Motivering

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22h, Nevelveld 2-4 Bemmel

ONDERBOUWING EFFECTEN OP DE FYSIEKE LEEFOMGEVING

Locatie: Het Nevelveld 2, 4 en 4a, Bemmel
Omschrijving plan: De realisatie van twee vrijstaande woningen na beëindiging van het glastuinbouwbedrijf en de sloop van de bedrijfsbebouwing

Buro: VDW Ruimtelijk Advies
Datum: 6 mei 2026
Versie: Ontwerp

Inhoudsopgave

1 Aanleiding en voorbereiding 5

1.1 Aanleiding 5

1.2 Besluitgebied 5

1.3 Strijdigheden met het omgevingsplan 7

1.4 Voorbereiding 7

1.5 Leeswijzer 11

2 Huidige situatie 12

2.1 Ontstaansgeschiedenis 12

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur 14

3 Toekomstige situatie 16

3.1 Functionele ontwikkeling 16

3.2 (Ruimtelijke) uitstraling en inpassing in de omgeving 16

4 Beleid en regelgeving 20

4.1 Rijk 20

4.2 Provincie 21

4.3 Regionaal beleid 22

4.4 Gemeentelijk beleid 23

4.5 Waterschap 27

5 Goede omgevingskwaliteit 29

5.1 Ladder voor duurzame verstedelijking 29

5.2 Stedenbouw en Beeldkwaliteit 29

5.3 Verkeer en parkeren 31

5.4 Openbare ruimte 31

5.5 Cultureel erfgoed 32

5.6 Archeologie 32

5.7 Landschap, groen en biodiversiteit 33

5.8 Natuur 33

5.9 Nutsvoorzieningen, kabels en leidingen 39

6 Veilige en gezonde fysieke leefomgeving 40
6.1 Water 40
6.2 Bodem 40
6.3 Milieuzonering 41
6.4 Geluid 43
6.5 Luchtkwaliteit 50
6.6 Gebruik van bestrijdingsmiddelen/spuitzone 52
6.7 Geur 52
6.8 Omgevingsveiligheid 53
6.9 Licht 58
6.10 Windhinder 59
6.11 Trillingen 59
6.12 Beschermen van de gezondheid 59
6.13 Duurzaamheid en klimaatadaptatie 62
6.14 M.e.r.-beoordeling 62
7 Juridische toelichting 64
7.1 Planregels 64
7.2 Werkingsgebieden 64
7.3 Artikelsgewijze toelichting 64
8 Uitvoerbaarheid 65
8.1 Economische uitvoerbaarheid 65
8.2 Inspraak en overleg 65
9 Belangenafweging en conclusie 66

Bijlage 1: Verslag omgevingsdialoog
Bijlage 2: Landschappelijke inpassing
Bijlage 3: Quickscan flora en fauna
Bijlage 4: Stikstofdepositieberekening
Bijlage 4a: Stikstofberekening realisatiefase jaar 1
Bijlage 4b: Stikstofberekening realisatiefase jaar 2
Bijlage 4c: Stikstofberekening realisatiefase jaar 3
Bijlage 4d: Stikstofberekening gebruiksfase
Bijlage 5: Wateradvies
Bijlage 6: Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 7: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

1 Aanleiding en voorbereiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Nevelveld 4, Bemmel is een glastuinbouwbedrijf gevestigd. De eigenaar van het perceel (verder: initiatiefnemer) is voornemens het glastuinbouwbedrijf te beëindigen en de functie te wijzigen naar wonen. De bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en ter compensatie worden op het perceel twee extra (burger)woningen toegestaan. De twee bedrijfswoningen (Nevelveld 2 en 4a) worden omgezet naar plattelandswoning en burgerwoning.

Het geldende omgevingsplan van rechtswege biedt geen mogelijkheid om de bouw van de woningen. De gronden waar de nieuwe woningen zijn voorzien, hebben in de huidige situatie de gebruiksfunctie agrarisch ten behoeve van een glastuinbouw en deze staat geen nieuwe (burger)woningen toe. 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 Het Nevelveld 2, 4 en 4a, Bemmel. Kadastraal staat het gebied bekend als:

- gemeente Ressen, sectie C, nummers 57, 58 en 59.

Het plangebied ligt ten zuidwesten van het dorp Bemmel aan de doorgaande weg Zandsestraat met ontsluiting op Het Nevelveld. Op de volgende afbeeldingen is de globale ligging en ligging in de directe omgeving weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar Bijlage 2 bij deze onderbouwing.



Afbeelding 1: Globale ligging besluitgebied



Afbeelding 2: 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 'Tweede herziening Park Lingezegen (vastgesteld op 11 mei 2023)
    - Artikel 11.1.1: De functie agrarisch staat geen burgerwoningen toe.

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

Er is door initiatiefnemer op 4 januari 2025 een vooroverlegverzoek ingediend. De gemeente beoordeeld dan of een project op de kansrijkheid en de haalbaarheid.

Beoordeling intaketafel/regiekamer
Op basis van de bespreking in de intaketafel van de gemeente Lingewaard is onder de volgende voorwaarden een positief standpunt ingenomen over het vooroverlegverzoek:

De gemeente staat positief tegenover het initiatief vanwege de functieverandering die samenhangt met het verdwijnen van de kassen. Wel is een andere indeling van het gebied gewenst, waarbij duidelijk wordt waar bijvoorbeeld de woningen worden gesitueerd. Deze nieuwe indeling moet zorgvuldig worden vormgegeven en getoetst aan de geldende randvoorwaarden om een goede balans te waarborgen tussen wonen en natuur.

Randvoorwaarde 1: Waterhuishouding en -verwerking

Toelichting: De ontwikkeling moet voldoen aan de eisen van gemeente en waterschap voor afvalwater, hemelwater, grondwater en oppervlaktewater.

Uitwerking:

- Aansluiting van woningen op het bestaande gemeentelijke drukrioolgemaal voor huishoudelijk afvalwater.
- Hemelwaterverwerking op eigen terrein, niet aangesloten op drukriolering.
- Toestemming van waterschap vereist bij aanleg van inrit over tertiaire watergang.
- Vloerpeilen minimaal 30 cm boven wegkruin of 1 m boven GHG.
- Noodzaak waterberging afwegen tegen eventuele toename van het verhard oppervlak.

Randvoorwaarde 2: Bereikbaarheid en ontsluiting

Toelichting: Kavels moeten goed bereikbaar zijn voor hulpdiensten, gebruikers en gemeentelijke diensten.

Uitwerking:

- Ontsluiting via Nevelveld door, in principe, gebruik te maken van de bestaande inrit.
- Toegangsweg blijft particulier beheer; dit wordt in de aanvraag vermeld.
- Woningbereikbaarheid voor afvalinzameling met minicontainers aantonen.

Randvoorwaarde 3: Klimaatadaptatie

Toelichting: Ontwikkeling draagt bij aan het beperken van hittestress.

Uitwerking:

- Minimaal één maatregel tegen hittestress toepassen, bijvoorbeeld: sedumdak, gevelgroen, bomen of hittebestendige materialen.
- Maatregel wordt opgenomen in de landschappelijke inpassing.

Randvoorwaarde 4: Kostenverhaal en schadevergoedingsovereenkomst

Toelichting: Kostenverhaal is verplicht op grond van artikel 13.11 Omgevingswet. Ook nadeelcompensatie moet geregeld worden.

Uitwerking:

- Initiatiefnemer sluit vóór vergunningverlening een anterieure kostenverhaalsovereenkomst met de gemeente.
- Risicoanalyse nadeelcompensatie aanleveren, op basis waarvan de gemeente schadevergoedingsovereenkomst opstelt.
- Beide overeenkomsten moeten gesloten zijn vóór vergunningverlening.

Randvoorwaarde 5: Landschappelijke inpassing, natuurtoets en recreatie inpassing

Toelichting: Ligging in waardevol overgangsgebied en Groene Ontwikkelzone vereist zorgvuldige landschappelijke inpassing en natuurtoetsing.

Uitwerking:

- Definitief landschapsinrichtingsplan aanleveren volgens Park Lingezegen en ‘De Woerdt’ structuurvisie, met aandacht voor: Bijdrage aan kernkwaliteiten, natuurwaarden, biodiversiteit.
- Gebruik inheemse, streekeigen beplanting.
- Behoud van openheid landschap, bij voorkeur enkelvoudige houtwallen.
- Toetsing Groene Ontwikkelzone inclusief effectonderzoek en versterking kernkwaliteiten.
- Flora- en faunaonderzoek uitvoeren m.b.t. sloop, nieuwbouw en verhardingen.

Randvoorwaarde 6: Functieverandering, erfgebonden situering en maatvoering woningen
Toelichting: Functiewijziging naar wonen is onder voorwaarden toegestaan binnen Park Lingezegen.

Uitwerking:

- Functiewijziging situeren op bestaand erf aan Nevelveld, niet aan Zandsestraat.
- Kavelgrootte 1.000–1.500 m².
    - Maximaal 2 woningen toevoegen, met landelijke uitstraling: Max. goothoogte 4,5 m, nokhoogte 9 m.
    - Max. inhoud 850 m³ per woning, max. 75 m² bijgebouwen per woning.

- Geen woningen recht tegenover Nevelveld 3.
- Plan moet bijdragen aan samenhangende landschappelijke structuur, geen versnippering veroorzaken.

Randvoorwaarde 7: Milieu
Formulering: Initiatiefnemer voldoet aan milieu-eisen op gebied van archeologie, bodem, externe veiligheid, geluid, milieuzonering, spuitzonering en natuurwaarden.

Toelichting:
- Waardestellend archeologisch vooronderzoek verplicht bij bodemingrepen >30 cm diep en >1000 m².
- Bodemonderzoek voorafgaand aan bodemingrepen noodzakelijk.
- Advies veiligheidsregio over externe veiligheid aanvragen.
- Geluidsrapport verplicht; wegverkeerslawaai toetsen aan normen.
- Minimaal 50 m afstand tot agrarische percelen met gebruik gewasbeschermingsmiddelen; motivatie en mitigatie bij afwijking.
- Stikstofonderzoek en QuickScan flora en fauna verplicht.
- Geen veehouderijen binnen gezondheidsrisico-afstanden.

Uitwerking:
- Alle genoemde onderzoeken en adviezen aanleveren bij aanvraag.

Randvoorwaarde 8: Functieverandering en planologische kaders
Formulering: Functieverandering bedrijfswoningen naar reguliere woningen en toevoeging max. 2 woningen toegestaan binnen voorwaarden omgevingsplan en functieveranderingsbeleid.

Toelichting:
- Bedrijfswoningen beperkt tot bestaand aantal.
- Woning- locaties minimaal 50 m afstand tot agrarische percelen met gewasbeschermingsmiddelen, tenzij onderzoek anders aantoont.
- Ligging in Groene Ontwikkelzone vereist versterking kernkwaliteiten en behoud samenhang.
- Uitgebreide landschappelijke inpassing die in de basis een natuurfunctie krijgt.
- Participatierapportage omwonenden verplicht.
- Tijdige (en volledige) indiening vóór 1 september 2025 i.v.m. TAM-Omgevingsplan anders wordt het een wijziging van het omgevingsplan (een zogenaamde pons).

Uitwerking:
- ETFAL-motivering en benodigde onderzoeken aanleveren (bodem, spuitzone, etc.).
- Duidelijkheid over bijgebouwgebruik en afstand.
- Onderbouwing afstand tot agrarische percelen.
- Landschappelijk inpassingsplan en participatierapport toevoegen.

Randvoorwaarde 9: Verkeerskundige randvoorwaarden voor functieverandering
Formulering: Voldoen aan Nota Parkeernormen 2024, Uitwegenbeleid en Wegencategoriseringsplan; verkeerskundige paragraaf vereist.

Toelichting:
- Parkeercapaciteit volgens normen
- Ontsluiting conform uitwegenbeleid, veiligheid en bereikbaarheid.
- Geen onacceptabele verkeersdruk op omliggende wegen.

Uitwerking:
- Gedetailleerde verkeerskundige paragraaf en inrichtingstekening aanleveren.

