Verharding	Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten - verharding' is geen verharding toegestaan
	Groene erfafscheiding	Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – groene erfafscheiding' dient een groene erfafscheiding te worden gerealiseerd

De onderstaande afbeelding geeft een overzicht van de werkingsgebieden voor de verschillende activiteiten binnen het besluitgebied.



Weergave van de werkingsgebieden (bron: SAB)

7.3 Artikelsgewijze toelichting

Met dit wijzigingsbesluit wordt het omgevingsplan van rechtswege op onderdelen gewijzigd. In de vorige hoofdstukken van deze toelichting is aangegeven op welke onderdelen de planregels worden gewijzigd, wat de aanleiding is voor de wijziging en wat, inhoudelijk, de wijziging betreft.

Deze paragraaf licht de artikelen uit de planregels toe die met dit wijzigingsbesluit wezenlijk zijn gewijzigd en zijn toegevoegd.

Gebruiksactiviteiten

Hoofdstuk 2 bevat de planregels in verband met de bepalingen met betrekking tot de toegelaten gebruiksactiviteiten, oftewel, waar mag je de locatie voor gebruiken. Per op de verbeelding aangegeven functie bevat dit hoofdstuk planregels, welke specifiek voor die functie gelden. Hierna volgt een korte toelichting en beschrijving van de verschillende functieregels in dit bestemmingsplan per hoofdgroep.

Wonen

Binnen de functie Wonen is een vrijstaande woning mogelijk in combinatie met publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis, een woon-/werkenheid of (verblijfs)recreatieve voorzieningen, na verlening van een omgevingsvergunning. Daarnaast is waterberging en parkeren op eigen terrein toegestaan. De maximum goot- en bouwhoogte voor hoofdgebouwen is aangegeven in het bouwvlak.

Ruimtelijke bouwactiviteiten

Hoofdstuk 3 bevat de planregels in verband met de bepalingen met betrekking tot ruimtelijke bouwactiviteiten. De bouwregels geven een antwoord op de vraag wat op de locatie gebouwd mag worden met bijbehorende maatvoering. In dit plan zijn bouwregels opgenomen voor hoofdgebouwen, bijgebouwen en aan- en uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8 Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Overheden zijn verplicht om de kosten te verhalen. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit. Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Dat zijn:

- aangewezen bouwactiviteiten;
- aangewezen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen.

Het overzicht van kostenverhaalplichtige activiteiten staat in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit.

Beoordeling

Zoals aangegeven in paragraaf 1.1 betreft het voorliggend plan het herstel van een omissie waar de oorspronkelijke woonbestemming per abuis wegbestemd. Met dit plan wordt de oude planologische situatie hersteld. Met de eigenaar van het perceel is een overeenkomst gesloten waarin is vastgelegd dat de gemeente de kosten van de planologische procedure betaalt. De kosten voor de bouw van de nieuwe woning is voor rekening van de eigenaresse van het perceel.

Conclusie

Het aspect financiën vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het project.

8.2 Inspraak en overleg

Op grond van artikel 10.2 van het Omgevingsbesluit wordt bij het vaststellen van een omgevingsplan aangegeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn. Daarbij moet worden aangegeven op welke wijze invulling is gegeven aan het toepassen van eventueel gemeentelijk participatiebeleid. In paragraaf 1.4.2.2. is er reeds onderbouwd of er voldaan wordt aan het gemeentelijke participatiebeleid.

8.2.1 Overlegpartners

Burgemeester en wethouders dienen bij de voorbereiding van een wijzigingsbesluit overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten 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.

8.2.2 Zienswijzen

Het ontwerp-omgevingsplan heeft vanaf 19 juni 2025 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is eenieder de gelegenheid geboden zienswijzen kenbaar te maken op dit ontwerpbesluit. Tegen het ontwerp TAM-omgevingsplan zijn gedurende deze periode 6 zienswijzen ingediend. In de reactienota zienswijzen zijn deze zienswijzen van een antwoord voorzien. De reactienota zienswijzen is opgenomen in bijlage 7 bij deze motivering.

9 Belangenafweging en conclusie

Dit is het overkoepelende en samenvattende hoofdstuk waarin een integrale afweging wordt gemaakt met betrekking tot een goede en evenwichtige toedeling van de functies aan locaties. Anders gezegd: is er – na een zorgvuldige belangenafweging - met het toestaan van de activiteit nog steeds of weer sprake van een evenwichtige toedeling?

Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen in voorliggende onderbouwing. Daarbij zijn alle relevante onderdelen en aspecten van de fysieke leefomgeving en beschreven en beoordeeld, ook in samenhang met elkaar. Daarnaast is er rekening gehouden met de diverse betrokken belangen (waaronder de instructieregels, projectbesluiten en voorbereidingsbesluiten van provincie en Rijk) en is het proces zorgvuldig doorlopen.

Conclusie

Gelet op het vervullen van de maatschappelijke behoeften en een goede omgevingskwaliteit, het beschermen van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en de daarbij betrokken belangen, is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor het onderhavig initiatief.

De conclusie is dat de beoogde ontwikkeling aanvaardbaar is omdat het bijdraagt aan het bereiken en in standhouden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en vervult een maatschappelijke behoefte.