- Toetsen of nieuwe uitweg op GOW80-weg gewenst en mogelijk is.
- Integrale beoordeling samenhang aangrenzende plannen indien relevant.

Beoordeling
Het initiatief waarvoor dit TAM-omgevingsplan is opgesteld voldoet aan deze voorwaarden.

Conclusie
Het initiatief waarvoor dit TAM-omgevingsplan is opgesteld komt overeen met de inhoud en/of de voorwaarden van een eerdere vooroverlegverzoek waarover een positief standpunt is ingenomen.

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

Aangezien het een kleinschalig initiatief betreft is er geen participatieplan opgesteld. Wel zijn omwonenden betrokken bij de planvorming. De omwonenden zijn positief over het voorliggende plan. We kunnen daarmee concluderen dat er voldoende draagvlak is in de omgeving voor het beoogde plan. Het participatieverslag is als bijlage 1 bij de motivatie opgenomen.

Conclusie

Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning is:

- Wel voldaan de wettelijke bepalingen rondom participatie (artikel 10.2 tweede lid van het Omgevingsbesluit).
- Niet voldaan aan het eisen die gesteld worden in het participatiebeleid Lingewaard 2024. Er is geen participatieplan opgesteld omdat het een plan is met een beperkte omvang en beperkte invloed op de omgeving. Wel zijn alle omwonenden betrokken bij de planvorming.

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.

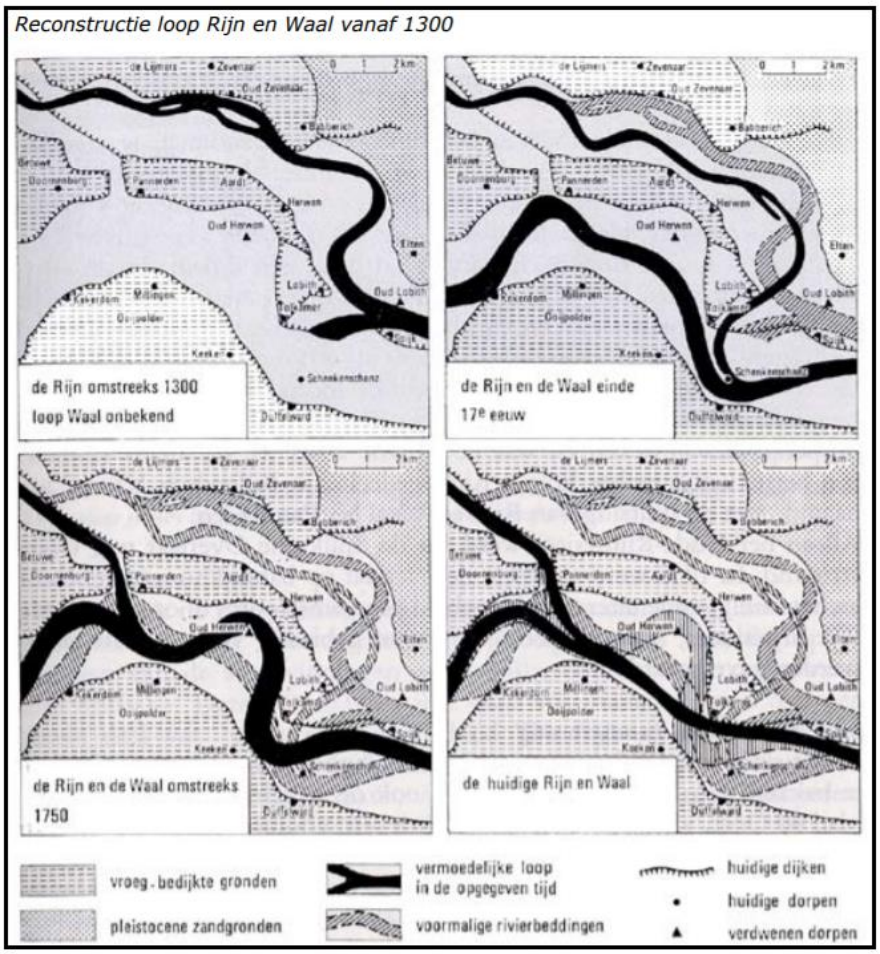
2 Huidige situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

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

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

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



Afbeelding 3: Ontwikkeling van de rivieren (bron: LOP Lingewaard)

Op oude kaarten zijn de verschillende bebouwingslinten al goed herkenbaar. Het Nevelveld bestond nog niet. De planlocatie bestreek meerdere percelen in gebruik voor akkerbouw door de hogere ligging op de oeverwal. Vanaf de kaart uit 1900 is er een pad te zien, op de plek van de huidige straat Het Nevelveld. Dit betreft een dwarsstraatje op het historische bebouwingslint, de Zandsestraat.

In de loop van de 20e eeuw werden er steeds meer boomgaarden aangeplant ten behoeve van de fruitteelt, zo ook op en rond het plangebied. Dit veranderde enkele jaren later, zoals te zien op de kaartbeelden van 2000. Vanaf 1995 is de agrarische straat Het Nevelveld aangelegd en zijn er woningen en kassen toegevoegd, veelal in plaats van de aanwezige boomgaarden. Ondertussen begint het gebied weer te verkleuren omdat bijna alle kassen worden gesloopt en hiervoor via functieverandering woningen terugkomen. Dit is reeds gedaan bij de overige percelen aan Het Nevelveld.



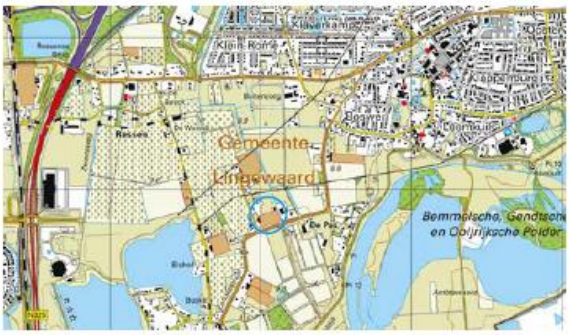
Topografische kaart 1900 | bron: Topotijdreis.n



Topografische kaart 2000 | bron: Topotijdreis.n



Topografische kaart 1925 | bron: Topotijdreis.nl



Topografische kaart 2024 | bron: Topotijdreis.nl



Topografische kaart 1960 | bron: Topotijdreis.nl

Afbeelding 4: Topografie 1900-2024 (bron: www.Topotijdreis.nl)

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Binnen het plangebied is momenteel een glastuinbouwbedrijf gevestigd. Het bedrijf bestaat uit een kassencomplex, bedrijfsgebouw, agrarische gronden en twee bedrijfswoningen. Het plangebied heeft een totale grootte van circa 19.865 m², waarvan het grootste deel in gebruik is ten behoeve van glastuinbouw. Naast het kassencomplex zijn er in het plangebied twee vrijstaande bedrijfswoningen en bijgebouwen aanwezig. Na beëindiging van het glastuinbouwbedrijf wordt zowel het kassencomplex als de bedrijfsbebouwing gesloopt. De bedrijfswoningen worden (planologisch) omgezet naar plattelandswoning en burgerwoning.

Op onderstaande afbeelding is de huidige situatie weergegeven.



Afbeelding 5: Luchtfoto huidige situatie

1 =Glastuinbouwbedrijf (Het Nevelveld 4)
2 = Bedrijfswoning (Het Nevelveld 2)
3 = Bedrijfswoning (Het Nevelveld 4a)

Onderstaande foto's geven een impressie van de huidige situatie.



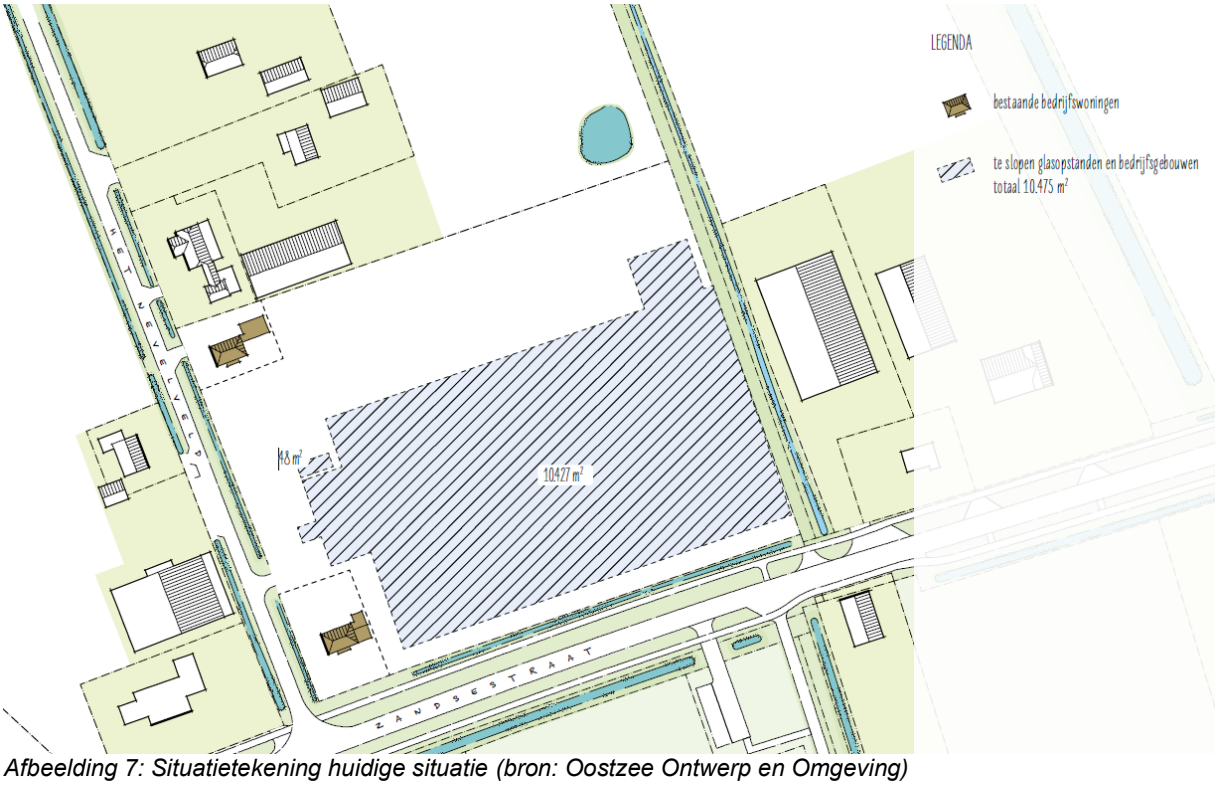
Afbeelding 6: Foto´s huidige situatie (bron: Oostzee Ontwerp en Omgeving)

3 Toekomstige situatie

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

3.1 Functionele ontwikkeling

De initiatiefnemer is voornemens het glastuinbouwbedrijf te beëindigen, het kassencomplex en het bedrijfsgebouw te slopen. Ter compensatie van de sloop van het kassencomplex en bedrijfsbebouwing (circa 10.500 m²) worden twee bouwkavels voor twee vrijstaande woningen mogelijk gemaakt.



Afbeelding 7: Situatietekening huidige situatie (bron: Oostzee Ontwerp en Omgeving)

De sloop van de bedrijfsbebouwing zorgt voor een ruimtelijke verbetering en een verbetering van de doorzichten. Het perceel wordt na de sloop van alle bedrijfsbebouwing zorgvuldig landschappelijk ingepast. Oostzee Ontwerp en Omgeving heeft een inrichtingsplan opgesteld voor de landschappelijke versterking van het perceel (zie onderstaande afbeelding). De percelen worden landschappelijk ingepast met inheemse beplanting. De sloop van de bebouwing en de realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing is geborgd in de regels. Het landschapsplan is dan ook als bijlage bij de regels opgenomen.

3.2 (Ruimtelijke) uitstraling en inpassing in de omgeving

<u>Hoofdopzet</u>

De twee bestaande woningen zijn gericht naar de weg en volgen het bebouwingsritme van Het Nevelveld. De twee nieuwe woningen liggen wat meer terug ten opzichte van de bestaande woningen ter hoogte van de gevelrooilijn van de huidige agrarische bebouwing. De nieuwe woningen zijn gericht

op de weg en maken onderdeel uit van het bebouwingslint Het Nevelveld. Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van de gewenste beeldkwaliteit.



Afbeelding 8: Impressie beeldkwaliteit nieuwe bebouwing (bron: Oostzee Ontwerp en Omgeving)

Ontsluiting en parkeren

De huidige en over gedimensioneerde ontsluiting zal in de nieuwe situatie teruggebracht worden naar een ontsluiting passend bij de schaal en uitstraling van de nieuwe woonkavels in het buitengebied. Een informele toegangsweg gelegen aan Het Nevelveld geeft toegang aan het gezamenlijke voorerf waaraan de woningen worden ontsloten. Op ieder woonkavel is voldoende ruimte voor minimaal drie parkeerplaatsen, zodat wordt voldaan aan de vigerende parkeernormen (vrijstaande woning in het buitengebied = 2.1 parkeerplaats per woning).

Bouwmassa en kavelafmetingen

Op de woonkavels worden twee vrijstaande woningen gesitueerd van circa 10 meter breed en 15 meter diep. De volumes kennen een eenvoudige massaopbouw met een zadeldak en een goot- en nokhoogte van 4,5 meter en 9 meter, waarmee een inhoud van maximaal 850 m³ wordt bereikt. De nieuwe woonkavels zijn ca. 1.000 –1.500 m² groot. De grootte van de bestaande kavels blijft grotendeels behouden.

Inrichtingselementen

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

- De woonkavels krijgen langs de zijdelingse perceelgrenzen een knip- en scheerheg bestaande uit streekeigen soorten. Naar achteren toe kunnen de hagen iets hoger worden ten behoeve van de privacy in de achtertuinen;
- Enkele landschappelijke zijdes van de woonkavels en perceelgrenzen van weides zijn voorzien van een struweelhaag om zo een geleidelijke overgang te creëren naar de aangrenzende open agrarische percelen en draagt bij aan de kernkwaliteiten van de Groene ontwikkelingszone (deelgebied 58 Overbetuwe);
- De struweelhagen dragen bij aan de kernkwaliteiten, natuurwaarden en biodiversiteit;
- Knip- en scheerheggen met een (bestaande) solitaire boom zorgen voor een informele voorzijde van de nieuwe en bestaande woonkavels;
- De achterzijden van de woonkavels kunnen onbeplant blijven om zo een geleidelijke overgang te creëren naar de aangrenzende agrarische percelen;
- een deel van de bestaande watergang is landschappelijke ingericht met een natuurvriendelijke oever. De natuurvriendelijke oever kan vanaf de noordzijde onderhouden worden;
- Verspreid langs en op de woonkavels zijn enkele solitaire bomen toegepast die zorgen voor diepte in de tuin en landschap en markeren de woonkavels. Enkele (bestaande) bomen kunnen worden voorzien van nestkasten voor de o.a. de steenuil en/of de torenvalk;
- Het landschap in het oostelijke deel heeft een open karakter en wordt omgevormd naar een kruiden- en bloemrijk grasland met enkele struweelhagen die landschap ontsierende schuren/loodsen aan het zicht onttrekken;

Beplantingsplan
Voor de nieuwe landschapselementen is een beplantingsplan opgesteld (bijlage 2). Hierin wordt per landschapselement aangegeven welke streekeigen beplantingssoorten gewenst zijn, uit welke aantallen de nieuwe aanplant is opgebouwd en in welke dichtheid wordt aangeplant. Daarnaast wordt een indicatie gegeven van het gewenste formaat aan te planten beplanting.



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

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

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 in 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.

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
Wonen
De beoogde nieuwe woningen passen binnen het geldende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma voor de regio. Daarnaast past de beoogde ontwikkeling binnen de gemeentelijke woonagenda (en derhalve binnen de subregionale woonagenda). Daarmee is het plan passend binnen de omgevingsverordening.

Klimaatadaptatie
In het plan is zoveel mogelijk rekening gehouden met duurzaamheid en klimaatadaptatie. De sloop van de bedrijfsbebouwing zorgt voor een afname van verhard oppervlak waardoor het hemelwater (natuurlijk) kan infiltreren in de bodem. Binnen het plangebied is voldoende ruimte voor de realisatie van waterberging voor de nieuwe functie (wonen). Door het hemelwater vast te houden en te laten infiltreren in de bodem wordt zowel droogte als wateroverlast voorkomen. De waterberging kan tevens worden gebruikt voor het hergebruiken van hemelwater voor beregening. De beoogde beplanting zorgt voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing en de gewenste schaduwwerking binnen het plangebied voor zowel mens als dier. De woningen worden volgens de landelijke normen bijna energieneutraal gerealiseerd waardoor ze bijdragen aan de verduurzamingsopgave.

Conclusie
Onderhavig initiatief voldoet aan de instructieregels van de provincie Gelderland. Daarnaast voldoet de beoogde ontwikkeling 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 leef-baarheidsvraagstukken. 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% CO_2-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
Het plan voorziet in de realisatie van twee vrijstaande woningen na sloop van het kassencomplex en de bedrijfsbebouwing. Het plan draagt daarmee bij aan de kwantitatieve woningbouwopgave in de regio.

Conclusie
Onderhavig initiatief voldoet 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
Het plangebied is gelegen in Park Lingezegen. De sloop van bedrijfsbebouwing en de landschappelijke inpassing zorgt voor een landschappelijke versterking. De nieuwe woningen dragen bij aan de kwantitatieve woningbouwopgave en dragen indirect bij aan de leefbaarheid in de kern.

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

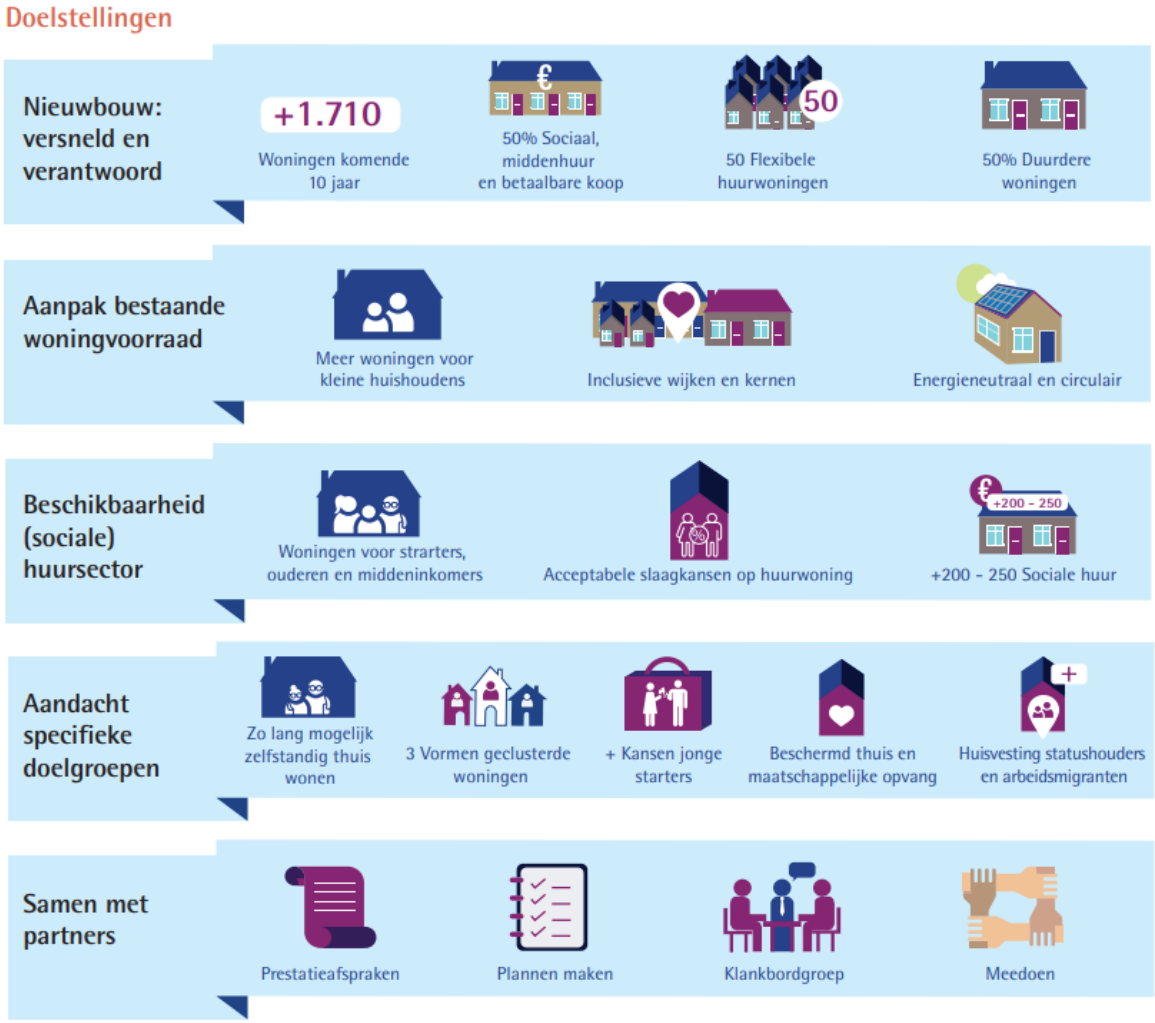
4.4.2 Overig beleid

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:



Afbeelding 10: Doelstellingen wonen

Beoordeling
Het plan voorziet in de realisatie van twee vrijstaande woningen na sloop van het kassencomplex en de bedrijfsbebouwing. Het plan draagt daarmee bij aan de kwantitatieve woningbouwopgave in de regio.

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

4.4.2.2 Landschapsontwikkelingsplan

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

In het LOP wordt het landschapsbeleid voor het buitengebied van de gemeente voor de komende jaren vastgelegd en worden in het plan concrete en uitvoerbare projecten benoemd. Het LOP biedt ook de basis om in te spelen op het proces van maatschappelijke veranderingen, zoals de ontwikkelingen in de landbouw, veranderingen in het omgaan met het milieu en het gewijzigde beleid en de regelgeving door de provinciale- en rijksoverheid.
Het opstellen van het landschapsontwikkelingsplan heeft tot doel:

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

Onderliggende doelstellingen zijn:

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

Beoordeling en conclusie
De realisatie van twee vrijstaande woningen, na de beëindiging en sloop van het glastuinbouwbedrijf en de daarmee samenhangende landschappelijke inpassing, dragen bij aan de doelstellingen die zijn beschreven in het landschapsontwikkelingsplan van de gemeente, omdat de landschappelijke kwaliteit wordt vergroot.

4.4.2.3 Functieveranderingsbeleid

De gemeente Lingewaard heeft de ‘Actualisatie Toepassing functieverandering in het buitengebied vastgesteld, waarin het beleid ten aanzien van functieverandering van agrarische activiteiten naar wonen is opgenomen.

Op basis van deze beleidskaders kan er na sloop van minimaal 8.000 m² glasopstanden twee vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Het initiatief voldoet aan deze voorwaarde.

In het beleidskader is ook een gebiedstypenkaart opgenomen. Het plangebied is gelegen in het licht groene gebied, waardoor er ook aan de scorekaart moet worden getoetst (minimaal 5 punten). Op basis van onderstaande beoordeling kan worden geconcludeerd dat ook aan de scorekaart wordt voldaan.

Milieu criteria		Punten
Asbest	In het bedrijfsgebouw wordt asbest gesaneerd met een oppervlakte van minimaal 100 m².	1 (ja)

Innovatie bebouwing	De nieuwe woningen worden duurzaam gebouwd. De nieuwe woningen worden voorzien van zonnepanelen en wordt energieneutraal gerealiseerd.	1 (ja)
Ruimtelijke kwaliteit		
Zichtbaarheid	Er is sprake van een aanzienlijke verbetering van de zichtbaarheid van het landschap bij de ontwikkeling van het initiatief.	2 (groot)
Natuur en landschappelijke waarde	Er is sprake van een grote bijdrage aan natuur en landschappelijke waarden door de sloop van het kassencomplex en de realisatie van landschappelijke beplanting.	2 (veel)

Beoordeling en conclusie
De realisatie van twee vrijstaande woningen, na de beëindiging en sloop van het glastuinbouwbedrijf en de daarmee samenhangende landschappelijke inpassing, past binnen de kaders die zijn beschreven in het functieveranderingsbeleid van de gemeente.

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.

Beoordeling
Het plan is een kleinschalige ontwikkeling en voorziet in de realisatie van twee vrijstaande woningen na sloop van het kassencomplex en de bedrijfsbebouwing.
Conclusie
Het project is niet in strijd met de programma's.

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 klimaatadaptativiteit 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 zuiveringtechnische 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

Dit plan voorziet in de realisatie van twee extra woningen, na sloop van het kassencomplex en de bedrijfsbebouwing. Per saldo zorgt de ontwikkeling niet voor een toename van verhard oppervlak. Er worden daarnaast geen ingrepen in de bodem gedaan die het grondwatersysteem kunnen veranderen. Een deel van de bestaande watergang wordt landschappelijke ingericht met een natuurvriendelijke oever. De natuurvriendelijke oever kan vanaf de noordzijde onderhouden worden. De bestaande woningen (Het Nevelveld 2 en 4a) zijn aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. De nieuwe woningen worden hier ook op aangesloten. Afvalwater wordt via het gemeentelijk rioolstelsel getransporteerd. Negatieve effecten op oppervlaktewater of op de veiligheid van een waterkering zijn uitgesloten. Bij de uitwerking van het initiatief voor de realisatie van de woningen, moeten vuilwater gescheiden worden afgevoerd. Hemelwater dient afgekoppeld te worden en op het eigen perceel te worden verwerkt. Het wateradvies is als bijlage 6 opgenomen. Op basis van het wateradvies kan worden geconcludeerd dat er geen bijzonderheden zijn en de normale procedure geldt voor de realisatie van het initiatief.

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.

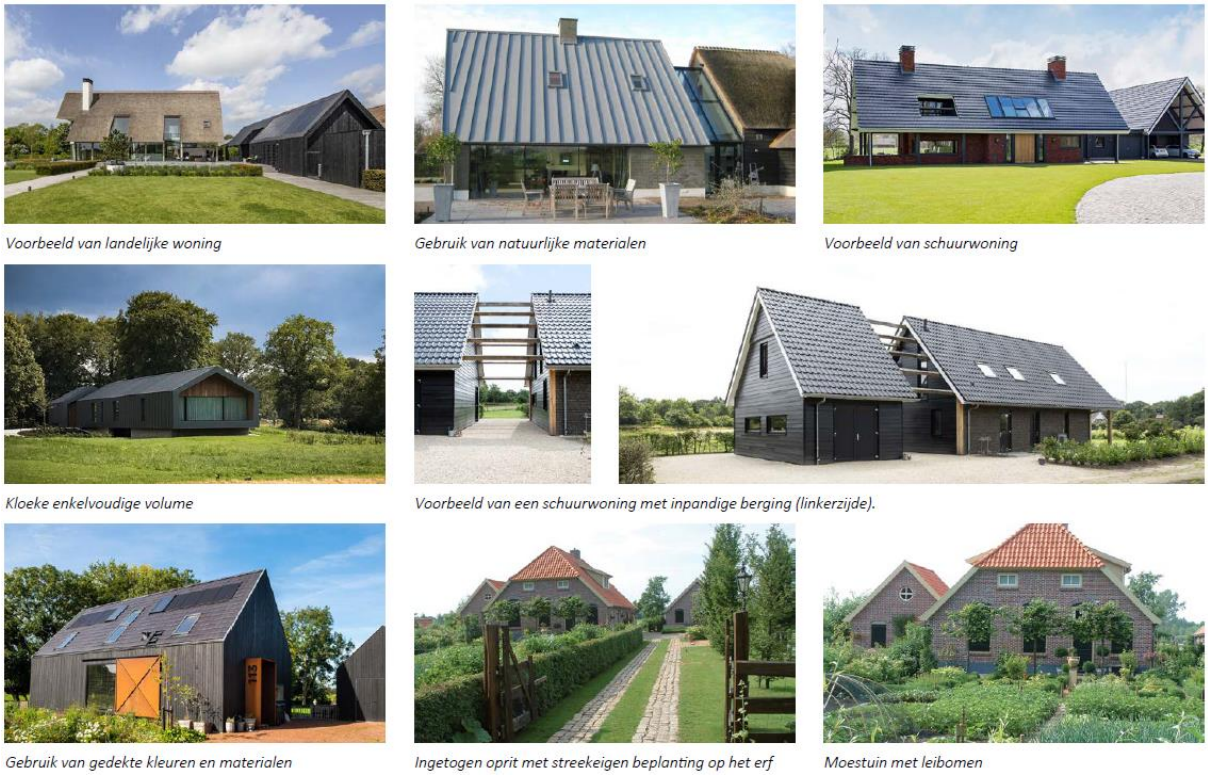
Beoordeling
Op basis van uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat in beginsel bij woningbouw er vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Het project ziet op de realisatie van minder dan 12 woningen (toevoeging van twee vrijstaande woningen) en is daarmee 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 en Beeldkwaliteit

In het omgevingsplan zijn een vergunningplicht 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. Vanwege de nauwe samenhang tussen het uiterlijk van bouwwerken en de stedenbouwkundige context staan er ook in het Beeldkwaliteitsplan (bijlage 2) een aantal stedenbouwkundige criteria.

<u>Nieuwe vrijstaande woningen</u>
De twee bestaande woningen zijn gericht naar de weg en volgen het bebouwingsritme van Het Nevelveld. De twee nieuwe woningen liggen wat meer terug ten opzichte van de bestaande woningen ter hoogte van de gevelrooilijn van de huidige agrarische bebouwing. De nieuwe woningen zijn gericht op de weg en maken onderdeel uit van het bebouwingslint Het Nevelveld. Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van de gewenste beeldkwaliteit.



Afbeelding 11: Impressie beeldkwaliteit nieuwe bebouwing

Ontsluiting en parkeren

De huidige en over gedimensioneerde ontsluiting zal in de nieuwe situatie teruggebracht worden naar een ontsluiting passend bij de schaal en uitstraling van de nieuwe woonkavels in het buitengebied. Een informele toegangsweg gelegen aan Het Nevelveld geeft toegang aan het gezamenlijke voorerf waaraan de woningen worden ontsloten. Op iedere woonkavel is voldoende ruimte voor minimaal drie parkeerplaatsen, zodat wordt voldaan aan de vigerende parkeernormen (vrijstaande woning in het buitengebied = 2.1 parkeerplaats per woning).

Bouwmassa en kavelafmetingen

Op de woonkavels worden twee vrijstaande woningen gesitueerd van circa 10 meter breed en 15 meter diep. De volumes kennen een eenvoudige massaopbouw met een zadeldak en een goot- en nokhoogte van 4,5 meter en 9 meter, waarmee een inhoud van max. 850 m³ wordt bereikt. De nieuwe woonkavels zijn circa 1.000 –1.500 m² groot. De grootte van de bestaande kavels blijven grotendeels behouden.

Een aantal 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.

Er is een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen in de landschappelijke inpassing (bijlage 2). Het beeldkwaliteitsplan wordt door de raad van de gemeente Lingewaard vastgelegd als een wijziging van de Gids Ruimtelijke Kwaliteit en als beleidsregels in de zin van artikel 4.19 Omgevingswet. Op die

manier gaat dit beeldkwaliteitsplan deel uitmaken van de Gids Ruimtelijke Kwaliteit en kan het als toetsingskader voor bouwaanvragen. Het beeldkwaliteitsplan wordt gelijktijdig met het TAM-omgevingsplan ter inzage gelegd.

Beoordeling
De inpassing van de woningen is qua omvang, positie, volume en uitstraling afgestemd op de omgeving. Het plan is daarmee stedenbouwkundig passend in de omgeving. Daarnaast zorgt de sloop van het kassencomplex, de bedrijfsbebouwing en landschappelijke inpassing voor een ruimtelijke verbetering van de locatie.

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

5.3 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
Er is voldoende ruimte binnen het plangebied om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte. Op basis van de Nota Parkeernormen Lingewaard dienen er afgerond drie parkeerplaatsen per woning gerealiseerd te worden. Er is voldoende ruimte binnen het plangebied om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte. De ontsluiting van de percelen is voorzien middels een gezamenlijke inrit.

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

5.4 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
In het plangebied is geen openbare ruimte voorzien.

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

5.5 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, (voorbeschermde) 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
Binnen het plangebied en de directe omgeving is er geen sprake van beschermde Rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten of beschermde cultuurlandschappen.

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

5.6 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
Voor het plangebied geldt op basis van het omgevingsplan een dubbelbestemming “Waarde-Archeologie 5”. De nieuwe woningen zijn voorzien binnen de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie 5”. Op de verbeelding en de regels is het beschermingsregime juridisch overgenomen. Voor de woningen geldt dat indien er meer dan 1.000 m² bebouwing wordt gerealiseerd er eerst archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. De verwachting is dat de grens voor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet zal worden overschreden. Daarnaast is de grond reeds geroerd door de bouw (en sloop) van de aanwezige bebouwing.

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

5.7 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
Voor de nieuwe landschapselementen is een beplantingsplan opgesteld (bijlage 2). Hierin wordt per landschapselement aangegeven welke streekeigen beplantingssoorten gewenst zijn, uit welke aantallen de nieuwe aanplant is opgebouwd en in welke dichtheid wordt aangeplant. Daarnaast wordt een indicatie gegeven van het gewenste formaat aan te planten beplanting.



Afbeelding 12: Landschappelijke inpassing(bron: Oostzee Ontwerp en Omgeving)

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

5.8 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).

5.8.1 Gebiedsbescherming

5.8.1.1 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, mogelijkerwijs 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.

5.8.1.2 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
De locatie ligt niet in de bebouwingscontour houtkap.

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

5.8.1.3 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
Het onderzoeksgebied ligt buiten Natura 2000-gebied. Het Natura 2000-gebied Rijntakken is het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied en ligt op 625 meter afstand van het onderzoeksgebied. In onderstaande afbeelding wordt de ligging van Natura 2000-gebied in de omgeving van het onderzoeksgebied weergegeven.



Afbeelding 13: Ligging onderzoeksgebied t.o.v. Natura 2000-gebied (bron: Lycens)

De uitvoering van fysieke activiteiten in een onderzoeksgebied zou kunnen leiden tot een negatief effect op instandhoudingsdoelen van een Natura 2000-gebied in de omgeving van een onderzoeksgebied. Als gevolg van fysieke werkzaamheden kunnen negatieve effecten optreden, zoals een toename van geluid, trillingen, kunstlicht, visuele verstoring, areaalverlies en aantasten hydrologie. Gelet op de aard, omvang en duur van de voorgenomen activiteiten en de afstand tussen het onderzoeksgebied en Natura 2000-gebied, wordt in voorliggend geval een negatief effect op instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebied uitgesloten. De invloedsfeer van de voorgenomen activiteiten is lokaal en gelet op de afstand tussen het onderzoeksgebied en Natura 2000-gebied is een negatief effect uitgesloten.

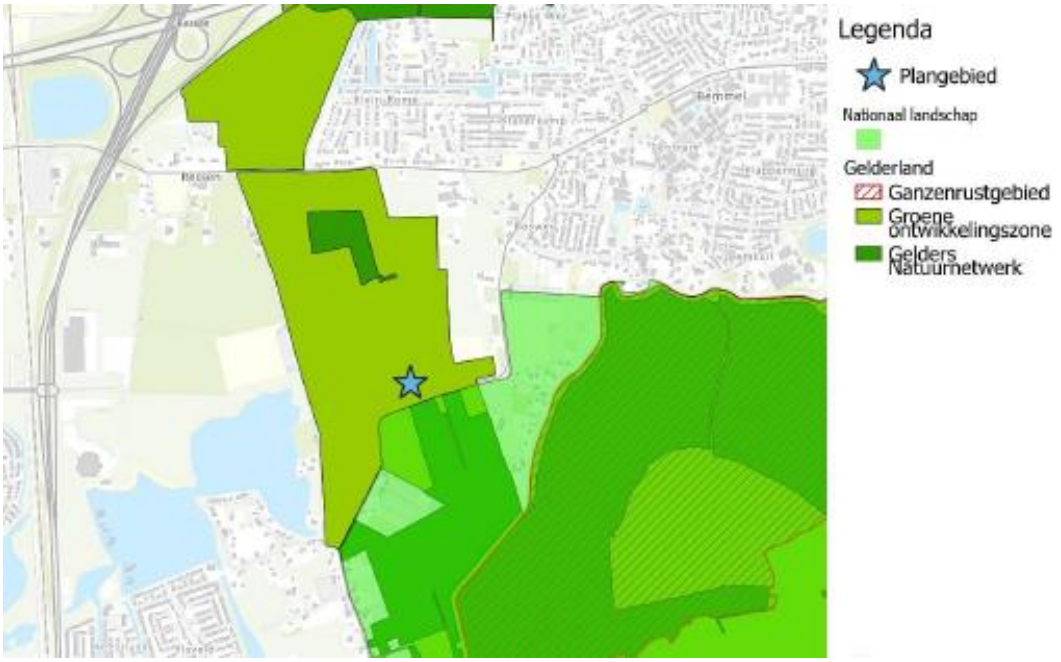
Uit de rekenresultaten van AERIUS-calculator is gebleken dat als gevolg van onderhavig project zowel in de gebruiksfase als in de gecombineerde fase geen sprake is van stikstofdeposities op de omliggende Natura 2000 gebieden hoger dan 0,00 mol/ha/j (bijlage 4). Stikstofemissie afkomstig van onderhavig project heeft geen significant negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende Natura 2000-gebieden. Het aspect stikstof in relatie tot Natura 2000 vormt geen belemmering voor de realisatie van het project. Daarnaast is geen (natuur)vergunning op grond van de Omgevingswet noodzakelijk omdat geen sprake is van een depositie hoger dan 0,00 mol/ha/j.

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

5.8.1.4 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
Het onderzoeksgebied ligt buiten gronden die tot het Gelders Natuurnetwerk, Nationaal landschap, natte landnatuur, Weidevogel- en Ganzenrustgebied behoren. Wel ligt het onderzoeksgebied binnen gronden die behoren tot de Groene Ontwikkelingszone behoren. Gronden die tot het Gelders Natuurnetwerk, Ganzenrustgebied en Nationaal landschap behoren liggen op minimaal 28 meter afstand van het onderzoeksgebied (onderstaande afbeelding). Gronden die tot natte landnatuur en Weidevogelgebied behoren liggen op minimaal 7,2 kilometer afstand van het onderzoeksgebied.



Afbeelding 14 Ligging onderzoeksgebied t.o.v. GNN, GO & GR (bron: Lycens)

Effectbeoordeling en consequenties t.a.v. provinciaal beleid
Het onderzoeksgebied ligt buiten het Gelders Natuurnetwerk, Nationaal landschap, natte landnatuur, Weidevogelgebied en Ganzenrustgebied. Wel ligt het onderzoeksgebied binnen gronden die behoren tot de Groene Ontwikkelingszone. De bescherming van het Gelders Natuurnetwerk en Nationaal landschap kent geen externe werking. Vanwege de ligging buiten deze gronden hoeft er niet aanvullend getoetst te worden aan het GNN, en NL ten aanzien van het provinciaal beleid. De bescherming van natte landnatuur, Weidevogelgebied en Ganzenrustgebied kennen wel een externe werking. Door de lokale invloedsfeer van de voorgenomen activiteiten en de dusdanig grote afstand met het onderzoeksgebied, leiden voorgenomen activiteiten niet tot een negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden.

Groene Ontwikkelingszone
De Groene ontwikkelingszones zijn opgezet met het oog op het bevorderen van de samenhang tussen natuurgebieden waardoor het Gelders natuurnetwerk versterkt wordt en het zoneren van de overgang tussen natuurfuncties en andere functies (buffergebied creëren). Binnen de Groene ontwikkelingszone worden nieuwe activiteiten of ontwikkelingen alleen toegestaan als uit onderzoek blijft dat de kernkwaliteiten dn ontwikkelingsdoelen van GNN en GO, per saldo en naar rato van de ingreep worden versterkt en de samenhang niet verloren gaat.

De kernkwaliteiten van deelgebied Overbetuwe zijn:
- variabel, agrarisch cultuurlandschap met snelle stedelijke ontwikkelingen en glastuinbouw
- ecologische verbindingszone KAN, tevens Park Lingezegen; groenelementen binnen Park Lingezegen en bij Schuytgraaf vormen samen een groene verbinding tussen Veluwe, Nijmeegse stuwwal en Gelderse Poort en vormen de hoofdstructuur van de natuurkwaliteit in het gebied
- cultuurhistorische waarden van de Limes, o.a. bij Elst
- A-locatie bos Oosterhoutse bos: droog essen-iepenbos op oude standplaats
- A-locatie bos Kasteel Loenen: droog essen-iepenbos met in het noordwesten een deel fraai elzenrijk essen-iepenbos
- plaatselijk kleinschalige landschappen (bijv. Ressen, Eimeren) met vroegere strangen en stroomruggen, ook enkele landgoederen: Oosterhout, Loenen en Kasteel Doornenburg
- leefgebied das
- leefgebied kamsalamander
- zeer rijk leefgebied steenuil
- cultuurhistorische waarden van de stroomruggen en landgoederen, oude kavelpatronen (Slijk-Ewijk) doorbraakkolken, waterstaatswerken (o.a. zegen en weteringen, Linge)
- abiotiek: aardkundige waarden, kwel, bodem, waterreservoir

De ontwikkelingsdoelen binnen deelgebied Overbetuwe zijn:
- ontwikkeling ecologische verbinding Overbetuwe - KAN: parkachtige structuren met water en moeraszones
- vermindering barrièrewerking A325, A15, A50, N836, N837 en Betuwelijn
- ontwikkeling bosranden en overgangen naar cultuurgronden
- ontwikkeling biotopen voor vlinders, reptielen en amfibieën en vogels van cultuurlandschappen
- ontwikkeling cultuurhistorische patronen en beheersvormen

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten worden geen kernkwaliteiten of ontwikkelingsdoelen aangetast. Voor de ontwikkeling is een landschapsplan opgesteld. Er wordt een natuurvriendelijke oever aangelegd en er worden struweelhagen, knip-en scheerheggen aangeplant. Uit de berekening voor de versterking van de Groene Ontwikkelingszone blijkt dat er sprake is van versterking van de kernkwaliteiten van dit deel van de Groene Ontwikkelingszone. In Bijlage 2 is de ingevulde berekening voor de versterking van de GO te vinden.

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

5.8.2 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
In het kader van het natuurwaardenonderzoek is het onderzoeksgebied op 17 oktober 2025 tijdens de dagperiode met geschikte weersomstandigheden bezocht (bijlage 3). Het onderzoeksgebied is te voet onderzocht op de aanwezigheid en potentiële aanwezigheid van beschermde flora- en faunawaarden. Het gebied is visueel en auditief onderzocht. Op basis van de bevindingen kan het volgende worden geconcludeerd:

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

Van de in het onderzoeksgebied nestelende vogelsoorten is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren/vernielen van bezette vogelnesten dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is september-februari. Voorgenomen werkzaamheden mogen juridisch beschouwd wel plaatsvinden tijdens het broedseizoen van vogels mits geen bezette vogelnesten beschadigd/vernield worden. Indien de voorgenomen activiteiten uitgevoerd worden tijdens de voortplantingsperiode, dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te sluiten.

Mogelijk komen algemeen beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën voor binnen het onderzoeksgebied. Deze soorten staan op de provinciale vrijstellingslijst voor ruimtelijke ingrepen of worden niet negatief aangetast door de geplande werkzaamheden. Er hoeft dan ook geen omgevingsvergunning voor de uitvoering van voorgenomen activiteiten te worden aangevraagd. Aanbevolen wordt om buiten de kwetsbare periode van de soorten aan het werk te gaan en één richting op te werken zodat de dieren de mogelijkheid hebben om te vluchten.

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

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

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

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
Dit plan voorziet in de realisatie van twee extra woningen, na sloop van het kassencomplex en de bedrijfsbebouwing. Per saldo zorgt de ontwikkeling niet voor een toename van verhard oppervlak. Er worden daarnaast geen ingrepen in de bodem gedaan die het grondwatersysteem kunnen veranderen. Een deel van de bestaande watergang wordt landschappelijke ingericht met een natuurvriendelijke oever. De natuurvriendelijke oever kan vanaf de noordzijde onderhouden worden. De bestaande woningen (Het Nevelveld 2 en 4a) zijn aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. De nieuwe woningen worden hier ook op aangesloten. Afvalwater wordt via het gemeentelijk rioolstelsel getransporteerd. Negatieve effecten op oppervlaktewater of op de veiligheid van een waterkering zijn uitgesloten. Bij de uitwerking van het initiatief voor de realisatie van de woningen, moeten vuilwater gescheiden worden afgevoerd. Hemelwater dient afgekoppeld te worden en op het eigen perceel te worden verwerkt. Het wateradvies is als bijlage 6 opgenomen. Op basis van het wateradvies kan worden geconcludeerd dat er geen bijzonderheden zijn en de normale procedure geldt voor de realisatie van het initiatief.

Conclusie
Het aspect waterkwaliteit 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
Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 5). De aanleiding voor het onderzoek is de realisatie van twee extra vrijstaande woningen.

Het doel van het onderzoek is het bepalen van de bodemkwaliteit op de locatie en daarmee mogelijke verontreinigingen in grond en grondwater te signaleren welke consequenties kunnen hebben voor de sloop van de bedrijfsbebouwing en de realisatie van twee extra vrijstaande woningen.

Op grond van de beschikbare gegevens (resultaten vooronderzoek, zintuiglijke waarnemingen gedaan tijdens het veldwerk en de analyseresultaten) kan het volgende worden geconcludeerd:

Resultaten grond
In de bovengrond met sporen kolengruis, houtskool en/of asfalt zijn licht verhoogde gehalten aan nikkel en/of minerale olie aangetoond. In de baksteenhoudende ondergrond zijn nikkel en PCB licht verhoogd gemeten. De gemeten gehalten worden gerelateerd aan de waargenomen bodemvreemde bijmengingen.

In de toplaag van de bodem uit het kassencomplex en direct daarbuiten (met name noordzijde) zijn licht verhoogde gehalten aan bestrijdingsmiddelen gemeten. Deze worden gerelateerd aan het gebruik van de locatie door de jaren heen als boomgaard en/of kassencomplex. Aangezien reeds sinds begin 20e eeuw boomgaarden aanwezig zijn geweest wordt geconcludeerd dat de verhoogde gehalten (grotendeels) voor 1987 zijn ontstaan en de zorgplicht niet van toepassing is.

Uit een indicatieve toetsing aan de kwaliteitsklassen uit de Regeling Bodemkwaliteit 2022 blijkt dat de geanalyseerde monsters overwegend voldoen aan landbouw/natuur. Enkele monsters voldoen aan de kwaliteitsklasse industrie en één monster van de toplaag voldoet aan de kwaliteitsklasse matig verontreinigd.

Resultaten grondwater
In het grondwater ter plaatse van peilbuis 03 is nikkel boven de signaleringswaarde gemeten. Overige parameters zijn niet boven de signaleringswaarde gemeten. Ter plaatse van de overige twee peilbuizen worden de signaleringswaarden niet overschreden. Wel zijn ten opzichte van de voormalige streefwaarden licht verhoogde concentraties aan onder andere nikkel gemeten. Een antropogene bron ten aanzien van de verhoogde concentratie is niet bekend. Vermoedelijk is sprake van natuurlijk verhoogde concentraties waarbij nikkel in fluctuerende mate wordt gemeten tot boven de signaleringswaarde.

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
- 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 doe de gebruiksruimte 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 gebruiksruimte 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 milieugebruiksruimte. Hiermee wordt duidelijk welke milieuhinderlijke (bedrijfs-)activiteiten in een gebied op grond van het omgevingsplan rechtstreeks worden toegelaten.

Beoordeling
In de omgeving van het plangebied liggen drie bedrijven waarvoor op basis van de VNG brochure een richtafstand geldt van (maximaal) 50 meter (onderstaande afbeelding). De afstand tot de nieuwe woningen is ruim 50 meter. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand.



Afbeelding 15: Bedrijven in de omgeving van het plangebied (bron: www.omgevingsloket.nl)

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 geluidsaspecten.

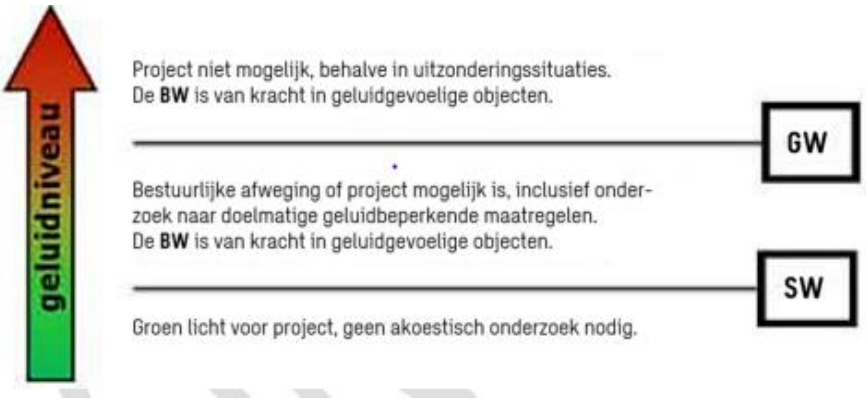
De omgevingswet kent een stelsel van normen om geluidhinder te voorkomen door wegverkeer, railverkeer en industrieterreinen met GPP's (geluidproductieplafond). Dit zijn bronnen met geluidsaandachtsgebieden. De waarde van het geluid mag bij nieuwe ontwikkelingen op geluidgevoelige gebouwen in principe 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 geluidaandachtsgebied (Dit zijn situaties die gelden voor de gereguleerde bronsoorten met geluidaandachtsgebieden. 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 Provinciale wegen		50	60
Waterschapswegen Gemeentewegen		53	70
Hoofdspoorwegen Lokale spoorwegen		55	65
Industrieterreinen	Lden	50	55
	Lnight	40	45



Afbeelding 16: Normenkader geluidgevoelige gebouwen

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 betrekt (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 geluidsaandachtsgebieden 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.

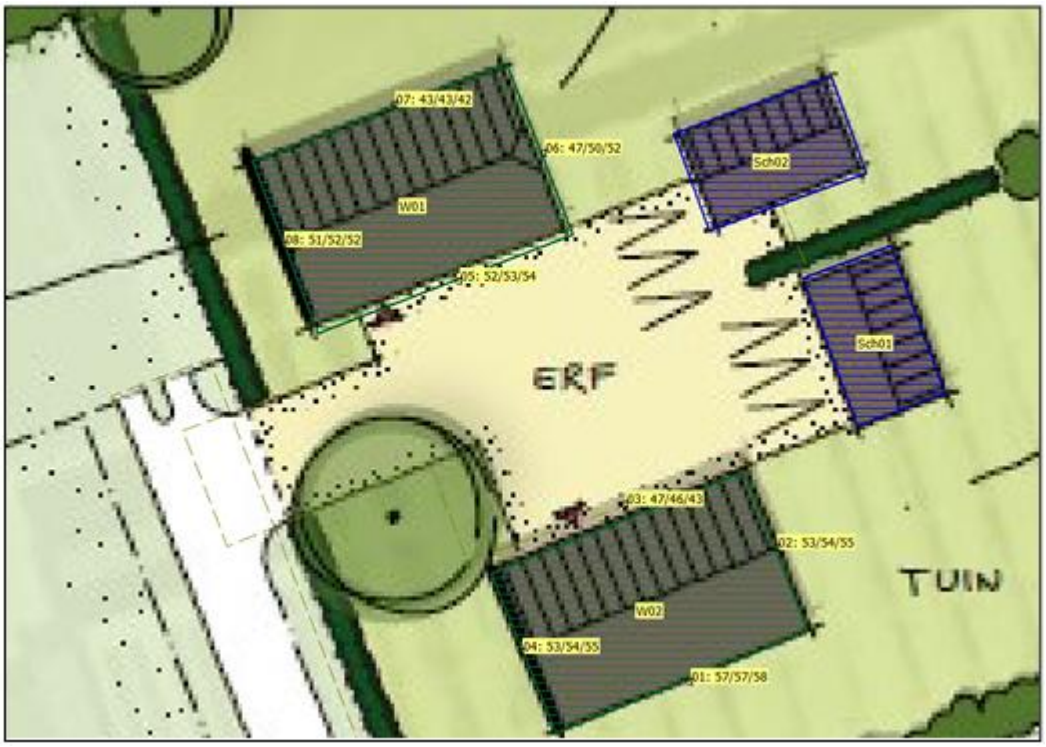
6.4.1 Wegverkeer

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

Een geluidaandachtsgebied is de locatie aan weerszijden van een geluidbronsoort waarbinnen het geluid, veroorzaakt door die geluidbronsoort, mogelijk hoger is dan de normstelling. Geluidaandachtsgebieden gelden zowel voor wegen met geluidproductieplafonds (rijkswegen en

provinciale wegen) als voor gemeentewegen zonder geluidproductieplafonds. Binnen de geluidaandachtsgebieden is een reële kans op overschrijding van de normstelling. Indien geluidgevoelige 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
Er is een akoestisch onderzoek verricht voor de bouw van twee nieuwe woningen (bijlage 7). De geluidbelasting is bepaald vanwege de relevante gemeentelijke wegen binnen het geluidaandachtsgebied. Voor dit plan betreft dit met name de Zandsestraat en de toekomstige Dorpensingel. Er zijn geen wegen in de directe omgeving gelegen waarvoor een geluidproductieplafond is vastgesteld. De geluidbelasting is berekend voor het prognosejaar 2035. In onderstaande afbeelding is de locatie en de geluidbelasting op beide woningen weergegeven op een hoogte van 2/3 van de verdiepingshoogte van elke verdieping.



Afbeelding 17: Geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen (bron: Tideman)

Uit de berekeningen volgt dat de gezamenlijke waarde van het geluid door gemeentelijke wegen maximaal 58 dB bedraagt op de zuidelijke woning aan de zijde van de Zandsestraat. Op de noordelijke woning bedraagt de gezamenlijke waarde maximaal 54 dB.

De standaardwaarde voor gemeentelijke wegen bedraagt 53 dB. De berekende gezamenlijke waarde van het geluid overschrijdt deze standaardwaarde met maximaal 5 dB. De grenswaarde voor gemeentelijke wegen bedraagt 70 dB. De berekende waarde blijft daarmee ruim onder de

grenswaarde. Er is daarom sprake van een situatie waarin het bevoegd gezag op grond van het Bkl bestuurlijke afwegingsruimte heeft om een hogere waarde dan de standaardwaarde toe te staan.

Naast het wettelijke kader is het gemeentelijke geluidbeleid van Lingewaard betrokken. Volgens het gebiedsgerichte geluidbeleid is het plan gelegen binnen het gebiedstype buitengebied/glastuinbouw. Voor dit gebiedstype geldt voor weg- en railverkeer een ambitiewaarde die overeenkomt met de geluidsklasse rustig en een bovengrens die overeenkomt met de geluidsklasse redelijk rustig. De bijbehorende bovengrens bedraagt 53 dB.

Het gemeentelijke geluidbeleid is echter vastgesteld onder het regime van de Wet geluidhinder. De daarin opgenomen waarden moeten daarom worden gelezen binnen de systematiek waaronder het beleid is opgesteld. Onder de Wet geluidhinder werd de geluidbelasting door wegverkeer beoordeeld na toepassing van de aftrek op grond van artikel 110g Wet geluidhinder. Voor wegen met een representatieve snelheid lager dan 70 km/uur bedroeg deze aftrek 5 dB.

De Zandsestraat is een 60 km/uur-weg. De berekende gezamenlijke waarde van maximaal 58 dB komt bij een beleidsneutrale toepassing van het geluidbeleid daarom overeen met 53 dB voor de beleidstoets. Daarmee wordt voldaan aan de beleidsmatige bovengrens van 53 dB voor het gebiedstype buitengebied/glastuinbouw.

De conclusie is daarom dat het plan, bij toepassing van het geluidbeleid volgens de systematiek waaronder het beleid is vastgesteld, niet afwijkt van de beleidsmatige bovengrens. Wel wordt de standaardwaarde uit het Bkl overschreden. Om die reden moet voor de nieuw te realiseren woningen een omgevingswaarde van maximaal 58 dB voor het gezamenlijk geluid door gemeentelijke wegen worden vastgelegd.

Vervolgens is beoordeeld of maatregelen mogelijk en doelmatig zijn om de geluidbelasting verder te beperken.

Bronmaatregelen, zoals het toepassen van een stiller wegdek, liggen niet binnen de invloedssfeer van het plan. Het betreft openbare infrastructuur. Gezien de beperkte omvang van het plan en de kosten en beheeraspecten van een wegdekaanpassing is een dergelijke maatregel voor dit initiatief niet doelmatig. Overdrachtsmaatregelen in de vorm van een geluidsscherm langs de weg zijn eveneens niet doelmatig. Een scherm op korte afstand van de weg is stedenbouwkundig en landschappelijk niet passend en heeft slechts beperkt effect op de hogere bouwlagen. Een scherm op of nabij het perceel past daarnaast niet goed bij de beoogde landschappelijke inpassing en de open ruimtelijke structuur van het erf.

Een verdere verschuiving van de woningen binnen het plan biedt geen reële oplossing. De woningen zijn onderdeel van een landschappelijk ingepast erf, waarbij rekening is gehouden met de bestaande bebouwing, de ontsluiting, de kavelopzet en de landschappelijke structuur. Een zodanige verplaatsing dat volledig aan de standaardwaarde wordt voldaan is binnen deze opzet niet goed uitvoerbaar.

Het toepassen van een niet-geluidgevoelige gevel is niet noodzakelijk. De berekende gezamenlijke waarde bedraagt maximaal 58 dB en blijft ruim onder de wettelijke grenswaarde van 70 dB. Een niet geluidgevoelige gevel is een zware bouwkundige en gebruiksbeperkende maatregel, omdat te openen delen en ventilatievoorzieningen aan die gevel dan niet zonder meer mogelijk zijn. Gelet op de hoogte van de geluidbelasting, de aanwezigheid van geluidluwe zijden en de mogelijkheid om met reguliere gevelmaatregelen een goed binnenniveau te waarborgen, is deze maatregel niet passend.

Bij beide nieuwe woningen is aan de van de Zandsestraat afgekeerde zijde sprake van een geluidluwe zijde. Aan deze zijde is de geluidbelasting duidelijk lager dan aan de wegzijde. Daarmee beschikken de woningen over een akoestisch gunstige zijde voor de situering van verblijfsruimten, te openen delen en buitenruimte.

Ook het binnenniveau kan worden geborgd. De benodigde karakteristieke geluidwering van de gevel wordt bepaald op basis van het gezamenlijk geluid op de gevel minus 33 dB. Bij een hoogste gezamenlijke waarde van 58 dB bedraagt de benodigde karakteristieke geluidwering maximaal 25 dB. Deze waarde is bouwkundig goed realiseerbaar. Bij de verdere uitwerking van de woningen moet worden aangetoond dat met de gekozen gevelconstructies, beglazing en ventilatievoorzieningen wordt voldaan aan de vereiste binnenwaarde.

Samenvattend wordt de standaardwaarde uit het Bkl overschreden, maar blijft de gezamenlijke waarde van het geluid ruim onder de grenswaarde. Bij beleidsneutrale toepassing van het gemeentelijke geluidbeleid wordt voldaan aan de beleidsmatige bovengrens voor het gebiedstype buitengebied/glastuinbouw. Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn niet doelmatig of niet passend. Beide woningen beschikken over een geluidluwe zijde en de vereiste binnenwaarde kan met reguliere gevelmaatregelen worden geborgd.

Het aspect geluid vormt daarmee geen beletsel voor het afwijken van het omgevingsplan. Vanuit akoestisch oogpunt is sprake van een evenwichtige toedeling van de functie wonen aan deze locatie, mits voor de nieuw te realiseren woningen een omgevingswaarde van maximaal 58 dB voor het gezamenlijk geluid door gemeentelijke wegen wordt vastgelegd en bij de bouwkundige uitwerking wordt aangetoond dat de gevels voldoen aan de vereiste geluidwering.

Conclusie
Het aspect geluid is geen beletsel voor afwijken van het omgevingsplan. Wat betreft het geluidonderzoek is sprake van een evenwichtige toedeling van de gewenste functie wonen aan deze locatie indien de gevel worden voorzien van voldoende geluidwerende voorzieningen (artikel 4.103 Bbl).

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 plangebied is niet gelegen nabij spoorwegen.

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

6.4.3 Industrieterreinen met een geluidproductieplafond (GPP)

De regels voor geluid als gevolg van activiteiten op gezoneerde industrieterreinen (onder de Omgevingswet: industrieterreinen met geluidproductieplanfonds) zijn opgenomen in artikel 5.78b van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Voorziet het initiatief in een ontwikkeling nabij een

industrieterrein met een geluidproductieplafond, dan moet aangetoond worden dat de ontwikkeling zodanig plaatsvindt dat het geluidproductieplafond van het industrieterrein 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 plangebied is niet gelegen nabij gezoneerde industrieterreinen.

Conclusie
Het aspect geluid door industrieterreinen 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 industrieterreinen 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
Het plangebied is niet gelegen nabij overige bedrijven.

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 plangebied is niet gelegen nabij de Nederrijn en Waal.

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
Het plangebied is niet gelegen nabij een stiltegebied.

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 is geen sprake van cumulatieve geluidbelasting.

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. Voor meer informatie over dit onderwerp zie https://iplo.nl/thema/lucht/.

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 PM2,5).

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 ug/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
De ontwikkeling betreft de beëindiging van een glastuinbouwbedrijf en de realisatie van twee nieuwe woningen. Daarmee is op voorhand zeker, dat het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er worden immers minder bebouwings- en gebruiksmogelijkheden geboden ten opzichte van het huidige omgevingsplan. Het plan leidt niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen en levert ook geen relevante wijziging in de verkeersafwikkeling op. Een luchtkwaliteitsonderzoek is niet noodzakelijk.

De gemeente Lingewaard ligt niet in aandachtsgebieden voor NO_2 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 gebruiksruimte.

Beoordeling
De ontwikkeling betreft de beëindiging van een glastuinbouwbedrijf en realisatie van twee nieuwe woningen. Daarmee is op voorhand zeker, dat het initiatief zorgt voor een vermindering van stof door de beëindiging van de bedrijfsfunctie. Er worden immers minder bebouwings- en gebruiksmogelijkheden geboden ten opzichte van het huidige omgevingsplan.

Conclusie
Het aspect stof 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

In de omgeving van het plangebied zijn verschillende agrarische percelen. Met de positionering van de woningen is rekening gehouden met deze functies en het mogelijke gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en bestrijdingsmiddelen door minimaal 50 meter afstand aan te houden tot de beoogde woonfunctie. Om ook voor de tuinen bij zowel de nieuwe als de bestaande woningen een goed woon- en leefklimaat te kunnen borgen is een gebiedsaanduiding opgenomen voor een spuitvrije zone. Binnen de spuitvrije zone is het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en bestrijdingsmiddelen niet toegestaan. Voor de meest zuidelijke bestaande woning is de afstand van 50 meter niet haalbaar. De bestaande woning behoudt haar agrarische bestemming, waarvoor de aanduiding ‘plattelandswoning’ wordt opgenomen. Hiermee is voor huidige en toekomstige bewoners duidelijk dat er andere waarden gelden om te voldoen aan een goed woon- en leefklimaat, met name wat betreft spuitzonering.

Gezien er met de zuidelijke bedrijfswoning en tuin reeds driftgevoelige functies aanwezig zijn, kan binnen het plangebied een goed woon- en leefklimaat worden gewaarborgd en gerealiseerd. De ontwikkelingsmogelijkheden en de bedrijfsvoering van de naastgelegen percelen worden door het plan niet beperkt.

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 de omgeving van het plangebied zijn er geen agrarische bedrijven (of andere bedrijven met een geuruitstraling) gevestigd.

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.

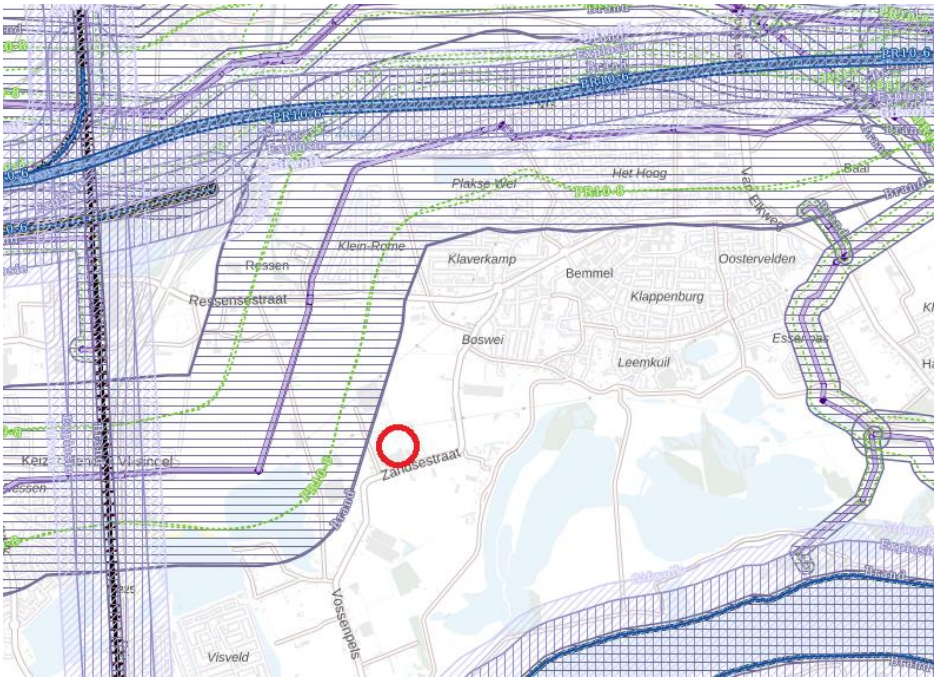
Plaatsgebonden risico
Bij een ruimtelijk besluit moet worden getoetst aan grenswaarden voor zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare gebouwen en locaties. Voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties geldt de standaardwaarde. Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde 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 belemmeringengebied 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
Op navolgende afbeelding is een uitsnede weergegeven van de provinciale risicokaart. Hierop is informatie weergegeven ten aanzien van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, transportroutes en buisleidingen:



Afbeelding 18: Uitsnede risicokaart (bron: www.risicokaart.nl)

In de omgeving van het plangebied zijn blijkens de risicokaart geen risicovolle inrichtingen of transportlijnen gelegen. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Groepsrisico:
Op de locatie worden geen activiteiten verricht die een toename van groepsrisico met zich meebrengen.

Plaatsgebonden risico:
De locatie is niet gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour. Gelet op het voorgaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de ontwikkeling.

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

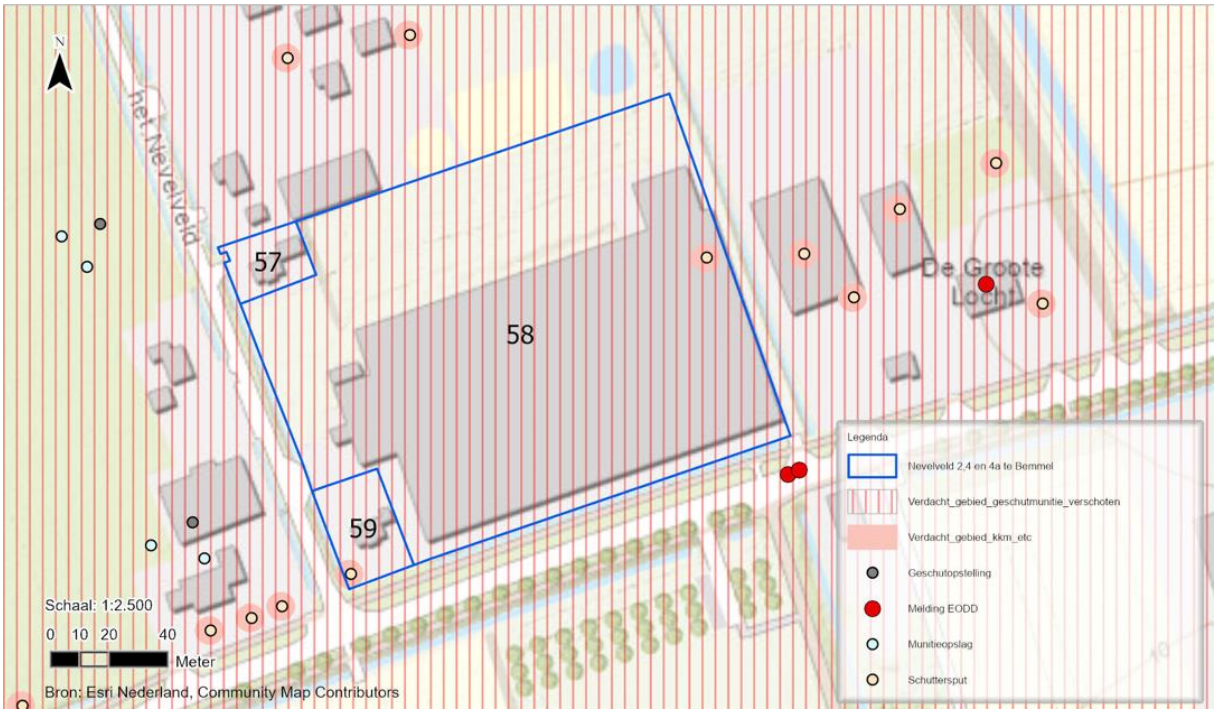
6.8.2 Niet gesprongen explosieven

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
Tijdens de Tweede Wereldoorlog hebben binnen de gemeente Lingewaard diverse gevechtshandelingen plaatsgevonden waardoor hoeveelheden Conventionele Explosieven in de bodem kunnen zijn achtergebleven. Door de geplande werkzaamheden kunnen deze mogelijk ter plaatse explosieven een reëel gevaar opleveren voor betrokken medewerkers en de (directe) omgeving. Bij ontwikkelingen die gepaard gaan met bodemingrepen moet dus worden nagegaan of explosieven aanwezig zijn. Op twee locaties binnen het projectgebied bevindt zich volgens het gemeentebreed onderzoek gebied verdacht op Klein-kalibermunitie, handgranaten, geweergranaten en munitie voor granaatwerpers.

Op locaties waar na de Tweede Wereldoorlog bodemroerende werkzaamheden zijn uitgevoerd mag worden aangenomen dat (tot de geroerde diepte) eventuele aanwezige OO reeds opgemerkt en verwijderd zijn.
Waar de bodem reeds aantoonbaar naoorlogs geroerd is of waar de bodem als onverdacht is aangegeven/is vrijgegeven, zijn geen aanvullende maatregelen nodig en kan het protocol toevalsvondst/Explosief gevonden (https://www.lingewaard.nl/explosieven) gevolgd worden.

Daar waar de bodem als verdacht is aangemerkt en niet aantoonbaar naoorlogs geroerd is, is het advies om voor de geplande bodemroerende werkzaamheden maatregelen te nemen zoals het starten van het opsporingsproces of uitvoeren van nader onderzoek.



Afbeelding 19: Uitsnede vooronderzoek OOO Lingewaard (bron: gemeente Lingewaard)

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
De nieuw te realiseren woningen zijn goed bereikbaar voor de hulpdiensten. De woningen dienen aan de wettelijke veiligheidsvoorschriften te voldoen. Dit wordt getoetst bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen. Er dient te worden voldaan aan onderstaande voorwaarden:

Bruidsschat:

<u>Artikel 22.13 Bluswatervoorziening</u>
1. Met het oog op het waarborgen van de veiligheid heeft een bouwwerk een toereikende bluswatervoorziening, tenzij de aard, de ligging of het gebruik van het bouwwerk dat niet vereist.

2. De afstand tussen de bluswatervoorziening en een brandweeringang als bedoeld in artikel 3.129 of 4.226 van het Besluit bouwwerken leefomgeving of, als deze niet aanwezig is, een toegang van het bouwwerk is ten hoogste 40 m.
3. De bluswatervoorziening is onbeperkt toegankelijk voor bluswerkzaamheden.

Artikel 22.14 Bereikbaarheid bouwwerk voor hulpverleningsdiensten

1. Met het oog op het waarborgen van de veiligheid ligt tussen de openbare weg en ten minste een toegang van een gebouw of ander bouwwerk voor het verblijven van personen een verbindingsweg die geschikt is voor voertuigen van de brandweer en andere hulpverleningsdiensten.
2. Het eerste lid is niet van toepassing:
    a. op een gebruiksfunctie met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 1.000 m2 en een vuurbelasting van ten hoogste 500 MJ/m2, bepaald volgens NEN 6090;
    b. op een bouwwerk met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 50 m2;
    c. op een lichte industriefunctie alleen voor het bedrijfsmatig telen, kweken of opslaan van gewassen of daarmee vergelijkbare producten, met een permanente vuurbelasting van ten hoogste 150 MJ/m2, bepaald volgens NEN 6090;
    d. als de toegang van het bouwwerk op ten hoogste 10 m van een openbare weg ligt; of
    e. als de aard, de ligging of het gebruik van het bouwwerk geen verbindingsweg vereist.
3. Tenzij elders in dit omgevingsplan of een gemeentelijke verordening anders bepaald, heeft een verbindingsweg:
    a. een breedte van ten minste 4,5 m;
    b. een verharding over een breedte van ten minste 3,25 m die geschikt is voor motorvoertuigen met een massa van ten minste 14.600 kilogram;
    c. een vrijgehouden hoogte boven de kruin van de weg van ten minste 4,2 m; en
    d. een doeltreffende afwatering.
4. Een verbindingsweg is over de voorgeschreven hoogte en breedte, bedoeld in het derde lid, vrijgehouden voor voertuigen van de brandweer en andere hulpverleningsdiensten.
5. Hekwerken die een verbindingsweg afsluiten, kunnen door hulpdiensten snel en gemakkelijk worden geopend of worden ontsloten met een systeem dat in overleg met het bevoegd gezag is bepaald.

Artikel 22.15 Opstelplaatsen voor brandweervoertuigen

1. Met het oog op het waarborgen van de veiligheid zijn bij een bouwwerk voor het verblijven van personen zodanige opstelplaatsen voor brandweervoertuigen dat een doeltreffende verbinding tussen die voertuigen en de bluswatervoorziening kan worden gelegd.
2. Het eerste lid is niet van toepassing:
    a. op een gebruiksfunctie met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 1.000 m2 en een vuurbelasting van ten hoogste 500 MJ/m2, bepaald volgens NEN 6090;
    b. op een bouwwerk met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 50 m2;
    c. op een lichte industriefunctie alleen voor het bedrijfsmatig telen, kweken of opslaan van gewassen of daarmee vergelijkbare producten, met een permanente vuurbelasting van ten hoogste 150 MJ/m_2, bepaald volgens NEN 6090; of
    d. als de aard, de ligging of het gebruik van het bouwwerk geen opstelplaatsen vereist.
3. De afstand tussen een opstelplaats en een brandweeringang als bedoeld in artikel 3.129 of 4.226 van het Besluit bouwwerken leefomgeving of, als deze niet aanwezig is, een toegang van het bouwwerk is ten hoogste 40 m.
4. Een opstelplaats voor brandweervoertuigen is over de hoogte en breedte, bedoeld in artikel 22.14, derde lid, vrijgehouden voor brandweervoertuigen.

5. Hekwerken die een opstelplaats afsluiten, kunnen door hulpdiensten snel en gemakkelijk worden geopend of worden ontsloten met een systeem dat in overleg met het bevoegd gezag is bepaald.

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
De ontwikkeling (binnendijks) is niet gevoelig voor overstromingsgevaar.

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
De ontwikkeling is niet gevoelig voor sociale veiligheidsaspecten in de bestaande omgeving.

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
Het beëindigen van het glastuinbouwbedrijf zorgt voor een afname van lichthinder naar de omgeving. De woningen worden op voldoende afstand gerealiseerd van bestaande kassen in de omgeving, waardoor er voor de bewoners van de beoogde woningen geen sprake is van lichthinder.

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. Meer informatie is te vinden op https://iplo.nl/thema/windhinder/.

Beoordeling
Er is geen sprake van hoge gebouwen zoals kantoren, woontorens of hotels. Er is geen kans op negatieve gevolgen voor de omgeving door windhinder.

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. Meer informatie over dit onderwerp is te vinden op https://iplo.nl/thema/trillingen/.

Beoordeling
Het plangebied is niet gelegen binnen een afstand van 250 meter van het spoor waardoor er geen risico is op trillinghinder.

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

Geitenhouderij

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

Naar aanleiding van deze VGO-onderzoeken zijn er consistente aanwijzingen dat er een grotere kans is op longontsteking binnen zone rondom geitenhouderijen. Het verband wordt verondersteld causaal te zijn. Er wordt nog volgonderzoek uitgevoerd (VGO-III). De resultaten hiervan worden in 2025 verwacht.
De RIVM heeft in het rapport GGD-richtlijn medische milieukunde 2020 handvatten opgenomen voor de GGD's, zodat op een uniforme wijze kan worden geadviseerd bij uitbreiding van veehouderijen en bij gebiedsontwikkelingen nabij veehouderijen.

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

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

Uitgangspunten GGD-advisering

De GGD hanteert in de advisering twee belangrijke uitgangspunten:

1. Voorzorg. De gezondheid dient meegewogen te worden bij nieuwe ontwikkelingen in de veehouderij. Vanwege aanwijzingen dat omwonenden gezondheidseffecten kunnen ondervinden van veehouderijen, hanteert de GGD een afstandscriterium (zie verder bij advies op maat).

2. Emissiereductie. De GGD vindt dat vanuit het oogpunt van gezondheid veehouderijen moeten streven naar vermindering van de emissie van geur, stof, endotoxinen en ammoniak. Blootstelling aan deze agentia kan leiden tot gezondheidsproblemen. De GGD adviseert gemeenten om samen met ondernemers na te gaan of alle mogelijke moeite is gedaan om emissies zo laag mogelijk te houden.

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

Beoordeling

Het plangebied voor de nieuw te bouwen woningen ligt op ruim 3 km vanaf de dichtstbijzijnde geitenhouderij (Breedlersestraat 7, Elst), zoals blijkt uit onderstaande afbeelding. Voor geitenhouderijen geldt een afstand van 2.000 meter tot nieuwe gevoelige objecten (woningen). De nieuw te bebouwen woningen vallen buiten de milieuzonering voor geitenhouderijen.

Het initiatief zorgt voor een afname van verkeersbewegingen door de beëindiging van het glastuinbouwbedrijf. De afname van het aantal verkeersbewegingen zorgt voor een verbetering van de luchtkwaliteit in de omgeving. Gelet op de omgeving (voornamelijk burgerwoningen) kan worden geconcludeerd dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde nieuwe woningen.



Afbeelding 20: afstand tot dichtstbijzijnde geitenhouderij(www.omgevingsloket.nl)

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, hevigere 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 het plan is zoveel mogelijk rekening gehouden met duurzaamheid en klimaatadaptatie. De sloop van de bedrijfsbebouwing zorgt voor een afname van verhard oppervlak waardoor het hemelwater (natuurlijk) kan infiltreren in de bodem. Binnen het plangebied is voldoende ruimte voor de realisatie van waterberging voor de nieuwe functie (wonen). Door het hemelwater vast te houden en te laten infiltreren in de bodem wordt zowel droogte als wateroverlast voorkomen. De waterberging kan tevens worden gebruikt voor het hergebruiken van hemelwater voor beregening. De beoogde beplanting zorgt voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing en de gewenste schaduwwerking binnen het plangebied voor zowel mens als dier. De woningen worden volgens de landelijke normen bijna energieneutraal gerealiseerd waardoor ze bijdragen aan de verduurzamingsopgave.

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
De voorgenomen activiteit komt niet voor als activiteit in bijlage V van het Omgevingsbesluit, omdat er gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling, geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Er worden geen m.e.r.(beoordelings-)plichtige activiteiten mogelijk gemaakt. Er is daarom geen m.e.r.(beoordelings-)procedure noodzakelijk.

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	Agrarisch - De Woerdt	Wonen Functieaanduiding voor plattelandswoning Gebiedsaanduiding voor een spuitvrije zone Functieaanduiding voor de ontsluiting
Bouwactiviteiten	Bouwvlak voor bedrijfsbebouwing	Bouwvlak voor twee vrijstaande woningen

7.2 Werkingsgebieden

	Huidige juridische planologische situatie	Werkingsgebieden
Gebruiksactiviteiten	- Agrarisch De Woerdt - Functieaanduiding glastuinbouw	- Wonen; - Agrarisch – De Woerdt - Functieaanduiding voor plattelandswoning - Gebiedsaanduiding voor een spuitvrije zone - Functieaanduiding voor de ontsluiting
Bouwactiviteiten	- Bouwvlak voor bedrijfsbebouwing;	- Wonen

7.3 Artikelsgewijze toelichting

De functie Agrarisch – De Woerdt is gedeeltelijk vervangen door de functie wonen . Er is aangesloten bij de standaard regels voor de functies wonen en agrarisch – De Woerdt. Voor de woningen is een bouwvlak opgenomen op de verbeelding. Daarnaast is er een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de sloop van de bedrijfsbebouwing en de realisatie en in stand houding van de landschappelijke inpassing.

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
De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afsluiten, waarin het kostenverhaal in voldoende mate gewaarborgd is. Tevens zal een planschadeovereenkomst worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

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

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 zal te zijner tijd voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage liggen. Een ieder kan in deze periode zienswijzen indienen. In deze paragraaf of in een bijlage bij dit omgevingsplan zullen de binnengekomen zienswijzen worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.

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.

Beoordeling belangenafweging
Het plan voorziet in de beëindiging van een glastuinbouwbedrijf, de sloop van de bedrijfsbebouwing en vervolgens de bouw van twee vrijstaande woningen. De positionering van de woningen is afgestemd op de omgeving en in overleg met de omgeving tot stand gekomen (participatie). Er worden geen bestaande functies in de omgeving beperkt in de gebruiksmogelijkheden. Daarnaast zorgt het plan voor een ruimtelijke verbetering door de sloop van de bedrijfsbebouwing en de beoogde landschappelijke inpassing. Ook is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zoals is onderbouwd in de voorliggende motivatie.

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 onder de volgende voorwaarden sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor de onderhavig initiatief.

- Er dient te worden voldaan de bouw- en gebruiksregels;
- Er dient te worden voldaan aan de beeldkwaliteitscriteria;
- De landschappelijke inpassing dient gerealiseerd en in stand gehouden te worden.

Als aan deze voorwaarden voldaan wordt, dan is alles overwegende de conclusie 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.